

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

העוררת: אמנון ולוסיה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיוב שטח של 72 מ"ר בנכס הרשום כמותק על ידי העוררת ברחוב דיזנגוף 276 בתל אביב, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000109875, ת-ן לקוח 10654168 ומחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס"). טענת העוררת, שהיא זכאית לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש כקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין החודשים ספטמבר-אוקטובר 2013

### דיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בדיון המקדמי בפנינו, ביום 27.3.2014, העוררת לא התייצבה למרות זימונה.
3. ביום 31.7.2014 ניתנה החלטה ולפיה ניתנה אורכה לעוררת להגיש תצהירים זאת תוך 30 יום מיום מתן ההחלטה.
4. העוררת לא המציאה את ראיותיה על אף האורכות שניתנו לה. משכך, החלטתנו תינתן על סמך החומר המצוי בתיק.
5. מצאנו להדגיש כי העוררת פנתה למשיב רק ביום 23.10.2013 בו ביקשה פטור עקב היות הנכס בשיפוץ.
6. תשובת המשיב לעוררת ניתנה ביום 27.10.2013 הימנה עולה כי העוררת מסרה שעבודות השיפוץ הסתיימו עוד בטרם נערכה בדיקה מטעם המשיב.

7. מדו"ח החוקר מטעם המשיב, מר אלמוג צוברי מתאריך 23.10.2013 עולה כי החוקר שוחח עם מר רפאל מטעם העוררת וזה אישר בפניו כי עבודות השיפוץ נסתיימו.
8. במכתב מיום 13.11.2013 שנמסר לוועדה עולה כי אמנם נמסר ע"י העוררת שהמסעדה פעילה מתאריך 9.10.2013.
9. מכתב התשובה לערר עולה כי העוררת קיבלה בעבר פטור נכס לא ראוי לשימוש עד לתאריך 31.7.2013 והבקשה להארכה הוגשה למשיב בתאריך 23.10.2013 מועד בו נסתיימו העבודות.
10. על פי העובדות הנמצאות בתיק הוועדה, אין באפשרותנו לקבל את הערר.
11. מעבר לנדרש נציין כי הפסיקה קבעה שהתנאי בגין מסירת ההודעה הוא קונסטרוטיבי והפטור מוחל (ככל שיש עמידה בשאר תנאי הסעיף) מיום מסירת ההודעה בלבד. ההודעה היא מהותית על מנת לאפשר לבחון בזמן אמת את הטענות בדבר הנזק והשיפוצים.
12. נישום הטוען כי מצבו של הנכס ממשיך ועומד בתנאי הפטור, אך לא מודיע על כך לעירייה שולל את האפשרות לבחון את טענותיו כראוי ומסכל את היכולת לעמוד על מצבו של הנכס בזמן אמת.
13. התנהלות העוררת גורמת לבזבז כספי ציבור ויש מקום לחייבה בהוצאות המשיב.

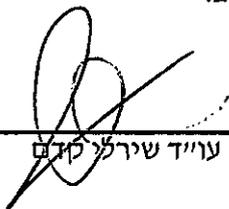
#### סוף דבר

הערר נדחה. העוררת תישא בתשלום של 750 ₪ כהוצאות המשיב.

**ניתן היום, 3 בינואר 2015, בהעדר הצדדים.**

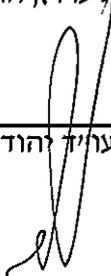
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדוש

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורדית אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד זהודה מאור

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

העורר: חיים פינטו

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיוב שטח של 36 מ"ר – שטח גלריה בנכס הרשום כמותק על ידי העורר ברחוב שמעון בן עזאי 5 בתל אביב, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000353444, ח-ן לקוח 10264459 ומחויב בשטח של 138 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה" (להלן: "הנכס"). טענת העורר, בכתב הערר, כי יש לבטל את החיוב בגין שטח של 36 מ"ר – שטח הגלריה בנכס. טענת המשיב שגובה הגלריה עולה על 1.7 מטר משכך הינה ברית חיוב.

### דין

1. בדיון המקדמי בפנינו, ביום 20.02.2014, נקבע כי תיערך ביקורת מתואמת ומוסכמת בנכס תוך 30 יום ממועד הדיון וניתנה החלטה לפיה התיק נקבע להוכחות והורינו לעורר להגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו זאת בתוך 45 יום מיום הדיון.
2. ביום 3.4.2014 ניתנה החלטה כי הצדדים יודיעו לוועדה אם בוצעה ביקורת כאמור וניתנה אורכה לעורר להגיש תצהירים גם אם לא בוצעה ביקורת, זאת תוך 30 יום מיום מתן ההחלטה. החלטה זו שוגרה אל העורר בדואר רשום שמספרו RA336298981IL ונתקבלה אצל העורר ביום 30.4.2014.
3. ביום 16.5.2014 נתקבלה בקשה להארכת מועד להגשת תצהירים מטעם העורר, בשל העובדה שהעורר קיבל ביום 11.5.2014 את ממצאי הביקורת שערך המשיב ואשר הוגשו לוועדת הערר בהודעה מיום 5.5.2014.
4. בקשה זו נתקבלה, וניתנה לעורר אורכה בת 30 יום להגשת תצהיריו. החלטה זו הועברה טלפונית לבתו של העורר, גב' פינטו סילבי, אשר נכחה בדיון המקדמי ביום 20.2.2014, וכן נשלחה בדואר.

5. משלא הגיש העורר את תצהיריו במועד, ניתנה ביום 17.7.2014 החלטה נוספת, אשר נתנה לעורר אורכה נוספת בת 15 יום להגשת התצהיר וקבעה כי במידה ולא יוגש התצהיר, תינתן ההחלטה על סמך החומר המצוי בתיק.
6. העורר לא המציא את ראיותיו על אף כל האורכות שניתנו לו. משכך, החלטתנו תינתן על סמך החומר המצוי בתיק.
7. מצאנו להדגיש כי צר לנו שהעורר לא מצא לנכון להמציא לוועדה ראייה מצדו לפיה גובה הגלריה אינו עולה על 1.70 מטר. זאת למרות שנעזר ע"י בתו סלבי, ולמרות גילו ומצב בריאותו אין באפשרותנו לקבל את הערר.
8. על פי סעיף 318 לפקודת העיריות, פנקסי המשיב יתקבלו כראיה לכאורה על תקפה של שומת הארנונה ומשלא הביא העורר ראיות לסתירת הרשום בפנקסי המשיב, הרי שלא עמד הוא בנטל הראייה המוטל עליו והתוצאה המתבקשת היא דחיית הערר. [ראה: עמ"ן 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ'. מנהל הארנונה שלישי עיריית תל-אביב].
9. המשיב טוען כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 9.6.2013 נמצא כי בנכס קיימת גלרייה אשר גובהה עולה על 1.7 מ' בשטח של 36 מ"ר. המשיב מצטט את סעיף 1.3.1 יא' לצו הארנונה הקובע:
- " שטח יציע בבניין שלא למגורים יכלל בשטח היחידה אם גובה היציע עולה על 1.70 מטר וקיים מתקן קבוע לעליה. שטח יציע בעסקים המגודרים בסעיף 3.3.1 ו – 3.3.2 להלן יכלל בשטח היחידה אם גובהו עולה על 1.70 מטר, גם כאשר אין מתקן קבוע לעליה ליציע".*
10. בהודעת המשיב מיום 5.5.2014 ציטטה שוב באתר המשיב את סעיף 1.3.1 יא' הנ"ל וחזרה על עמדתה כי בשל כך, שטח הגלריה הינו בר חיוב.
11. אין תולק כ גם אם לגלריה אין גישה ואין מתקן קבוע לעליה, שטח הגלריה בר חיוב מאחר והנכס סווג כמלאכה על פי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
12. התנהלותו של העורר אינה מקובלת: כפי שפורט לעיל, העורר הגיש ערר בטענה כי אין לחייב את שטח הגלריה, שכן כל השנים שטח זה לא חויב. משנתבקש העורר להגיש את ראיותיו, לא עשה כן – זאת על אף אורכות אשר ניתנו לו, חלקן לבקשתו הוא.

13. התנהלותו זו גורמת לבזבז כספי ציבור ולמרות זאת החלטנו שלא לחייבו בהוצאות המשיב בניהול הליך זה.

14. מן הראוי שהעורר ינהל עניינו כנדרש לשנת הכספים 2015.

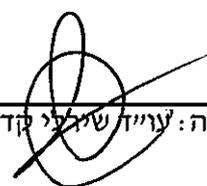
### סוף דבר

הערר נדחה. ההחלטה תחול על שנת המס 2013 ו-2014.

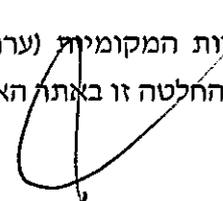
ניתן היום, 13 בינואר 2015, בהעדר הצדדים.

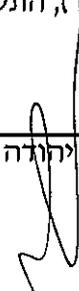
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : כב בטבת תשעה  
13.01.2015  
מספר ערר : 140010477 / 11:39  
מספר ועדה: 11115

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

העורר/ת: מרסם השרון חב' לבנין (1973) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

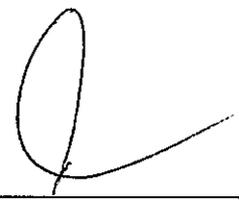
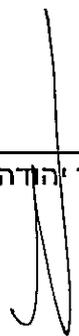
### החלטה

מאשרים את הסכמות הצדדים.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.01.2015.

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

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

העוררת: גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

ההשגה והעררים שבפנינו הם של גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. לא נתייחס לטענות מי מהצדדים בכל עניין או ראייה שנדונו בוועדת ערר בעררים מטעם גזית גלוב בע"מ, ערר 5262 + ערר 6713 שבעניינה ניתנה החלטת הוועדה ביום 21.1.2014 ולמיטב ידיעתנו לא הוגש ערעור ע"י מי מהצדדים.

השאלה אם עסקינן בחברות 'שלובות' והאם יש חשיבות לעובדה ששתי החברות מיוצגות ע"י אותו עורך דין, אינה רלוונטית. גם חברות שלובות יכולות להעביר חזקה ושימוש אחת לרעותה והחייב ייקבע לאחר הכרעה בשאלה האם העוררת כאן היא המחזיקה והמשתמשת ומאיזה מועד; והאם זכאית לפטור מארנונה, כזה או אחר.

#### עיקרי העובדות מעיון במסמכים.

1. העררים עניינם בשאלת חיובה של העוררת בנכסים ברחוב נסים אלוני 10 בתל-אביב.

2. ערר מס' 7635 [בגין שנת המס 2012]

א. ב"כ העוררת הגיש השגה בשמה, נושאת תאריך 15.7.2012

ב. במכתבו [בנדון], ציין ב"כ העוררת, 3 חשבונות לקוח: ח-ן מס' 10509321 .  
10509325, 10509322 .

ג. המשיב ענה לבי"כ העוררת, במכתב נושא תאריך **13.8.2012**. במכתבו ציין המשיב 'בנדון' כי מספרי חשבון הלקוח כמצוין במכתב ההשגה, אינם תואמים את המופיע בפנקסי העיריה.

ד. המשיב פירט את מספרי החשבון כך: נכס המצוי בקומה **3** בכתובת הנ"ל, ח-ן לקוח מס' **10586262**; נכס בקומה **5** הרשום בספרי העיריה כנכס בח-ן לקוח מס' **10586263**; נכס המצוי בקומה **6** הרשום בספרי העיריה כנכס בח-ן לקוח מס' **10586264**

ה. למכתב צורפו תרשימי הנכסים.

ו. ערר מס' **7635** הוגש לוועדה ביום **12.11.2012** על החלטת המשיב מתאריך **13.8.2012** הנ"ל.

### **3. ערר מס' 9050 [בגין שנת המס 2013]**

א. בי"כ העוררת הגיש השגה בשמה, נושאת תאריך **20.3.2013**

ב. במכתבו, ציין בי"כ העוררת, כי ההשגה היא בגין נכס אחד בלבד, המצוי בקומה **3** בכתובת הנ"ל, ח-ן לקוח מס' **10586262**.

ג. המשיב ענה לבי"כ העוררת, במכתב נושא תאריך **5.5.2013**.

ד. ערר מס' **9050** הוגש לוועדה ביום **1.7.2013** על החלטת המשיב מתאריך **5.5.2013** הנ"ל.

4. אין מחלוקת לעניין גודל השטחים בעררים דנן.

5. תצהירי העוררת הוגשו ביום **5.5.2013** ותצהיר המשיב ביום **28.5.2013**

6. לבקשת הצדדים הדיון בעררים שבנדון אוחד ביום **29.10.2013**.

7. סיכומי העוררת הוגשו בתאריך **30.1.2014**; סיכומי המשיב הוגשו בתאריך **15.5.2014**; סיכומי תגובה מטעם העוררת הוגשו בתאריך **26.5.2014**

## דיון ומסקנות.

8. דרישת העוררת תומצתה בישיבת יום 30.12.2013 ע"י בא-כחה כך: "אנחנו טוענים כי הקומות 3, 5, 6, אינן ראויות לשימוש ומגיע לנו פטור עפ"י סעיף 330 וזאת במועדים כדלקמן: קומה 5, 6 החל מתחילת החיוב דהיינו 1.1.2012 עד ליום 1.8.2012. לגבי קומה 3, מיום תחילת החיוב דהיינו 1.1.12 ועד ליום שבו בוצעו חילופי המחזיקים מהעוררת לחברת ברם."

9. בהשגתה שציינו בסעיף 2.א. לעיל, טענה העוררת כי מאחר ולא נסתיימה בנייתן של הקומות נשוא הערר, יש לבטל את חיוביה עד למועד סיום הבנייה. לחילופין, טענה העוררת כי היא זכאית לפטור מארנונה היות ומדובר בנכסים ריקים, לתקופה של 6 חודשים ממועד תחילת חיובה בארנונה. לחילופין טענה העוררת כי מאחר והנכסים עומדים ריקים וללא כל שימוש, יש לחייבה על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי כמו מחסנים בתי מלאכה ותעשייה או בתי תכנה וזאת עד למועד מתן ההודעה ע"י העוררת כי הנכסים הושכרו.

10. צודקת באת כח המשיב בסיכומיה, בסעיפים 23, 24 שהעוררת טענה לראשונה בסיכומיה, בסעיף 2.3, כי יש להעניק לה פטור לבניין חדש וריק בהסתמך על תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993. טענה זו נטענה רק בסיכומי העוררת ויש בכך משום הרחבת תזית אסורה.

11. בהשגת העוררת לא נטען ולו לחילופין, כי העוררת בפנינו זכאית לפטור על פי תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993.

12. תקנה 12 קובעת כך: "12.א) בכפוף לאמור בתקנה 13(3) המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין משתמשים בו במשך תקופה רצופה, כמפורט להלן: [הדגשה שלנו].

(1) עד שנים עשר חודשים - הנחה עד 100 אחוזים;

(2) (נמחקה).

13. העוררת לא טענה ולא הוכיחה בפנינו כי היא זכאית לפטור זה בהסתמך על התנאים המצטברים הקבועים בתקנה. מה גם שהתקנה מצביעה על מצב בו הבעלים הראשון זכאי לפטור.

14. לא נטען ולא הוכח בפנינו שהעוררת הינה הבעלים הראשון וכן שהנכס החדש בנייתו נסתיימה והוא ראוי לשימוש דהיינו מיום 1.1.2012.

15. תקנה 13 לתקנות הנ"ל, קובעת כך: " 13. (א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:  
(1) עד 6 חודשים – עד 100%; ....  
(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת 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.
16. אין חולק כי המשיב בתשובתו מיום 13.8.2012 הודיע לעוררת כי לקומה 3 ניתן פטור בגין נכס ריק החל מיום 1.1.2012 ועד יום 30.6.2012 לתקופה המרבית עפ"י תק' 13 . [נפנה לסעיף 9 לתשובתו].
17. להוכחת טענות העוררת בתיק שלפנינו הוגשו מטעמה 2 תצהירים. האחד של מר איל שקל מנהל תפעול אצל העוררת, להלן: 'שקל'; השני מטעם מיכל ינאי אדריכלית אצל העוררת, להלן: 'ינאי'.
18. מטעם המשיב הוגש תצהירו של אייל פינטו, מפקח שומה אצל המשיב, להלן: 'פינטו'.
19. מעיון בתצהירו של 'שקל' ובעדותו בפנינו ניוכח לדעת כי אין כל התייחסות מצדו לגבי קומות 5 ו-6. בעדותו ציין העד כך: "בהתייחס לקומות 5, 6 –אני לא הצהרתי על קומות 5,6 ואין לי נתונים לגבי מועדים שבו בוצע שם שיפוץ. עבדו שם יותר מ- 3 חודשים ומעלה". בנוסף העיד שקל בפנינו כי אינו זוכר אם אמר למר פינטו בעת עריכת הביקור בנכס, בתאריך 12.8.2012, בו הוא השתתף, שאין טעם לראות את קומות 5, 6 משום שקומות אלה מושכרות לגזית גלוב ישראל ופיתוח בע"מ.
20. בנדון זה נדגיש כי מר פינטו רשם בתצהירו ובדו"ח באופן מפורש כי קומות 5, 6 הושכרו לחברת גזית גלוב ישראל ופיתוח. כלשונו: " אני הגעתי למקום פגשתי את אייל [הערה: מדובר באייל שקל], בקשתי לבדוק קומות 3, 5, 6, ואייל מטעם העוררת אמר לי שלגבי קומות 5, 6 הושכרו לגזית גלוב ישאל פיתוח ואין צורך לבדוק, ולכן גם לא בדקתי את מצבם של קומות אלה".
21. העוררת לא הצליחה לסתור את דו"ח הביקורת וב"כ העוררת נמנע מלשאול ולחקור את פינטו לגבי ממצאיו. הימנעות זו והעדר ראיות סותרות לעניין זה הן לחובתה של העוררת, ומשכך לא מצאנו שלא לתת אימון לממצאיו של פינטו.
22. ב"כ העוררת טען בסיכומיו בסעיף 3 לעניין נטל ההוכחה כשנכס בהקמה מחוייב לראשונה בארנונה, כי חובת ההוכחה על המשיב להוכיח שהנכס ראוי לשימוש.

23. לדעתנו, הסתמכותו של ב"כ העוררת על פסקי הדין שניתנו בפרשת גב ים וגלגלי הפלדה אינה מתאימה לנסיבותיו הקונקרטיות של הערר בפנינו.
24. בבר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ'. חברת גב ים לקרקעות בע"מ, נאמר ע"י כב' השופט מלצר כך: "בבחינת למעלה מן הצורך, ומבלי לקבוע מסמרות, אציין כי מקובלת עלי המסקנה לפיה כאשר מדובר בחיוב ראשון בארנונה, לגבי נכס הנמצא בהקמה, הרי שהנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה, ולא על הנישום המחזיק בנכס (זו היתה מסקנתו של בית המשפט המחוזי גם לאחרונה, בעמ"ן 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (18.12.2012); יש להעיר כי המבקשת לא הגישה בקשת רשות ערעור על פסק דין זה)".
25. גם אם לא נקבל את טענת ב"כ המשיב כי הדברים נאמרו כ-"אמרת אגב", הרי שבמקרה העובדתי כאן, לא הוכח ע"י העוררת שמדובר בחיוב ראשון בארנונה. לנכסים נשוא הערר הונפקו חיובי ארנונה עוד לפני המועדים הרלוונטיים לערר.
26. כל שמדובר כאן היה בהודעה שנקלטה אצל המשיב בדבר "שינוי מחזיק". נפנה למכתב המשיב מיום 17.5.2012 צורף כנספח א' לתצהיר שקל, ונפנה לנספח ב' לתצהירו, חיובי הארנונה ששוגרו לעוררת, על שמה.
27. מסקנתנו כי בעניין זה הנטל להוכיח כי מדובר בחיוב ראשון בנכס ולא חיוב שנתקבל לראשונה ע"י העוררת, מוטל על כתפי העוררת. בעניין זה אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב, על האסמכתאות שצויינו שם בסעיף 15 לסיכומיה.
28. מעיון בתצהירה של 'נאי' ובעדותה בפנינו ניווכח לדעת כי נעשה ערבוב בראיות ובטענות בין החברה העוררת כאן, קרי גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, לבין חברת גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ח.פ. 513628420, להלן "גזית". כך שטענת ב"כ המשיב לפיה העובדות הנטענות לחלותו של סעיף 330 לפקודת העיריות אינן ברורות ואינן מצביעות בצורה משכנעת האם העוררת טוענת לזכאותו לפטור הנדרש, או שמדובר בחברות אחרות - בצדק נאמרו.
29. עיון בנספח "ג/1" שצורף לדף הראשון בחוזה מיום 15.12.2011 ב'תאור העבודה', נרשם בבירור כי מדובר בביצוע עבודות שינויים והתאמות בפרוייקט הקמת משרדי גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ במתחם "G צמרת" בקומות 5 ו-6. כך למשל, חוזה ביצוע עבודות

- בין המזמין לקבלן: רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, אשר לא צורף במלואו, מעיד כי המזמין היא חברת גזית.
30. לא באה כל ראיה נוספת כי עבודות כאלה מבוצעות בקומה 3 בנכס נשוא הערר. תצהירה של ינאי המעיד כי היא האדריכלית של העוררת אין בו די כדי לבסס עבודות שבוצעו בקומה 3, 5 ו-6 ע"י העוררת או שבוצעו עבורה ע"י חברה אחרת.
31. עובדות אלה מחזקות את דברי מר פינטו כי נאמר לו ע"י 'שקל' שאין מקום כלל לבדוק את קומות 5 ו-6 שכן אלה בחזקת גזית והושכרו לה, משכך לא נבדקו על ידו.
32. העוררת טוענת כי יש מקום לפטור אותה מארנונה בקומות נשוא הערר מאחר שנותר במצב מעטפת, לפי התמונות שסומנו על ידנו כנספחים 1 ו-1א'.
33. לדעתנו, העוררת לא הרימה את הנטל שמוטל עליה, ולא הוכיחה את קיומם של רכיביו של ס' 330 לפקודת העיריות. אין די בתמונות שהוצגו בפנינו. [ראה: עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.]
34. מצאנו להדגיש כי מתצהירה של 'ינאי', סעיף 4, מפרטת עבודות של בניה מסיבית כלשונה, רק בקומות 5, 6. בהמשך, בסעיף 6 מפרטת עבודות שנעשו בקומות אלה. לשיטתה בוצעו עבור העוררת. לא שוכנענו מהנספחים שצרפה כי כך הם פני הדברים.
35. נציין כי הן מעיון בכתב הכמויות והן מעיון בנספח ב' – מכתב האישור של חברת רום גבס, בנספח ד' – חשבונית בדבר העתקת המשרדים, עולה כי אין מדובר בעוררת אלא מדובר בחברת גזית גלובל ישראל (פיתוח) בע"מ.
36. אשר לטענה החילופית הנוספת מצד העוררת לפיה היא זכאית לסיווג הזול ביותר האפשרי לפי צו הארנונה כגון: מלאכה תעשייה, בתי תוכנה, גם טענה זו אינה מקובלת עלינו.
37. העוררת לא המציאה ראיה כלשהי שניתן על פי התביעה החלה על הנכס לסווגו על פי ייעודו התכנוני ולא ניתן לדעת איזה שימושים חוקיים מותרים בנכס על פי הדין, פרט למשרדים. היתר הבניה אף הוא לא הוצג בפנינו. המסמכים שהציגה 'ינאי' בתצהירה, מוכיחים כי מדובר במשרדים. כך מעיד החוזה שצורף, אישור הקבלן המבצע, הקבלה שהעידה על מעבר 'משרד'. מובן כי אם יש אינדיקציות אחרות לשימוש שעתיד בעל הנכס לעשות בו ניתן יהיה לחייב בהתאם לשימוש זה, גם אם מדובר בסיווג יקר יותר.

38. שוכנענו כי קומות 5, 6 הושכרו לגזית. חברה זו לא הגישה השגה וערר בפנינו כך שלא ניתן לקבוע כי מצבם של הנכסים האלה מצדיק להעניק לגזית, פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. לא ניתנה האפשרות למשיב לבדוק בזמן אמת מצבן של קומות אלה. העוררת אינה יכולה לטעון בשמה ובמקומה של גזית שמצב הקומות מאפשר לה לטעון לחלותו של סעיף 330 בעניינה.

39. ב"כ העוררת מעלה טענות בשם 3 חברות שונות. האחת של העוררת כאן, קרי גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ח.פ. 511774150, השניה של חברת גזית גלוב בע"מ ח.פ. 520033234, [ראה האמור בסעיף 3 לכתב התגובה לסיכומי המשיב. [כאמור בעניינה ניתנה החלטת וועדה כקבוע בנספח א' לסיכומי המשיב], השלישית חברת גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ח.פ. 513628420. התנהלות זו פועלת לחובתה של העוררת שלפנינו.

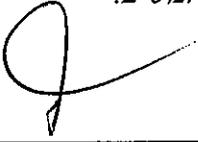
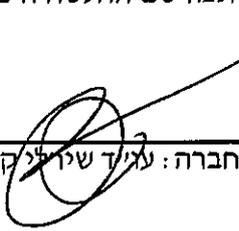
### סוף דבר

הערר נדחת. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 13 בינואר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

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

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

העוררת: ר.ס. חברה ליבוא וייצור מזון בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב המשביר 20 בתל-אביב, נכס הרשום אצל המשיב כח-ן לקוח 10067359; נכס מס' 2000178858 בשטח 176 מ"ר בסיווג "מחסר" כשלטענת העוררת יש לסווג את הנכס המוחזק על ידה כ-"מחסן" על פי הסיווג הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה; אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הנכס, להלן: "הנכס".

יאמר במבוא כי שני הצדדים טענו בסיכומיהם כי קיימת החלטת ועדה ערר מיום 4.9.2007 בערר מס' 2007-05-019 שם נקבע כי העוררת תסווג בנכס, אותו נכס נשוא ערר זה, בסיווג 'מחסן'. כל צד מנסה לטעון לפרשנות התומכת בעמדתו. העוררת בדעה כי מה שנקבע בעבר, קרי הסיווג כמחסן היה שריר וקיים ממועד מתן ההחלטה ועד למועד דהיום, ובהעדר שינוי עובדתי ומשפטי יש לקבוע גם כאן שהעוררת תסווג כמחסן. מאידך טוען ב"כ המשיב כי חל שינוי הן עובדתי והן משפטי ובכל מקרה מוסמך המשיב לחזור ולבדוק כעת האם הסיווג דאז יותר גם כעת.

עוד יאמר כי הערר כאן מתייחס אך ורק לשנת המס 2013 ובקשת העוררת כי הכרעתנו תחול גם לשנת המס 2014 לא נתקבלה ע"י ב"כ המשיב אשר התנגד בפירוש לבקשה. [נפנה לדיון בפנינו מיום 13.3.2014] משכך, אין מנוס מלדון ולהכריע במחלוקת אשר תחול לשנת המס 2013.

### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב, שכן מדובר בנכס שיש לסווגו כ: "מחסן" מאחר והנכס משמש לאחסנה בלבד וכל הפעילות המסחרית לרבות שיווק והפצה מתבצעת ממרכז העסקים שלה בירושלים. המצב לא השתנה מאז החלטת הועדה משנת 2007 ועד היום.

2. העוררת טוענת שהיא חברה ליבוא ויצוא של תבלינים וקפה אשר פעילותה בירושלים וידועה בשמה המסחרי: 'רג'ואן' ורק מטעמים לוגיסטיים היא מחזיקה מחסן בתל-אביב ודרכו מספקת סחורה ללקוחותיה באזור ת"א והמרכז.
3. בנוסף, טוענת העוררת כי הנהלת החשבונות, הנפקת תעודת משלוח, חשבוניות מס, המו"מ לקביעת מחיר והאשראי ללקוח מבוצעות רק ממשרדה בירושלים. בנכס נשוא הערר אין קופה רושמת ואין גביית כספים.
4. לטענת העוררת המחשב המצוי במקום מיועד להדפסת תעודות משלוח שהונפקו במחשב בירושלים.
5. לטענת העוררת לקוחות אינם מבקרים בנכס ואין פעילות מכירה או תצוגת הסחורה ללקוחות.
6. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין על פי השימוש של העוררת בנכס נשוא הערר. אין העיסוק המבוצע בנכס עונה על נוסח צו הארנונה המיוחד ל'מחסן', שכן הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד ואינו עונה לפרמטרים המצטברים הקבועים בצו בסעיף 3.3.2 בו. כל זאת לטענת המשיב מקבל משנה תוקף לאחר שינוי נוסח הצו הכולל 'שירותים ומסחר' בתוך ההגדרה המורחבת שבסעיף 3.2.
7. בכך לטענת המשיב קיים שוני עובדתי ומשפטי בין המצב היום למצב לפיו הכריעה ועדת הערר בשנת 2007.

#### הדין בפנינו:

8. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
9. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".
10. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, שקלנו את הראיות שהובאו בפנינו, אנו מחליטים לדחות את הערר.

11. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים **במצטבר** ארבעת התנאים הבאים:
- הנכס משמש לאחסנה בלבד;
  - לקוחות אינם מבקרים בו;
  - הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
  - הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

12. השאלה העיקרית כאן היא בהכרעה האם חל האמור בסעיף ד' לעיל, קרי האם הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

13. מטעם העוררת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר אילן רגו'אן מנהל העוררת, להלן:

רגו'אן אשר בעדותו בפנינו ציין כדלקמן: "אנחנו מאחסנים סחורה לטווח ארוך. אנחנו חברה לייבוא וייצוא של קפה ותבלינים. מרכז העסקים שלנו בירושלים כולל שיווק והפצה. באזור ת"א קשה לספק סחורה מבחינת תנועה ולכן אנחנו שכרנו שטח המשמש לנו למחסן. מאוחסן שם חומר גלם, קפה ותבלינים, הם מסופקים ללקוחות של החברה באזור מטעמים לוגיסטיים. הלקוחות אינם לקוחות מזדמנים, מדובר בלקוחות של סיטונאים, טוחנים קפה, קולים קפה. יש סחורה שיושבת שם שלושה חודשים, חצי שנה ושנה. בממוצע חודשים ארוכים. הלקוחות מזמינים דרך אנשי השיווק שמסתובבים בשטח או במשרדים בירושלים, הם אותם לקוחות קבועים. הסחורה נשלחת מירושלים למחסן הלוגיסטי...נכון שתעודות המשלוח והחשבוניות מונפקות במחשב המרכזי בירושלים. במשרד בנכס יש מחשב ולפני כל משלוח מדפיסים את התעודות שהונפקו במחשב בירושלים."

14. רגו'אן מאשר כי במשרד נמצאת פקידה אחת והיא מקבלת את ההזמנות מהחברה בירושלים. במקום לא מקבלים שיקים.

15. הוצג לעד ע"י ב"כ המשיב, תצלום שסומן על ידנו כמש/1 ומר רגו'אן מאשר שרואה חשבונית וצ'ק על השולחן, ובתמונה שהוצגה בפניו וסומנה כמוצג מש/2 מאשר כי יש על השולחן מכונת חישוב.

16. בחקירתו החוזרת מעיד מר רגו'אן כך: "מכונת החישוב זה דבר פשוט, שוקלים את הסחורה לפני המשלוח ומסכמים את הסיכום של השקים שנשקלו ולפי זה יודעים את המשקל. בודקים שאין חוסר...משלימים את המשקל של המכונה למשקל של השקית.

לגבי הציק לעיתים הנהג שמחלק את הסתורה הוא מקבל לידי את הציק מהלקוח והוא מביא את זה למחסן לצורך שליחתו לירושלים".

17. הארכנו בציטוט מעדותו של מר רגו'אן שכן השאלה המרכזית העומדת בפנינו האם תיאור זה מצדיק סיווגו כ'מחסן' על פי המבחנים שניתנו בפסיקה לפרשנות הסעיף הרלוונטי שבצו הארנונה.

18. עובדה אחת שעליה אין מחלוקת הוכחה בפנינו והיא שהנכס נשוא הערר אינו ממוקם בסמיכות למרכז העסקים של העוררת בירושלים. נדגיש כי צו הארנונה של עיריית ת"א אינו מתייחס ל-'מחסן שיווק' כפי שקיים למשל בעיריית פתח תקווה. [ראה עמ"ן 46324-10-12 בפרשת שטראוס, כפי שציטט ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיף 26].

19. הוכח בפנינו כי המחסנאים עובדי העוררת נמצאים בנכס יום יום ועוסקים בפעילות של שקילה והתאמת הסחורה לשיווק והפצה מהנכס ללקוחות החברה בת"א והמרכז.

20. הנפקת תעודות משלוח וחשבוניות למרות שהן 'נשלפות' מהמחשב בירושלים, ולא מוזנות ישירות למחשב בתוך הנכס, אינה יכולה להכריע ולענות על הגדרה של 'מחסן' בהתאם לסעיף הרלוונטי לצו.

21. לדעתנו השקילה ושיווק הסחורות לאחר הנפקת תעודות משלוח, ללקוחות בסביבה אינה תואמת את הגדרת המונח 'מחסן' שבצו הארנונה.

22. אין אנו חולקים על העובדה שהעוררת מפעילה את מערך השיווק וההפצה לכלל לקוחותיה בארץ, ממרכז העסק בירושלים. בכך לא די. שכן כפי שנאמר ע"י מר רגו'אן מטעם העוררת, משיקולים לוגיסטיים, העוררת משגרת את הסחורות לתל-אביב, משם מבצעת גם כן שיווק והפצה ללקוחות בתל-אביב.

23. לקוחות העוררת אינם באים למחסן בת"א מצוידים בתעודות משלוח וחשבוניות מירושלים וכל מה שעושים זה "למשוך" את הזמנתם מהמחסן. אין בצו הגדרת מונח 'מחסן לוגיסטי' הקרוב ביותר לפעילות העוררת בנכס.

24. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך: 'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו

ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל.

25. אין העובדות שהוכחו בפנינו תואמות להגדרה שכן ברור כי עובדי העוררת מצויים יום יום במחסן ותפקידם לשווק ולהפיץ את הסחורה ללקוחות בתל-אביב. השיווק אינו מבוצע ממרכז העסקים של העוררת בירושלים. המחסן נגיש באופן תדיר ומשמש את העסק לשיווק והפצה שוטף בתל-אביב. אין לעוררת עסק אחר בתחומה של העיר תל-אביב.

26. לדעתנו למרות שאין נכנסים לנכס לקוחות מזדמנים הרשאים לרכוש סחורות מהנכס, מבוצעת ממנו פעילות שעיקרה שיווק והפצה ללקוחות בתל-אביב.

27. קיבלנו את טענת העוררת שהפעילות העסקית מבוצעת מירושלים וכל הפעילות המבוצעת בתל-אביב, כפופה למערכת המכירות המבוצעת מהמשרדים המרכזיים בירושלים. באופן זה הצהיר מר רגו'אן שקביעת מחירי הסחורה והמו"מ עם הלקוחות נעשית אך ורק מהמשרדים בירושלים ולעובדי המחסן בנכס בת"א אין שום סמכות לעניין, קביעת האשראי וזהות הלקוח נקבעים בירושלים ואין העוררת בנכס עוסקת ב- 'חיפוש' לקוחות חדשים. כל לקוח חדש חייב לעבור דרך 'המסננת' של משרדיה בירושלים.

28. כל זאת עדיין אינו חוסה בהגדרת הצו הספציפי הימנו הותרג מפורשות פעולות של שיווק. הלשון שנקט המנסח: 'ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה' אינם מאפשרים קבלת טענות העוררת.

29. ב"כ העוררת ציין בהגינותו בסעיף 8 לתגובתו לסיכומי המשיב כי במקרה שלנו מדובר במחסן לוגיסטי.

30. בענייננו. גם אם נאמץ את דברי רגו'אן שיש סחורה שיושבת בנכס בממוצע חודשים ארוכים, הרי שהשימוש אותו עושה העוררת בנכס ביחס לסחורה מעיד באופן ברור כי הסחורה מגיעה מירושלים לנכס לשם הפצתה, שיווקה והעברתה מהנכס ללקוחות החברה בתל-אביב. [ראה: עמ"נ 52973-11-10 סטימצקי (2005) בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית פתח תקווה].

31. מטעם המשיב הוגש תצהיר של מר ניר אלל, חוקר השומה מטעמו, להלן "אלל", אשר ציין בתצהירו כי ביקורת נערכה על ידו בנכס ביום 3.2.2013 וכן ציין בדו"ח הביקורות שערך ביקורת נוספת ביום 12.2.2013.

32. בדו"ח מיום 3.2.13 ציין החוקר כך: "במקום נראה הרבה סחורה של אוכל יש בקומת הכניסה הרבה שקי מזון שבתוכם תבלינים מסוגים שונים, יש גם ארגזים עם קופסאות שימורים מסוגים שונים, בקומת המרתף מאוחסנים רוב שקי התבלינים על משטחים לאורך כל המרתף ועובד אחד מבצע תהליך של מיון. בביקורת נוספת שנערכה בתאריך 12.2.13 נמצא כי לדברי המחזיקים במקום הם מוכרים מהמקום תבלינים וקפה. (קיים משרד בכניסה לנכס מסומן בצהוב).

33. החוקר צרף תמונות מקומת הקרקע מהן עולה כי נראים ארגזי סחורה וכן נמצא משרד הכולל שולחנות וציוד משרדי. בקומת המרתף נראים שקים על משטחי עץ בכמות ניכרת.

34. בעדותו בפנינו מאשר החוקר כי לא ראה מחירים על הסחורות, לא ראה קופה רושמת, ולא ראה כל שילוט בכניסה לנכס. החוקר מאשר כי בעת הביקור לא ראה תנועת אנשים לתוך המחסן כמו כן אינו יודע היכן מבוצעות ההזמנות, מי מנפיק קבלות והיכן מתבצעת הנהלת החשבונות וכל שראה שיש קבלות על השולחן במשרד.

35. למרות כל הנאמר ע"י המצהיר מטעם המשיב, שוכנענו כי הפעילות בדמות מיון, שקילה, אריזה, הדפסת חשבוניות ותעודות משלוח ומסירתן ללקוחות העוררת מבוצעות מהנכס נשוא הערר, באופן שניתן לקבוע שהעוררת עוסקת בנכס בשיווק והפצת מוצריה ללקוחות בתל-אביב.

36. ב"כ המשיב לא פירט בסיכומיו, מה היו השינויים שבדין אשר מצדיקים לכשעצמם בדיקה מחודשת של נתוני החיוב. בכל אופן הגדרת הצו בסעיף המגדיר 'מחסן' לא שונה.

37. אין המשיב כבול בהותרת סיווג 'מחסן' לנכס נשוא הערר ואינו כבול להחלטת ועדת הערר הקודמת. למרות תצהיר מר רגו'אן [סעיף 11], שם נאמר שלא חל כל שינוי באופי הפעילות בנכס מאז שנת 2007, וכן לאור העובדה שלאורך שנים לא מצא המשיב מקום לשנות את הסיווג - אלא רק בשנת 2013 הרי במקרה הקונקרטי לפנינו הוכח כי פעולות שיווק והפצה ללקוחות באזור מבוצעות מתוך הנכס.

38. בקצרה נבחן את הפרמטרים הנדרשים על מנת שיחול הסעיף הרלוונטי בצו.

39. לעניין התנאי הראשון, על פי העובדות שהוכחו בפנינו, העוררת מייבאת סחורה לנכס העיקרי בירושלים. משם משאיות החברה מובילות סחורה לאחסנה בנכס בתל-אביב מטעמים לוגיסטיים.

40. לעניין התנאי השני, הוכח בפנינו שלמקום לא נכנסים לקוחות ועוברי אורח שונים שמבקשים לרכוש מהמוצרים המאוחסנים. תעודות המשלוח והחשבוניות ללקוחות הסיטונאים של החברה מופקות ע"י הנהלת החברה בירושלים.

41. לעניין התנאי השלישי, הוכח לנו שהנכס משרת עסקה של העוררת המצוי בירושלים.

42. לעניין התנאי הרביעי, לדעתנו הוכח כי הנכס משמש את העוררת להפצה לסיטונאים בת"א. העובדה שאין מחירים על הסחורה, אין מציגים את הסחורה לציבור הרחב, אין קופה רושמת, אין שילוט במקום, אף לא נתנו משקל רב לעובדת ביצוע גביה ואיסוף צ'קים בנכס. עדיין יש לראות בנכס כנכס המשמש לשיווק והפצה.

43. השתכנענו כי אין מדובר במחסן "קלאסי" כמתואר בפרשת סבן ניסים כמתואר לעיל.

#### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 13 בינואר 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 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 המש"ב.

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

חברה: עו"ד שלמה קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררים: חנה רומן, דב תבור, רות תבור

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא.

שני הצדדים העלו בפנינו טענות מקדמיות אשר כל אחד מהם מבקש על סמך העובדות והמסמכים שבתיק, מחיקת ערר על הסף, או קבלת הערר ללא כל דיון. המשיב מעלה 3 סוגיות. האחת, השאלה האם הוגשה השגה כדין ובמועד; השניה, האם ניתנה תשובה להשגה; השלישית, האם הוגש ערר כדין ובמועד. העוררים טוענים שאין כל החלטה מאת המשיב בהשגה, משכך יש לקבל את ההשגה במלואה על פי הקבוע בסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976.

#### העובדות בתיק.

לאחר עיון בעובדות ובמסמכים שבתיק הוועדה שלגביהם אין מחלוקת, החלטנו לדחות את הערר לגוף העניין תוך תיקוני מועדי חיוב, על סמך עובדות מטעם המשיב עצמו, כמפורט לקמן:

א. מתאריך 1.1.2013 יחויבו העוררים במלוא תשלום דמי הארנונה על פי גודלו וסיווגו על פי השימוש בנכס – עד ליום 4.2.2013.

ב. מתאריך ביקורת בנכס שערך המשיב ביום 5.2.2013 ועד ליום 11.5.2013 ועל פי הקבוע בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנתה מארנונה) תשנ"ג 1993, תוענק הנחה לעוררים, על פי ממצאי הביקורת ע"י החוקר מר רוני ועקנין ולמרות שלא נענו לדרישת המשיב להמצאת הצהרה כנדרש.

היה ובעבר נוצלה ההנחה, העוררים ישלמו את מלוא חיובי הארנונה וזאת עד ליום 11.5.2013. את הנייל אנו קובעים על פי ממצאי הדו"ח מטעם המשיב עצמו כמפורט בסעיף 9 לקמן.

ג. מתאריך הביקורת שערך המשיב בנכס ביום 12.5.2013 הוענק פטור לנכס על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), לאור העבודות המבוצעות בנכס ומצבו העובדתי ועד ליום 31.5.2013 [ראה סעיף 2 במכתבה של הגבי תמי לוי נושא תאריך 20.5.2013].

ד. מיום 1.6.2013 יתוייב הנכס באופן מלא, על פי הרשום בספרי המשיב, הן לעניין המחזיק בנכס, הן לעניין גודל הנכס והן לעניין סיווגו.

#### לעניין בקשת המשיב למחיקה על הסף

1. העוררים, כבעלי הנכס פנו במכתב נושא תאריך 20.1.2013 אל האגף לגביית ארנונה, שנתקבל שם ביום 27.1.2013.
2. ממכתב זה עולה כי הבעלים הודיעו שחברת "ונדום" נטשה את המושכר בתאריך 1.1.13 וביקשו השהיית חיובי הארנונה [כך כלשונם], עד שיוכלו כדבריהם להשמיש את הנכס לשם השכרתו לדייר חדש.
3. עוד בטרם נתקבל מכתב הבעלים הנ"ל, הודיעה גבי תמי לוי מנהלת מחלקת שומה א', במכתבה נושא תאריך 20.1.2013 ממוען לחברת 'ונדום', על פי החותמת המוטבעת עליו- שוגר ביום 23.1.13, בו נכתב שבהתאם לפניית החברה שנתקבל אצלה באותו היום, קרי 20.1.13, שונה שם המחזיק משם החברה 'ונדום', ל: תבור דב, רומן דניאל.
4. במכתב זה שעותק הימנו שוגר גם לידיעת העוררים, ה"ה רומן ותבור, הובא לידיעת הבעלים כי קיימת להם הזכות להגיש 'השגה' בכתב למנהל הארנונה תוך 90 יום מיום קבלת הודעת התשלום.
5. לא הוצג בפנינו שום מסמך עובדתי לפיו יכולים אנו לקבוע האם קיבלו הבעלים "הודעת חיוב" ומה מועדה. יחד עם זאת, עובדה אחת אינה יכולה להיות במחלוקת, הן 'ונדום' והן הבעלים ידעו כי מינואר 2013 חדלה ונדום מלהחזיק בנכס. כך כאמור לעיל, ביקשו הבעלים במכתב המפורט בסעיף 1 לעיל להשהות את חיובי הארנונה, כפי שסווגו, עד לסיום העבודות הנדרשות לשם השמשת המקום וגמר שיפוצו, והשכרתו לגורם אחר, תחת חב' 'ונדום'.
6. מסקנה הגיונית אחת יכולה להיות מוסקת על ידנו, לפיה העוררים, כבעלי הנכס, ידעו מה גובה חיובי הארנונה לשנת 2013, ומבוקשם כאמור היה, כלשונם: "השהיית" תשלום הארנונה עד לסיום מועד השמשת/שיפוצו והשכרתו לגורם מסחרי אחר.
7. בתאריך 6.2.2013 הודפס מכתב לה"ה תבור ורומן, חתום ע"י אותה גבי לוי, אשר על פי החותמת עליו ניווכח לדעת כי שוגר לנמענים בתאריך 19.2.2013 [ראה נספח ה' לכתב התשובה לערר].
8. מעיון במכתב זה ניווכח לדעת כי תואמה מראש ביקורת בנכס עם מר תבור ליום 5.2.2013 לא נכח בה איש והנכס היה סגור.
9. במועד זה נערך דו"ח ע"י תוקר החוץ מטעם המשיב, מר רוני וקנין, [נספח ד' לכתב התשובה לערר] אשר עיון בו מעיד כי הנכס היה סגור וללא מענה, אך דרך ויטרינות

- הזכוכית ניתן לראות את רוב השטח. מסקנתו של מר וקנין הייתה שהנכס נמצא ריק מכל תפץ ואדם וללא פעילות בזמן הביקורת.
10. עוד ניוכח מהאמור במכתב גבי לוי הנ"ל כי נדרש מהעוררים למלא הצהרה חתומה לשם קבלת הכרה כנכס ריק ונדרש מהם מס' טלפון לתאום ביקורת נוספת, לשם המשך טיפולה.
11. לא נמצא בתיק הוועדה מסמך לפיו עולה שהבעלים מלאו אחר פניית גבי לוי או כל מענה אחר מצידם.
12. בתאריך 7.5.13 שוגר מכתב השגה לחיוב ארנונה לשנת המס 2013, אשר שוגר לידי מנהל הארנונה- הוא המשיב לעניינינו.
13. 'השגה' זו שכאמור כותרתה 'השגה', דבר קבלתה אושר ע"י הגבי תמי לוי כ- 'נתקבל' ביום המחירת קרי בתאריך 8.5.13
14. כמענה לפניית ב"כ העוררים משיבה הגבי לוי במכתבה נושא תאריך 20.5.2013 אשר נתקבל על פי חותמת משרד עוה"ד ב"כ העוררים בתאריך 9.6.2013 כי כבר בתאריך 20.1.2013 נרשמו העוררים כמחזיקים בנכס והם שביקשו פטור מתשלום הארנונה עקב השיפוצים.
15. מעיון במכתב ההשגה, עולה כי ב"כ הי"ה רומן ותבור טען שזו מוגשת מטעמו כהשגה בהמשך לחשבון ארנונה אותו קיבלה הגבי רומן בגין הנכס. [ראה סעיף 2 במכתבו].
16. לא נאמר שם מה המועד בו קיבלה הגבי רומן את הודעת החיוב.
17. אין חולק כי 'ההשגה' כוללת טענות, בין היתר שיש לרשום גורם אחר, על דרך השרשור, בין שוכר ראשי לשוכר משנה, כמחזיק בנכס, במקום הבעלים. כל זאת למרות שבמכתב המתואר בסעיף 2 לעיל, הבעלים כבר הודיעו ש-'ונדום' אינה המחזיקה והם בעצמם מבקשים 'השהיית' החיובים בגין עבודות השיפוץ.
18. אין חולק כי הערר הוגש לוועדה בתאריך 16.10.2013 .
19. בנסיבות הקונקרטיות בתיק שלפנינו, לא מצאנו להיצמד בדוקנות לענייני 'פרוצדורה' שכן לדעתנו יש להימנע מהחלטות למחיקת השגה וערר על הסף, מקום שניתן להגיע לתוצאה אמיתית ונכונה יותר, על סמך חומר עובדתי המוגש ע"י המשיב.
20. לפיכך, החלטתנו נסמכת לגופו של עניין מכח נתונים עובדתיים שנמסרו ע"י המשיב ואך ורק בעניינים אלה כאמור בסעיפים א-ד לעיל.

סוף דבר

הערר נדחה בכפוף לאמור בסעיפים א – ד לעיל.

ניתן היום, 13 בינואר 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 ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד עירליק עמ  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררים: פולני ניב ואפלבאום-פולני אסתר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### מבוא

הערר דן עניינו חיוב ארנונה בדירת המגורים ברחוב יצחק למדן 4 בתל אביב, הידוע בפנקסי השומה כנכס מספר: 2000301192; ח-ן לקוח: 10375556 בתעריף "מגורים" (להלן: "הנכס"). המחלוקת בין הצדדים עיקרה גודל השטחים ברי החיוב בנכס, הן אלה שהיו רשומים בספרי המשיב עד ליום 30.6.2012 והן אלה שעודכנו מתאריך 1.7.2012 מועד עריכת ביקורת בנכס והתאמת גודל השטחים למצב בפועל; חיוב שטח הפרגולה ומרפסת הגג.

#### תמצית טענות הצדדים:

1. העוררים טוענים כי אין לחייבם בארנונה בגין שטח הפרגולה שכן הפרגולה אינה מחוברת לשני קירות כדרישת צו הארנונה. המשיב טוען כי הפרגולה בגינה העוררים מחויבים מחוברת לשני קירות ומצטט את סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה וכן לדעתו יש לבחון העובדות כאן לעומת העובדות שעל פיהן ניתן פסק דין בעמ"נ 61534-01-12 ביינרט נ.י. מנהל הארנונה-עיריית תל-אביב, מיום 29.1.2013 [להלן: "ביינרט"].
2. עוד טוענים העוררים כי שיעור החיוב שנקבע עבור שטח מרפסת הגג, שלא יעלה על 30% כקבוע בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, נקבע באופן שרירותי ובלתי סביר.

#### דיון

##### סוגיית שטח הנכס לחיוב.

3. אין לנו צורך להכריע בשאלה האם העוררים מנעו כניסת מודד לשטח נשוא הערר, אם לאו.

4. אין חולק כי בעבר חויב הנכס נשוא הערר, בשטח של 167 מ"ר. נפנה לנספחים א' ו- ב' לסיכומי ב"כ המשיב.
5. תשובתו של מנהל הארנונה להשגה נושאת תאריך 30.12.2012 מעידה כי נתוני השטח תוקנו על ידו בהתאם לביקורת במקום אשר העלתה כי בוצעה תוספת בניה, לכן שטח הנכס עודכן ל- 201 מ"ר והעדכון יבוצע החל ממועד הביקורת 1.7.2012 .
6. לאחר שנשמעה עדותו של החוקר מטעם המשיב מר אייל פינטו בישיבת יום 8.10.2013 ולאחר שצירף את נתוני המטרים הרבועים עליה חתם ביום 21.10.2012 ואישר בפנינו כי חישוביו נעשו בהסתמך על תשריט היתר הבניה שאיננו תשריט לצורך חיוב ארנונה, הסכימו העוררים לקבל את המלצת הוועדה להוציא מודד לאימות הנתונים. וטוב עשו.
7. בתאריך 17.11.2013 צורפה מדידה מטעם המשיב מיום 4.11.2013 הימנה עולה כי השטח המדוד של הנכס נשוא הערר עומד על 233.14 מ"ר, והשטח לחיוב בארנונה עומד על **191.16 מ"ר**.
8. אין אנו מקבלים את טענת העוררים כי העד מטעם המשיב מר 'איגור קליאונסקי', להלן: "איגור" שהעיד בפנינו ביום 19.6.2014 אינו מוסמך לאמת נתונים מאחר ואינו מוכר כמודד מוסמך כחוק ולכן אין לקבל את התרשים מיום 4.11.203 .
9. נתנו אימון לעדותו של איגור בפנינו ועדותו שכנעה אותנו כי הוא עובד תחת פיקוחו של מר זייד שהינו מודד מוסמך כחוק.
10. לא מצאנו לחזור על סיכום טענות המשיב כעולה מסיכומיה המשלימים שהוגשו לוועדה ביום 12.8.2014 שכן אנו מאמצים את טענותיה שפורטו בסעיפים 12 – 18 לרבות האמור בפסיקה אליו היא מפנה. [עת"מ 19488-02-10 שקלרש נ' מ.מ. סביון; וסעי' 287 (3) לפקודת העיריות].
11. לא מצאנו להעדיף את חוות הדעת של מר צבי גת המודד מטעם העוררים, שכן בהגינותו אישר בפנינו כי השרטוטים שנערכו על ידו לאו דווקא נעשו לצורכי ארנונה אלא לצורך קביעת שטח הדירה.
12. הפרגולה

13. העוררים טוענים כי שטח הפרגולה אינו שטח בר חיוב בארנונה, שכן חיוב כזה יעשה רק מקום שהפרגולה נשענת על שני קירות או יותר הצריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים ואין מדובר בחיבור או עיגון הפרגולה בשני קירות באשר הם.
14. המשיב מצטט את סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה הקובע: "פרגולה - תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".
15. במחלוקת שבין הצדדים בעניין זה, אנו מאמצים את גישת העוררים.
16. אנו נסמכים על עדותו של מר איגור שהעיד בפנינו ביום 19.6.2014 ומדבריו, עולה כך: "בהתייחס לתרשים שאתה מציג לי של השרטוט של הפרגולה על הגג ולגבי הדופן של הפרגולה המסומנת באורך 5.94 ושואל האם הדופן נשענת או צמודה לקיר, אני משיב שלא. בהתייחס לדופן השנייה שאורכה 6.02 ושואל האם הדופן צמודה או נשענת על הקיר, אני משיב כי לאורכה איננה צמודה לקיר, אלא בקצה האחד שלה היכן שמסומן 2.58. בהתייחס לדופן שאורכה 3.75 אני משיב כי איננה צמודה אלא בקצה האחד שלה היכן שמסומן 2.31".
17. מעיון בתשריט עולה כי הקירות כפי שציין איגור בעדותו, 2.58 ו- 2.31 אינן תוחמים וסוגרים את הפרגולה. הפרגולה חוברת לקירות אלה ולא ניתן לקבל את טענת המשיב כי העובדות כאן שונות מהעובדות שבפרשת ביינרט.
18. ככל שהגדרה בצו הארנונה בסעיף 1.3.1 יג' היא לאקונית ואינה מפנה לשום מקור פרשני אחר, כדוגמת חוק התכנון והבניה, הרי שתכלית הצו היא לחייב את שטח הפרגולה רק מקום ששני קירות לפחות תוחמים וסוגרים אותה משני צדדים. אין לנו צורך להתעמק בהגדרה, אם בכלל קיימת, ומתוארת כ- "פרגולה צפה" שכן לדעתנו הכוונה היא כמוגדר בפס"ד בפרשת ביינרט, שם התקבל הערעור בסוגיה הפרגולה.
19. ב"כ המשיב מנסה לשכנענו כי מעדות המודד מטעם העוררים, מר צבי גת, להלן: "גת" מיום 8.10.2013 ובהסתמך על נספח ח' לסיכומי המשיב, עולה שיישנם קירות נוספים שצמודים לפרגולה נשוא הערר, כמו: 0.72, 1.05, [ראה עמ' 2 לעדותו].
20. לדעתנו שגתה ב"כ המשיב בפרשנותה, שכן הפרגולה מחוברת לקירות שצוינו ואלה אינם תוחמים וסוגרים את הפרגולה משני צדדים. לא מצאנו כי קיים שוני עובדתי מפרשת ביינרט לענייננו.

21. מסקנתנו כי יש לבטל את החיוב בגין שטח הפרגולה.

### חיוב מרפסת גג.

22. המחלוקת בין הצדדים נסובה על פרשנותו של סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה הקובע בזו הלשון:

'שטח גג מרוצף בבניי מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות'.

23. אין אנו דנים בטענת העוררים כעולה מסעיף 2.ד לסיכומיהם, האם שיעור ההנחה שנקבע בשיעור שלא יעלה על 30% נקבע באופן שרירותי ובלתי סביר.

24. ניסיונם של העוררים לקעקע את מהימנותו של 'איגור' בנדון זה לא צלחו. איגור ענה בתשובתו: "אני עובד שטח, אני לא קובע את מידת החיוב בין אם זה 30% או בין אם זה בהיקף של 29%, אלא זה בסמכותו של המשיב".

25. אנו מקבלים את עמדת המשיב לעניין אופן החישוב המושת על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו.

26. הוכח בפנינו כי המדידה של מפלס תחתון בנכס נשוא הערר עמד על 117.19 מ"ר. פועל יוצא ש- 30% משטח מפלס תחתון עומד על 35.16 מ"ר. לא מצאנו פגם בחיוב זה על פיו חויבו העוררים במרפסת הגג בשטח של 35.16 מ"ר.

27. נדגיש כי בפועל, לאחר שקיבלנו שיש לבטל את החיוב בגין שטח הפרגולה מהחיוב הכולל, הרי שהתוצאה החשבונאית, כמפורט בסעיף 18 לסיכומי המשיב ובהסתמך על תרשים עליו העיד 'איגור' הוא כדלקמן:

א. שטח מפלס תחתון = 117.19 מ"ר.

ב. שטח מרפסת גג = 35.16 מ"ר - (30% ממפלס תחתון)

ג. שטח מפלס עליון = 11.53 מ"ר - (בגין חדר בלבד)

ובסה"כ השטח לחיוב [במעוגל] = 164 מ"ר

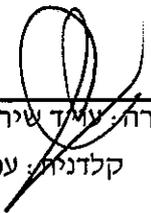
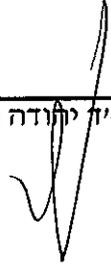
סוף דבר

הערר מתקבל באופן שחיובי העוררים יעשו על פי המדידה מיום 4.11.2013 כששטח החיוב יתוקן ל: 164 מ"ר ויחול מיום 1.7.2012

ניתן היום, 13 בינואר 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 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 עירלי קדם קלדניה: ענת לוי	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	--	---

מס' עררים: 140010625  
140009321

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

**העוררת: בונקר בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### **החלטה**

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב החשמונאים 5 תל אביב בטענה כי יש לסווג את הנכסים תחת "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סעיף העסקים השיווי שכן בנכס נעשה שימוש כמשרד קריאטיב, גרפיקה, עריכה ופוסט פרודקשיין.

**מנהל הארנונה דחה את בקשת העוררת בטענה כי "הנכס שבחזקת מרשתת מהווה עסק של מתן שירותים".**

בעת הדיון המקדמי ביום 15.5.2014 נשאל ב"כ העוררת לגבי נספח ג' שצורף לתצהיר העורר והסביר כי חלק הנכס המסומן AB סווג בסיווג תעשייה ומלאכה. (שני החלקים בצד השמאלי התחתון של התשריט). הערר הוגש ביחס לכלל שטח הנכס אולם ב"כ העוררת ציין:

**"לחילופין נסכים לסיווג לתעשייה ומלאכה לחלק השמאלי של הנכס המסומן ABCD".**

גם מסעיף 10 לתצהיר עד העוררת, המפנה לתשריט עולה כי רק ב"רוב" שטח הנכס נעשה שימוש לתעשייה ומלאכה.

בסיכומי העוררת טוען ב"כ העוררת כי יש לנהוג על פי הלכת הטפל והעיקר ומאחר ומדובר בנכס קטן אשר לא ניתן לפצלו יש ללכת על פי העיקרון של "ילך הטפל אתר העיקר" ולסווג את כלל הנכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה.

בסיפת סיכומי המשיב מתייחסת ב"כ המשיב המלומדת לפסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 13-46693-10 **זד פילמס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** ואומרת:

**"לא נעלם מעיני המשיב פסק הדין בעניין זד פילמס אך המשיב סבור כי פסה"ד , בכל הכבוד , שגוי (ועובדותיו אף אינן זהות למקרה שבפנינו)".....עם זאת לא ניתן לקבל רשות ערעור מבית המשפט העליון לאור ההלכה המפורשת לפיה אין מעניקים רשות ערעור בעילה של יישום שגוי של הלכה של בית המשפט העליון..."**

בעיון בראיות שהוצגו לוועדת הערר , בחקירת עדי הצדדים ובסיכומים שהוגשו לא מצאנו התייחסות המאבחנת את עובדות המקרה שבפנינו מעובדותיו של פסה"ד הדין בעניין זד פילמס .

יתרה מכך , ב"כ המשיב בעצמה מתארת בפתח כתב הסיכומים שהגישה את העובדות כפי שעולות מהראיות בתיק זה וקובעת :

**"הנכס משמש כאולפן עריכה, קריאייטיב, גרפיקה, פוסט פרודקשיין ווידאו ארט."**

ב"כ המשיב ממשיכה ומפרטת בסעיף 2 את עיקר הממצאים העובדתיים ביחס לפעילות בנכס מהם עולה דווקא תמונה דומה לאופי פעילות העוררת זד פילמס שעניינה נדון בבית המשפט כאמור.

בית המשפט אמר את דברו מפורשות .

**"לטעמי פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/סרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית...."**

**"לאור כל האמור לעיל אין מנוס מלהתערב בהחלטת ועדת הערר ולקבוע כי פעילות הפוסט פרודקשיין המתבצעת בנכס המערערת מהווה פעילות ייצורית מובהקת ועליה להיכנס למסגרת ההגדרה "מלאכה ותעשייה" בצו הארנונה.**

המשיב לא הצביע על עובדות המצדיקות אבחון ענינה של העוררת במקרה שבפנינו בנכס נשוא הערר מהעובדות והשימוש שנעשה על ידי העוררת זד פילמס, שהביא להחלטת בית המשפט בעניין זד פילמס.

ועדת הערר כפופה כמובן להחלטות בית המשפט לעניינים מנהליים .

סעיף 20 לחוק יסוד : השפיטה קובע :

**הלכה פסוקה**

**20. (א) הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו.**

**(ב) הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון.**

עם כל הכבוד למשיב , הוראות החוק מתייחסות גם לפסק דין אשר לדעת המשיב "שגוי".

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית ככל שהוא מתייחס לחלקים ABCD בתשריט שצורף כנספח ג' לתצהיר העוררת. כלומר למעט שטח של 39.48 מ"ר תחויב יתרת שטח הנכס תחת סיווג "מלאכה ותעשייה".

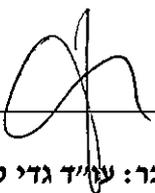
אין אנו מקבלים את עמדת ב"כ העוררת לפיה יש לסווג הנכס בהתאם לעיקרון של "לך הטפל אחר העיקר" שכן ניתן לחלק את הנכס במקרה זה ולהצביע על שימוש שונה בחלק של 39.48 מ"ר. כך עולה גם מעדות עד העוררת בסעיף 10 לתצהירו ומדו"ח מממצאי הביקורת מיום 2.4.13. משלא נתבקשנו לעשות כן – אין צו להוצאות.

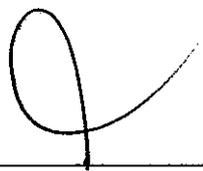
ניתן בהעדר הצדדים היום 14.1.2015.

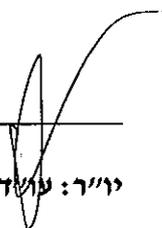
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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) 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

מס' עררים: 140008915  
140010986

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העוררת: ישרס חברה להשקעות בע"מ**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

עניין לנו בשני עררים שאוחדו ע"פ החלטת יו"ר הועדה עו"ד אמיר לוי ביום 11.12.14 .

העוררת טוענת כי הנכסים נשוא העררים המאוחדים ריקים וזקוקים לשיפוץ נרחב בטרם יושמשו.

בכתבי הערר העלתה העוררת טענות לפטור ע"פ סעיף 330 לפקודת העיריות ו/או פטור בגין נכס ריק אולם בעת הדיון המקדמי שהתקיים בפני ועדת הערר ביום 1.10.14 צמצמו הצדדים את המחלוקות ביניהם לשאלה אחת בלבד הנוגעת לטענתה החלופית של העוררת כי יש לחייב את הנכס בהיותו נכס ריק על פי היעוד התכנוני המקורי .

בהחלטתנו מאותו היום קבענו כי העוררת תגיש תצהיר מטעמה אליו תצורף האסמכתא התכנונית עליה היא מתבססת ביחס לסיווג הראוי לנכס ובראי הפסיקה ואפשרנו למשיב להתייחס לתצהיר שיוגש.

ביום 13.11.14 הגישה העוררת תצהיר מטעמה אליו צורפו אסמכתאות התומכות בטענת העוררת לפיה יש לחייב את הנכס בארנונה על פי היעוד התכנוני הזול האפשרי על פי התביע החלה על הנכס/המקרקעין לפי האפשרויות כדלקמן (לפי סדר עולה מבחינת גובה החיוב) אולמות המשמשים להצגות, תיאטרון, מחול וקונצרטים, בתי קולנוע, מחסנים ואולמות המשמשים לריקודים.

העוררת הציגה את נספח א לתצהירה : תכנית מתאר 322א' – מגדל שלום. (שינוי לתכנית מס' 322) ואת נספח ב' - תביע 322 .

המשיב מצידו הציג את היתרי הבנייה 06-0413 ו-07-03774.

למעשה אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לנספחים ו/או האסמכתאות שהוגשו על ידם כי אם ביחס לשאלה על פי מה ייקבע סיווגו של נכס ריק – האם על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי מבין היעודים הקבועים בהיתר הבנייה או על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי על פי הוראות התביע החלה על הנכס.

ב"כ המשיב אף מצמצם האפשרויות וטוען כי את הייעוד הזול האפשרי לא ניתן לדלות מתוך השימושים המותרים על פי היתר הבנייה של הבניין בכללותו, כי אם על פי השימוש המתייחס לקומה הספציפית מתוך היתר הבנייה בפרט - היינו לקומה בה נמצא הנכס במגדל שלום. כלומר שימוש למשרדים בלבד.

**"המשיב יטען כי במקרה דנן קובע היתר הבנייה כי ייעוד קומה 7 הינו למשרדים ועל כן לא ניתן לסווג יחידות ריקות בקומה זו בתעריף "אחר"."**

נקדים ונציין כי עמדתו זו של המשיב בעייתית שכן היא אינה מתיישבת עם ההיגיון שעמד בבסיס פסיקת בתי המשפט אשר קבעו את העיקרון לפיו חיובו של נכס ריק בארנונה יהיה על פי הייעוד התכנוני הזול ביותר האפשרי ביחס לנכס שכן, אימוץ עמדת המשיב יגרום לכך שלעולם לא תעמוד בפני מנהל הארנונה חלופה כלשהי זולה יותר או פחות בבואו לסווג נכס ריק שכן על פי רוב היתר בנייה בכלל וחלק ספציפי ממנו המתייחס לקומה 7, כדוגמת קומה 7 במקרה דנן, אינו מאפשר יותר משימוש אחד.

במקרה שבפנינו אף אומר זאת במפורש המשיב - יש לחייב את הנכס לא על פי האפשרויות הקובעות בהיתרי הבנייה שצירף לתצהירו ( המאפשרות יותר משימוש אחד) כי אם אך ורק בשימוש המותר על פי חלק היתר הבנייה המתייחס לקומה 7.

עמדה זו של המשיב מרחיקת לכת שכן המחלוקת כפי שהוצגה על ידי הצדדים בעת הדיון המקדמי נגעה לשאלת קביעת הייעוד הזול ביותר האפשרי על פי היתר הבנייה מחד או על פי התב"ע החלה על הנכס מאידך ולא המחלוקת כפי שמצטיירת מעדת המשיב לאחר עיון באסמכתאות שהגיש כאמור.

האם די בכך שייעוד הקרקע הוגדר למשל כיעוד למגורים בכדי שהנכס יסווג ( לאור העובדה שאין מחלוקת כי הוא ריק) בסיווג למגורים או שעל העוררת להוכיח כי השימוש המותר על פי היתר הבנייה הינו למגורים.

כפי שהגדרנו את המחלוקת בהחלטתנו בתיק ועדת ערר מספר 140009612 עלינו להכריע האם הלכת מלק, והחלטות בית המשפט העליון בעניין סיווג נכס ריק מתכוונות לייעוד תכנוני על פי התכנית החלה על המקרקעין נשוא הערר או לשימוש המותר על פי היתר הבנייה.

זוהי המחלוקת המתבררת בפנינו, אשר על כן לא ניתן לאור הפסיקה להעדיף את החלופה המוצעת על ידי המשיב במקרה זה לפיה השימוש ייקבע על פי השימוש הקבוע בהיתר של הנכס בקומה הספציפית תוך שלילת כל אפשרות לסיווג הנכס על פי ייעוד תכנוני זול יותר.

בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית חדרה (להלן: "פסה"ד מלק") קובע בית המשפט העליון כך:

**".....המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאילו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראוי להדגיש - אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני-חוקי של המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מניעה לכך שבעקבות שינוי כזה ישונה, בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה"**

פס"ד מלק ניתן ביום 14.7.2003 ובאופן אופרטיבי הורה בית המשפט למשיב באותו העניין לערוך למערער שומת ארנונה לשנים 1998-1999, לפיה יסווגו המבנים כמבנים חקלאיים. בעקבות פס"ד מלק נקבעה ההלכה לפיה כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני והחוקי, ולא לפי השימוש האחרון שנעשה בו.

בעמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב אשר ניתן ביום 4.9.2012.

אומר בית המשפט :

**"לאחר פסק הדין בפרשת מלק התמודדו מספר בתי משפט מנהליים עם סוגיה דומה בשאלת הסיווג שיש ליתן לנכס ריק. בפסקי דין אלה נקבע כי כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין- הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים אלה...במסגרת החלת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני , כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום".**

**"...סיכומו של עניין באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה זו מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית , מחד גיסא, וחדרובן אותו לנצל את הנכס שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא".**

העוררת טוענת כאמור כי יש לחייבה על פי אחד השימושים המותרים על פי התב"ע ומפנה בעניין זה לתב"ע ולתכנית שתיקנה חלקים בתב"ע זו.

הלכה מורשת היא מקדמת דנא, כי תכניות בניין עיר הן בגדר "חיקוק" (ראה לעניין זה : ע"א 416/58 נאצר ע' ג'דעון נ' סאלם סלימאן, פ"ד יג(2), 916,922; ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(5), 727, 742; ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' וסמרק, פ"ד מט(5), 724, 705; ע"א 3213/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פ"ד נג(4), 625, 646).

בהיותה "חיקוק" די לה לעוררת שהיא מצביעה על תכנית בניין עיר בכדי להתבסס על תוכנה ו/או הוראותיה. (כאמור, המשיב לא העלה טענה כנגד תחולתה של התב"ע על הנכס נשוא הערר).

האם בבואנו לפרש את הוראות בית המשפט העליון בעניין **פס"ד מלק** ועמ' 8804/10 **חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב** יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי הוראות התב"ע או על פי היתר הבנייה ?

נדמה לנו כי פרשנות נכונה של הוראות בית המשפט, במיוחד לאור דברי בית המשפט כי הקביעה מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית תוביל לכך שנכס ריק יסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי דין, כלומר על פי הוראות תכנית בניין העיר החלה על הנכס או היתר הבנייה של הנכס לפי הזול שביניהם.

המשיב כאמור לא כפר בשימושים הנטענים כשימושים האפשריים על פי התב"ע והוא מפנה מבחינתו להיתרי הבנייה שהגיש אשר כוללים בין היתר את השימושים הבאים : מגורים, מסחרי, משרדים, זה המקום לציין כי המשיב לא צירף לקובץ האסמכתאות מבחינתו את היתר הבנייה המקורי של מגדל שלום הכולל את הקומה נשוא הנכס והפנה רק להיתרים שהכניסו תיקונים בהיתר הבנייה. די לעיין בהיתרים שצורפו בכדי ללמוד כי על פי היתר הבנייה ניתן לעשות שימוש בבניין למגורים. יכול להיות שבהיתר הכולל את כלל קומות הבנייה ניתן היה למצוא שימושים נוספים על מגורים, מסחרי או משרדים.

סעיף 10 ב לתכנית 322 א, קובע רשימת שימושים ותכליות מותרות לשימוש בבניין.

סעיף 10 ב 2 כולל התייחסות ספציפית לקומה 7 – היא הקומה נשוא ערר זה :

**"בקומות 6-7 ובקומת הגג יותרו מגורים"**

אין לקבל את טענת העוררת כי התכליות המפורטות בסעיף 18 לתכנית 322 הן התכליות הרלבנטיות לבחינת הייעוד התכנוני הזול ביותר על פי התב"ע שכן תכנית 322 א', המאוחרת יותר ומהווה שינוי לתוכנית 322 קובעת תכליות ושימושים ספציפיים לקומה 7.

לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית .

דין בקשת העוררת לסווג את הנכס על פי אחד מהסיווגים (לפי סדר עולה מבחינת גובה החיוב) – אולמות המשמשים להצגות, תיאטרון, מחול וקונצרטים, בתי קולנוע, מחסנים ואולמות המשמשים לריקודים – להידחות. ייעודים אלה אינם מתייחסים לנכס נשוא הערר.

יש לסווג את הנכס על פי הסיווג הזול האפשרי על פי הוראות התביע – היינו תכנית 322 א' – שימוש למגורים.

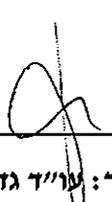
משלא נתבקשנו לעשות כן – אין צו להוצאות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.1.2015.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בטבת תשעה  
15.01.2015  
מספר ערר : 140011139 / 11:34  
מספר ועדה: 11117

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ארט דיזיין ע.ש. בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו מחליטים כפי שאנו מוסמכים לעשות גם בהעדר העוררת, לדחות את הערר לגופו.

לאחר שעיינו בתמונות, אנו סבורים כי אכן לא התקיימו במקרה זה התנאים של סעיף 330. אומנם נראה כי באחד הקירות התבצע תיקון של עקב רטיבות, אך אין בכך כדי לענות על תנאי הסעיף שהם חמורים ומחמירים.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות ב"כ המשיב בלבד היום 15.01.2015.

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.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בטבת תשעה  
19.01.2015  
מספר ערר : 140011230 / 12:26  
מספר ועדה: 11118

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: הורוביץ סוזנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

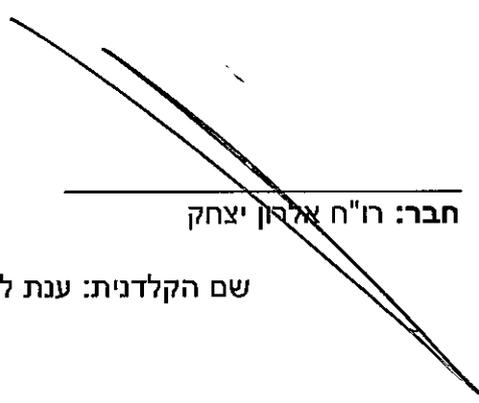
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.01.2015.

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 גרא אהוד

  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בטבת תשעה  
20.01.2015  
מספר ערר : 140011154 / 12:20  
מספר ועדה : 11119

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לב יעקב

- נ ג ד -

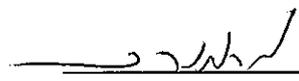
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

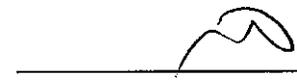
החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יינתן לנכס פטור לנכס לא ראוי לשימוש לתקופה  
מיום 1/4/14 עד 7/6/14 כולל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.01.2015.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בשבט תשעה  
21.01.2015  
מספר ערר : 140011246 / 11:59  
מספר ועדה: 11120

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: הראל שרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

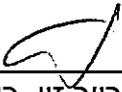
החלטה

העוררת לא התייצבה לדיון. עפ"י הערה של מזכירת הוועדה היא יצרה קשר ומסרה כי לא תוכל להופיע לדיון וביקשה כי התיק ידון על סמך החומר המצוי בתיק. מדובר בבקשה לפטור מתשלום ארנונה בעילה של נכס ריק. בערר נטען כי נמצאו רהיטים בודדים שנתרו מהדייר הקודם ואין באפשרות העוררת להוציאם. כן צוין כי אין באפשרותה להשכיר את הדירה לנוכח מצב הדירה והתבקש פטור מתשלום ארנונה ל- 6 חודשים. עפ"י כתב התשובה בוצעו בנכס שתי ביקורות, בביקורת מיום 25/5/14 צוין כי יש בנכס שתי ספות, שתי שולחנות, שידות, מקרר, מכונת כביסה וכן ספרים בארון וכי הנכס אינו ריק. בביקורת שנערכה ביום 6/7/14 צוין כי בנכס חפצים שונים עם זאת בנכס לא גר אף אדם. לפי סעיף 13 א לתקנות במשק המדינה (הנחה מארנונה) המועצה רשאית לקבוע הנחה לתשלום ארנונה בגין בניין ריק שאין משתמשים בו לפי הפסיקה על הנכס להיות ריק מכל חפץ באופן מוחלט, בניסבות העניין הנכס לא עומד בקריטריונים שנקבעו בפסיקה ולא נותר לנו אלא לדחות את הערר. יצוין כי ככל שהעוררת תצליח להוציא את החפצים פתוחה בפניה הדרך לפנות למשיב בבקשה חדשה מפטור מתשלום.

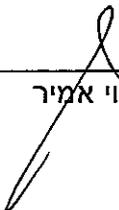
לאור האמור הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.01.2015.

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.

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בשבט תשעה  
21.01.2015  
מספר ערר : 140011231 / 12:16  
מספר ועדה: 11120

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: הורודניציאנו אדריאן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים יינתן פטור לתשלום ארנונה כנכס ריק מיום 21/5/14 ועד ליום 21/7/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.01.2015.

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.

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



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

תאריך : א בשבט תשעה  
21.01.2015  
מספר ערר : 140011260 / 13:04  
מספר ועדה: 11120

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

אלון משגב מרלן תעודת זהות 037242302, אלון אסף תעודת זהות 032911356  
חשבון לקוח: 10718364  
מספר חוזה: 585929  
כתובת הנכס: 9 4890 ד

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** אלון אסף, אלון משגב מרלן – אין נוכחות

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

**פרוטוקול**

השעה כעת 13:05. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו. בתיק ישנו אישור מסירה כדין.

ב"כ המשיב: העירייה פנתה לעוררים כבר בשנת 2011 והודיע להם כי אם לא יגיבו לפניית העירייה תושט עליהם שומה בהערכה. העוררים אינם מכחישים כי הם מחזיקים בנכס כיום וכי החזיקו בו בעבר ואף אינם מכחישים כי קבלו את הודעת העירייה בשנת 2011, אולם למרות זאת הם בחרו שלא לפעול.  
לגופו של עניין האפשרות היחידה לדון בחיוב רטרואקטיבי במסגרת ערר לשנה קיימת היא רק כאשר יש מחלוקת בנוגע לחיוב השותף אשר הכרעה בה יכולה להשליך על נכונות החיוב הרטרואקטיבי. במקרה שלפנינו אין כל טענה בנוגע לחיוב השותף או נכונותו בכל הטענות מתייחסות אך ורק לחיוב הרטרואקטיבי לשנים 2009 עד 2013. משכך אין לוועדה סמכות לדון בטענה זו שכן אין זו הערכאה המתאימה לדון בסוגיית אי חוקיות החיוב. על כן אני חוזרת על טענותינו כפי שהועלו בכתב התשובה לערר ובבקשה לדחייה על הסף הכלולה בו.

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

תאריך : א בשבט תשעה  
21.01.2015  
מספר ערר : 140011260 / 13:04  
מספר ועדה: 11120

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זין, רו"ח

**העורר/ת:**

אלון משגב מרלן תעודת זהות 037242302, אלון אסף תעודת זהות 032911356  
חשבון לקוח: 10718364  
מספר חוזה: 585929  
כתובת הנכס: 9 4890 ד

**- נ ג ד -**

**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### **החלטה**

העוררים זומנו לדין ולא התייצבו (בתיק מצוי אישור מסירה למשלוח ההזמנה לדין). במסגרת הערר נטען כנגד חיוב ארנונה מיום 1/1/09 ועד ליום 31/12/13. הערר הוגש ביום 16/7/14. העוררים טענו כי התקבלה אצלם פניה של העירייה בשנת 2011, אולם מדובר היה בדרישה למדידת הנכס ולא בהודעת חיוב. לטענת העוררים לא נשלחה אליהם דרישת תשלום ובתאריך 2/3/14 לאחר שהבינו כי שכנים קיבלו הודעות תשלום, פנו מיזמתם למחלקת הארנונה. לטענתם הם פעלו עפ"י הנחיות מחלקת הארנונה ותואמה מדידה של הנכס. העוררים טענו כי דרישת התשלום הינה באופן רטרואקטיבי ודינה להתבטל.

העוררים לא חלקו על העובדה שהם החזיקו בנכס בכל תקופת החיוב. הטענה היחידה שהועלתה היא אין לחייב אותם מחמת אי קבלת הודעת חיוב.

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 [...]".

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

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, לשימוש 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..."

בחוק לא הוקנתה לעירייה סמכות מפורשת לחייב בתשלום ארנונה רטרואקטיבי. עם זאת, ההלכה הפסוקה התירה לעיריות לעשות כן, אך זאת לא בכל מקרה שהוא, אלא רק תחת התקיימות נסיבות מיוחדות. שכן, כאשר מדובר בשינוי רטרואקטיבי, ולא פרוספקטיבי, מתחזק מאוד אינטרס ההסתמכות והסופיות של הנישום. רק במקרים חריגים תוכל הרשות להטיל מס ארנונה למפרע, כאשר חשיבות רבה תינתן לשאלה האם הטעות נגרמה בשל הטעייה מכוונת מצד האזרח. במידה והתשובה על כך חיובית, תקום בדר"כ ההצדקה להטלת חיוב רטרואקטיבי (ראו: רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית, (פורסם בנבו 20.6.10); עת"מ 255/07 איזוטופ בע"מ נ' עיריית אשדוד, (פורסם בנבו 22.5.08).

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

בענייננו ובשים לב לטיעון היחיד שהועלה על ידי העוררים בדבר אי קבלת הודעת חיוב ובמקביל העדר הכחשה להחזקה בנכס, נראה כי יהא זה נכון, הוגן וראוי כי השומה תתוקן והעוררים יחוייבו בתשלום ארנונה בגין מלוא התקופה על פי חיוב העירייה. העוררים נמנעו מלהסדיר במשך שנים רבות את סוגיית תשלום הארנונה ואין הם יכולים לנהוג כך ולאחר מכן לבוא בטרוניה כלפי העירייה כי היא לא שלחה להם הודעת חיוב ומשכך הם פטור מתשלום (ר' מעונות מכבי – בית בלב בע"מ נ' עיריית רמת גן, (פורסם בנבו)). נסיף לעניין זה כי גם הנישום, האזרח, מחוייב בתום לב ובהגינות כלפי הרשות המינהלית.

לעניין החיוב הרטרואקטיבי, טען המשיב כי מדובר בטענה שאינה בסמכות ועדת הערר ואף לא בסמכות מנהל הארנונה.

בנסיבות העניין מצאנו כי יש לדחות את הערר בכל מקרה. אין אנו צריכים לקבוע מסמרות בעניין סמכות הוועדה ואין בהחלטה זו בכדי לקבוע את גדר סמכותה של ועדת הערר בסוגיית החיוב הרטרואקטיבי. בין אם הטענה אינה בסמכות הוועדה ובין אם היא נמצאת בסמכותה, אנו סבורים כי בנסיבות העניין ובשים לב לטיעונים שהועלו על ידי הצדדים ולעובדות שאינן במחלוקת, דין הערר להידחות.

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

מלכתחילה ה"ש  
ניתן בהעדר הצדדים ביום 21.1.2015

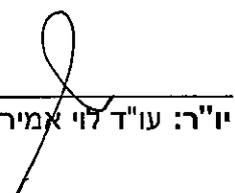
אמיר לוי, עו"ד  
היוו ונצת ערר  
לענייני או לזכות כללית  
ד עיריית תל אביב - יפו

בזהתאם 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: דר' רייך זיו, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 1 בשבט תשעה  
26.01.2015  
מספר ערר : 140011293 / 12:41  
מספר ועדה: 11122

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: איי.ג'י.אם.די. בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

מעיון בכתב הערר מלמד שאין קשר בין הטענות בכתב הערר לבין תשובת מנהל הארנונה שניתנה להשגה. זו כנראה גם הסיבה שוועדת הערר מתבקשת לתת לעוררת סעד בנושאים שאינם בסמכותה, אינם בין העילות הקבועות בחוק ומוגעים לנושאים של גביה ו/או חיובי ריבית.  
באשר לטענה לאיחור בהגשת הערר, אכן חלף זמן רב מיום שיצאה תשובת מנהל הארנונה ועד להגשת הערר וניתן רק לשער שהעוררת התכוונה להגיש ערר על מכתבה של בילי שנקמן מיום 18/6/14 ועל כן הגישה את הערר ליום 23/7/14. גם בכך יש בכדי לחזק את שאמרנו קודם ביחס להעדר סמכותינו שכן ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערר על תשובות של מחלקת שרות לקוחות. בנסיבות אלה דין הערר להידחות ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.01.2015.

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.

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
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

העורר: יחזקאל בנימיני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ענינו של ערר זה בסיווג של חלק מנכס ברחוב ביל"ו 46 בתל אביב בשטח של 56 מ"ר.

חלק זה מהנכס סווג בעבר בסיווג מלאכה ותעשייה וזאת בעקבות הליך שהתנהל בין העורר למשיב ואשר בסיומו הגיעו הצדדים להסדר פשרה לפיו חלק זה של הנכס יחויב בסיווג מלאכה ותעשייה ואילו חלקו האחר בשטח של 24 מ"ר יחויב בסיווג השיווי לעסקים.

המשיב קבע את השומה לנכס לשנת 2014 ולסיווגו כולו לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה.

העורר הגיש השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכסים ולשוב ולסווג את הנכס בהתאם לחלוקה שנקבעה כאמור לעיל בשנת 2005 ואשר בהתאם לה סווג הנכס מאז שנת 2005. (יצוין כי ב"כ המשיב הציג את הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף החלטה ביום 10.4.2006 ואשר מתייחס לתקופה שמתחילה ביום 1.1.2005 ומוסתיימת ביום 31.12.2008)

בכתב הערר, שהוגש עת לא היה העורר מיוצג, משתמעת טענה לפיה עותר העורר לחיוב כלל הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה אולם טענה זו לא הועלתה בהשגה והעורר אף לא שב ועמד עליה בהמשך הדיון (ראה האמור בסעיף 14 לתצהירו) כך שלא נתייחס אליה בהחלטתנו.

בתשובת מנהל הארנונה להשגת המשיב נטען כי :

**"בחנית חיוב שערכנו בשטח הנכס שבגזון העלתה כי במקום ניתנים שירותי תיקון של מגוון מוצרי אלקטרוניקה"**

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען כי מביקורת שנערכה בנכס ביום 30.10.2013 נמצא כי שני הנכסים המתוארים לעיל הינם למעשה שטח אחד רציף ואינטגרלי אשר בו פועל בית עסק המספק שירותי תיקונים מגוונים למוצרי אלקטרוניקה.

המשיב העלה טענה נוספת שלא נזכרה בתשובת מנהל הארנונה ואשר נוגעת לפעילות מכירה שנראתה בנכס **"בדגש על המילה מכירה אשר מופיעה גם בשילוט בחזית הנכס כפי שמצוין בביקורת"**.

הטענה בדבר שימוש בנכס למכירה לא עלתה בתשובת מנהל הארנונה. מבלי להתייחס לסוגיית הרחבת חזית פסולה נציין כי ספק אם שיקול הדעת של מנהל הארנונה עת שדחה את ההשגה כלל התייחסות לפעילות מכירה בנכס. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר מעיינים בראיות שהובאו לעניין זה על ידי המשיב ולעדות העורר ביחס לסוגיה זו.

בדוח ממצאי הביקורת שצורף לתצהיר עד העוררת אין ממצא חיובי ביחס למכירה שנצפתה בנכס.

עד המשיב מציין בדוח כך: "ראוי לציין שיש שילוט בחזית הנכס של תיקון ומכירה במקום"

לגופה של פעילות שנצפתה בנכס מציין עד המשיב בדוח:

"בא.צ. 1562 נראו טלוויזיות משומשות ... בא.צ. 1594 נראו כלי עבודה, ציוד כללי לתיקון מכשירי חשמל, מכשירים חשמליים בתיקון ובשעת התיקון נראה איש אשר עסק בתיקון מכשירי חשמל".

בחקירתו נשאל עד המשיב על כך וענה:

"בשלט רשום מכירה, מדובר בשלט בכניסה לחנות...לא היו מכשירים חדשים למכירה בחנות.."

העורך נחקר אף הוא ביחס לשאלת המכירה בעסק והשיב:

"בנכס הייתה מתבצעת מכירה, כבר כמה שנים שלא מתבצעת מכירה בנכס...ירידת המחירים גרמה לי להפסיק למכור מכשירים לפני כמה שנים.

בשנת 2013 בצעתי מספר מכירות כגון: אני מוכר רק למי שהמכשיר שלו נשבר או התקלקל לחלוטין. אני מזמין מהחברות ספציפי לפי דרישת הלקוח ומשמש כסוכן.

95% מהכנסות העסק הינן בגין תיקונים ועבודות ויתר ההכנסות ממכירות.

אם לקוח מבקש שאני אמכור לו אז אני אמכור לו, אין לי תצוגה ואין לי מלאי. אני עושה הכל טלפונית מבלי לבצע מכירה בפועל בחנות"

הנה כי כן, מצאנו את עדותו של העורך מהימנה ואין אלא לקבוע כי על פי הממצאים העובדתיים שהוצגו לנו לרבות חקירות העדים על תצהיריהם נמצא כי בנכס לא מתבצעת מכירה. כיתוב מסוים ושולי על שלט ישן בחזית חנות, הוא כשלעצמו אינו יכול להקים מהותית אפיון של השימוש בנכס. גם אם מתקיימת פעילות של תיווך בין לקוחות מזדמנים לבין ספקים אין לראות בכך חלק מעיקר הפעילות המתבצעת בנכס וודאי שבמקרה כזה, הטפל (מאד) הולך אחר העיקר.

בטרם נכריע בשאלת הסיווג נסכם את יתר הממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו ואשר מתארים את השימוש בנכס נשוא הערר.

העורך הגיש תצהיר בו נמנע מסיבותיו שלו מלתאר את הפעילות בנכס אלא שבחקירתו שפך אור על השימוש בנכס כפי המצוטט לעיל ולפיכך קבענו מה הם הממצאים העובדתיים ביחס לשימוש בנכס למכירה.

התרשמנו כי עיקר השימוש בנכס נעשה על ידי העורך בעצמו לצורך תיקוני טלוויזיות ומכשירי חשמל.

האם השימוש שנעשה בנכס עונה של התנאים שקבע בית המשפט בעניין מישל מרסייה ?

המבחן הלשוני:

מהראיות שהוצגו לנו ניתן לקבוע כי העורך עוסק בנכס בעבודת כפיים כמו נגרייה או מסגרייה או סנדלריה.

נדמה כי עבודת התיקונים הנעשית על ידי בעל מלאכה כדוגמת העורך העוסק כאומן בעבודת ידיים במקצוע מסוים עונה מבחינה לשונית על הגדרת בית מלאכה.

השתכנענו כי בנכס נשוא הערר עושה העורך שימוש לתיקון מוצרים על פי דרישת לקוחות ספציפיים וזה כשלעצמו עונה על ההגדרה המילונית למלאכה.

מבחינת מבחן האחידות המשפטית השתכנענו כי הגדרת השימוש בנכס כבית מלאכה עונה על המבחן שנקבע בעניין זה. ב"כ העוררת צירף לסיכומים מטעם העורר את צו ההרחבה בענפי המלאכה והתעשייה הזעירה והצביע על כך שצו ההרחבה חל על מקצועות כמו טכנאי טלויזיה, חשמל ומתכת, חשמל ואלקטרוניקה.

על כל פנים, ב"כ המשיב לא טען ואו לא הוכיח כי הגדרת השימוש בנכס כבית מלאכה סותרת דברי חקיקה אחרים בתחום זה.

ביחס למבחן השלישי הוא מבחן תכלית החקיקה:

בית המשפט דן במבחן זה בפרשת מישל מרסייה. השימוש המתואר בנכס, היקפו, ואופיו מתאימים לתכלית החקיקה שנועדה להקל על הנישומים במקרים דנן.

לאור מסקנתנו לעיל אין עוד צורך בדיון במבחן שאומץ בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה נובע מהמבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, "להלן: "פס"ד רעיונות")

הרושם שמתקבל מהראיות שהוצגו בפנינו הוא כי בנכס נעשה שימוש כבית מלאכה.

דין טענות ב"כ המשיב בסיכומים ביחס להרחבת חזית ואו העלאת טענות חדשות על ידי ב"כ העורר במסגרת הסיכומים להידחות. טענות משפטיות הבאות לתמוך בעמדת המשיב כפי שהועלתה בהשגתו, עת לא היה מיוצג, אינן בבחינת הרחבת חזית פסולה.

לטענות ב"כ המשיב ביחס לחריגה מהיקף הסיכומים המותר התחשבנו בעת פסיקת ההוצאות ובנסיבות המתוארות לעיל לא מצאנו לחייב בהוצאות.

מאחר והעורר עתר להחזרת המצב הקודם (הסיווג על פי הסכם הפשרה שקיבל תוקף ביום 10.4.2006 בתיק 2005-07-086) מתקבל הערר באופן שבו 70% מהנכס יסווג בסיווג של בית מלאכה ו 30% משטחו יסווג בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.1.2015.

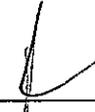
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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) 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

מס' ערר: 140009915  
140010912

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

**העוררת: ש.ר. שיווק דלתות ופורמאייקה בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

החלטתנו זו הינה בשני העררים שהגישה העוררת לשנים 2013 ו- 2014 אשר אוחדו עפ"י החלטה מיום 30/6/2014.

ענינם של עררים אלה בנכס בחזקתה של העוררת ברחוב עציון גבר 13 תל אביב. (מורכב משתי יחידות חיוב).

העוררת הגישה השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווגו תחת "מלאכה ותעשייה".

העוררת טענה כי החל מאוקטובר 2013 שינתה את אופי השימוש בנכס, רכשה מכונות פרס (מכבשים) לשם ייצור במקום של ארונות ודלתות מצופי פורמייקה. העוררת טענה כי היא עושה שימוש בנכס כ"מרכז הדבקה וחיתוך לפי מידה" עבור לקוחותיה שהם נגרים המגיעים לנכס עם תוכניות עבודה של ארונות.

כמו כן מבקשת העוררת כי שטח לא מקורה של כ- 11 מ"ר יסווג כקרקע תפוסה.

המשיב טען כי שני הנכסים נשוא הערר אכן מהווים שטח אינטגרלי אחד אולם הם משמשים בעיקר לפעילותה המסחרית של העוררת.

המשיב טען כי רכישת המכונות החדשות בהתאם לגרסתה של העוררת לא הובילה לשינוי משמעותי בפעילות העוררת ועל כן אין לשנות את סווג הנכס.

העוררת הגישה את תצהירו של מנהל העוררת מר שלמה לוגסי אשר חזר על גרסת העוררת כפי שעלתה בכתב הערר.

בחקירתו הוסיף ואמר:

**".. אני לא מקבל דלת מנגרייה. העסק שלנו הוא מרכז הדבקות וחיתוך לפי מידה...אנחנו לא מייצרים את הפורמייקה. אנחנו קונים את הפורמייקה ואת הלבידים. יש לנו מכבשים שהמטרה שלהם להדביק את הפורמייקות על הלביד בשני הצדדים, לפי מה שבחר הלקוח.... לנגר רק נשאר להרכיב את זה בבית הלקוח"**

**“.. אני לא מקבל דלת, אני מקבל פלטות, עליה אני מדביק את הפורמיקה ומה שנותר לנגר זה להדביק את הקנט ואת הצירים. אם למשל הדבקנו פורמיקה על לביד שישמש כשולחן, לנגר לא נותר כל עבודה.”**

כאשר נשאל עד העוררת האם נמכר חומר גלם בעסק לנגרים הוא השיב:

**“אם מישהו צריך חומר גלם הוא לא צריך אותי, זה לא עיקר העסק שלי, רק אם מישהו צריך עזרה ראשונה וקצת פורמאייקה אני אתן לו. נגר ילך למחסן עצים”**

עד המשיב לא נחקר על תצהירו.

לתצהירו צורף תרשים המבנה ועליו ציין עד המשיב את שראה בעת הביקורת.

על גבי תרשים השטח בקומת הקרקע בשטח של 171.91 מ"ר ציין עד המשיב " מכונות תעשייתיות" "מדפים עם חומרי גלם" ובחלק התחתון של המבנה משרד + גלריה. על גבי שני השטחים הצמודים ציין עד המשיב "שטחי אחסון".

האם השינוי המתואר על ידי העוררת בעקבות רכישת מכונות ההדבקה והמכשירים מצדיק את שינוי סיווג הנכס ל"מלאכה ותעשייה" ?

בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה" : מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

המשיב טוען כי פעילות העוררת כמרכז הדבקות וחיתוך אינה עונה על הגדרות המבחן המילולי /לשוני שכן אין מדובר בבית המלאכה המשמש למקצוע מסויים שבעיקרו עבודת ידיים כגון נגרות או מסגרות.

אכן, העיסוק המתואר על ידי עד העוררת אינו מאפיין בית מלאכה של בעל מלאכה כמו נגר או סנדלר כי אם מרכז הדבקות וחיתוכים הנותן שירות מסוים לבעלי מלאכה (שירות אשר יש צורך לבדוק האם הוא עומד ביתר המבחנים הנוגעים לסיווג לתעשייה ומלאכה). השימוש המתואר על ידי עד העוררת בתצהירו ובתקירתו אינו מאפיין את השימוש המוגדר במילון ביחס לבית מלאכה או למי שעוסק בעבודת כפיים במלאכה כפי המתואר בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

בית המשפט בעניין מישל מרסייה מסתייע בפרשנותו במילון אבן שושן וקובע :

**“מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה “מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה” (מילון אבן שושן מחדש ומעודכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: “בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר” (שם; ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע. אמנם, המילון נתפס ככלי עזר פרשני המסייע בקביעת מתחם האפשרויות הלשוניות שניתן ליתן למלה, ואינו קובע מה יהא פירושה הנכון בהקשר המשפטי הנדון...”**

לא השתכנענו מעיון בעדות עד העוררת ובדוח ממצאי הביקורת כי בפעולות החיתוך וההדבקה מבצעת למעשה העוררת פעולות המאפיינות עבודות נגרות .

אומנם , ניתן לאמר כי העוררת מספקת שירותים לנגרים, כך היא טוענת וכך היא אף העידה אולם תיאור זה כשלעצמו אינו מעיד על שימוש שהיא עושה בנכס כנגרייה שכן העמדת שירות לנגרים של הדבקה וכבישה באמצעות מכונות, אינה מהווה כשלעצמה שימוש בנכס לפעילות כנגרייה, היינו כבית מלאכה.

העוררת לא הציגה ראיות ביחס לעמידתה במבחן "תכלית ההקלה בצו הארנונה" כפי שפורט בפסק הדין בעניין מישל מרסייה. גם מבחינת כללי האחידות הפרשנית, לא נערך דיון על ידי העוררת וממילא היא לא הביאה ראיות לניתוח כזה של צו הארנונה.

משנמצא כי השימוש אותו עושה העוררת אינו עומד במבחן המילוני לשוני שנקבע בפרשת מישל מרסייה וכי לא נדונו שני המבחנים הנוספים שנקבעו באותו עניין יש לקבוע כי לא ניתן לסווג את העוררת כבית מלאכה על פי המבחנים שנקבעו בפסק הדין בעניין מישל מרסייה.

נותר לנו לבחון האם העוררת עונה על המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סיווג נכס כמלאכה ותעשייה, היינו המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית.

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

לעניין מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר: די לעיין בעדות עד העוררת בכדי להבין כי תהליך ההדבקה או החיתוך אינו עונה על ההגדרה של יצירת יש מוחשי חדש. עד העוררת מציין כי העוררת רוכשת את הפורמייקה והלבידים ומדביקה אותם על ארונות לפי בחירת הלקוח או הנגר. יתר העבודה לרבות הפרזול מבוצעת על ידי הנגר. מדובר בשלב אחד מחלק מהשלבים אותם מייצר הנגר עבור לקוחותיו. בנכס ניתן שירות לנגרים בגין שלב זה – חיתוך, או הדבקה של לבידים או פורמייקה. לא נטען בפנינו כי בנכס מתבצע תהליך של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. חשוב להדגיש כי בנכס, בסופו של יום, לא מיוצר מטבח או עבודת נגרות אחרת כי אם רק שלב מתוך שלבי העבודה של הנגרים.

דעתנו זו מתחזקת לאור האמור בסעיף 5 לסכומי העוררת: "העבודה הנ"ל מהווה חלק מתעשיית הנגרות ובהתאם לכך לקוחות העוררת הינן נגרות, המבקשות כאמור שירותי הדבקה וחיתוך".

המבחן הכלכלי או מבחן השבחת הנכס- האם בעצם ההדבקה או החיתוך נעשית פעולה שיש בה משום השבחה של הנכס. אם נתעלם מהמבחן הקודם של יצירת מוחשי אחד מיש מוחשי אחר ניתן יהיה לקבל את הטענה אולם לא ניתן להתעלם מכך שמדובר בשלב אחד מסוים במסגרת תהליך הייצור, במסגרת שלב זה מספקת העוררת שירות לנגרות. אין בעצם מתן השירות של החיתוך או ההדבקה בכדי לעמוד בתנאים של מבחן השבחת הנכס.

מבחן ההנגדה- הפעילות המתוארת כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו נוטה לשירותים ולא לפעילות ייצורית.

מבחן היקף השימוש במוצר – לא נטען ולא הוכח כי מדובר במוצר סטנדרטי המיוצר בייצור המוני.

מבחן הגרביטציה- מהראיות שנשמעו בפנינו עולה כי עיקר הפעילות בנכס הינה פעילות של מתן שירותים ולא פעילות יצרנית.

בסיפת הדיון נכון יהיה לצטט מדבריה של השופטת רות רוני בעניין עמנ 302/07 טמיר בהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

*"אני סבורה כי העניין הראשון שיש להביא אותו בחשבון – לפני קביעת המבחנים הקונקרטיים שאותם יש ליישם (ואשר אינם מובילים למסקנה חד משמעית) הוא תכליתם של חוקי המס, אשר קבעו סיווג מיוחד לנכסים המשמשים למלאכה ותעשייה... לעניין זה התייחסה גם ועדת הערר בהחלטתה בנושא ערעור זה. הועדה קבעה כי התכלית של החוקים האמורים היא: "עידוד הפעילות היצרנית בתעשייה ומלאכה. מתן תעריף מוזל לענף התעשייה והמלאכה נועד לפעילות יצרנית המצריכה שטחים גדולים ונותנת תעסוקה ...*

*אני סבורה כי ההצדקה לתעריף המוזל איננה קיימת בהכרח מקום שמדובר בפעילות שלצורך ביצועה לא נדרשת כמות גדולה של עובדים ולא נדרש שטח גדול, לכן לדעתי, כאשר קיים ספק*

**ביחס לאופי הפעילות, אין מקום לסווג בסיווג מוזל פעילות של צורך ביצועה נדרש שטח קטן ומספר מצומצם של עובדים...**

וידגש לאור דברי כבוד השופטת רונן, כי תעריף מוזל כפי שמבקשת העוררת בעניננו יקבע במשורה ובזהירות המתבקשת

לעניין בקשת העוררת לסווג שטח של 10.85 מ"ר תחת סיווג קרקע תפוסה. בקשתו זו לא נכללה בהשגה לשנת 2013, אולם ביחס לחיוב שטח זה בשנת 2014 דין הערר להתקבל.

עמדת העוררת כפי שבאה לידי ביטוי בתצהיר עד העוררת לא נסתרה ואף ניתן למצוא לה תימוכין בממצאי הביקורת של המשיב.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות, למעט ההתייחסות לשטח של 10.85 מ"ר כאמור לעיל.

משלא נתבקשנו לעשות כן, לא יינתן צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.1.2015.

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



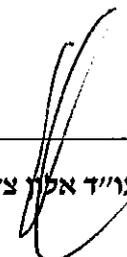
---

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 : ז בשבט תשעה  
27.01.2015  
מספר ערר : 140010875 / 08:56  
מספר ועדה: 11123

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

**העורר/ת:**  
לדר אלון תעודת זהות 043353135  
חשבון לקוח: 10704659  
מספר חוזה: 571853  
כתובת הנכס: שביל המפעל 1  
ע"י ב"כ עו"ד : רון לפין

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** לדר אלון – אין נוכחות  
ב"כ העורר/ת עו"ד : רון לפין – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: נעמה חליפה – אין נוכחות

**החלטה**

הצדדים לא התייצבו לדיון. בדיקה שביצעה מזכירה הוועדה העלתה כי הצדדים הגיעו להסכם פשרה שלא הומצא למזכירות הוועדה, אלא רק לאחר פנייתה. מעיון בהסכם עולה כי הוסכם בין הצדדים כי הנכס יסווג בהתאם לתיקון צו הארנונה שאושר לאחרונה בשנת 2014. מעיון בתיק אכן אין לצדדים אלה לפעול עפ"י צו הארנונה בהתאם לסיווג המתאים שנקבע לשנת 2014. בנסיבות העניין הנכס יסווג בהתאם לסעיף 3.3.30 לצו ובהתאם להסכמת הצדדים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.01.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בשבט תשעה  
27.01.2015  
מספר ערר : 140011374 / 11:53  
מספר ועדה: 11123

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: סבירסקי צפורה

- נ ג ד -

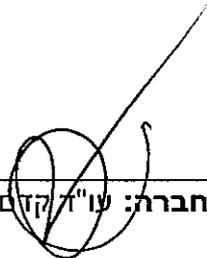
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

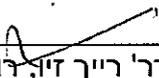
לבקשת נציג העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

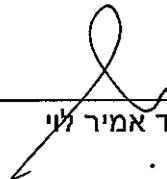
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 27.01.2015.

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.

  
חברת: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

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

תאריך : ח בשבט תשעה  
28.01.2015  
מספר ערר : 140010090 / 09:26  
מספר ועדה: 11124

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: אוטמזגין דוד**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר שבפנינו הוגש ביום 11/2/14. במסגרתו טען העורר כי חוזה השכירות שהוגש לעירייה ואשר על פיו חויב בתשלום ארנונה מזויף וכי הוא לא שכר את הנכס.  
העורר טען כי בשנת 2007 איבד את תעודת הזהות שלו וייתכן נעשה בה שימוש זוויפה חתימתו.  
העורר טען כי הוא התגורר בנצרת עלית וכן טען כי יש לו נכות מוכרת והוא זכאי להנחה בתשלום ארנונה, אך עובדה זו לא הובאה בחישוב החיוב.  
העורר טען כי הגיש תלונה במשטרה בגין הזיוף.  
החלטת המשיב נשוא הערר הינה מיום 15/12/13 והיא נשלחה לעורר ביום 18/12/13.  
המשיב טען כי הערר הוגש באיחור ועל פני הדברים ובהעדר ראייה לסתור זאת נראה כי אכן כך הדבר.  
נציין עוד כי התיק נקבע לדיון הוכחות והעורר הגיש תצהיר עדות ראשית אולם הוא לא התייצב. יתרה מכך, הדיון היה קבוע ליום 29/9/14, אולם העורר לא התייצב גם לדיון זה. בהחלטת הועדה מיום 29.9.14 קבענו כי העורר יזמן לדיון נוסף וכן יזמן הבעלים של הנכס חג'בי עמירם. בשלב זה העורר אף היה מיוצג ע"י עו"ד מטעם הלשכה לסיוע משפטי. הדיון נקבע מחדש לתאריך 26/11/14. בבוקר הדיון התקבלה הודעה מטעם ב"כ העורר בה נטען כי העורר אושפז ומשכך לא יוכל להגיע לדיון. בבקשה צוין כי לעורר טענות טובות הראויות להישמע והוועדה התבקשה לדחות את הדיון. הדיון אכן נדחה ונקבע להיום.  
נציין כי אתמול 27/1/15 התקבלה הודעה מב"כ העורר בה צוין כי העורר הודיע כי הוא מוזמן לבדיקה רפואית דחופה להיום. ב"כ העורר ציין כי הוא הורה לעורר לשלוח מסמכים רפואיים.  
ב"כ העורר הותיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.  
בהחלטה נקבע כי על העורר להמציא אישורים רפואיים בטרם תינתן החלטה לדחות את הדיון. כמו כן הובהר כי בשלב זה הבקשה לדחיית הדיון אינה מתקבלת.  
מטעם העורר לא הומצאו מסמכים רפואיים ואף לא בקשה נוספת בטרם מועד הדיון.  
עורר אשר מגיש ערר נדרש להתייצב לדיון על מנת להוכיח טענותיו ולא ברורה התנהלות העורר אשר נראה כי אין כוונה אמיתית להוכיח את טענותיו.  
לגופם של דברים, המשיב פעל בנוגע לחיוב העורר בהתאם להודעה שהתקבלה במשרדיו, בהתאם להוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות ובהתאם לפסיקה הרלבנטית לעניין זה.  
טענות העורר כי התגורר בכתובת אחרת בהתבסס על תמצית רישום ממרשם האוכלוסין אינה מספקת להוכחת טענתו כי לא החזיק בנכס. כמו כן לא הוגשה הוכחה כלשהי בנוגע לממצאי התלונה במשטרה אשר הוגשה ע"י העורר עפ"י טענתו וממילא טענת זיוף הסכם השכירות לא הוכחה.  
בנסיבות העניין אין לנו אלא לדחות את הערר.  
לפנים משורת הדין לא יחויב העורר בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.01.2015.

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: ע"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : ח בשבט תשעה  
28.01.2015  
מספר ערר : 140009771 / 10:10  
מספר ועדה : 11124

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: לוי פליקס אשר**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

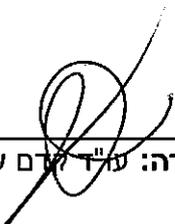
**החלטה**

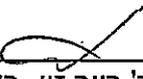
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה לתקופה של שלושה חודשים מיום 1/1/14 ועד ליום 31/3/2014 יסווג השטח נשוא הערר בסיווג "מלאכה ותעשייה". החל מיום 1/4/14 יסווג השטח נשוא הערר "כקרקע תפוסה".

למשיב שמורה הזכות להפעיל זכויותיו עפ"י הדין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.01.2015.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בשבט תשעה  
28.01.2015  
מספר ערר : 140011718 / 12:42  
מספר ועדה: 11124

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: דוד פוזאילוב**

**- נ ג ד -**

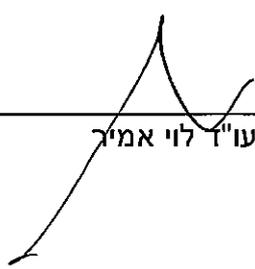
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לבקשת העורר הערר נמחק כאשר בממילא הוועדה אינה מוסמכת לדון בסוגיה שהועלתה במסגרת הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.01.2015.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בשבט תשעה  
29.01.2015  
מספר ערר : 140010343 / 10:27  
מספר ועדה: 11125

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ניסני דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

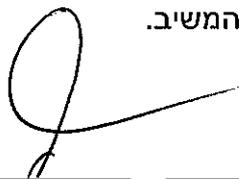
החלטה

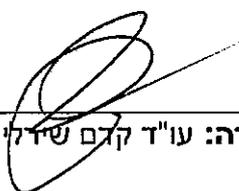
בכפוף לאמור לעיל הערר מתקבל והחייב יתוקן בהתאם לאמור להודעת המשיב ויחול על שנת המס 2014. היה והערר ימצא לנכון להגיש השגה חדשה לשנת המס 2015 שהיא תיתמך במפת מודד מוסמך מטעמו לענייני ארנונה ויתברר כי המידות שונות מהאמור בנספח ג לעיל לא תתקבל טענת מעשה בית דין.

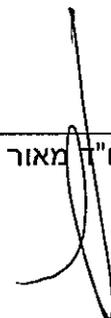
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.01.2015.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בשבט תשעה  
29.01.2015  
מספר ערר : 140011391 / 11:30  
מספר ועדה : 11125

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ניהול חצרות יפו בע"מ

- נ ג ד -

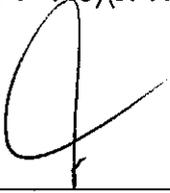
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מקבלים את הודעת הצדדים בפנינו ומוחקים ערר זה מבלי לחייב בהוצאות.

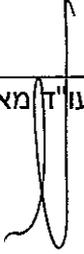
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.01.2015.

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

  
חבר: עו"ד לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

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

העוררת: מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

לבקשת הצדדים אוחד הדיון בעררים ביום 17.7.2014 כשהמחלוקת היחידה צומצמה לשאלת מי המחזיק בנכס מספר 2000382981 ח-ן מס' 10471614 בשטח 76 מ"ר המסווג בסיווג חניון במבנה בתשלום להלן: "הנכס".

#### עיקרי העובדות וטענות הצדדים.

1. העררים עניינם בשאלת חיובה של העוררת בנכס, חניות בלבד, ברחוב יגאל אלון 126 בתל-אביב.

#### 2. ערר מס' 9637 [בגין שנת המס 2013]

א. ב"כ העוררת פנה במכתב רשום נושא תאריך 22.8.2013 בשם מרשתו חברת מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ, והודיע על חילופי מחזיקים בין העוררת לבין א. שגיב ושות' עורכי דין ודרש רישומה כמחזיקה החל מיום 1.2.2009 בהסתמך על הסכם בין הצדדים, צורף כנספח "א"; וכמו כן הודיע כי מיום 1.2.2011 מוחזק ע"י "שגיב בלזר ושות' עורכי דין, בהסתמך על נספח להסכם מיום 1.2.2011 – אף הוא צורף כנספח "א" לפנייתו.

ב. מטעם מר אלברט גולבר מנהל המחלקה אצל המשיב, להלן: 'גולברי', שוגר מכתב לב"כ העוררת נושא תאריך 10.9.2013 בו ענה כי אין לראות בפנייתו משום 'השגה' וכי חילופי המחזיקים נערכו החל ממועד קבלת הודעת החדילה מטעם א. שגיב, משרד עורכי דין מיום 3.10.2011 וצורף מכתבו מיום 27.10.2011 בו אישר לעורכי הדין כי נרשמה החזקת "שגיב בלזר ושות' עורכי דין. [הדגשה שלנו לאבחנה בין שמות].

- ג. התשובה הנ"ל עסקה ברישום שטח המשרדים בלבד. [159 מ"ר נכס מס' 2000269122] כמו כן הסבת חשבון המים בלבד ולא עולה הימנה כי כוללת היא רישום החניות על שמם.
- ד. לא מצאנו במכתב ב"כ העוררת מיום 22.8.13 כי פנייתו נעשית גם בשם עורכי הדין וכי דרש גם בשמם את רישום הנכס נשוא ערר זה על שם עורכי הדין [בשרשור אחד לשני] ולא מצאנו בתשובת גולבר כי ישנה התייחסות לנכס נשוא הערר.
- ה. בהודעת ערר שהוגשה בתאריך 23.10.2013 נרשם בסעיף 8.2 דשם כי גם את חשבון החניון קרי ח-ן 10471614 יש להעביר ע"ש עורכי הדין, ומפנה את תשומת הלב לסעיף 12 בהסכם נספח "א" לעיל.
- ו. נדגיש כי בהודעת הערר נרשם א. שגיב משרד עו"ד, ובסוגריים נרשם (מ.צ.פ. אחזקות נדלין בע"מ). כך בכתב התשובה לערר מטעם המשיב, שהוגש ביום 10.2.2014 נרשם בכותרתה שהעוררת היא א. שגיב משרד עו"ד.
3. ערר מס' 10794 [בגין שנת המס 2014]
- ז. ב"כ העוררת פנה במכתב רשום נושא תאריך 20.2.2014 בשם מרשתת חברת מ.צ.פ. אחזקות נדלין בע"מ. יודגש כי בנדון למכתב נרשם "חיובי ארנונה כללית לשנת 2014 על שם א. שגיב משרד עו"ד, ובסוגריים נרשם (מ.צ.פ. אחזקות נדלין בע"מ).
- ח. במכתב זה לראשונה צוין הנכס נשוא הערר בסעיף 5.2 למכתבו.
- ט. המשיב ענה לב"כ העוררת, במכתב נושא תאריך 9.4.2014. בנדון המכתב צוין, בין היתר החשבון הרלוונטי לערר קרי נכס מס' 2000382981 ח-ן לקוח 10471614 רשום בספרי המשיב על שם מ.צ.פ. אחזקות נדלין בע"מ.
4. במכתבו הנ"ל ציין המשיב בסעיף 5 כך: "לעניין טענותיך לגבי מס חש' 10471614, חשבון החניונים במבנה בתשלום, נשיבך כי עלינו לערוך ביקורת במקום על מנת לבדוק כי החניות משולטות ואת גודלן". מוסיף המשיב בסעיף 7 דשם: "עד מועד כתיבת מכתבנו זה טרם יצרו עמנו קשר לצורך תיאום ביקורת בנכס לבדיקת טענותיך, ולפיכך טענותיך לעניין החשבון שמספרו 10471614 נידחות."
5. בערר שהוגש בתאריך 19.5.2014 נרשם א. שגיב משרד עו"ד, ובסוגריים נרשם (מ.צ.פ. אחזקות נדלין בע"מ).

6. התצהיר האחד מטעם העוררת הוגש ביום 19.5.2014 מטעמו של מר פלמון צבי, להלן: "פלמון", מנכ"ל ובעלים של מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ, [למרות שבכותרת ההגשה נרשמו 'תצהירים מטעם העוררת-בלשון רבים]; ותצהיר המשיב הוגש ביום 30.6.2014 מטעם הגב' לימור רחמים בתפקידה כרכזת חיובים אצל המשיב, להלן: "רחמים".
7. סיכומי העוררת הוגשו בתאריך 19.10.2014; סיכומי המשיב הוגשו בתאריך 23.12.2014.

#### דיון ומסקנות.

8. בפתח הדיון נציין כי החלטנו לבדוק את טענות העוררת אשר לשיטתנו היא רק מ.צ.פ. אחזקות נדל"ן בע"מ ח.פ. 511935371 ולא משרד עו"ד א. שגב [בשרשור] למרות הערבוב ברישומי השמות במסמכים שהוגשו לוועדה, ע"י שני הצדדים.
9. למניעת הספק יאמר כי ב"כ העוררת טען מפורשות בישיבת יום 13.3.2014 שהפניה היא בשם הבעלים חברת מ.צ.פ. אחזקות.
10. ב"כ המשיב הציגה בסיכומיה בפנינו את השתלשלות האירועים באופן כרונולוגי שקדמו להגשת הערר מטעם העוררת וצירפה מסמכים שונים לסיכומיה לאימות טענותיה. מצאנו להתייחס לאמור בתצהירי הצדדים, בלבד, ולראיות שצורפו כנספחים לתצהירי הצדדים ולראיות שסומנו על ידנו כמוצגים במהלך הדיון.
11. מר פלמון מטעם העוררת צירף לתצהירו כנספח "א" את חוזה השכירות מיום 18.1.2009 בין העוררת לבין א. שגיב ושות' עורכי דין.
12. כנספח "ב" לתצהיר פלמון צורף נספח מיום 1.2.2011 המעיד כי בהסכמת העוררת השוכרת החדשה תהא "שגיב בלזר ושות' עורכי דין".
13. אין חולק שמסמכים אלה נמסרו למשיב ע"י משרד עורכי הדין ששיגר פקס לידיעת המשיב בו נתבקש לשנות את שם המחזיק ל: שגיב בלזר ושות'. נפנה לסעיף 3 ולנספח "א" לתצהיר הגב' רחמים ולאמור בעדותה בפנינו מיום 4.9.2014.
14. כאמור, מר גולבר מנהל המחלקה אצל המשיב, במכתבו מיום 27.10.2011 אישר את המבוקש ורשם את שגיב בלזר ושות' כמחזיק נכס מס' 2000269122 בשטח 159 מ"ר בשימוש 'משרדים'. נפנה לנספח "ב" לתצהיר הגב' רחמים.

15. מר פלמון מטעם העוררת ממקד את עררו כאמור בסעיף 7 לתצהירו וטענתו כי נפלה שגגה מטעם המשיב בכך שלא הוסב חיוב החניות ע"ש עורכי הדין כפי שרשום בסעיף 12 לחוזה בין העוררת לעורכי הדין.

16. נצטט האמור בסעיף 12 לחוזה המצורף לתצהירי הצדדים. שם נאמר כך: 'השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הובהר לו וידוע לו כי המושכר כולל 6 חניות ו/או זכות לחניות בחניון הבנין. דמי השכירות בגין 6 החניות הינם בסך השווה ל... המשכיר מתחייב להקצות מקום ספציפי לחניות השוכר ולזהותם בשילוט ברור ונראה לעין.' [הדגשה שלנו.]

17. לא הונחה בפנינו שום ראיה מצד העוררת כי פעלה לסימון המקומות הספציפיים ובהצבת שילוט מתאים כנאמר בסעיף זה, או שהודיעה למשיב במועד חתימת ההסכם, או בסמוך, כי יש לרשום את החניות ע"ש עורכי הדין.

18. בפועל ממכתב המשיב מיום 9.4.2014 המפורט בסעיף 4 לעיל, [התשובה להשגה לשנת 2014] עולה כי עד למועד מכתבו טרם בוצע הסימון והשילוט למרות ניסיונותיו לתיאום ביקורת. [ראה סעיף 6 למכתבו.]

19. מסקנתנו היא כי החניות דנן לא סומנו לא ע"י העוררת ולא ע"י משרד עורכי הדין, והחיוב בהן נותר על שם העוררת.

20. נפנה לעניין זה למוצג מש/2 חשבון תקופתי-ארנונה כללית מיום 19.7.2010 ששוגר לעוררת לכתובת הנכס המעיד על חיוב החניות בשטח 76 מ"ר לשנת המס 2009.

21. לא מצאנו בסיכומי העוררת כל התייחסות למוצג זה.

22. טענת העוררת כי לא קיבלה הודעת חיוב בגין החניות ולא ידעה על החיוב בגינן, אינה מקובלת עלינו. עיון במוצג מש/4 מיום 10.5.2010 ששוגר ע"י גב' אתי לוי מנהלת היחידה אצל המשיב, בתאריך 17.5.2010 לכתובת הרשומה אצל רשם החברות- יד תרוצים 14 ת"א [מוצג מש/5] חזקה שנתקבלה אצל העוררת.

23. נפנה לחוק החברות התשנ"ט-1999 בחלק א' בפרשנות 'מען' נקבע מפורשות: "לגבי חברה הרשומה בישראל - מען משרדה הרשום.

24. הסתמכות ב"כ העוררת על נספח ו' לסיכומיו, מכתב רשם החברות מיום 10.3.2014 אינו מהווה ראיה כי השגה, שאף אם אירעה מצד רשם החברות, יכולה לפגוע בתקינות

המנהלית מצד המשיב . בכל מקרה לא נאמר דבר כי מעולם כתובת העוררת לא היה ברח' יד החרוצים 14 ת"א.

25. אנו מקבלים את האמור בסיכומי ב"כ המשיב בסעיפים 12 – 19 ואנו בדעה כי חזקת התקינות המנהלית עומדת למשיב עת נסמך על הכתובת הרשומה אצל רשם החברות.

26. ודוק. אם העוררת אינה המחזיקה בחניות משנת 2009 ולפי טענת המשיב החניות במועד זה לא היו בחזקתה של העוררת נפנה לאמור בסעיף 23 לסיכומיה, [אגב יאמר כי טענה זו לא הוכחה בפנינו], הרי שמכוח חוזה השכירות שנחתם באותה שנה נאמר כי 6 חניות עומדות לשימוש עוה"ד. היה על העוררת כאמור בסעיף 12 לתחום ולשלט את החניות.

27. בהעדר תשריט או תיחום מדויק של החניות, מיקומן ושטחן, לא ניתן היה לרשום את עוה"ד כמחזיקים בחניות יחד עם משרדם. הראיה היא שנרשמה הסבת המשרד משם לשם- ללא חניות. לעניין זה נפנה לקבוע בעמ"ן 134/07 תב' לב גן העיר ואח' נ' מנהל הארנונה; עמ"ן 12-09-265 אמות השקעות בע"מ נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב. הדברים שנאמרו שם חלים גם בענייננו.

28. מעבר לנדרש נציין שעל פי המוצג מ/ש 1/ מיום 2.2.2009 לא נכתב ע"י עו"ד א. שגיב כי שכר גם חניות במושכר. כך גם לא נאמר במוצג מ/ש 3/ הודעת הפקס מטעם עוה"ד מיום 2.10.2011.

29. יוער כי מוצג ע/1 הינו הודעת דרישה לתשלום על פי פקודת המסים [גביה] שנערך ביום 16.1.2011 שוגר לעוררת והיא אישרה קבלתו. אין אנו מקבלים טענתה כי מכתבה מיום 14.4.11 מהווה 'השגה' כנדרש בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו- 1976 שכן השגה יש להגיש למנהל הארנונה-המשיב. העוררת יכולה הייתה להיוועץ במועד עם יועץ משפטי [כך מעיד מכתבה ששוגר לידיעתו].

30. בנדון דידן, לא נוכל לקבל את עמדת העוררת שעל המשיב להתעמק ולקרוא כל תוזה על כל סעיפיו ותתי סעיפיו, שנמסרים לידיו, ולגלות מיוזמתו כי חיוב חניות מובלע בין השיטין. אחריות העוררת כבעלת הנכס וכמשכירה שטחים בנכסיה, הגובה תמורה מלאה כדמי שכירות, לפעול בשקידה ראויה ולהודיע למשיב כי קיימות חניות מוגדרות ומסומנות המושכרות לצדדים שלישיים ולדרוש חיובם בשטחי החניות. אין לנו ספק שאם כך הייתה פועלת העוררת, המשיב היה מטיל על סוקר מטעמו לבדוק סימונן ושטחיהן, כפי שענה במכתבו משנת 2014.

31. אין אנו מקבלים את עמדת העוררת כי התזים שהוגשו בפנינו די בהם כדי להסב את החניות על שם עורכי הדין, כפי שהוסב משרדס. טוב תעשה העוררת אם לשנת המס 2015 תמסור למשיב הודעה מלאה מדויקת ומתוחמת של החניות אותן השכירה לאחרים.

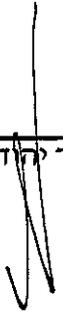
### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 29 בינואר 2015, בהעדר הצדדים.

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

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

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

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

העוררת: 1. גלובל נטוורקס טכנולוגיות אינטרנט בע"מ

2. בלינד דייט- שרותי אונליין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא

ב"כ העוררות צרף לתיק הערר הנדון בפנינו יפוי כח החתום ע"י 2 החברות שבכותרת, הנחזה להיות חתום על ידן בחודש מרץ 2014 [ללא ציון היום]. התחלנו בכך שכן על פי נתונים המצויים ברישומי רשם החברות, הפתוחים לעיון כלל הציבור ומהווים רשומה המנוהלת על פי דין, עולה שעוררת מס' 2 הוקמה כדין ביום 12.12.2002, שינתה את שמה בתאריך 8.12.2009 ומאז השינוי שמה הוא: שירותי תקשורת מקוונת בע"מ; עוררת מס' 1 הוקמה ביום 16.6.2008.

על פי הרישומים, הדירקטור בתאגידים הנ"ל, בשניהם יחד, הוא מר גיא כהן, להלן: "כהן", אשר תצהירו הוגש לוועדה כתצהיר עדות ראשית. העובדות הנטענות בתצהירו ובעדותו בפנינו, נעשו בערבוביה, ללא הבחנה, בין אישיות משפטית אחת לשנייה. העוררת מס' 2 היא חברת בת של העוררת 1 כאמור בסעיף 2 לתצהיר מר כהן.

נדרשנו לאמור לעיל שכן על פי העובדות המתוארות בסעיף 7 לסיכומי העוררות נטען כי העוררות החזיקו בנכס משנת 2007 ועד לעזיבת הנכס בשנת 2013. לא נאמר מי מהן החזיק בנכס ובאיזו תקופה מדויקת, שכן לית מאן דפליג, שעוררת מס' 1 אינה יכולה להיחשב כמחזיקה בנכס משנת 2007 מקום שנוסדה רק ביוני 2008.

### העובדות שבפנינו ודיון:

1. לא מצאנו בתיק הערר, אף לא בטענות מי מהעוררות כי מצויה בידן החלטת מנהל הארנונה עליה ניתן להגיש ערר בפנינו. סמכותה של ועדת ערר נקבעה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 בסעיף 6.

2. נפנה לקבוע, בין היתר, להחלטה בע"ש 1644/95 בפרשת 'שקד' המצוטט בסעיף 16 לסיכומי ב"כ המשיב, ולנספח א' לסיכומיו בפרשת 'פייבר' ערר 10179.

3. בתיק הערר מצוי מכתבו של מר ניסים שעיבי (מנהל מחלקה) שאינו המשיב, נושא תאריך 12.6.2013 ממוען לעוררת מס' 2. [להלן ייקרא מכתב 'יוני']. חותמת המשיב על מכתב זה מעיד כי שוגר אליה בתאריך 23.6.2013
4. ההשגה היחידה המצויה אצל המשיב והוצגה בפנינו היא ההשגה נושאת תאריך 3.9.2013 אשר נתקבלה אצל המשיב ביום 6.10.2013 בה נרשם שההשגה מוגשת ע"י 'גלובל', עוררת מס' 1 וחתומה על ידה בלבד, בה נאמר בסעיף 2 כך: "מסיבה שאינה ידועה למשיגה, חיובי הארנונה נרשמו ע"ש חברת הבת של המשיגה (חברת בליינד דייט שירותי אונליין), שעה שהסכם השכירות לנכס שבנדון הינו ע"ש המשיגה-חב' גלובל נטוורקס.
5. בהמשך בסעיף 3 להשגה נרשם בזו הלשון: "משכך, בראש ובראשונה, מתבקשת העירייה לשנות את שם המחזיק לשמה של המשיגה החל מהיום בו נרשמה חברת הבת כמחזיקה בנכס, בשגגה. מצ"ב וסומן כנספח 'א'- הסכם השכירות."
6. מכתב 'יוני' [סעיף 3 לעיל], ממוען אל בליינד דייט, מודיע לה כי בהסתמך על ביקורת בנכס מיום 27.5.2013 שונה סיווגה מבית תוכנה לעסקים. לא באה כל ראייה מצד עוררת 2 מתי קיבלה את חיוב הארנונה המתוקן, ולמרות המידע שנמסר לה שם, ראה סעיף 7, לא הגישה השגה למשיב במועד ה- 90 יום.
7. לא באה כל ראייה בפנינו כי הוגשה השגה מטעמה של 'בליינד דייט'. העובדה שעליה מצביע ב"כ העוררת בהסתמך על תצהירו של מר כהן, סעי' 5-7, והן כאמור בסעיפים 12, 13 לסיכומיו, על פיה נרשם בסעיף 4 למכתב 'יוני' כי העיסוק בחברתכם גלובל נטוורקס בע"מ הינו פעילות מסחרית שיווקית, אינה ראייה שהמשיב ידע שעוררת מס' 1 מחזיקה בנכס.
8. בתיק הערר מצוי מכתבו של מר ניסים שעיבי (מנהל מחלקה) שאינו המשיב, נושא תאריך 4.12.2013 ממוען לעוררת מס' 1 'גלובל'. [להלן ייקרא מכתב 'דצמבר'].
9. הוכח כי המשיב ידע על השינוי בהחזקה רק ממועד מכתב 'דצמבר' הממוען אל העוררת 1 ושינה את הרישומים ככתוב בסעיף 10-12 למכתב זה.
10. מסקנתנו כי עוררת 1 לא הייתה המחזיקה בנכס, או כי הוכח בפנינו שהיא זו המשלמת את חיובי הארנונה, במועד הגשת 'ההשגה' החתומה על ידה בלבד, שהוגשה כאמור למשיב ביום 6.10.2013

11. לאור זאת אנו קובעים כי העוררת 1 לא הייתה רשאית להגיש 'השגה' כל עוד לא נרשמה כמחזיקה אצל המשיב. לאחר רישומה כמחזיקה בנכס לא הוגשה השגה, לא ניתנה תשובת המשיב להשגה ומשכך גם אין ערר בפנינו.
12. טעותה של העוררת בערבוב היוצרות בין תאגידים שונים, אפילו נעשתה בשגגה, אפילו מדובר בחברות קשורות, אינה יכולה להעניק לה מעמד מול המשיב. טענת המשיב כי יש לדחות על הסף ערר מטעמה בדין יסודו.
13. אין תולק כי הסכם השכירות שצורף להשגה שנמסרה למשיב ביום 6.10.2013, מעיד כי הוא נחתם ביום 1.12.2010 בין בעלי הנכס לחברת גלובל, היא עוררת 1.
14. מסקנתנו כי רק ממועד זה הובאה לידיעת המשיב עובדת חילופי מחזיקים. בכל מקרה העוררת לא המציאה כל ראיה שנמסרה למשיב הודעה בהתאם לקבוע בסעיף 325-326 לפקודת העיריות בדבר חילופי מחזיקים, או ששוגר לה עותק מחוזה השכירות קודם לכן.
15. העוררת 2 ידעה כבר ממועד מכתב 'יוני' לעיל ובהסתמך על ביקורת בנכס מחודש מאי, כי הסיווג שלה שונה מבית תוכנה לעסקים. כאמור השגה מטעמה לא הוגשה למשיב, ואין בפנינו כל החלטה מטעמו שעלינו לבדוק לגוף העניין.
16. שגגה זו מצד העוררת אינה יכולה לשנות את החלטת המשיב שמבחינת רישומיו החברה 'בליינד דייטי' עוררת מס' 2 מחזיקה בנכס עד למועד השינוי.
17. בתאריך 12.12.2013 הוגש ערר לשנת המס 2013 – בהודעת הערר נרשמו שתי העוררות: 'גלובל' ו-'בליינד-דייטי'.
18. בתאריך 2.3.2014 הוגש כתב תשובה לערר ובקשה לדחייה על הסף – בכתב התשובה לערר נרשמו 2 העוררות: 'גלובל' ו-'בליינד-דייטי'.
19. בתאריך 20.3.2014 ניתנה החלטתנו להגשת תצהירי עדות ראשית ע"י הצדדים, מבלי לפגוע בטענות של מי מהצדדים בכל הקשור לטענות הסף.
20. בתאריך 7.5.2014 הוגש לוועדה תצהיר עדות ראשית מטעם מר גיא כהן מנכ"ל העוררת מס' 1.

21. בתאריך 18.6.2014 הוגשו לוועדה ראיות מטעם המשיב.
22. בתאריך 31.7.2014 נשמעו עדויות הצדדים .
23. בתאריך 9.9.2014 הוגשו לוועדה סיכומים מצד העוררות.
24. בתאריך 29.9.2014 הוגשו לוועדה סיכומים מצד המשיב.
25. מר כהן בעדותו בפנינו מעיד כי: 'בדצמבר 2007 נכנסנו למשרדים חתמה על הסכם השכירות חברת בליינד דייט בדצמבר 2010 כאשר חידשנו את הסכם השכירות באמצעות חברת גלובל נטוורקס שתי החברות הן חברות קשורות. גלובל נטוורקס הייתה הבעלים של בליינד דייט בשנת 2013. אנחנו לא הודענו לעירייה על השינוי בהחזקת הנכס מבליינד דייט".
26. משכך אין בפנינו כל השגה מצד עוררת 2, אין בנמצא כל מענה מאת המשיב עצמו להשגה כזו, משכך גם אין ערר בפנינו. **טענת המשיב כי יש לדחות על הסף ערר מטעמה בדין יסודו.**
27. אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי מאחר ומדובר בחברות בנות יש בכך כדי הוכחה כי עוררת 1 היא מחזיקה בנכס, **החל ממועד חתימת חוזה השכירות 1.12.2010.**
28. אנו דוחים את האמור בתצהירו של מר כהן כמפורט בסעיף 2 ו-3. בסעיף 2 הצהיר מר כהן כך: " עד ליום 31.11.2010 החזיקה בנכס חברת בליינד דייט שירותי אונליין בע"מ, שהינה חברת בת של חברת גלובל נטוורקס טכנולוגיות בע"מ. ובסעיף 3 הצהיר: "החל מיום 1.12.2010 מחזיקה בנכס חברת גלובל נטוורקס טכנולוגיות בע"מ".
29. לא באה כל ראיה מצד עוררת 1 כי חשבונות הארנונה הונפקו על שמה. עובדה היא שגם עוררת 1 מודה כי לא שיגרה למשיב את החוזה המעיד שהיא מחזיקה בנכס כאמור לעיל.
30. אין חולק כי מיום **31.12.2013** העוררת אינה מחזיקה עוד בנכס. כך ציין מר כהן בתצהירו בסעיף 4 דשם. אנו משערים כי כוונת המצהיר שמדובר בשתי החברות.

31. לדעתנו, גם לגופו של עניין אין מקום לקבל את טענת העוררות, או מי מהן, כי יש לסווגם כבית תוכנה.

32. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת 2013 קובע:  
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב – 151.28 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים".

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

34. מתצהיר כהן ומעדותו בפנינו לא שוכנענו כי עיסוקן העיקרי של העוררות או מי מהן, בתחום ייצור תוכנה. לא באה כל ראיה התומכת בגרסת מר כהן כי 75% מפעילות העוררות הינו פיתוח תוכנות. לא צורפו לתצהיר ראיות בדבר הכנסות העוררות הנובעות מייצור תוכנה, כך גם לא באו ראיות בדבר המועסקים אצלם והכשרתם המקצועית בתחום התכנות.

35. כפי שהעיד מר כהן שלמיטב ידיעתו חשבונות הארנונה יצאו אך ורק על שם בליינד דייט והאנשים משלמים עבור המנוי לבליינד דייט, כך שאישור מהמדען הראשי מיום 1.11.2010 המכיר בגלובל כחברה שהשקיעה במו"פ אין בה כדי לסייע לבליינד דייט להכיר בה בבית תוכנה, למרות הנאמר בסעיף 10 לתצהירו של מר כהן.

36. המוצהר בסעיף 9 לתצהיר מר כהן: "הלכה למעשה הפעילות הנעשית בנכס היתה ונשארה פיתוח תוכנות, מסחר ופיתוח, גיבוי ושחזור מידע...". נאמר באופן כללי ללא ראיות תומכות.

37. לאור ממצאי הביקורת מטעם חוקר השומה מטעם המשיב מר לירון חרבי מיום 27.5.2013 ביקורת שנערכה אצל המחזיק 'בליינד דייט', נכתב שם כי בליינד דייט מפעילה 7 אתרי אינטרנט, השימוש בהם בתשלום על בסיס מנוי שנת/חודשי וההכנסות הם מדמי מנוי ומפרסומות.

38. צודק ב"כ העוררות בסיכומיו שהביקורת שנערכה מטעם מר דוד צדוק, תוקר שומה אצל המשיב, מיום 5.11.2013 ועדותו בפנינו, אינה רלוונטית לערר זה, שכן ביקורת זו בוצעה אצל מחזיק אחר בשם 'שיריי מדיה'.

39. העוררות או מי מהן לא הצליחו לשכנע כי מדובר בייצור תוכנה, כל זאת למרות ערבוב הטענות בין שתי החברות. אין אנו יכולים לקבל את עדותו של מר כהן כי כוונתו בהשגה הייתה להגיש השגה בשם שתי החברות.

40. כאמור מתדל העוררות בהגשת השגה מדויקת ומפורטת פועלת לחובתן.

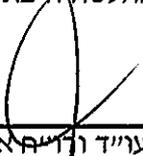
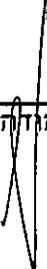
#### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב מי מהעוררות בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 29 בינואר 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 ההחלטה.

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

 חברת: עו"ד עירלי קדם קלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ורד אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
---	--	---