



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

תאריך : כט בתמוז תשעה
16.07.2015
מספר ערר : 140012528 / 12:12
מספר ועדה: 11183

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום**

העורר/ת:

לשם דן תעודת זהות 023691496, וולובלסקי פנחס תעודת זהות
004262481, וולובלסקי שבתאי תעודת זהות 004262507
חשבון לקוח: 10749156
מספר חוזה: 617078
כתובת הנכס: החרש 10

לשם דן תעודת זהות 023691496, וולובלסקי פנחס תעודת זהות
004262481, וולובלסקי שבתאי תעודת זהות 004262507
חשבון לקוח: 10749152
מספר חוזה: 617073
כתובת הנכס: החרש 10

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: לשם דן

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

החלטה

בהמלצת הוועדה הסכימה ב"כ המשיב לקבל את הערר ואנו מברכים על החלטתה זו.

~~לאור האמור יינתן לנכס פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש החל מיום 29/10/2014 ועד ליום
12/1/2015 שהחל ממנו ממילא ניתן פטור לנכס.~~

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2015.

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: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בתמוז תשעה
16.07.2015
מספר ערר : 140012113 / 13:40
מספר ועדה: 11183

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ב.א. אקסקלוסיב בע"מ, ברוק מייק יעקב

- נ ג ד -

צד ג': יצחק רוט

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

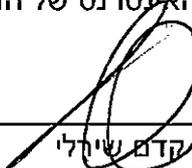
לאחר ששמענו את העורר וצד ג' הגענו לכלל דעה שאיננו יכולים להכריע במחלוקת אותה מעלה העורר.

ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענת העורר כי החוזה שהציג צד ג' לעירייה זויף. עסקין בסכסוך בין מחזיקים אשר המקום לדון בו הינו בביהמ"ש המוסמך. אשר על כן ומבלי שיש בכך כדי להביע עמדה באשר לצדקת טענותיו של מי מהצדדים אנו נאלצים לדחות את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2015.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בתמוז תשעה
16.07.2015
מספר ערר : 140012527 / 11:17
מספר ועדה : 11183

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אהרוני יעקב תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת ב"כ המשיב שחררנו את העורר ואנו נותנים ההחלטה בהעדרו.
בהסכמת המשיב הנכס יסווג בסיווג תעשייה ומלאכה גם בשנת המס 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2015.

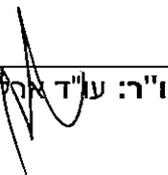
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חברה: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: האגודה האורתודוקסית לצדקה ביפו

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

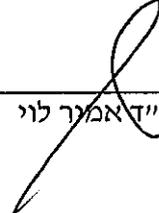
1. במסגרת תיק ערר זה טענה העוררת לפטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
2. המשיב הגיש כתב תשובה לערר במסגרתו טען בין היתר כי הערר הוגש באיחור ולגופן של הטענות כי דין הערר להידחות.
3. ביום 30.3.15 קיימנו דיון מקדמי בערר שבסיומו קבענו כי התיק יקבע לדיון הוכחות וכי על הצדדים להגיש תצהירים. לעוררת ניתנה שהות של 60 יום להגשת התצהירים.
4. משלא הוגשו התצהירים ניתנה החלטה ביום 6.7.15 בה נקבע כי ניתנת ארכה אחרונה להגשת התצהירים לא יאוחר מיום 16.7.15.
5. עד למועד זה לא הוגשו תצהירים מטעם העוררת.
6. בנסיבות העניין נראה כי טענות העוררת נזנחו וממילא אין בסיס ראיתי צידה להוכחתם.
7. לאור האמור לנו דוחים את הערר.
8. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.4.15.

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

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


חברה: עו"ד שירלי קדם


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: מירית צחי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: סבלן משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עסקינן בשני נכסים שבחזקת העורר, האחד בשטח של 86 מ"ר והשני 7 מ"ר, המצויים ברח' יפת 34 ת"א, ומסווגים בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים (להלן "הנכס").
2. עד סוף שנת 2013 ניתן לנכס פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפק' העיריות בשל היותו לא ראוי לשימוש בגין שיפוצים הנערכים בו.
3. העורר טוען כי השיפוצים טרם הסתיימו עד היום בשל מצבו הכלכלי והבריאותי הקשה, וכי הנכס עדיין לא ראוי לשימוש, לכן לטענתו יש להאריך את תקופת הפטור ולהחילה על שנת 2014, שהיא השנה נשוא הערר דנן, וגם על חלק משנת 2015 עד מיצוי 3 שנות הפטור האפשריות לפי סעי' 330 לפק' העיריות.
4. המשיב טוען כי מדובר בנכס תקין בעיקרו וכי מצבו של הנכס לא עונה על הקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפק' העיריות, המזכים בפטור מארנונה נכס שאינו ראוי לשימוש. המשיב מוסיף כי הערר הוגש בגין שנת 2014, וכי בגין שנת 2015 לא הוגשו השגה וערר ולכן לא ניתן לדון בשנת 2015.

דיון ומסקנות

5. סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש} קובע:
"נהרס בנין שמשלתמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק -

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

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

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

(2) אין יושבים בבניין.

(3) נמסרה הודעה למשיב.

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

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

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

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

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

7. אין מחלוקת בין הצדדים על כך שאין יושבים בנכס ועל כך שנמסרה הודעה למשיב. עלינו להכריע איפוא בשאלה האם הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

8. לטענת העורר מדובר בחנות שהוא מחזיק בה בדמי מפתח. בתחילת שנת 2012 הוא החליט לשפצה יחד עם ביתו, לשם הקמת עסק בניהולה. לצורך עבודות השיפוץ הם נאלצו לקבל הלוואות מבנקים ומהשוק האפור, מה שגרם להסתבכות כלכלית של ביתו שנאלצה לברוח מהארץ עם משפחתה, מפני הנושים.

העורר עצמו חלה במחלה קשה שבעקבותיה נאלץ לעבור ניתוחים וטיפולים ממושכים. כל אלה, לטענת העורר, גרמו להתמשכות עבודות השיפוץ, ואף לעצירתן. עבודות השיפוץ לא הסתיימו עד היום והנכס לטענתו עדיין לא ראוי לשימוש והוא מבקש להאריך את תקופת הפטור עד מיצוי 3 השנים האפשריות למתן הפטור, עפ"י סעיף 330 לפקודה.

9. המשיב ערך בנכס 3 ביקורות בתאריכים: 17.11.13, 27.1.14 ו- 15.7.14.

דוחו"ת הביקורת תומכים בטענות העורר על כי הנכס לא ראוי לשימוש.
בדו"ח הביקורת מיום 17.11.13 נאמר:
"בביקורת בנכס נמצא כי הנכס עובר שיפוצים הכוללים עבודות ריצוף, חשמל, אינסטלציה,
קירות גבס ועוד..."
בדו"ח הביקורת מיום 27.1.14 נאמר:
"בביקורת בנכסים נכתו פועלים במקום, נראו במקום עבודות נגרות, חשמל וריצוף..."
ובביקורת מיום 15.7.14 נאמר:
"בביקורת בנכס נמצא כי לא סיימו את עבודות הקמת תשתית החשמל. נראו חוטי חשמל
חשופים בתקרה ובקירות, הנכס ללא כלים סניטריים, ללא דלתות ועבודות נגרות וחיפויי קיר
לא שלמים".

10. מעדות העורר כמו גם מדוחו"ת הביקורת כפי שפורטו לעיל והתמונות שמצורפות להם,
התומכים כאמור בטענות העורר שוכנענו, כי הנכס לא ראוי לשימוש.
העובדה שהעורר העריך כי משך השיפוצים יהיה קצר, (הערכה שהתבררה שגויה) אין בה
כשלעצמה כדי למנוע את מתן הפטור לנכס, לאחר שהוכח שהנכס אינו ראוי לשימוש.

11. מכל המקובץ שוכנענו כי בתקופה נשוא הערר היה הנכס לא ראוי לשימוש וכי העורר זכאי
לקבל בגינו פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות.

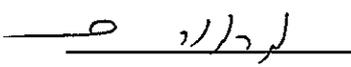
יוער כי הערר דן הוגש בגין שנת 2014, ולפיכך החלטתנו תחול על שנת 2014. לא היה בפנינו
ערר לגבי שנת 2015 או חלק ממנה, ולפיכך איננו נדרשים ליתן החלטה לגבי שנת 2015.

אין צו להוצאות.

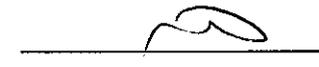
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21/7/2015

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר 140009551
140010981
140012699

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פרומו פוסט פרודקשיין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

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

1. עסקינן בנכס הנמצא ברח' הצפירה 10 בתל-אביב, ששטחו 651 מ"ר, ואשר סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". עפ"י החלטותנו מיום 15.12.14 ו- 31.5.15 אוחדו העררים שבכותרת.
2. בכתב הערר העלתה העוררת שתי טענות: האחת – שיש להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפק' העיריות; והשניה – שיש לסווג את הנכסים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
3. ביום 7.8.14 ניתן תוקף של החלטה להסכם פשרה בין הצדדים ביחס לבקשת העוררת למתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לפי סעי' 330 לפקודת העיריות, ובכך נסתיימה המחלוקת בין הצדדים לגבי התקופה המסתיימת ביום 30.6.13. לאור הסכם הפשרה הנ"ל נותרה המחלוקת בין הצדדים רק בשאלת הסיווג של הנכס לתקופה המתחילה מיום 1.7.13, מועד איכלוסו של הנכס, ועד סוף שנת 2015. החלטתנו זו ניתנת איפוא רק בשאלת הסיווג של הנכס.
4. העוררת טוענת כאמור שיש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". לטענתה היא מספקת שירותי עריכה של וידאו וחומרי גלם אחרים המסופקים ע"י לקוחותיה, עיצוב, תיקוני צבע, אפקטים מיוחדים, סאונד ועיצוב קול, דהיינו שירותי פוסט פרודקשיין – קדם-הפקה, עד לקבלת המוצר המוגמר שהוא סרטי פרסומת, פרומואים וסרטי תדמית. פעילות זו לטענתה היא פעילות ייצורית מובהקת, העונה על כל מבחני הפסיקה לצורך סיווג של נכס בסיווג תעשייה ומלאכה.

העוררת מוסיפה כי נערכה ביקורת במקום מושבה הקודם ברח' טבנקין 9 ת"א והנכס סווג בסיווג המבוקש, אולם בעת המעבר לנכס דנן, שונה הסיווג ללא סיבה על אף שאופי הפעילות שלה והשימוש בנכס לא השתנו.

5. המשיב טוען כי פעילות העוררת היא פעילות של עריכת סרטי וידאו, שאינה פעילות ייצורית המזכה את הנכס בסיווג המבוקש. לטענתו עפ"י הפסיקה פעילות של עסק בתחום עריכת סרטים, צילום, הפקה, פוסט פרודקשיין וכד', אין בה משום פעילות ייצורית המזכה בסיווג תעשייה או מלאכה. תכלית ההקלה במס לטענתו היא להעניק הקלה למפעלי תעשייה המעסיקים עובדים רבים ואשר השטח הדרוש לפעילותם הוא גדול. המשיב מוסיף כי פעילות העוררת בנכס אינה עומדת במבחני הפסיקה לעניין הגדרתה של "פעילות ייצורית". הפעילות בנכס, לטענת המשיב, גם אינה עונה על המבחנים החדשים שנקבעו לסיווג נכס כ"בית מלאכה".

דיון ומסקנות

6. פעילות העוררת כוללת ביצוע פוסט פרודקשיין עבור משרדי פרסום וחברות הפקה בתעשיית הפרסום והטלוויזיה. בכלל זאת היא מקבלת חומרי גלם המסופקים ע"י לקוחותיה, ופעילותה כוללת עריכת וידאו, עיצוב שידור, גרפיקה, תיקוני צבע, אפקטים מיוחדים, הקלטת סאונד ועיצוב פסקול, עד לקבלת המוצר המוגמר שהוא סרטי פרסומת ותדמית. עפ"י עדות העוררת יכול שחומר גלם של שעתיים יעובד לכ- 30 שניות של פרסומת לטלוויזיה.

7. השאלה הדורשת הכרעה בערר דנן היא האם הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס היא פעילות "ייצורית". לאחרונה הכרענו לחיוב בשאלה האם יש לראות בפעילות של עריכת סרטים המבוצעת בנכס, פעילות ייצורית.

החלטה כזו ניתנה על ידינו בין היתר בעררים מאוחדים 140007564, 8460, 11110, 11340 חמדת השקד בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, כמו גם בערר 140009598 איתמר אהרוני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, בהם קבענו כי פעילות של פוסט פרודקשיין הנעשית בנכס היא פעילות ייצורית המזכה את המתזיק בנכס בסיווג ארנונה מופחת של "מלאכה ותעשייה". החלטתנו בעררים הנ"ל, מוצאת תימוכין בפסה"ד שניתן לאחרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים: עמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פס"ד זד פילמס").

אנו סבורים כי פעילות העוררת דנן בנכס, דומה לפעילות שבוצעה בנכסים שנידונו בפנינו בעררים דלעיל, לפיכך אנו מוצאים שיש מקום לתזור על קביעתנו בעררים הנ"ל, גם בערר דנן.

8. בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א נקבע תעריף מיוחד לנכסים המסווגים בסיווג "בתי מלאכה, ומפעלי תעשייה".

המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין, שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור.

כך בין השאר בעניין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשייה, וקובע כי המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העיסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס", ומבחן "על דרך ההגדה".

בעמ"נ (ת"א-יפו) 27754-05-11 מאיר אשל נ. ועד ערר על קביעת ארנונה כוללת – ת"א יפו ואח' נדון סיווגו של נכס המשמש להקלטה ועריכה.

ביהמ"ש קבע כי "כתוצאה מהגיוון העצום בפעילות הכלכלית בעולם המודרני, שגם קיבל משמעות מיוחדת עם התפתחות הטכנולוגיה ועם החלפתם של פסי הייצור ומכונות עתירות תהליכים מכניים במחשבים ותוכנות, יישומם של חלק ממבחנים אלו, ככתבם וכלשונם, אינו הולם עוד עיסוקים חדשים אלו" משמע, להגדרה הקלסית של ייצור, "יש לצקת תוכן חדש ועדכני יותר".

9. עלינו לבחון עתה עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה, האם הפעילות שמבצעת העוררת בנכס נשוא הערר, היא פעילות המזכה אותה בתעריף מיוחד עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

10. לגבי המבחן הראשון, אנו סבורים כי יש בפעילות של עריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". לשם עריכת הסרט מקבלת כאמור העוררת חומרי גלם רבים הכוללים חומר מצולם ומוקלט ובאמצעות פעולות העריכה שהיא מבצעת נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. כפי שנקבע בפסה"ד בעניין אשל עסקינן "ביש חדש במהותו". העובדה שהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודות כפיים כי אם באמצעות מחשבים, אינה שוללת בהכרח את אופייה הייצורי של הפעילות.

11. בדומה לכך קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה: "לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותו באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשין מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק במתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה".

12. מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", לפיו אם מוענק למוצר ערך מעבר לערכו עבור המזמין לבדו, יש לראות בכך פעילות ייצורית. בענייננו, הסרט המוגמר המופץ לקהל הרחב הוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין.

13. כך גם סבר ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה: "על פי פסק הדין בפרשת רעיונות, פעילות תחשב לייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב ולא תחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. בנסיבות העניין, אין חולק כי המוצר המוגמר נועד ללקוח שהזמין את הסרט. יחד עם זאת, זהו אינו המבחן העיקרי (ראה פרשות מאיר אשל), ועדיין, השימוש הפרטי בנסיבות העניין של המזמין הופך בסיכומו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב. מכאן, שאפילו במבחן זה, שאינו כאמור המבחן המרכזי, עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך ייצורי".

14. המבחן השלישי הוא "טיבו של ההליך העיסקי". בענייננו ההליך העיסקי המבוצע בנכס הוא עריכת סרטים והוא כולל את עיבוד חומרי הגלם תוך עבודת הייצור, והפיכתם לסרט שהוא המוצר הסופי.

15. מבחן "השבחת הנכס" או המבחן "הכלכלי" לפיו פעילות ייצורית היא כלי עשייה המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין או החומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה. הסרט שהוא התוצר הסופי המיוצר בתוך כדי העריכה, ניתן להפצה המונית, והוא מקיים את המבחן הכלכלי. ללא עבודת העריכה ערכו הכלכלי של החומר הגולמי הוא מוגבל למדי. העריכה משביחה את ערכו הכלכלי של הסרט ומאפשרת את הפצתו לקהל הרחב.

16. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש לעניין מבחן זה: "אף אני בדעה, בדומה לדעתה של כב' השופטת מיכל גונן אגמון, כי המבחן הכלכלי הינו המבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות, לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משביח במהלך ה"פוסט פרודקשיין". בהליך זה הופך חומר הגלם הקולנועי (סרט הצילום והקלטת הקול) למוצר מוגמר כשבדרך כאמור לעיל, מתווספת לו פעולת גזירה ועריכה, הוספת מוסיקה, אפקטים וכיו"ב, עד למוצר המוגמר. סביר בעיני, כי סרט צילום בתוספת הקלטה בלבד, ללא כל התוספות הנדרשות בהליך הפוסט פרודקשיין, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מחומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

17. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. פעילות הנמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים.

גם מבחן זה מתקיים בעניינו, באשר מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית, מאחר שהיא יוצרת כאמור יש מוחשי אחר.

18. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש בעניין זה:

"גם בפעילות המערערת יש כדי לכוון אל הייצור להבדיל ממתן השירותים. לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה, כך גם פעילות המכוונת ליצירת סרט/סרטון מחומר הגלם, הוא החומר המצולם/מוקלט, תוך הרכבת ה"פאזל" לעבר המוצר המוגמר, פאזל המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים ומהווה לכן יצירה בפני עצמה. בהחלט יתכן כי המוצר המוגמר מבוצע בעצה אחת עם מזמין המוצר, אך בפועל אין בכך כדי להשפיע על עצם היות ההליך ייצורי מה גם שהיוצר בפועל הינו מי שמבצע את כל אותן פעולות המביאות לתוצר הסופי, הוא הסרט. מכאן, שמרכז הכובד בנסיבות הינו דווקא ייצורי, להבדיל ממתן שירותי עריכה למוצר בסיסי."

19. המשיב טוען עוד כי הרציונל הקיים בהענקת תעריף מוזל לנכסים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" הוא הצורך בשטחים גדולים להעסקת עובדים רבים. לטענתו התכלית הזו לא מתקיימת בעניינו באשר העוררת אינה המעסיקה עובדים רבים ושטח הנכסים אינו גדול. בעניין זה יצוין כי כבי' השופטת מיכל אגמון-גונן בפס"ד מאיר אשל נ. ועדת ערר בת"א, דוחה את הטענה כי לא ניתן לחייב את הנכס בסיווג המופחת, נוכח העובדה שהתכליות הללו לא מתקיימות שעה שמדובר באולפן הקלטה ועריכה, אשר אינו מעסיק עובדים רבים והשטח הדרוש לפעילותו הינו קטן.

גם בפס"ד זד פילמס, קובע ביהמ"ש בעניין זה:

"אין לשכוח, כי המבקש להגדיר מפעל תעשייה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גודל גדול ובו מכוונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורי."
לא רק זו אף זו, טענה זו של המשיב אינה מתיישבת עם עובדות הערר דנן, באשר הנכס משתרע על שתי קומות, שטחו הוא 651 מ"ר, ומועסקים בו 28 עובדים. דהיינו שטח הנכס ומספר העובדים המועסקים בו אינו קטן.

20. לסיכום, קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס:

"לאור כל האמור לעיל, אין מנוס מלהתערב בהחלטת ועדת הערר ולקבוע, כי פעילות הפוסט פרודקשיין המתבצעת בנכס המערערת מהווה פעילות ייצורית מובהקת ולכן עליה להיכנס למסגרת ההגדרה "תעשייה ומלאכה" בצו הארנונה".
הלכה זו, יפה גם לעניינו.

21. אנו סבורים כי יש להחיל בערר דנן גם קביעה נוספת של ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס, לפיה "מאחר ועיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיין, אין סיבה שלא לחייב את כלל הנכס על פי אותו סיווג, גם את החלק המשמש כמשרד, בבחינת ילך הטפל אחרי העיקר."

22. אנו ערים לעובדה כי לאחרונה ניתן ע"י כב' השופטת מרים סוקולוב בבית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, פס"ד בענין עע"מ 63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית ת"א לפיו נכס שהשימוש הנעשה בו הוא לפוסט פרודקשין של יצירת קולנוע וטלויזיה, עריכת פסי קול, הוספת כתוביות וכיו"ב, יש לסווג בסיווג "נכסים שאינם משמשים למגורים בנימוק שפעילות זו נכללת במסגרת "שירותים" ולא "ייצור".

אולם, עפ"י סעיף 20 לחוק יסוד השפיטה:

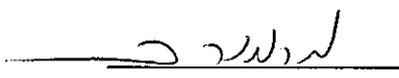
"(א) הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו.

(ב) הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון".
דהיינו הלכה שנפסקה בין היתר בבימ"ש מחוזי, תנחה ערכאה של דרגה נמוכה ממנו, אך אינה מחייבת.

על אחת כמה וכמה, מקום שקיימים שני פס"ד סותרים באותו עניין של אותה ערכאה, רשאית הערכאה הנמוכה יותר לאמץ את ההלכה שנקבעה באחד מהם.
לפיכך בענייננו מבין שני פסקי הדין הסותרים של ביהמ"ש המחוזי אנו רשאים לאמץ ומאמצים את פסה"ד שניתן בעניין זד פילמס.

23. מקום מושבה הקודם של העוררת ברח' טברסקי 9 ת"א סווג על המשיב בסיווג מלאכה ותעשייה, בעקבות ביקורת שנערכה בו ביום 9.3.10.
לא נסתרה טענת העוררת כי אופי פעילותה לא השתנה עם המעבר לנכס דנן.
בעובדה זו ניתן למצוא תימוכין לטענות העוררת, לגבי סיווגו של הנכס אף שעפ"י הדין כל שנת מס עומדת בפני עצמה לעניין חיובי ארנונה.

24. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי פעילות העוררת בנכס היא פעילות ייצורית ויש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד שירלי קדם

אינני מסכימה לדעת הרוב של הוועדה ולהלן נימוקיי.

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

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

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

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

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

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

בית המשפט המחוזי אף התייחס לפסק הדין שניתן מפי בית המשפט העליון בעניין עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, בהתייחסו למונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים" (בהקשר לצו הארנונה לעיר ירושלים), כדלקמן:

"נכס המשמש ליתעשייה, מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי השירותים הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי (צווארון לבן), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתוך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים לימלאכה, אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין תעשייתי, במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של 'מלאכה' או 'בית מלאכה'...".

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

בענייננו, המצהיר מטעם העוררת טען בתצהירו כי החברה מקבלת חומרי גלם מחברות ההפקה, צילומים שהם צילמו, מבצעים עבודה של עריכת חומרי הגלם המצולמים. הקשר עם הלקוחות הוא ברמה היומיומית ועדכונים בכל השלבים והתהליכים. הרעיון לפרסומות משותף להם ולחברת הפרסום. המתחרים של העוררת הינם חברות גרוויטי וברודקאסט. כאשר צריך להשלים צילומים הם מתבצעים אצל העוררת בנכס. בחברה פועלות חמש מפיקות שמלוות את כל התהליך ברמת ניהול הפרויקט. העוררת עורכת גם פרומואים לטלוויזיה שאז הכתיבה מתבצעת על ידי העוררת.

בענייננו, המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר והעדיף על פני סיווג תעשייה ואני סבורה כי הפסיקה שניתנה בעניין ברודקאסט עדיפה בנסיבות העניין. אציין כי פעילויות רבות מבוצעות כיום באמצעות מחשבים ולהם תוצרים שונים, שלא ניתן לראות בהם בפעילויות ייצוריות (כך למשל עורכי דין, רואי חשבון, מנהלי חשבונות, משרדי יחסי ציבור, משרדי פרסום ועוד; ר' כאמור בעניין ברודקאסט). במדובר במתן שירות ללקוח באופן שאינו שונה מהותית משירות אשר ניתן על ידי בעלי מקצועות אחרים. ר' בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 14-04-17085 אסאבן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שם התייחס בית המשפט לפעילות המערער שהינו אדריכל במקצועו ושביחד עם שותפו עוסק בעיצוב מודלים ואבות טיפוס המותאמים לצרכיו ודרישותיו של לקוח ספציפי, להבדיל מייצור במבנה תעשייתית באמצעות מכונות ופועלי ייצור של מוצרי מדף המיועדים לציבור בלתי מוגדר. בית המשפט קבע כי "המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לתחום עיסוקו של המערער העונה על המאפיינים של מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים ועל ידי בעל מקצוע חופשי". לפיכך, ובהתאם לעובדות שהוצגו בפני הוועדה לו גישתי הייתה מתקבלת, דין הערר להידחות.


חבר: עו"ד עייל שאלב

הוחלט כאמור בהחלטת עו"ד אורה קניון ורו"ח רונית מרמור.
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21/07/2015.
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 עייל שאלב


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: מלון רוטשילד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר משמשים כבית מלון ונמצאים בשד' רוטשילד 96 בת"א. ביום 31.10.12 ניתן לנכסים פטור לנכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות, ומיום 1.11.12 סווגו הנכסים ע"י המשיב בסיווג "בית מלון 5 כוכבים".
2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של המלון. העוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "בית מלון 3 כוכבים" ואילו המשיב סיווג את הנכסים כאמור בסיווג "בית מלון 5 כוכבים", תוך כדי הגדרתו כ"מלון בוטיק".
3. העוררת מוסיפה וטוענת כי השגתה נדחתה באופן שרירותי ולא מנומק וכי הסמכות לדירוג רמת בתי מלון בישראל נתונה עפ"י דין רק למשרד התיירות ו/או לועדה מטעמה ולא למשיבה, לפיכך לטענתה צו הארנונה הקובע קריטריונים לסיווג לפי דרגת שירות הוא בלתי חוקי, וכל החלטה המסתמכת על כך, היא החלטה בלתי חוקית שנתקבלה בחוסר סמכות ובניגוד לדין. עוד טוענת העוררת כי היא לא עונה על הקריטריונים לדירוג בתי מלון בסיווג של "5 כוכבים" בהתאם לחוק שירותי תיירות התשל"ו-1976 ו/או תקנות שירותי תיירות (בתי מלון) תשע"ג-2013, וכי הנכסים לא עומדים אפילו בהגדרה של מלון "4 כוכבים".
4. המשיב טוען כי אין לועדה סמכות לדון בטענה הבאה לתקוף את צו הארנונה או את חוקיות החלטת העירייה, וכי הסמכות לדון בטענות מעין אלה היא סמכות יחודית של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים. המשיב מוסיף כי סיווג נכס ע"י העירייה כבית מלון, לא נעשה בחריגה מסמכות, אלא על סמך הוראות צו הארנונה המתייחס לרמת שירות הניתנת בבית מלון, (להבדיל מדרגת שירות). לטענתו, רמת השירות הניתנת במלון דנו מקבילה לרמת השירות הניתנת במלונות יוקרתיים בדרגת שירות 5 כוכבים.

המלון ממוקם באזור יוקרתי ומדורג בדירוג הגבוה ביותר באתרי אינטרנט בינלאומיים שונים, וגם העוררת רואה אותו כמלון יוקרתי.

המשיב מוסיף כי הנכסים לא עונים במדויק על אף אחת מהקטגוריות הקבועות בתקנות או בחוזר המנכ"ל, אלא מהווה שילוב של קריטריונים מכל מיני סוגי מלונות, וכי מבחינה תכליתית של צו הארנונה בדרישתו לרמת שירות מסוימת, בין רמת שירות מינימלית לרמת שירות מקסימלית, הנכס ממוקם במעלה הסקלה ולכן יש לסווגו בסיווג "5 כוכבים".

דיון ומסקנות

תשובת מנהל הארנונה להשגה

5. העוררת טוענת כי בתשובת מנהל הארנונה להשגה לא נתן המשיב כל נימוק ענייני או משפטי לדחיית ההשגה, ועל כן נפל "פגם" בתשובת המשיב להשגה ודין הערר להתקבל.

6. איננו סבורים כך. בעניין זה דעתנו כדעת המשיב, ולפיה אין בהעדר הנמקה כדי להביא לקבלת ההשגה על אתר.

בעניינינו ניתנה לעוררת תשובה הכוללת פירוט ממנו ניתן היה לעמוד על עמדת המשיב, והיתה לה האפשרות לתקוף את תשובת מנהל הארנונה, והיא אף ממשה זכות זו בפועל.

צו הארנונה

7. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"בתי מלון (סמלים 935-939)

בתי מלון*) יסווגו לפי דרגת שירות** (מספר הכוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות) ויחויבו בכל האזורים לפי התעריפים המפורטים להלן:

דרגת שירות – מספר כוכבים

5 כוכבים, 4 כוכבים, 3 כוכבים, 2 כוכבים, 1-0 כוכבים

התעריף למ"ר בש"ח לשנה...

*) לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית – המלון.

הנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם.

**) בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה מלונות קיימים".

8. בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים ע"י משרד התיירות. המשיב טוען כי בשל כך נעשתה בצו הארנונה הבחנה בין מלונות שנבנו לפני שנת 1992 (מלונות ישנים) שסיווגם נעשה לפי דרגת שירות (מספר הכוכבים) לבין מלונות שנבנו לאחר 1992 (מלונות חדשים) שסיווגם נעשה עפ"י רמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.

9. הצדדים אינם חלוקים באשר להיות הנכס "בית מלון" כהגדרתו בצו הארנונה. המחלוקת מתייחסת לסמכות המשיב וועדת הערר, ולשאלה עפ"י איזו תת-קטגוריה מבין 5 הקטגוריות המנויות בצו הארנונה, יסווג הנכס.

חוקיות צו הארנונה וסמכות המשיב

10. העוררת טוענת כי הסמכות לדרג את בתי המלון בישראל נתונה אך ורק למשרד התיירות (לשר התיירות) ו/או לוועדה מטעמו ולא למשיב, זאת עפ"י תקנות שירותי תיירות (בתי מלון) תשע"ג-2013. לטענתה, צו הארנונה הקובע קריטריונים לסיווג הנכס ע"י המשיב עפ"י דרגת שירות אינו חוקי, וכל החלטה שהתקבלה עפ"י אותם קריטריונים היא החלטה בלתי חוקית שהתקבלה בחוסר סמכות.

11. אנו סבורים שועדת הערר אינה מוסמכת להדרש לטענת אי חוקיות. עפ"י חוק הרשויות המקומיות ערר על קביעת ארנונה כללית תשל"ו-1976 סמכותה של ועדת הערר לדון בנושאים עובדתיים טכניים של מיקומו של הנכס, גודלו והשימוש בו. אולם, הסמכות העניינית לדון בטענה התוקפת את חוקיות צו הארנונה, או את חוקיותה של החלטת העירייה, הינה של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.

(ראה עע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ. מועצה אזורית לכיש ואח', עת"מ (ת"א-יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א, רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ. עיריית הרצליה).

לפיכך אין זה מסמכות ועדת הערר לדון ולהכריע בטענות הנוגעות לחוקיות צו הארנונה והחלטות העירייה, ודין להידחות על הסף.

סיווג הנכס

12. הפועל היוצא מהמסקנה דלעיל, לפיה לא ניתן להעלות בפני ועדת הערר טענות התוקפות את צו הארנונה, הוא שעלינו לבחון את סיווגו של הנכס עפ"י צו הארנונה הקיים והקריטריונים הקבועים בו.

צו הארנונה הקיים מבחין בין סיווגם של מלונות ישנים שדרגת השירות שלהם נקבעה בעבר ע"י משרד התיירות, לבין מלונות חדשים שאת סיווגם יש לקבוע בהתאם לרמת השירות הנהוגה בהם בהשוואה לרמת השירות במלונות קיימים.

13. אין מחלוקת כי עסקינן במלון חדש במובן סעיף 3.3.6 לצו הארנונה. אנו נדרשים איפוא לבחון את סיווגו של הנכס עפ"י רמת השירות הנהוגה בו.

מודגש, כי אין בסיווג רמת השירות של המלון לצורכי ארנונה, כדי להשליך על דרגת השרות של המלון, שהסמכות לקבוע אותה נתונה למשרד התיירות או מי מטעמו.

14. תעריפי המלון יכולים לשמש אינדיקציה לצורך בחינה והשוואה בין המלונות השונים ורמת השירות הניתנת בהם. אולם העוררת לא מצאה לנכון להביא ראיות על תעריפי המינימום והמקסימום הנוהגים במלון. מנהל המלון בעדותו, נמנע מלספק מידע זה, ומשנשאל על כך השיב: "...אני לא זוכר מהו התעריף המינימום והמקסימום אצלנו". תשובה זו תמוהה ביותר כשהיא ניתנת ע"י מנהל המלון, וניתן לראותה כהימנעות מהבאת ראיה, הפועלת לרעת העוררת, ולהסיק שאילו הובאה הראיה, היא הייתה פועלת לרעת העוררת.

(ראה בין היתר: ע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ. טלקאר חברה בע"מ פד"י מ"ד (4) 595 בעמ' 602 וכן ע.א. קבלו נ. שמעון עבודות מתכת בע"מ ואח', פד"י מ"ט (1) 450 בעמ' 457).

15. באשר לרמת השרות הניתנת בנכס דנן, עולה מעדויות הצדדים כי המלון מציע חדרי אירוח בסטנדרטיים גבוהים. הוא מכיל 29 חדרים, רובם רגילים וחלקם חדרי סוויטה בגודל כפול. האיבזור הקיים בחדרי המלון כולל מיזוג אוויר, חדרי אמבטיות או מקלחות, מקררים, מכונת קפה, טלפונים, טלוויזיות, מגבות, סבונים, שמפו, קרם גוף, חלוקי רחצה, ניקיון יום יומי, גישה לאינטרנט ועוד. לסוויטות מרפסות עם ג'קוזי. בנכס קיימת מסעדה המספקת שירותי הסעדה, וללקוחות מוצעים שירותי כביסה המסופקים ע"י ספק חיצוני.

16. על האמור לעיל יש להוסיף כי המלון ממוקם באיזור יוקרתי ומרכזי בשד' רוטשילד. העד מטעם העוררת מר זיו, העיד בחקירה נגדית: "מלון בשד' רוטשילד שזה איזור להיט היום בת"א, חזקה עליו שהוא יצלח לממש מחירים גבוהים יותר...".

17. מאידך אין במלון בין היתר, מרכז עסקים, אולמות מסחר, חדרי ישיבות, מועדון בריאות או בריכה, שירותים הקיימים במלונות המדורגים בדירוג 5 כוכבים.

18. המשיב מבקש להסתמך בטיעונו גם על כך שהמלון דורג בדירוג 5 כוכבים באתרי אינטרנט בינלאומיים. איננו סבורים כי יש בכך כדי להכריע בשאלת דירוגו של המלון. לשאלת המשיב, הצהיר בעניין זה מנהל העוררת כי הוא אינו בעל זכויות באתרים אלה, וכי אלה אתרים חיצוניים שאין לו שליטה עליהם. לא רק זו אלא שעפ"י הפסיקה: "הקריטריון לקביעת ארנונה הוא השימוש בפועל ולא איך תופס עצמו מתזיק זה או אחר או

פירסומאי כזה או אחר, הרוצה להרבות כמות המתאחסנים במלון ולשווק אותו".
(ראה עת"מ (באר-שבע) 29652-01-11 התאחדות המלונות באילת נ. עיריית אילת).

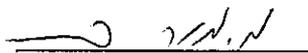
19. מכל המקובץ שוכנענו שרמת השירות המוענקת במלון היא רמת שירות גבוהה. אנו סבורים שרמה זו גבוהה מרמת השירות המוענקת במלון 3 כוכבים, אך נמוכה מרמת השירות המוענקת במלון 5 כוכבים.
לפיכך אנו מגיעים למסקנה כי רמת השירות לפיה יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה היא רמת שירות המקבילה לדרגת שירות של מלון 4 כוכבים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21/07/2015

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

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



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד עיילי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: גיא נתנאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

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

1. הנכס נשוא הערר נמצא בדרך השלום 7 ת"א, שטחו 129 מ"ר והוא סווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר. לבקשת הצדדים אוחד ביום 14.6.15 הדיון בשני העררים שבכותרת.

2. העורר טוען שיש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" מאחר שהוא משמש כאולפן להקלטה צילום ועריכה, ופוסט פרודקשיין. עיקר הפעילות בנכס עוסקת בעריכת סרטים וסרטונים, עיצוב, אפקטים, אנימציה, סאונד ומוסיקה. לנכס מגיעים חומרי גלם לאחר צילומי חוץ בדמות קלטות, דיסקים וחומרות תוכנה אחרות, ולאחר הפעילות המבוצעת בנכס כאמור, מתקבל מוצר שהוא סרט או סרטון קצר. לעורר יש יתרון של התמחות ב"מסך ירוק", דהיינו צילום על רקע בד חלק, כאשר לאחר מכן אפשר לחתוך את אותו רקע ולהכניס במקומו רקע אחר לפי בחירה. לטענתו השימוש הנעשה בנכס עומד בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין "פעילות ייצורית".

העורר קיבל את הנכס לחזקתו ביוני 2013 ושיפץ אותו במשך כ- 3 חודשים.

בתחילה הייתה לעורר תוכנית לקיים במקום מרכז אומנים במקביל לפעילותו הייצורית, אך המציאות הוכיחה עוד בשנת 2013 שהתוכנית נדונה לכישלון ואינה כלכלית, ולכן הוא ויתר על "חלומי" ופעל לפרנסתו בפעילות ייצורית של עריכה, וזוהי הפעילות שבוצעה בנכס בכל שנת 2014.

לקוחותיו הם בעיקר חברות הפקה שהעבודות שהוא מבצע עבורן נועדו ללקוחותיהן, ולעיתים לקוחות מגיעים אליו ישירות לביצוע עבודות מסוימות.

3. המשיב טוען שבנכס לא מתבצע תהליך של ייצור, אלא מתן שירותים, והעורר לטענת המשיב, אינו עומד בקריטריונים שנקבעו בפסיקה לסיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה. לטענתו, גם אם קיים תהליך מינורי של עריכת סרטים, אין בו כשלעצמו לאפשר את סיווגו של הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה. המשיב מוסיף כי ההקלה שניתנה למפעלי תעשייה נועדה לעודד תעשייה ייצורית שנדרשים לה שטחים גדולים ומעסיקה באופן יחסי מספר רב של עובדים. תנאים אלה לטענת המשיב לא מתקיימים בנכס נשוא הערר. לכן לטענת המשיב סיווגו של הנכס בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר, נעשה כדין.

דיון ומסקנות

4. השאלה הדורשת הכרעה בערר דנן היא האם הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס היא פעילות "ייצורית". לאחרונה הכרענו לחיוב בשאלה האם יש לראות בפעילות של עריכת סרטים המבוצעת בנכס, פעילות ייצורית. החלטה כזו ניתנה על ידינו בין היתר בעררים מאוחדים 140007564, 8460, 11110, 11340 חמדת השקד בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, כמו גם בערר 140009598 איתמר אהרוני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, בהם קבענו כי פעילות של פוסט פרודקשיין הנעשית בנכס היא פעילות ייצורית המזכה את המחזיק בנכס בסיווג ארנונה מופחת של "מלאכה ותעשייה". החלטתנו בעררים הנ"ל, מוצאת תימוכין בפסה"ד שניתן לאחרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים: עמ"נ 13-10-46693-10 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פס"ד זד פילמס").

אנו סבורים כי פעילות העוררת דנן בנכס, דומה לפעילות שבוצעה בנכסים שנידונו בפנינו בעררים דלעיל, לפיכך אנו מוצאים שיש מקום לחזור על קביעתנו בעררים הנ"ל, גם בערר דנן.

5. בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית ת"א נקבע תעריף מיוחד לנכסים המסווגים בסיווג "בתי מלאכה, ומפעלי תעשייה".

המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מתי יסווג נכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" נדונו במספר רב של פסקי דין, שקבעו מהם המבחנים לזיהוי נכס הראוי להיות מסווג בסיווג האמור.

כך בין השאר בעניין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג מפעלי תעשייה, וקובע כי המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העיסוקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס", ומבחן "על דרך ההנגדה".

בעמ"נ (ת"א-יפו) 11-05-27754 מאיר אשל נ. ועד ערר על קביעת ארנונה כוללת – ת"א יפו ואח' נדון סיווגו של נכס המשמש להקלטה ועריכה.

ביהמ"ש קבע כי "כתוצאה מהגיוון העצום בפעילות הכלכלית בעולם המודרני, שגם קיבל משמעות מיוחדת עם התפתחות הטכנולוגיה ועם החלפתם של פסי הייצור ומכונות עתירות

תהליכים מכניים במחשבים ותוכנות, יישומם של חלק ממבחנים אלו, ככתבם וכלשונם, אינו הולם עוד עיסוקים חדשים אלו" משמע, להגדרה הקלסית של ייצור, "יש לצקת תוכן חדש ועדכני יותר".

6. עלינו לבחון עתה עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה, האם הפעילות שמבצע העורר בנכס נשוא הערר, היא פעילות המזכה אותו בתעריף מיוחד עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

7. לגבי המבחן הראשון, אנו סבורים כי יש בפעילות של עריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". לשם עריכת הסרט מקבל כאמור העורר תומרי גלם רבים הכוללים חומר מצולם ומוקלט ובאמצעות פעולות העריכה שהוא מבצע נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. כפי שנקבע בפסה"ד בעניין אשל עסקינן "ביש חדש במהותו". העובדה שהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודות כפיים כי אם באמצעות מחשבים, אינה שוללת בהכרח את אופייה היצורי של הפעילות.

8. בדומה לכך קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה: "לטעמי, פעילות המערערת בנכס הינה פעילות ייצורית לכל דבר ועניין, באשר המערערת נוטלת חומר גלם, הוא צילומי הסרט/הסרטון, עורכת אותם באופן שהופך אותם למוצר אחר לגמרי מסרט הצילום עצמו, תוך מתן ביטוי שונה למוצר המוגמר הערוך כעת סינמטוגרפית ובוודאי מעניק לצופה ממד פסיכולוגי שונה ואחר מסרט הצילום הגולמי בעצמו, ומהווה לכן ביטוי שונה למוצר המוגמר, כפי שפעולת עריכת סרטים מחייבת. מעבר לכך, פעולת הפוסט פרודקשיין מוסיפה לסרט הערוך קול, מוסיקה ואמצעים נוספים כמו אנימציה ואפקטים קוליים ואחרים ויחדיו יוצרים מוצר חדש לגמרי. אין כל מקום בעיני להקשר אותו ביקש המשיב לעשות לעבודת עורך דין הנותן שירותי משפט ללקוחותיו במשרדו ולכן עוסק במתן שירותים ובין עריכת סרט/סרטון המביא לקהל הצופים בכל פעם יצירה חדשה".

9. מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", לפיו אם מוענק למוצר ערך מעבר לערכו עבור המזמין לבדו, יש לראות בכך פעילות ייצורית. בענייננו, הסרט המוגמר המופץ לקהל הרחב הוא בעל ערך מעבר לערכו עבור המזמין.

10. כך גם סבר ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס לעניין מבחן זה: "על פי פסק הדין בפרשת רעיונות, פעילות תחשב לייצורית אם המוצר נועד לשימוש הציבור הרחב ולא תחשב ככזו אם היא נועדה ללקוח שהזמינה. בנסיבות העניין, אין חולק כי המוצר המוגמר נועד ללקוח שהזמין את הסרט. יחד עם זאת, זהו אינו המבחן העיקרי (ראה פרשות מאיר אשל), ועדיין, השימוש הפרטי בנסיבות העניין של המזמין הופך בסיכומו של יום לשימוש ציבורי בהצגת המוצר המוגמר לציבור הרחב. מכאן, שאפילו במבחן זה, שאינו כאמור המבחן המרכזי, עדיין ניתן לראות במוצר המוגמר כמוצר שנוצר בהליך ייצורי".

11. המבחן השלישי הוא "טיבו של ההליך העיסקי".
בענייננו ההליך העיסקי המבוצע בנכס הוא עריכת סרטים והוא כולל את עיבוד חומרי הגלם תוך עבודת הייצור, והפיכתם לסרט שהוא המוצר הסופי.

12. מבחן "השבחת הנכס" או המבחן "הכלכלי" לפיו פעילות ייצורית היא כלי עשייה המשביחה את הערך הכלכלי של הטובין או החומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה.
הסרט שהוא התוצר הסופי המיוצר בתוך כדי העריכה, ניתן להפצה המונית, והוא מקיים את המבחן הכלכלי. ללא עבודת העריכה ערכו הכלכלי של החומר הגולמי הוא מוגבל למדי. העריכה משביחה את ערכו הכלכלי של הסרט ומאפשרת את הפצתו לקהל הרחב.

13. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש לעניין מבחן זה:
"אף אני בדעה, בדומה לדעתה של כב' השופטת מיכל גונן אגמון, כי המבחן הכלכלי הינו המבחן העיקרי מבין כל ארבעת המבחנים. בנסיבות, לא יכול להיות חולק כי אותו חומר ששימש כמצע למוצר הסופי (אותו חומר גלם מצולם), משביח במהלך ה"פוסט פרודקשיון". בהליך זה הופך חומר הגלם הקולנועי (סרט הצילום והקלטת הקול) למוצר מוגמר כשבדרך כאמור לעיל, מתווספת לו פעולת גזירה ועריכה, הוספת מוסיקה, אפקטים וכיו"ב, עד למוצר המוגמר. סביר בעיני, כי סרט צילום בתוספת הקלטה בלבד, ללא כל התוספות הנדרשות בהליך הפוסט פרודקשיון, ערכו נמוך לאין שיעור מהמוצר המוגמר המובא לעיני הציבור הרחב. לפיכך מתקיים לטעמי גם המבחן הכלכלי של אותו מוצר צילומי, שאמנם כולל חלק מחומר הגלם המצולם, אך מהותו השתנתה והינו עתה סרט/סרטון המהווה מוצר נפרד ועצמאי מזה שהחל את דרכו במכונת העריכה."

14. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. פעילות הנמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים.
גם מבחן זה מתקיים בענייננו, באשר מרכז הכובד של פעילות העורר היא ייצורית, מאחר שהוא יוצר כאמור יש מוחשי אחר.

15. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש בעניין זה:
"גם בפעילות המערערת יש כדי לכוון אל הייצור להבדיל ממתן השירותים. לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה "תעשייה", מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה, כך גם פעילות המכוונת ליצירת סרט/סרטון מחומר הגלם, הוא החומר המצולם/מוקלט, תוך הרכבת ה"פאזל" לעבר המוצר המוגמר, פאזל המורכב מצילום, אפקטים ויזואליים, מוסיקה, אפקטים קוליים ומהווה לכן יצירה בפני עצמה. בהחלט יתכן כי המוצר המוגמר מבוצע בעצה אחת עם מזמין המוצר, אך בפועל אין בכך כדי להשפיע על עצם היות ההליך ייצורי מה גם שהיוצר בפועל הינו מי שמבצע את כל אותן פעולות המביאות

לתוצר הסופי, הוא הסרט. מכאן, שמרכז הכובד בנסיבות הינו דווקא ייצורי, להבדיל ממתן שירותי עריכה למוצר בסיסי."

16. המשיב טוען עוד כי הרציונל הקיים בהענקת תעריף מוזל לנכסים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" הוא הצורך בשטחים גדולים להעסקת עובדים רבים. לטענתו התכלית הזו לא מתקיימת בענייננו באשר העורר אינו מעסיק עובדים רבים ושטח הנכסים אינו גדול. בעניין זה יצוין כי כב' השופטת מיכל אגמון-גונן בפס"ד מאיר אשל נ. ועדת ערר בת"א, דוחה את הטענה כי לא ניתן לחייב את הנכס בסיווג המופחת, נוכח העובדה שהתכליות הללו לא מתקיימות שעה שמדובר באולפן הקלטה ועריכה, אשר אינו מעסיק עובדים רבים והשטח הדרוש לפעילותו הינו קטן.

גם בפסה"ד זד פילמס, קובע ביהמ"ש בעניין זה:

"אין לשכוח, כי המבקש להגדיר מפעל תעשייה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גודל גדול ובו מכונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותתבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורי."

17. לסיכום, קבע ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס:

"לאור כל האמור לעיל, אין מנוס מלהתערב בהחלטת ועדת הערר ולקבוע, כי פעילות הפוסט פרודקשיין המתבצעת בנכס המערערת מהווה פעילות ייצורית מובהקת ולכן עליה להיכנס למסגרת ההגדרה "תעשייה ומלאכה" בצו הארנונה".
הלכה זו, יפה גם לענייננו.

18. אנו סבורים כי יש להחיל בערר דנן גם קביעה נוספת של ביהמ"ש בפס"ד זד פילמס, לפיה "מאחר ועיקר הפעילות בנכס הינה של פוסט פרודקשיין, אין סיבה שלא לחייב את כלל הנכס על פי אותו סיווג, גם את החלק המשמש כמשרד, בבחינת ילך הטפל אחרי העיקר."

19. אנו ערים לעובדה כי לאחרונה ניתן ע"י כב' השופטת מרים סוקולוב בבית המשפט המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, פס"ד בעניין עע"מ 63527-09-14 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א לפיו נכס שהשימוש הנעשה בו הוא לפוסט פרודקשיין של יצירת קולנוע וטלוויזיה, עריכת פסי קול, הוספת כתוביות וכיו"ב, יש לסווג בסיווג "נכסים שאינם משמשים למגורים בנימוק שפעילות זו נכללת במסגרת "שירותים" ולא "ייצור".

אולם, עפ"י סעיף 20 לחוק יסוד השפיטה:

"(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."

דהיינו הלכה שנפסקה בין היתר בבימ"ש מחוזי, תנחה ערכאה של דרגה נמוכה ממנו, אך אינה מחייבת.

על אחת כמה וכמה, מקום שקיימים שני פס"ד סותרים באותו עניין של אותה ערכאה, רשאית הערכאה הנמוכה יותר לאמץ את ההלכה שנקבעה באחד מהם. לפיכך בענייננו מבין שני פסקי הדין הסותרים של ביהמ"ש המחוזי אנו רשאים לאמץ ומאמצים את פסה"ד שניתן בעניין זד פילמס.

20. המשיב טען עוד כי העורר לא עסק רק בפעילות של הקלטה ועריכה, אלא גם השכיר את הנכס והציוד לאחרים. לטענת המשיב פעילות זו היא פעילות של מתן שירותים ולא פעילות ייצורית.

איננו סבורים שיש ממש בטענה זו של המשיב.

עפ"י החוק סיווגו של הנכס נקבע בין היתר עפ"י השימוש הנעשה בו.

השוכרים עשו בציוד ובחלק הנכס שהושכר להם, שימוש דומה לשימוש שעושה בו העורר.

משהגענו למסקנה שהפעילות של העורר בנכס היא פעילות ייצורית, יש לראות גם את

הפעילות הדומה שעושים השוכרים בנכס, כפעילות ייצורית.

21. הלכה בעניין דומה נקבעה לאחרונה ע"י כב' השופטת רות רוזן בעמ"נ 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואיחסון בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

באותו עניין נדון סיווגו של נכס המשמש לאיחסון סחורה, כאשר המערערת המחזיקה בנכס השכירה שטחי אחסנה לאחרים תמורת תשלום.

ביהמ"ש קבע כי השימוש שעושה המערערת בנכס עומד בכל התנאים המצטברים הנדרשים לשם סיווגו של הנכס בסיווג "מחסנים", וכי יש לסווג את הנכס עפ"י השימוש הנעשה בו ולא עפ"י הבעלות בו. דהיינו, יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים" גם מקום שהבעלים נותן לעסקים אחרים שירותי אחסנה.

ביהמ"ש קבע כי תוצאה בלתי רצויה היא: "שאותם בעלי עסקים ששוכרים את שטח האיחסון שלהם מהמערערת, ישלמו בפועל עבור שטחי המחסן שלהם ארנונה בתעריף גבוה יותר מזה אותו משלמים בעלי עסקים אחרים, שעושים אותו שימוש עצמו במחסן, אלא שהמחסן נמצא בבעלותם.

התוצאה לפיה שני עסקים זהים, שעושים אותו שימוש במחסן המרוחק מבית העסק שלהם לצורכי אחסנה בלבד – יצטרכו בפועל לשלם תעריפי ארנונה שונים עבור השימוש במחסן, היא כמובן תוצאה בלתי רצויה".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"לו היה מדובר בשוכרי משנה של שטחי האחסון, היו העסקים שהסחורה שלהם מאוחסנת באותם שטחים, מחויבים לשלם בגינם את התעריף הנמוך שנקבע בס' 3.3.32 לצו הארנונה. במקרה דנן, הסיטואציה העובדתית היא זהה לזו של שוכרי משנה – בעלי עסקים מקבלים תמורת תשלום שטחים לפרקי זמן מוסכמים, לצורך שימוש באותם שטחים לאחסנה. אין אם כן הצדקה לתוצאה לפיה כאשר אין מדובר בהסכם פורמלי של השכרת משנה, תעריף הארנונה יהיה שונה מאשר כאשר מדובר בהסכם למתן שירות של אחסנה – שמהותו באופן מעשי היא זהה. זאת, הגם שזהותו של הגורם המשלם את הארנונה השתנתה."

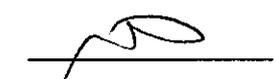
22. הלכה זו יש להחיל גם בענייננו.

הנכס לא שימש למתן שירותי השכרה, אלא שהציוד שבו שימש לעיתים גם אחרים לצורך פעילות ייצורית של עריכה ופוסט פרודקשיין.

זאת ועוד, שוכנענו שהשכרת המקום לשימושם של אחרים נעשתה רק בתקופה קצרה ביותר, במשולב עם עבודת העריכה והפוסט פרודקשיין של העורך עצמו, ויש לראות בה טפל ההולך אחרי העיקר.

23. מכל המקובץ אנו מקבלים את העררים וקובעים כי פעילות העורך בנכס היא פעילות ייצורית, ולפיכך יש לסווגו בסיווג המופחת של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.


חבר: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד שירלי קדם

אינני מסכימה לדעת הרוב של הוועדה ולהלן נימוקיי.

בפתח עמדתי אציין כי המסקנה אשר מופיעה בסעיף 4 להחלטה, לפיה בנכס הנדון מתקיימת פעילות של עריכת סרטים בלבד, אינה מתיישבת לעמדותי עם העובדות שהוצגו בפנינו.

כפי שהצהיר העורך בתצהירו מיום 24/12/2014 "השימוש בנכס הינו לחדרי הקלטה/צילום, עריכה, פוסט פרודקשן והפקה של מוסיקה וסרטים".

כמו כן התרשמתי מדברי העורך בפנינו מיום 3.2.2015 כי בנכס מבוצעת פעילות נוספת מלבד פעילות העריכה, ועל פי דבריו כאמור, מתבצעת פעילות של הפקה, צילום ועוד ולא רק עריכה.

בעדותו הצהיר בפנינו העורך כך:

"הלקוחות שלי מחולקים לשניים. בעיקר חברות הפקה שפונות אלי כגוף מבצע לעבודות שהם כבר סגרו עם לקוחות אחרים. אופציה שניה שלקוחות מגיעים אלי ישירות ואני מבצע להם את

העבודות שהם רצו למשל קליפ מוסיקה עובד ככה. חברות הפקה שפונות אלי הם לדוגמא קשת, ...הדרך ה-13 היא חברה נוספת ערכתי להם סרטון הם באו אלי שאני יפיק, יערוך ויצלם..."

גם הממצאים בנכס עצמו מחזקים את עמדתי לפיה אין מקום לראות בנכס כנכס אשר במהותו מתבצעת פעילות ייצורית. מהעובדות שהובאו על פי עדותו של המצהיר מטעם המשיב, שלא נסתרו, התברר כי בנכס ישנו חדר עריכה אחד.

בעניין עמ"נ 14-09-63527 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב (ניתן ביום 8.2.15), המנוגד לעניין זד פילמס, נקבע כי פעילות של עסק בתחום הפוסט פרודקשן של יצירות קולנוע וטלוויזיה - עריכת סרט הוידאו, פס הקול, הוספת כתוביות וכיו"ב, אינו צריך להיות מסווג בסיווג מלאכה ותעשייה. קל וחומר בענייננו, כאשר מדובר בפעילויות שונות שאינן אך ורק פעילות של פוסט פרודקשן.

בעניין עמ"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, בהתייחסו למונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים", קבע בית המשפט העליון כי "נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי. לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה'שירותים' הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ('צווארון לבן'), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה. בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריה הנכסים המשמשים ל'מלאכה', אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב 'שירותי' של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני 'תעשייתי', במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ('צווארון כחול'), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ('צווארון לבן'). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעשיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של 'בית מלאכה' (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית".

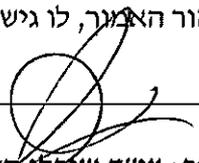
בענייננו, המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר והעדיף על פני סיווג תעשייה.

אציין כי פעילויות רבות מבוצעות כיום באמצעות מתשבים ולהם תוצרים שונים, שלא ניתן לראות בהם בפעילויות ייצוריות (כך למשל עורכי דין, רואי חשבון, מנהלי חשבונות, משרדי יחסי ציבור, משרדי פרסום ועוד; ר' כאמור בעניין ברודקאסט). במדובר במתן שירות ללקוח באופן שאינו שונה מהותית משירות אשר ניתן על ידי בעלי מקצועות אחרים. ר' בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 14-04-17085 אסאבן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שם התייחס בית המשפט לפעילות

המערער שהינו אדריכל במקצועו ושביחד עם שותפו עוסק בעיצוב מודלים ואבות טיפוס המותאמים לצרכיו ודרישותיו של לקוח ספציפי, להבדיל מייצור במבנה תעשייתית באמצעות מכונות ופועלי ייצור של מוצרי מדף המיועדים לציבור בלתי מוגדר. בית המשפט קבע כי "המינוח "שירותים" הוא הקרוב ביותר לתחום עיסוקו של המערער העונה על המאפיינים של מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים ועל ידי בעל מקצוע חופשי".

לפיכך, ובהתאם לעובדות שהוצגו בפני הוועדה לרבות דברי העורר בחקירתו, עסקינן בנכס בו פעילות משולבת של הפקה, הקלטה, עריכה וצילום.

לאור האמור, לו גישתי הייתה מתקבלת, דין הערר להידחות.

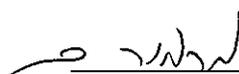

חבר: עו"ד שירלי קדם

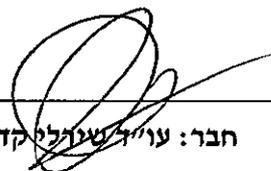
הוחלט כאמור בהחלטת עו"ד אורה קניון ורו"ח מרמור רונית.

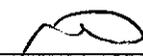
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.7.2015. 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: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררים: רועי כהן ומנדלבוים יעל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' אגדתי 15 ת"א, הוא מסווג בסיווג מגורים וחוייב בארנונה בגין שטח של 189 מ"ר.

2. העוררים טוענים שיש להפחית מהשטח בו חוייבו, שני שטחים שלטענתם אינם ברי חיוב בארנונה:

(1) 15.47 מ"ר המוגדרים ע"י העוררים כ"חצרות אנגליות". לטענתם צו הארנונה אינו כולל לא במפורש ולא מכללא חיוב שטח מרפסת אנגלית בארנונה. העוררים מפנים לפס"ד של כב' השופט מודריק עמ"נ 273/06 אייזן הלן נ. עיריית ת"א (להלן פס"ד אייזן) שבו נפסק כי אין לחייב מרפסת אנגלית בארנונה.

(2) 6.24 מ"ר, שטח בחצר המורכב משני שטחים של 3.12 מ"ר כל אחד, אשר נמצאים מתחת לתקרות מרפסות השכנים שמעליהם.

לטענת העוררים לא מדובר בקירווי השייך להם, ואין הם מפיקים מהשטח הנאה כשטח מקורה. מרפסות השכנים גבוהות ממנו בכ- 6 מ' והן לא מספקות לא צל ולא מחסה מהגשם, ואין להן כל זיקה לדירתם.

מדובר בשטח של חצר בבניין, המשמש לגינה, ואינו בר חיוב בארנונה.

3. המשיב טוען כי שני השטחים ברי חיוב בארנונה:

(1) אין מדובר בחצרות אנגליות אלא בשתי מרפסות המהוות חלק בלתי נפרד מהבניין. הן מרוצפות דק עץ, והכניסה אליהן ישירה מתוך הדירה דרך דלת זכוכית. במרפסת הגדולה (10.86 מ"ר) גם הותקנה תאורה והיא מקורה ברובה.

(2) לגבי השטח של 6.26 מ"ר, מדובר לטענת המשיב במרפסות מקורות ע"י מרפסות פתוחות של הקומה שמעליהן, והן ברות חיוב בארנונה מכח סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, לפיו גם

מרפסות שאינן מקורות, הן ברות חיוב. הגישה לשטחים אלה ישירה מתוך הדירה והן מרוצפות דק עץ.

דיון ומסקנות

4. בטרם נידרש לדון בטענות הצדדים לגופו של עניין, אנו נדרשים להכריע בבקשות ההדדיות של הצדדים הנוגעות להגשת הסיכומים. כל אחד מהצדדים ביקש להוציא מתיק הערר את סיכומי הצד שכנגד: העוררים בנימוק שסיכומי המשיב הוגשו באיחור, ואילו המשיב בנימוק שסיכומי העוררים מתפרשים על פני 14 עמודים בניגוד להחלטת הועדה על כי סיכומי הצדדים לא יעלו על 3 עמודים.

אף שהיה על כל אחד מהצדדים לקיים את החלטתנו, הרי מבלי להכנס לטענות ההדדיות של הצדדים בעניין זה, אנו מחליטים לדחות הן את הטענות של העוררים והן את הטענות של המשיב, המתייחסות לעצם הגשת הסיכומים, ולאפשר את הגשתם.

השטחים המכונים ע"י העוררים "חצרות אנגליות"

5. במחלוקת זו דעתנו כדעת המשיב. אנו סבורים כי אין מדובר ב"חצר אנגלית", אלא בחלק בלתי נפרד מהבניין.

סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

על גבי התרשים שצורף לדו"ח הביקורת, ציין חוקר השומה לגבי שני שטחים אלה: "שטח מרוצף (דק עץ) מקורה רשת ברזל, מתוחם קירות עד לגובה מפלס הקרקע ויש גישה דרך ויטרינת הזזה ודלת זכוכית".

עובדות אלה עולות גם מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת. ניתן לראות את הויטרינה ודלת הזכוכית המובילה מתוך הדירה לכל אחד מהשטחים הנ"ל. עוד ניתן לראות שהשטחים מרוצפים דק עץ.

בשטח הגדול (10.86 מ"ר) הותקנה תאורה, ורובו מקורה בקירוי אטום.

גם אם במועד הביקורת לא נחזה שימוש בשטחים אלה, הרי נוכח פוטנציאל השימוש של העוררים בשטחים אלה, הם ברי חיוב בארנונה.

6. העוררים טוענים כי מדובר ב"חצר אנגלית" כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) תש"ל – 1970. בחוק זה מוגדרת "חצר אנגלית" כדלהלן: "שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים במרתף הבניין". לטענת העוררים סוגיית חיובה של "חצר אנגלית" נדונה בפס"ד אייזן (שהוזכר לעיל) וביהמ"ש קבע כי היא אינה ברת חיוב בארנונה.

7. איננו סבורים כך. הן מחוק התכנון והבנייה, והן מפס"ד אייזן עולה כי תכליתה של "חצר אנגלית" היא אספקת אור ואיוורור. ההגדרה מבארת את תכלית החצר האנגלית (החדרת אור ואיוורור אל המרתף) וכזאת אין לראותה כ"מרפסת".
- עובדות הערר דגן שונות מעובדות פס"ד אייזן.
- בעניין אייזן, ועדת הערר שעל החלטתה הוגש הערעור, הסתמכה על עדות המערערת שהעידה ש"מהדירה אין יציאה לחצר" ושלא ניתן לנצל את החצר האנגלית אפילו להצבת כיסא. עובדות המקרה שלפנינו שונות בתכלית.
- בענייניו אין מחלוקת שיש יציאה ישירה מהדירה לשטח שבמחלוקת.
- זאת ועוד, השטחים מרוצפים בדק עץ והשטח הגדול מקורה ברובו ואף הותקנה בו תאורה. עובדות אלה מלמדות שלשטחים אלה יש פוטנציאל שימוש, לא רק כדי להכניס אור ואיוורור, אלא גם לתכליות אחרות, כגון הצבת חפצים או שהייה בהם בדומה לשהייה במרפסת.
8. בפ"ד אייזן נקבע כי אילו הייתה ועדת הערר נותנת את דעתה להשלכות שיש לפתח היציאה על תפקוד החצרות, ואילו קבעה שבהתקיים פתח יציאה אין לראות בחצרות אלה "חצר אנגלית" אלא שיש להגדירן כ"מרפסות", היה ביהמ"ש נוהג ריסון בהתערבות בשיקול דעת זה.
- לפיכך המסקנה כי מקום שיש יציאה ישירה מהדירה ל"חצר האנגלית" אין עסקינן בחצר כלל ועיקר, אלא בחלק בלתי נפרד מהבניין, אינה סותרת את פס"ד אייזן.
9. אנו קובעים איפוא כי בעניינינו אין מדובר ב"חצר אנגלית" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, אלא בחלק בלתי נפרד מהבניין שיש לו פוטנציאל שימוש מובהק לא רק כדי להכניס אור ואיוורור.

השטח "המקורה"

10. במחלוקת זו דעתנו כדעת העוררים. איננו סבורים כי מדובר בשטח מקורה או בשטח מרפסת שהוא בר חיוב בארנונה.

11. עסקינן בחלק משטח הגינה של העוררים שבגובה של 6 מטר מעליו קיימות שתי מרפסות השייכות לדירה שמעל דירת העוררים בשטח של 3.14 מ"ר כל אחת. בשל הפרש הגובה הרב שבין המרפסות לבין הקרקע, שוכנענו שהשטח שבמחלוקת אינו שטח מקורה ואף לא שטח מרפסת, אלא מדובר בחלק בלתי נפרד משטח הגינה של העוררים, שאינו בר חיוב בארנונה.

סוף דבר

12. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר בתלקו וקובעים כי אין לחייב את העוררים בגין 6.24 מ"ר שהם "שטח גינה". לעומת זאת אנו דוחים את הערר בגין השטח של 15.47 מ"ר, לאחר שהגענו למסקנה שאין מדובר ב"חצר אנגלית" אלא בשטח בלתי נפרד מהבניין.

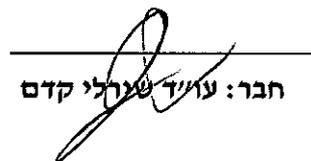
אין צו להוצאות.

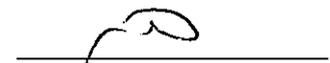
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21/7/2015

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עייל שור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: רונית רביבו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכסים נשוא הערר נמצאים ברח' ויצמן 14, וה"א באייר 46 ת"א.
2. העוררת טוענת שהיא לא החזיקה מעולם בנכסים וכי מי שהחזיק בהם היא חברת אמיקה בע"מ (בפירוק).
עוד טוענת העוררת כי היא לא קיבלה כל נכס מהחברה בתמורה או שלא בתמורה ולכן העירייה מנועה עפ"י סעיף 119 א(א) לפק' מס הכנסה, מלפנות אליה בכל הנוגע לחובות הארנונה.
לטענת העוררת היה על העירייה לפנות בתביעת חוב למפרק (וזה לא הוגשה), או לפעול בהתאם לסעיף 119 לפק' מס הכנסה, ולפנות בדרישה לתשלום החוב למי שקיבל לידי את הנכס נשוא הערר.
3. המשיב טוען כי עניינו של הערר דנן הוא חיובה של העוררת כבעלת שליטה בחברה שהחזיקה בנכס, ואשר חובות הארנונה בגינו לא שולמו.
הערר לטענתו מעוגן בסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) תשנ"ג 1992 (להלן "חוק ההסדרים"), וסעיף 3(א)(4) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"), לפיהם הטענות היחידות אותן רשאי בעל שליטה בחברה להעלות במסגרת השגה על חיוב החברה שהוא בעל שליטה בה הן, כי הוא אינו בעל שליטה בחברה ו/או כי החוב בגין אותו הנכס, נפרע.
העוררת אינה טוענת אף אחת מטענות אלה, והטענות האחרות המועלות על ידה אינן בסמכות הועדה. לכן, לטענת המשיב יש לדחות את הערר על הסף מחוסר סמכות.

4. משהועלתה טענה מקדמית לפיה יש לדחות את הערר על הסף, סברנו שיש להכריע בה תחילה, והורנו לצדדים לסכם טענותיהם בתקופה זו. החלטתנו זו נוגעת איפוא רק לשאלה המקדמית, האם יש לדחות את הערר על הסף מחוסר סמכות.

5. העוררת חזרה על טענותיה לפיהן היא מעולם לא החזיקה בנכסים בעצמה וכי היא לא קיבלה דבר מהחברה עובר לפירוק או במסגרת הפירוק, כך שלא נתקיימו לגביה הנסיבות המנויות בסעיף 119 א(א) לפק' מס הכנסה. העוררת הוסיפה כי יש לראות את העירייה כמי שזנחה כל טענה בדבר חובות ארנונה בנכסים, מאחר שלא הגישה תביעת חוב למפרק. עוד טענה העוררת כי מנהל הארנונה מושתק מלטעון חוסר סמכות, לאחר שהשיב להשגה וציין כי העוררת רשאית להגיש ערר, וכי נוכח טענות המשיב על חוסר סמכות, מנוע מנהל הארנונה מלפעול בהליכי גביה מנהלית כנגדה. בנוסף לטענתה דין הערר להתקבל, בגלל האיחור במתן תשובת מנהל הארנונה להשגה.

6. המשיב חזר על טענותיו לפיהן טענות העוררת על שהיא לא החזיקה בנכס אינן רלבנטיות למקרים כמו המקרה דנן בהם מדובר על חיוב בעל שליטה. מנהל הארנונה אינו יכול לבחון את התקיימותן של נסיבות סעיף 119 א(א) לפק' מס הכנסה. סמכותם של מנהל הארנונה והוועדה מוגדרת בחוק הערר, והסעיף הרלבנטי לערר דנן הוא 3(א)(4) לחוק הערר, הנוגע לטענות הנובעות מחיוב נישום בהתאם לסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים. הטענות היחידות שרשאי בעל שליטה להעלות במסגרת ההשגה הן, כי הוא אינו בעל שליטה בחברה ו/או שחוב הארנונה בגין הנכס נפרע. העוררת לא הכחישה שהיא בעלת שליטה בחברה וכי החוב לא שולם. טענות אחרות התורגות מגדר הוראות חוק הערר אינן בסמכות הוועדה ולכן דין הערר להידחות על הסף. המשיב הוסיף כי הוועדה אינה יכולה לרכוש סמכות ולדון בשאלות שהחוק לא הסמיך אותה לדון בהן, בכלל זאת מנהל הארנונה אינו יכול להעניק לוועדה סמכות שהחוק לא העניק לה. המשיב מכחיש את טענות העוררת על כך שהתשובה להשגה ניתנה באיחור. ומכל מקום מאחר שמדובר בחוסר סמכות למנהל הארנונה, אין להחיל את המועדים הקבועים בחוק למתן תשובה להשגה.

דיון ומסקנות

7. ועדת ערר בהחלטתה בערר 140008906 יואב בן אור (קידר) נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, ניתחה בהרחבה את סוגיית חיובו של בעל שליטה בחברה, בחובות הארנונה של החברה, ואנו מוצאים לנכון להלן לחזור בהתאמה על חלקים ממנה.

8. המשיב מסתמך על סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים שמאפשר תיוב בעל שליטה בחוב ארנונה שמיוחס לחברה שבבעלותו, בקובעו כדלקמן:

"על אף הוראות סעיף קטן (א) והוראות כל דין, היה הנכס נכס שאינו משמש למגורים, והמחזיק בו הוא חברה פרטית שאינה דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (בסעיף זה – עסק), ולא שילם המחזיק את הארנונה הכללית שהוטלה עליו לפי סעיף קטן (א), כולה או חלקה, רשאית הרשות המקומית לגבות את חוב הארנונה הסופי מבעל השליטה בחברה הפרטית, ובלבד שהתקיימו לגבי הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א) לפקודת מס הכנסה, בשינויים המתויבים"

9. בעת"מ 26026-05-12 כהן נ' עיריית חיפה ניתח כב' השופט שפירא את הסעיפים הנ"ל וקבע:

"מטרתו של סעיף 8(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה להקל על גביית המיסים של הרשויות המקומיות, על ידי פעולה של "הרמת מסך" רחבה, ואולי אף גסה, בניגוד לעיקרון הרווח בדיני התאגידים של האישיות המשפטית הנפרדת. תכליתו של סעיף זה הינה למנוע התחמקות חברות מתשלום ארנונה לאחר שהפסיקו את פעילותן, כך שבהתקיימות נסיבות מיוחדות שיש בהן ללמד כי נכסים הועברו מהחברה הפרטית טרם פירוקה, ניתן יהיה להגיע לאותם נכסים אף על ידי גישה ישירה לבעלי השליטה בחברה, ומי שלמעשה הפקיעו מהחברה את הנכסים שהיו ברשותה, ובכך לסכל את הברחת הנכסים משליטת החברה.

סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה, מחייב קיומן של הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119א(א)(3) לפקודת מס הכנסה, הקובע:

" (1) היה לחבר-בני-אדם חוב מס ונתפרק או העביר את נכסיו ללא תמורה או בתמורה חלקית בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו ממי שקיבל את הנכסים בנסיבות כאמור.

(2) היה לחבר בני אדם חוב מס סופי והוא העביר את פעילותו לחבר בני אדם אחר, שיש בו, במישרין או בעקיפין, אותם בעלי שליטה או קרוביהם (בפסקה זו – החבר האחר), בלא תמורה או בתמורה חלקית, בלי שנותרו לו אמצעים בישראל לסילוק החוב האמור, ניתן לגבות את חוב המס שהחבר חייב בו מהחבר האחר.

(3) בלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) ו-(2), היה לחבר בני אדם חוב מס סופי

והוא התפרק או הפסיק את פעילותו בלי ששילם את חוב המס האמור, יראו את הנכסים שהיו לחבר כאילו הועברו לבעלי השליטה בו בלא תמורה, וניתן לגבות מהם את חוב המס, אלא אם כן הוכח אחרת להנחת דעתו של פקיד השומה."

10. סמכותה של ועדת ערר מעוגנת בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. (להלן: "חוק הערר").

11. סעיף 3 לחוק הערר קובע כך:

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

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ”ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.”

12. בית המשפט העליון, בהחלטתו מיום 16/7/14, בבר”ם 901/14 עבוד ויקטור נ. עיריית חיפה, נדרש לסמכות מנהל הארנונה וועדת הערר להפעיל את סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים וקבע כדלקמן:

”ההכרעה בשאלה השנייה, שעניינה הפעלתו של סעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים, ממילא לא הייתה בסמכותה של ועדת הערר, ולכן אינה יכולה לשמש בסיס לערעור מינהלי עליה או להגשת בקשת רשות ערעור. על פי סעיף 3(א)(4) לחוק הערר שתי הטענות היחידות שיכול להעלות נישום במסגרת השגה בקשר לסעיף 8(ג) לחוק ההסדרים הן רק שהוא אינו בעל השליטה בחברה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס. טענותיהם של המבקשים חורגות ממסגרת זו. כידוע, כאשר הטענה שאותה מבקש נישום להעלות איננה נכללת בסמכויותיה של ועדת הערר, הוא יכול להעלותה אך במסגרת עתירה מנהלית (עע”ם 5640/04 מקורות בע”מ נ’ מועצה אזורית לכיש, [פורסם בנבו] בפסקה 6 (5.9.2005))”

13. בענייננו העוררת מודה שהיא בעלת שליטה בחברה, ואינה מכחישה שחוב הארנונה לא שולם. דהיינו העוררת אינה טוענת אף לא אחת מהטענות שהיא רשאית להעלות במסגרת ההשגה והערר דנן.

כל הטענות האחרות המועלות ע”י העוררת חורגות מגדר הוראות חוק הערר, ולפיכך אינן בסמכות מנהל הארנונה והוועדה.

14. סמכותה של ועדת הערר מעוגנת בחוק הערר ואין היא רשאית לחרוג מגדרה.

מנהל הארנונה או מאן דהוא אחר, אינו רשאי להעניק לוועדה סמכות שהחוק לא העניק לה. לפיכך אף שמנהל הארנונה ציין בתשובתו להשגה שהעוררת רשאית לערור לפני הוועדה, אין בכך כדי להעניק לוועדה סמכות לדון בטענות שהחוק לא הסמיך את הוועדה לדון בהן.

15. משהגענו למסקנה שטענות העוררת אינן נמצאות בסמכות מנהל הארנונה או הוועדה, ממילא לא חלים עליו המועדים הקבועים בחוק למתן תשובה להשגה, ואין אנו נדרשים להכריע

במחלוקת בין הצדדים האם תשובת המשיב לעוררת היתה במועד. לפיכך דין טענות העוררת שיש לראות את ההשגה כאילו התקבלה במלואה – להידחות.

מן הראוי להוסיף שהעוררת העלתה את הטענה כי ההשגה נענתה באיחור, רק במסגרת הסיכומים הנוגעים לבקשת המשיב לדחות את הערר על הסף, ויש לראות זאת כהרחבת חזית אסורה.

16. מכל המקובץ אנו קובעים כי הטענות שהועלו ע"י העוררת בערר דנן, אינן בסמכות הועדה ועל כן אנו מורים על דחייתו של הערר על הסף מחוסר סמכות לועדה לדון בהן.

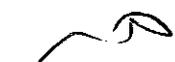
ניתן בהעדר הצדדיים היום 21/07/2015

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אמיר לוי
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: אמות השקעות בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נדונה החלטת המשיב לדחות את בקשת העוררת להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") לנכס אשר מוחזק על ידי העוררת ברחוב שדרות שאול המלך 37 בעיר.

טענות העוררת

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי מדובר בנכס שהינו ריק מכל אדף וחפץ ונמצא במצב שאינו ראוי לשימוש. בין היתר הוא ללא ריצוף, תקרה, חשמל, קירות פנימיים, אינסטלציה, דלתות, שירותים, חיפוי, אלומיניום, מערכת כיבוי אש, מתקני מיזוג אויר, קווי טלפון, ריהוט וכיוצ"ב.

3. העוררת טענה כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] החל מיום 1.1.2014. לחלופין נטען כי יש להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993 לתקופה של 6 חודשים. לחלופי חילופין נטען כי יש לשנות את הסיווג ולקבוע את הסיווג הזול ביותר האפשרי על פי דין.

טענות המשיב

4. המשיב טען בכתב התשובה מדובר בנכס אטום וסגור בעל פגמים בחלק ממערכות החשמל אולם אין הצדקה למתן פטור מתשלום ארנונה כנכס לא ראוי לשימוש.

5. לעניין הסעדים החלופיים נטען כי ניתן פטור לנכס לתקופה של 6 חודשים ובהתייחס לסיווג הזול ביותר האפשרי נטען כי ייעודו של הנכס הוא משרדים, ומשכך הסיווג הנוכחי הוא המתאים על פי הדין.

דיון והכרעה

6. ביום 2.3.15 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. נציין כי דיון ההוכחות התקיים בהרכב חסר וזאת בהסכמת הצדדים. לצדדים ניתנה האפשרות להגיש סיכומים בכתב על פי בקשתם ולאחר הגשתם, התיק בשל להכרעה.

7. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

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

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

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

9. מטעם העוררת העידה במהלך הדיון בפנינו הגב' שלומוביץ-ברק, אשר משמשת כמנהלת שיווק ונכסים מניבים בעוררת. לתצהירה צורפו צילומים מהם ניתן לראות כי הנכס מצוי ברמת גימור של 'מעטפת'. בחלק מהשטח נראה כי אין ריצוף, צינורות תלויים מהתקרה שבחלקה ללא חיפוי עליון. הקירות בחלקם צבועים ובחלקם בגימור של בטון חשוף. במהלך עדותה ציינה כי המחזיק הקודם של הנכס השאיר את הנכס חצי הרוס. היות וההריסה של הנכס היתה חלקית והיו דברים שנטו ליפול, העוררת השלימה את ההריסה. העדה עצמה לא ידעה מה בדיוק עשו המחזיקים הקודמים אולם היא הבינה כי הם עקרו חלק מחלקי הנכס. מערכת החשמל אינה פעילה ויש רק תאורת חירום. היא הבהירה כי נעשה ניסיון להשכיר את הנכס וכי כל שוכר יצטרך לבצע עבודות התאמה.

10. מטעם המשיב העיד בפנינו מר אריאל שרעבי, אשר משמש כחוקר חוץ באגף לחיובי ארנונה בעירייה. הוא ערך ביקורת בנכס ביום 30.3.14. ממצאיה וצילומים שערך צורפו לכתב התשובה לערר. בדוח הביקורת צויין כי "אין חשמל בנכס (כבלי חשמל נחתכו מהלוח הראשי) חלק משטח הנכס נמצא ללא ריצוף וחלקו במצב בטון, תקרת הנכס חשופה מחיפוי

דקורטיבי, ארגזים, מוטות עץ ופחים נמצאו זרוקים ברחבי הנכס". בעדותו אישר את אשר רשום בדוח הביקורת כאמור.

11. מכלל העובדות שהובאו בפנינו נראה כי העוררת עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

12. הנכס במצבו אינו נכס ראוי לשימוש, לא כל שכן על פי הסיווג שהוטל עליו. אומנם העוררת לא הוכיחה סיווג חוקי אחר שניתן להטיל על הנכס, אולם אין לנו אלא לבחון את הערר על בסיס כלל העובדות שהובאו בפנינו בתיק זה, ועל בסיס הסיווג שנקבע לנכס על פי החלטת המשיב.

13. בעניין עמ"נ 8846-05-11 חברת גב-ים לקרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה (ניתן ביום 28.11.2011), דן בית המשפט לעניינים מינהליים בערעור מינהלי על החלטת ועדת ערר ביחס לחיוב מבנה שבנייתו טרם הושלמה בארנונה וקבע כי כל עוד עמד הנכס במצב של מעטפת בלבד, ללא חשמל, ריצוף, חלוקת חדרים, וכיו"ב לא הייתה רשאית המשיבה לחייב בארנונה, משאין מדובר ב"בניין", כהגדרתו בס' 269 לפק' העיריות. אומנם הדיון אינו בשאלת הפיכת הנכס שהיה בניין לנכס שאינו ראוי לשימוש אולם ניתן להשליך על ענייננו. בענייננו, מדובר בנכס שהיה בשימוש ולמעשה נהרס והפך בגימור שלו לרמה של "מעטפת". נכס זה יידרש לבניה, התאמות, ריצוף, חיפוי, הסדרת מערכות ועוד, טרם יהיה ראוי לשימוש.

14. אומנם, כפי שנקבע בעניין המגרש המוצלח, לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש והשאלה איננה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובייקטיבי. שומה עלינו לבחון בהיבט אובייקטיבי ולפי מבחן השכל הישר האם מדובר בנכס ראוי לשימוש על פי כל השימושים שניתן לעשות בו. לגישת העירייה השימוש הוא שימוש של משרדים.

15. אנו סבורים כי בבחינת העובדות ובעיקרן הביקורת שנערכה בנכס מטעם המשיב וממצאהי והתמונות שהוצגו על ידי הצדדים, מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו והוא עומד בתנאי הפטור הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

16. לאור התוצאה אליה הגענו אין אנו נדרשים לדון בסעדים החלופיים שהועלו מצד העוררת.

17. לאור האמור, החלטנו לקבל את הערר ולפטור את הנכס לשנים 2014 ו-2015 (בהתאם לעררים שאוחדו בפנינו) מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

18. בנסיבות הענין אין צו להוצאות.

19. ניתן בהעדר הצדדים ביום 21/7/15

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

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

חברה: עו"ד שירלי קזם

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

בעניין העוררת: סבטלנה מיטלמן

ובעניין העוררים: קורבנוב אלנה ורוסטם

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. שני העררים המאוחדים שנדונו בפנינו, עוסקים בעניין חיוב העוררים החל משנת 2009 בגין החזקתם במבני מגורים ברח' 4141 מס' 51 בעיר.

טענות העוררים

2. העוררים טענו כי בחודש אפריל 2013 קיבלו מכתב מהמשיב במסגרתו הודע להם כי יחויבו בתשלום ארנונה מתחילת שנת 2009.
3. העוררים טענו כי השטח בגינו חוייבו אינו תואם את מבני המגורים בהם גרו.
4. לטענת העוררים הם שכרו את הנכסים מהבעלים, מר מרדכי מזרחי, תוך הסכמה כי מחיר השכירות יכלול גם את המיסים העירוניים. לטענתם, מאז מועד ההודעה בחודש אפריל 2013, הם שילמו את הארנונה.
5. העוררים טענו כי יש לחייב אותם החל מיום 1.5.2013 וכי החיוב שהוטל בגין תקופה קודמת למועד זה הינו חיוב רטרואקטיבי פסול ומשכך יש לבטלו.

טענות המשיב

6. המשיב טען בכתב התשובה כי טענות העוררים בגין שנות המס הקודמות לשנת 2013, מצויות מחוץ לסמכותה של ועדת הערר ואין לה את הסמכות לדון בהן.
7. מבלי לגרוע מטענת חוסר הסמכות נטען כי ככלל, לחיוב רטרואקטיבי קיימים חריגים ויתכנו נסיבות מיוחדות שיצדיקו הטלת חיוב רטרואקטיבי, מקום בו רבץ אשם תורם על כתפי הנישום. המשיב טען כי ביום 23.8.11 פנה לעוררים כחלק מניסיונו לבצע מיפוי מקיף והולם של נתוני החיוב בארנונה בכל המתחם אך לא נענה עד ליום 30.4.2013. המשיב ציין כי על פי

רישומי מרשם האוכלוסין, העוררים התגוררו בנכס מזה שנים עוד לפני מועד החיוב בשנת 2009. המשיב טען כי בנסיבות העניין האשם המבסס את החיוב רובץ על העוררים.

דיון והכרעה

8. לאחר שקיימנו דיון הוכחות ביום 30.3.15, הגישו הצדדים סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.

דיון בטענת חוסר הסמכות העניינית לדון בחיוב רטרואקטיבי

9. כאמור, המשיב טען כי טענת בטלות החיוב הרטרואקטיבי שהוטל על העוררים משנת 2009 ועד ליום 1.5.13 אינה בסמכות ועדת הערר.

10. העוררים טענו בסיכומים שהוגשו מטעמים כי הטענה נמצאת דווקא בסמכות ועדת הערר תוך הפניה להחלטה שניתנה על ידי ועדת ערר בראשות עו"ד שלומית ארליך ולפסיקה בעניין ע"א 10997/03 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק, בה נקבע כי יש לפרש בהרחבה את סמכותם של גופי הערר השונים.

11. ככלל ועל פי פסיקתו של בית המשפט העליון, לפי סעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות אי חוקיות החורגות מהעילות הקבועות בחוק הערר (ראו, לדוגמא, בר"מ 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה- עיריית תל אביב, פסקה 5 (פורסם בנבו, מיום 8.1.2007)(להלן: "עניין וינברג")).

12. בעע"מ 5640/04 מקורות חב' המיס בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש (פורסם בנבו, מיום 5.9.2005)(להלן: "עניין מקורות") נקבע, כי נוכח העובדה שהמחוקק בחר להפריד בין סוגיות עובדתיות-טכניות הנמצאות בגדר סמכותו של מנהל הארנונה וועדת הערר לבין סוגיות משפטיות הנמצאות בגדר סמכותו הייחודית של בית המשפט לעניינים מינהליים, אין להרחיב מכוח הפסיקה את סמכויותיה של ועדת ערר ארנונה וכי על המבקש להעלות טענה שאיננה נמנית עם הטענות המפורטות בחוק הערר, להגיש עתירה מינהלית. בלשונו של כב' הנשיא גרוניס:

"חוק הערר קובע כי דרך התקיפה שבו מיועדת אך ורק לאותם מקרים בהם מעלה החייב בארנונה טענות מסוימות. טענות אלה מפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר, כדלקמן: "(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום; (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו; (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות; (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס." חוק הערר אף מדגיש כי דרך התקיפה שעל פיו מוגבלת היא, כאמור בסעיף

3(ב) שזו לשונו: "אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)". המאפיין של הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר הוא שהן נוגעות לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים לעיתים את בדיקת המצב בפועל, ולא מדובר בשאלות בעלות היבט משפטי מובהק, כגון הקריטריונים לקביעת הארנונה או סבירות גובה הארנונה... " (הדגשות הוספו)

ובהמשך הדברים:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר (בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר, המצוטט בפסקה 5 לעיל). זאת, על פי האמור בפרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט מינהליים, לפיו מוסמך אותו בית משפט לדון "בענייני ארנונה לפי כל דין"...המסקנה המתבקשת היא כי בית המשפט לעניינים מינהליים מוסמך לדון בעתירה המינהלית שהמבקשת הניחה בפניו. הטענות שבעתירה אינן בסמכותו של מנהל הארנונה. לפיכך, הערעור מתקבל...נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים...לפיכך, ברי כי המערערת צעדה במסלול הנכון שעה שפנתה בעתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ומשכך לא היה מקום למחוק על הסף את עתירתה."

(הדגשות הוספו)

13. בהתאם לכך, הגישה המקובלת כיום על פי ההלכה של בית המשפט העליון מבחינה בין סוגיות המוגדרות בחוק הערר, אשר דינן להתברר במסלול ההשגה והערר הקבוע בחוק זה, לבין סוגיות אחרות שאינן בסמכות ועדות הערר, לרבות סוגיית החיוב הרטרואקטיבי נושא העתירה דנא, ואשר דינן להתברר בדרך של עתירה מנהלית:

"בענייני ארנונה לא ניתן להימנע לעתים מפיצול הדיון בין ועדת הערר ועתירה מינהלית גם אם הדבר בעייתי. זוהי מצוות המחוקק."

(עע"מ 9682/06 עיריית ראשון לציון נ' בנק הפועלים בע"מ (פורסם בנבו, מיום 13.7.2008))

14. בענייננו, אנו סבורים כי אין זה נכון כי ועדת הערר תכריע בשאלת החיוב הרטרואקטיבי שהוטל על העוררים. אין מחלוקת כי בפועל החיוב הוטל במהלך שנת 2013 באופן רטרואקטיבי החל משנת 2009. העירייה טענה כי שלחה פנייה בשנת 2011 אולם פניה זו לא

נענתה. עוד טענה העירייה כי החיוב הוטל על בסיס דיווחים שהתקבלו מחלמיש בהתייחס למחזיקים ולשטחים. העוררים הודו כי התגוררו במקום אולם לטענתם התגוררו בשטח מצומצם יותר וכי דמי השכירות ששולמו כללו את מיסי העירייה ועל כן יש להפנות את הדרישה למשכיר. בתום דיון ההוכחות טענו העוררים כי בגין תקופת עבר הם מודים ומסכימים לשלם ארנונה בגין שטח של 40 מ"ר.

15. בהתאם לפסיקה ובשים לב גם להשלכות אשר עשויות להיות בהתייחס למחזיקים אחרים כפי שנטען על ידי העירייה, יהיה זה נכון וראוי לדון סוגיית חוקיות החיוב וסבירות המעשה המינהלי (על בסיס העובדות העומדות בבסיס החלטת המשיב ובכלל זה הפעולות שבוצעו על ידי העירייה לאיתור המידע ולעיבודו כנטען על ידה), בפני בית המשפט לעניינים מינהליים.

החיוב שהוטל לשנת 2013

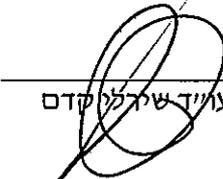
16. בכל הנוגע לחיוב שהוטל החל מתאריך 1.5.2013, מדובר בחיוב שנקבע לאחר מדידה שבוצעה בהסכמה והעוררים אינם חולקים על חיוב זה.

17. אשר על כן אנו דוחים את הערר מהטעמים שפורטו לעיל. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

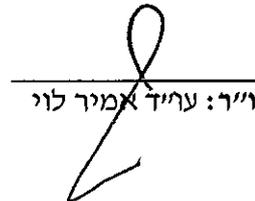
18. ניתן בהעדר הצדדים ביום 20.7.15

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

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


חברה: עו"ד עיאל שלום
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח


יו"ר: עו"ד אמיר לוי

תאריך : יא באב תשעה
27.07.2015
מספר ערר : 140010308 / 08:43
מספר ועדה: 11224

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גיאת יוסף, מנופי המרכז בע"מ

צד ג': כרמלה גיאת, אילן גיאת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים כמפורט בפרוטוקול הדין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2015.

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 זין, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא באב תשעה
27.07.2015
מספר ערר : 140012698 / 10:29
מספר ועדה: 11224

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

העורר/ת: לנדק יונה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כמפורט בפרוטוקול.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : יא באב תשעה
27.07.2015
מספר ערר : 140012195 / 12:35
מספר ועדה: 11224

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

העורר: אגייב אלן

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הדיון נערך היום בהרכב חסר שבהסכמת הצדדים. לדיון זה הוזמן מר חג'בי עמירם שהינו הבעלים של הנכס. עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק ההזמנה לדיון נמסרה לידי בתאריך 22/6/15, אולם הוא לא הופיע לדיון. במסגרת הערר טען העורר כי הוא לא החזיק בנכס נשוא הערר ברחוב כרם חמד 9 בעיר. התקופה נשוא החיוב מיום 27/6/10 ועד ליום 2/3/11. העורר טען כי מעולם לא שכר את הנכס וכי תעודת הזהות שלו נאבדה. עוד נטען כי בתקופה מחודש 12/10. עד ל- 3/11 ריצה תקופה מעצר בפועל. הוא טען כי הפעם הראשונה שראה את מר חג'בי הייתה במשטרה במסגרת עימות שנערך ביניהם. כמו כן, הציג העורר תמצית רשום ממרשם האוכלוסין בה מופיע כי הכתובת שלו היא ברחוב סוקולוב 15 חולון משנת 2009. העורר צרף חוזה שכירות בגין שכירת הדירה בחולון ע"י אביו ותצהיר של אביו כי העורר מתגורר איתו באופן קבוע ורצוף בדירה בחולון משנת 2009. העורר טען כי הגיש תלונה במשטרה בגין זיוף חתימתו. מעיון בהודעה בדבר גביית עדות מיום 5/9/11 של מר חג'בי, עולה כי מר חג'בי טען כי בחודשים הראשונים הוא קיבל כסף בהפקדה בחשבון, אולם לא יודע מי הפקיד כסף זה. הוא טען כי לא נמסרו לו צ'קים והתשלום היה במזומן. הוא טען כי העורר לא חתם על שטר בטחון וכי הוא לא יודע מה מספר הטלפון שלו. לשאלה באיזה תקופה העורר גר בדירה, הוא טען כי הוא אדם שמפליג ולא נמצא הרבה בארץ. הוא נכנס לדירה ביולי 2010 והוא מניח שהוא עזב כשהוא היה בהפלגה. בעדות שנגבתה ממנו במשטרה ביום 20/9/11 מר חג'בי טען כי אומנם בחוזה רשום שיינתן שטר בטחון, אולם הוא לא מוצא אותו והשטר היה ע"ס 10,000 ₪. הוא לא ידע להסביר כיצד העורר הגיע אליו לדירה מלכתחילה. כמו כן, הוא טען שבמקום יש שכנים, אך זה בניין שמתחלפים בו הרבה דיירים ולכן אין שכנים שיכולים לאשר שהעורר גר במקום. בעימות שנערך ביניהם במשטרה ביום 20/9/11 טען מר חג'בי כי העורר בא אליו עם עוד אדם, הוא טען כי העורר חתם על שטר בטחון, אבל אינו יודע היכן הוא. הוא טען כי העורר עזבה את הדירה לפני כחודש. הוא לא ידע לתאר מי היה הבחור שהגיע עם העורר להיפגש איתו, הוא לא בדק במה העורר עובד. לשאלה איך הוא קיבל את השכירות, הוא השיב כי היו באים לשלם אצל דודו. הוגש לנו ע"י העירייה צד ג' בפרוטוקול דיון בתיק 28492-07-13 ממנו ניתן ללמוד כי בתקופה החל מ- 9/10/11 נרשם מחזיק אחר בשם אלכסנדר שטען שהוא לא החזיק בנכס ובהסכמה ניתן פס"ד לפיו מר חג'בי יירשם כמחזיק בגין אותה תקופה. המשיב טען כי גם אותו מחזיק טען שלא החזיק בנכס נשוא ערר זה וכי החוזה שהוגש לעירייה זויף. הוגש לנו ע"י העורר גם אישור מעיריית חולון ממנה עולה כי העורר עצמו קיבל הנחה מתשלום ארנונה בגין נכות. בנסיבות העניין ולאחר בחינת כל הראיות כפי שפורטו לעיל ולאחר שניתנה למר חג'בי הזדמנות להגיע לדיון ולטעון טענותיו אנו סבורים כי יש לקבל את הערר וטענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.

אשר על כן הערר מתקבל ובנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.07.2015.

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 זין, ר"ח

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : יב באב תשעה
28.07.2015
מספר ערר : 140010014 / 09:26
מספר ועדה : 11226

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נחל אשכול השקעות בע"מ

- נ ג ד -

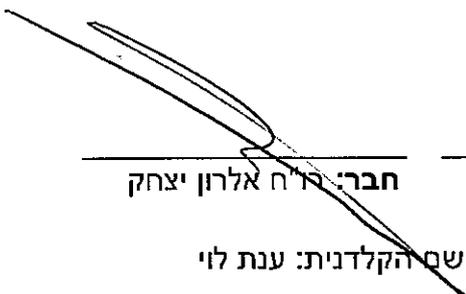
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

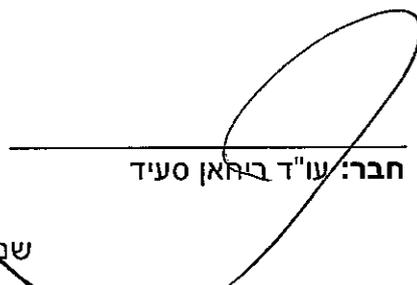
החלטה בערר

לאחר שעיינו בתיק ובכל החומר שהומצא ע"י העוררת, שנמנעה מטעמיה פעמיים להופיע בפנינו ולהעלות את טענותיה החלטנו לדחות את הערר לגופו. יצוין כי כבר ביום 3/3/15 החליט המותב שישב בדין שדי באי התייצבות נוספת על מנת לדחות את הערר. שמענו את בקשתה של ב"כ המשיב לפסוק נגד העוררת הוצאות. לאחר ששקלנו את העניין ועיינו בחומר הראיות מטעם הצדדים שהוגש בתיק לרבות התצהירים שהוגשו הגענו למסקנה לפיה לא ניתן לקבל את הערר גם לגופו. זאת ועוד, מאחר והעוררת התמידה באי הופעה ומאידך היא זכאית שלא להופיע בפנינו גם אם יש לכך תוצאות החלטנו שלא לקבל את הבקשה לפסיקת הוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.07.2015.

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: רו"ח אלרון יצחק
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : יג באב תשעה
29.07.2015
מספר ערר : 140012043 / 08:18
מספר ועדה: 11227

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זוארץ עמית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 29.07.2015.

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: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באב תשעה
29.07.2015
מספר ערר : 140012138 / 10:03
מספר ועדה: 11227

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אשכנזי חיים גד

- נ ג ד -

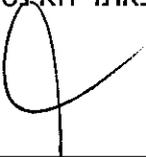
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

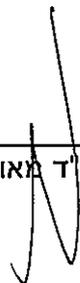
לאחר ששמענו את הצדדים ובמיוחד את טענות העורר ולאחר שהסכים העורר למחוק את הערר בפנינו מבלי שיחויב בהוצאות וב"כ המשיב מסכים הערר ימחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.07.2015.

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: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

תאריך : יג באב תשעה
29.07.2015
מספר ערר : 140009778 / 10:37
140010582
מספר ועדה: 11227

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דאוד נביל

- נ ג ד -

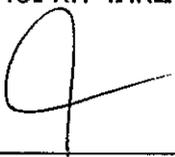
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.
העררים ימחקו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 29.07.2015.

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: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג באב תשעה
29.07.2015
מספר ערר : 140012624 / 12:33
מספר ועדה: 11227

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר

- נ ג ד -

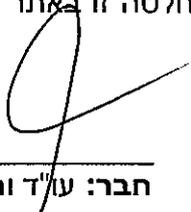
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

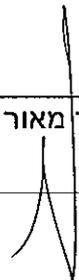
החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמת הצדדים ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.07.2015.

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.


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי