ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בסיון תשעד
17.06.2014

מספר ערר : 140009929 / 14:09
מספר ועדה: 11012

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לאו יבוא ושיווק אבזרי אופנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר טענה העוררת כי מה- 1/7/13 חויבה בגין שטח של 140 מ"ר ובתאריך ה- 10/12/13 הופחת השטח ל- 83 מ"ר לאחר מדידה של העירייה. כן נטען כי לפני התאריך 1/7/13 העוררת חויבה בגין שטח של 83 מ"ר.
העוררת זומנה לדיון הנוכחי וכן לדיון הקודם שנקבע ליום 23/4/14, אולם בחרה לא להתייצב לדיון.
בנסיבות העניין אנו נקבל החלטה על סמך החומר שהוגש לתיק הוועדה.

עפ"י החלטת המשיב העוררת חויבה בגין 140 מ"ר לאחר מדידה שבוצעה בנכס עפ"י התרשים שצורף כנספח ד לכתב התשובה, השטח לחיוב הינו 74.56 מ"ר ו- 65.65 מ"ר (הגלריה) רק בביקורת שהוצאה בספטמבר התברר כי בוצעה הנמכה בתקרת הגלריה והופחת השטח לחיוב ל- 83 מ"ר.
יצוין עוד בהתייחס לטענת העוררת כי הנכס חויב בגין שטח 83 מ"ר גם בעבר, עפ"י רישומי המשיב גם המחזיק הקודם בנכס חויב בשטח של 140 מ"ר.
בכל מקרה העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה בהתייחס לטענתה כי לא היה מקום לחייב אותה בשטח של 140 מ"ר בתקופה נשוא הערר ולא נמצא פגם בהחלטת המשיב בהתייחס לחיוב האמור.
אשר על כן הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 17.06.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מונרוב איתן, פישלר דב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

בהסכמת המשיב הערר מתקבל לעניין סיווג הנכס לסיווג מגורים ובהתייחס לתקופה נשוא הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.06.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בסיון תשעד
17.06.2014

מספר ערר : 140008945 / 13:46
מספר ועדה: 11012

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מונרוב איתן, פישלר דב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

בהסכמת המשיב הערר מתקבל לעניין סיווג הנכס לסיווג מגורים ובהתייחס לתקופה נשוא הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.06.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בסיון תשעד
17.06.2014

מספר ערר : 140010261 / 12:54
מספר ועדה: 11012

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת התשובה לערר טען המשיב כי ההשגה שהגישה העוררת בהתייחס לשנת 2013 הוגשה באיחור. ההשגה הוגשה בחודש דצמבר 2013 וזאת בגין שומה לשנת 2013 שהתקבלה אצל העוררת בחודש ינואר 2013.
המשיב ציין בהחלטה מיום 22/1/14 כי הפניה אינה מהווה השגה לשנת 2013 לנוכח החריגה במועדים. מכתב המשיב מיום 22/1/14 נשוא הערר אינו של מנהל הארנונה וספק אם ניתן היה להגיש ערר על מכתב זה. בכל מקרה, ההשגה הוגשה באיחור ניכר ביחס למועדים אשר קבועים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית).
עפ"י הפסיקה מועד להגשת השגה הינו מהותי ועומד בבסיס עקרון סופיות השומה. לא הובאו בפנינו נימוקים בדבר איחור בהגשת ההשגה ומכאן אין מקום להידרש לטענה בדבר סמכות הוועדה להאריך את המועד.
בנסיבות העניין הערר נדחה בגין הטענה המקדמית של איחור בהגשת ההשגה, עם זאת אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.06.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בסיון תשעד
17.06.2014

מספר ערר : 140009664 / 11:37
מספר ועדה: 11012

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: ד"ר רו"ח רייך זיו
חבר: עו"ד קדם שירלי

העוררות: אמקור בעמ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה השקעות (1998) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

לאור העובדות שהתבררו בשים לב לאור בחוזים בקשת העוררות למחיקת הערר מתקבלת.

בנסיבות העניין ובהסכמת המשיב אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.06.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר: 140008485

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

העוררים: מר סאני סאן וחברת סקאנר לייט בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

<u>החלטה</u>

1. במסגרת ערר זה נתקפה החלטת המשיב מיום 13.3.13 בה נקבע כי סיווג הנכס יהא סיווג אולם אירועים מיום 1.1.13. עוד נקבע כי שטח הנכס לחיוב בארנונה על פי ממצאי הביקורת שנערכה במקום הינו 272 מ"ר.

<u>טענות העוררים</u>

2. בערר טענו העוררים כי השכירות של המקום החלה בחודש יוני 2012 וכי הפעילות נותרה בדומה לפעילות הקודמת בנכס כמועדון ריקודים ולא אולם אירועים. כן נטען כי המקום משמש לחוגי ריקודים שונים ואך ורק כשטח ריקודים.

3. עוד נטען ביחס לנכס מספר 10602930 כי הוא אינו בחזקת העורר אלא שייך לשוכר צמוד, מר יוני פורת, אשר עושה בו שימוש.

<u>טענות המשיב</u>

4. המשיב טען בכתב התשובה כי החיוב הינו בגין שני נכסים-שטח 272 מ"ר בסיווג אולמות המשמשים לאירועים ושטח של 67 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

5. לטענת המשיב, הסיווג המבוקש לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה מתייחס לאולמות המשמשים אך ורק לריקודים אולם על פי הממצאים ואף טענות הערר, הנכס משמש לחוגי ריקודים שונים, כבית לאירועי בוטיק, כאולם לעריכת מסיבות פרטיות, ואינו עומד בקריטריונים לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה.

6. בכל הנוגע לנכס מספר 10602930 טען המשיב כי החל מיום 21.4.13 בוצע חילופי מחזיקים והעורר אינו מחוייב מהתאריך כאמור.

דיון והכרעה

7. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון במהלכו נחקרו העדים, הצדדים הגישו סיכום טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

8. נציין כי לדיון הוזמנו הבעלים של הנכס והם יוצגו על ידי עו"ד ביעזר שהבהיר עמדתו בכל הנוגע לשטחי החיוב ובפרט ביחס לנכס 10602930.

סיווג הנכס

9. העורר טען בתצהירו כי טרם שכרו את הנכס, סיווגו לצורכי ארנונה היה סיווג "אולמות לריקודים". העורר טען כי הם המשיכו להפעיל את הנכס כמועדון ריקודים ולעיתים מגיע למועדון קהל של רוקדי סלסה ולעיתים קהל הנהנה להאזין לרוק כבד וכדומה. העורר טען כי אין במקום הגשת מזון אלא מכירת משקאות בלבד וכי המידע מאתר האינטרנט עליו מסתמך המשיב הינו ארכאי.

10. העורר טען כי בנכס שלושה מפלסים: קומת כניסה בה מכירת כרטיסים וחדרי נוחיות; מרתף בו חלל גדול; קומה 1 חלל ריקודים נוסף.
בחלל התחתון והעליון יש עמדות תקליטן, מעט מקומות ישיבה, רחבת ריקודים גדולה ובר להגשת משקאות.
לעיתים הכניסה למועדון כרוכה בתשלום ולעיתים לא, תלוי בליין המסיבות. המועדון פתוח בימי חמישי ושישי בשעות הלילה.

11. בעדותו בפנינו טען העורר כי במקום ניתן לעשות אירועים כגון מסיבות בר מצווה או בת מצווה, אירוע השקה של מוצר כקונספט של ריקודים ואף מסיבת חתונה ללא מזון. העורר משכיר את המקום כמועדון ריקודים. יש עמדת דיג'י שהשוכר מביא והעורר משכיר את המקום כשטח בלבד. העורר עצמו אינו עורך במקום מסיבות או ריקודים.

12. למעשה עסקו של העורר הוא בהשכרת המקום כמועדון ריקודים לאירועים פרטיים שונים ממגוון תחומים ואפשרויות. בדיון הציג בפנינו העורר שתי דוגמאות של הסכמים להשכרת המקום לאירוע. הסכם מיום 4.11.13 דן במסיבת גיוס. בהסכם לא צויין מהי הפעילות שתתבצע במקום אלא מופיעים בו פרטים ביחס לניקיון המקום, גובה התשלום בגין השכרת המקום לאירוע ותנאי התשלום; הסכם נוסף מיום 26.12.13 דן בהשכרת המקום ל"מסיבה פרטית".

13. סעיף 3.3.9 לצו הארנונה דן ב"**אולמות המשמשים <u>אך ורק</u> לריקודים (למעט סטודיו למחול)...**" (הדגשה הוספה).

14. נציין כי מועצת העיר שינתה את הוראות צו הארנונה בהתייחס לאולמות המשמשים לריקודים וקיבלה את אישורם של שרי הפנים והאוצר. שינוי זה היה מכוון לצמצם את מתן התעריף המופחת רק לאולמות המשמשים לריקודים ולמנוע מקרים בהם מבקשים תעריף זה גם עסקים של מסעדות או פאבים המקיימים גם פעילות של ריקודים או מופעי בידור (ר' ערר 2007-03-001 **סופרנו ארגון אירועים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**).

15. בענייננו, עסקם של העוררים הוא בהשכרת הנכס לאירועים, מסיבות ולא הוכח כי מדובר בנכס אשר משמש אך ורק לריקודים. למעשה, העוררים לא עושים שימוש בנכס למטרת ריקודים אלא הנכס משמש אותם כעסק להשכרתו לאירועים שונים והשימוש הוא לאירועים כפי שמסווג. והשווה לעניין ערר 140005610 **חיים לוי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (ניתנה ביום 20.3.13) גם בו נקבע כי מדובר בנכס שפעילותו של המחזיק והשימוש הוא רק להשכרתו לצד ג' ודמי השכירות הם רווחיו מעסקו זה. באותו עניין סווג הנכס בסיווג עסקי.

16. העוררים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח כי עסקינן בנכס אשר משמש אך ורק לריקודים ואין מקום לסיווגו של הנכס לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה. הדברים מקבלים משנה תוקף לנוכח הצמצום של הסעיף והתכלית שעמדה בבסיסו של שינוי צו הארנונה כאמור לעיל.

17. והשווה להחלטת ועדת הערר בעניין ערר 14004348 **א.פ. ויטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**: נקבע על ידי ועדת ערר כך:

> **"... מדובר במועדון המשלב ריקודים, שתיית אלכוהול, הגשת מזון מגוון, קיום אירועים וחגיגות פרטיות ועסקיות ואף הופעות שונות. אין מדובר בכך שכל מה נעשה במועדון מעבר לריקודים תכליתו היחידה היא לקיים את הריקודים, כפי שפירש בית המשפט את הפעולות המשרדיות שהתקיימו במחסן שעניינו נדון בפניו, לכל אחת מהפעילויות חשיבות ניכרת בפני עצמה ולמעשה מדובר במועדון בו אנשים מבלים, אוכלים, שותים, שומעים מוסיקה, מקיימים חגיגות ואירועים וגם רוקדים. אין מדובר אם כן באולם המשמש אך ורק לריקודים".**

18. נעיר כי גם אם בעבר נטה המשיב לסווג את הנכס בסיווג אולמות ריקודים, למשיב שיקול דעת וסמכות לקבוע בנסיבות העניין סיווג אחר, על בסיס עובדות שנבחנו על ידו. נציין כי שיקול דעת זה הופעל מטעמים ענייניים והמשיב עמד בנטל המוטל עליו. העורר מנגד לא עמד בנטל המוטל עליו לשינוי הסיווג שנקבע.

19. המשיב טוען בסיכומים מטעמו כי יתכן והיה מקום לסווג את הנכס בסיווג עסקי ולא בסיווג לפי סעיף 3.3.10 לצו. לא נדון בטענה זו שאינה מונחת בפנינו.

20. בנסיבות העניין אין מקום להתערב בהחלטת המשיב לדחות את ההשגה בסוגיה זו.

<u>שטחי החיוב</u>

21. בדיון בפנינו, אליו זומנו כאמור בעלי הנכס ויוצגו על ידי עו"ד ביעזר, טען עו"ד ביעזר כי העורר והשוכר הקודם הגיעו למשרדו והודיעו כי העורר נכנס בנעלי השוכר הקודם. עו"ד ביעזר הבהיר כי העורר החזיק כמו המחזיקים הקודמים בשני הנכסים, דהיינו גם בנכס מספר 10602930. עו"ד ביעזר אף ציין כי העורר השתמש גם בשני הנכסים ולעמדת בעלי הנכס העורר הוא אשר צריך לשאת בתשלום הארנונה בגין התקופה נשוא הערר על פי ההודעה שניתנה לעירייה בדבר חילופי המחזיקים. זאת גם על פי הוראות ההסכם וגם לנוכח השימוש בפועל.

22. עו"ד ביעזר ציין בפנינו כי לאחר שהוא קיבל הודעה מהעירייה לפיה הנכס עבר על שם הבעלים בחודש אפריל 2013, הוא שוחח עם העורר אשר ציין בפניו כי יש לו סכסוך עם מר יוני פורת שהוא המחזיק בנכס הצמוד לנכס שמושכר על ידי העורר, והוא ביקש מעו"ד ביעזר לסייע לו לפתור את המחלוקת ביניהם. העורר סיפר לו כי בתקופה בה החזיק השוכר הקודם בנכס היה לו הסדר עם מר יוני פורת שהיה מעביר לו תשלום בגין השימוש באותו נכס. עו"ד ביעזר הבהיר כי הוא הודיע לעורר וליוני פורת כי הבעלים לא ישלמו את הארנונה מחודש אפריל 2013 ובעקבות כך ניתנה הודעה לעירייה לפיה מר יוני פורת הוא אשר מחזיק בנכס ונושא בתשלום הארנונה. עוד ציין עו"ד ביעזר כי מר יוני פורת התנה את ההודעה לחיוב בכך שהעורר יפנה את הציוד שלו מהנכס וכי לפי ידיעתו היו לו מקררים במקום ומתקני מיזוג אויר.

23. העורר מצידו טען כי הוא לא שם ציוד בנכס והמקרר הנטען אינו שלו אלא של חברת השכרה ששמה במקום שקיות קרח והוא עושה בהם שימוש. בנוסף יש מקרר של מר יוני פורת. העורר טען כי כאשר נכנס

לנכס נאמר לו על ידי השוכר הקודם כי הוא אינו עושה בחצר שימוש מלבד נטילת הקרח מהמקרר והשטח בשימושו של השוכר הסמוך. העורר ציין כי הייתה לו גישה לנכס, דרך דלת פנימית וכניסה נוספת קיימת משטח השוכר הסמוך. העורר העיד בפנינו כי מר יוני פורת מסר לו שיביא לו את החשבונות והוא ישלמם וכי אין לו בעיה עם מר יוני פורת. העורר ציין כי המקרר בשטח של מטר. נציין כי בתצהירו טען העורר כי השטח אינו בשימושו כלל וגם מקרר הקרח הינו של מר פורת.

24. לאור העובדות שהונחו בפנינו אנו דוחים את הערר גם ביחס לטענה זו. העוררים שכרו את השטח מהבעלים והודעה מתאימה בדבר מחזיקים ניתנה לעירייה אשר פעלה כדין בהתאם להוראות סעיף 326-325 לפקודת העיריות.

25. בעניין ע"א 739/89 **אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו**, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775, התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

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

26. גם לו היה לעוררים הסדר שימוש או תשלום עם שוכר נוסף ובשלב מסוים התגלעה ביניהם מחלוקת אין בכך בכדי לשנות את המסקנה אליה הגענו כאמור לפיה לעוררים מירב הזיקות ביחס לנכס, אשר היה בשליטתם ובשימושם. בכל מקרה, על פי הודעת המחזיקים שניתנה לעירייה הם אמורים להיות מחויבים כלפי העירייה בתשלום הארנונה. נציין כי העובדה שהעוררים לא פנו למשיב בהשגה לאחר שניתנה ההודעה בדבר חילופי מחזיקים מיום 1.7.12 מחזקת את החלטתנו לפיה העוררים הם אשר היו אמורים להיות מחויבים בתשלום ארנונה ואף הדבר היה מוסכם עליהם וככל הנראה מחלוקות פנימיות בינם ובין השוכר הסמוך הם שהביאו לטענה לפיה אין הם מחזיקים בנכס ואינם צריכים להיות מחויבים בתשלום ארנונה. מחלוקת פנימית בין העוררים לשוכר סמוך אינה מגבשת עילה לפטור את העוררים מתשלום ארנונה ומענה לכך צריך להינתן בערכאות אזרחיות במחלוקת פנימית בין השניים, שהמשיב אינה צד לה.

27. כפי שנקבע בפסיקה, אין להפוך את המשיב לצד בסכסוך בין משכיר לשוכר (ר' עמ"נ 266/04 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' יצחק טרכטינגוט**; בר"ם 1008/06 **יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**).

28. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר גם ברכיב החזקה והחיוב בגין שטחי הנכסים.

סיכום

29. אשר על כן הגענו להחלטה לפיה הערר נדחה על כלל הרכיבים והטענות שהועלו בו.

30. עם זאת בנסיבות העניין לא נעשה צו לתשלום הוצאות משפט.

ההחלטה תומצא לצדדים וכן לעו"ד ביעזר-ב"כ הבעלים של הנכס.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 18/06/14.

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

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

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר: 140008081
140009252

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

העוררת: ארגמן 18 ניהול בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

<u>החלטה</u>

1. במסגרת העררים המאוחדים נדונה החלטת המשיב מיום 20.12.12 במסגרתה נדחתה השגה שהוגשה על ידי העוררת לסיווג הנכס בתעריף "אולמות המשמשים לריקודים".

<u>טענות העוררת</u>

2. העוררת טענה כי מזה שנים משמש הנכס כמועדון ריקודים, וברוב שטחו מצוייה רחבת ריקודים.

3. לטענת העוררת בעבר שולמה הארנונה לפי סיווג אולמות המשמשים לריקודים אולם משהוחלפה הבעלות, הוחלט לשנות את סיווג הנכס ללא הצדקה ומבלי שבוצע שינוי בנכס.

4. העוררת טענה כי במקום לא מוגשות מנות אוכל ואין לכך אישור.

<u>טענות המשיב</u>

5. המשיב טען כי מביקורת שנערכה במקום התברר כי במקום עמדת תקליטן, שני ברי שתיה עתירי שטח ופינות ישיבה שממוקמות בחלק מהנכס, סביב רחבת ריקודים.

6. לטענת המשיב הממצאים אינם מראים כי הנכס עומד בתנאי סעיף, 3.3.9 לצו הארנונה.

<u>דיון והכרעה</u>

7. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון במהלכו נחקרו העדים, הצדדים הגישו סיכום טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

8. בדיון בפנינו טען מר צפריר נדב מבעלי העוררת כי בנכס לא מגישים דברי מאכל. עת הוצגו בפניו תדפיסים מפרסומים באתרי אינטרנט בהם צויין כי במקום מוגש אוכל קליל עם מעט טיגון השיב מר נדב כי פיזית לא ניתן להגיש אוכל כנטען שכן במקום לא ניתן לטגן מאכלים והמקום לא מסווג כמקום שניתן להגיש בו אוכל. מר נדב הבהיר כי העוררת לא יזמה פרסום זה וכי מדובר בפרסום של מפרסמים שונים במטרה לקדם את המקום.

9. עוד עלה מהפרסומים שהוגשו כי במקום מתקיימות הופעות סטנד אפ. לשאלות ב"כ המשיב בדבר עריכת הופעות במקום השיב מר נדב כי בעבר הרחוק התקיימה באופן חד פעמי הופעת סטנד אפ. כאשר הוצגו בפניו תדפיסים מדף פייסבוק בדבר הופעות בחדשים מרץ, אפריל, אוגוסט וספטמבר 2013 השיב כי פרט לאירוע אחד שהתקיים באפריל, ההופעות לא התקיימו.

10. במקום פועל בר גדול אחד וקיים בר נוסף שמשמש להגשת אלכוהול באירועים פרטיים והוא אינו פתוח ברוב הזמן, על פי טענת העוררת. מרבית מהלקוחות בבר עומדים ומעט בישיבה. בעבר היו במקום ספות שהושארו ממחזיק הקודם אולם בתחילת שנת 2013 פונו פינות הישיבה.

11. נציג העירייה שערך ביקורת במקום העיד בפנינו כי בביקורת נערכה על ידו בשעה 23:00, לא נגבו ממנו דמי כניסה למקום ובדות נכתב על ידו כי אין עלות כניסה למקום. עוד צויין בדות הביקורת שנערך על ידו כי במועד שערך את הביקורת כ-80% מהמבקרים היו ישובים על הבר ובספות מסביב; במחסן נמצאו בקבוקי שתיה קלה, אלכוהול, מקפיא שבתוכו אלכוהול וקרח, מקרר, מחשב נייח, מגברים למיניהם, חביות בירה, מכונת קרח, מוצרי נייר וכד'; קיימת עמדת די-ג'י, עמדת תאורה, שני ברים שפועלים, בברים מוגשת שתיה ומנות קלות כגון בייגלה, אדממה, זיתים; ספות הישיבה והשולחנות מהווים כ-50% משטח הרחבה; המקום עובד בסופי שבוע, חמישי עד מוצ"ש.

12. סעיף 3.3.9 לצו הארנונה דן ב"**אולמות המשמשים <u>אך ורק</u> לריקודים (למעט סטודיו למחול)...**" (הדגשה הוספה).

13. אנו סבורים כי בנסיבות העניין העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי אכן מדובר בנכס אשר משמש אך ורק לריקודים.

14. מן העובדות שהוצגו בפנינו התברר כי לא נגבה תשלום בגין הכניסה. מר אלירן אסולין מטעם המשיב העיד בפנינו כי הוא רשם בדוח שערך בגין הביקור בנכס כי אין עלות כניסה למקום על פי דברים שנמסרו לו מאחד מהבעלים ואף הוא לא שילם תשלום בכניסה. אומנם העוררת הציגה כרטיס כניסה לדוגמא אולם לא מצאנו במסמך שהוגש כבסיס לטענתה. מעבר לכך, מר צפריר נדב מטעם העוררת לא ידע להשיב בעדותו מה שיעור ההכנסות של העסק ממכירת כרטיסי כניסה ביחס להכנסות ממכירת משקאות. כמו כן, הוא לא ידע להשיב האם נגבה תשלום בגין ההופעה של הסטנד אפ שדווחה לרואה החשבון של העסק.
משכך, נדמה כי מרבית ההכנסה של המקום היא ממכירת משקאות. במקום בר אחד גדול ובר נוסף בו נעשה שימוש באירועים פרטיים.

15. מר אלירן אסולין מטעם העוררת העיד בפנינו כי מביקורו בנכס נמצא כי כמחצית משטח הנכס משמש לישיבה.

16. גם אם במקום לא מגישים "ארוחות מלאות" כטענת העוררת, אין זהו המבחן הבלעדי לצורך סיווגו לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה. הסעיף בצו מתייחס לנכסים אשר משמשים אך ורק לריקודים וזאת לא הוכח בענייננו.

17. העוררת טוענת בסיכומיה כי המשיב הציג פרסומים של 4 הופעות סטנד אפ בלבד, שגם הם הוכחשו אולם בכל מקרה מדובר בפעילות זניחה ושולית. נעיר שוב כי גם אם מדובר בפעילות שולית, אין היא עולה בקנה אחד עם הוראות צו הארנונה לפיהן לצורך סעיף 3.3.9 לצו, הנכס צריך לשמש אך ורק לריקודים.

18. העוררת טוענת בסיכומיה כי הביקורת מטעם המשיב נערכה בשעה 23:00 ובשעה זו בדומה למועדוני ריקודים רבים אחרים בתל אביב טרם מתחילה פעילות הריקודים. טענה זו אף מחזקת את קביעתנו לפיה הנכס אינו משמש אך ורק לריקודים והוא פועל ומתקיים גם בשימושים אחרים, ובמיוחד למכירת משקאות ועריכת אירועים פרטיים כדברי נציג הבעלים בפנינו. במקום אף מחסן ובו ציוד, משקאות ומקפיא לקרח.

19. בניגוד לטענת העוררת אין אנו סבורים כי כלל הפעילות שהוכחה בפנינו שמתבצעת בנכס הינה טפלה לפעילות ריקודים. משכך, גם לו נלך לפי שיטת "העיקר והטפל" כטענת העוררת, אין המדובר בנכס אשר משמש אך ורק לריקודים ואף לא בעיקרו המכריע לריקודים.

20. נציין כי מועצת העיר שינתה את הוראות צו הארנונה בהתייחס לאולמות המשמשים לריקודים וקיבלה את אישורם של שרי הפנים והאוצר. שינוי זה היה מכוון לצמצם את מתן התעריף המופחת רק לאולמות המשמשים לריקודים ולמנוע מקרים בהם מבקשים תעריף זה גם עסקים של מסעדות או פאבים המקיימים גם פעילות של ריקודים או מופעי בידור (ר' ערר 001-03-2007 **סופרנו ארגון אירועים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**).

21. בדומה לענייננו נפנה להחלטה בערר 14004348 **א.פ. ויטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**, בה נקבע כדלקמן:

> **"... מדובר במועדון המשלב ריקודים, שתיית אלכוהול, הגשת מזון מגוון, קיום אירועים וחגיגות פרטיות ועסקיות ואף הופעות שונות. אין מדובר בכך שכל מה נעשה במועדון מעבר לריקודים תכליתו היחידה היא לקיים את הריקודים, כפי שפירש בית המשפט את הפעולות המשרדיות שהתקיימו במחסן שעניינו נדון בפניו, לכל אחת מהפעילויות חשיבות ניכרת בפני עצמה ולמעשה מדובר במועדון בו אנשים מבלים, אוכלים, שותים, שומעים מוסיקה, מקיימים חגיגות ואירועים וגם רוקדים. אין מדובר אם כן באולם המשמש אך ורק לריקודים".**

22. העוררת מתייחסת לכך שהנכס חויב בעבר בתעריף מופחת ומשכך על המשיב הנטל להוכיח כי הסיווג הנכון אינו לפי סעיף 3.3.9 לצו. אנו סבורים כי המשיב עמד מצידו בנטל המוטל עליו לצורך קביעתו כי הסיווג הנכון על פי העובדות שהתבררו בפניו הוא הסיווג העסקי ולא סיווג לפי סעיף 3.3.9 לצו. משעמד המשיב בנטל זה, שומה היה על העוררת להוכיח טענותיה לסיווג שונה ובזאת כאמור לא עמדה.

23. העוררת טענה כטענה חלופית כי בשנת 2007 ביצע המשיב שינוי בצו הארנונה שאושר על ידי שרי הפנים והאוצר כדין. העוררת טוענת כי הנכס עומד בתנאי הסעיף בנוסח הקודם שבו לא נדרש שהמקום ישמש אך ורק לריקודים והנכס זכאי להעלאה הדרגתית רק של 5% מידי שנה. כתב הערר אינו כולל טענה מעין זו. הגם שלא צורפה ההשגה, על פי החלטת המשיב נשוא הערר ברי כי הטענה לא הועלתה גם בהליך ההשגה.
בנסיבות העניין ומבלי להידרש לשאלת הסמכות, אין מקום לדון בטענה זו ואנו דוחים אותה. למעלה מן הנדרש. נעיר כי העוררת עצמה טוענת כי שינוי צו הארנונה אושר כדין ומשכך, נשמטת טענתה בפנינו.

24. לאור האמור החלטנו לדחות את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 18/06/14.

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

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

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

140009091-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בסיון תשעד
18.06.2014

מספר ערר : 140009091 / 13:00
מספר ועדה: 11014

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

תומר מיכאל תעודת זהות 064932387
חשבון לקוח: 10435769
מספר חוזה: 513757
כתובת הנכס: לוי יצחק 9
ע"י ב"כ עו"ד : אנטוורג יעקב

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: תומר מיכאל
ב"כ העורר/ת עו"ד : אנטוורג יעקב

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: אנו מבקשים לאחד ערר זה עם ערר מספר 140010745.

ב"כ המשיב: לאחר ששמעתי את המלצת הוועדה כי הנכס כולו יסווג בתעריף מגורים, אני משיבה כי לא אוכל לקבל את ההמלצה, שכן אין לי הסכמה של הלקוח. בנוסף ממצאי דו"ח הביקורת מטעם המשיב מעלים כי מדובר בחדר לו כניסה נפרדת ומשמש להעברת שיעורים וסדנאות. לפיכך עמדתנו לאור הפעילות הנעשית בשטח שבמחלוקת לא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה ואין באפשרות המשיב לקבל את המלצת הוועדה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בסיון תשעד
18.06.2014

מספר ערר : 140009091 / 13:00
מספר ועדה: 11014

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: תומר מיכאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הדיון בערר זה יאוחד עם הדיון בערר 140010745.
לאחר שבחנו את טענות הצדדים כפי שפורטו בכתבי בי הדין שהוצגו בפנינו, אנו סבורים כי יש לקבל את הערר. שוכנענו כי השימוש בנכס לצרכי הוראת הציור והציור הינם טפלים לשימוש העיקרי בנכס שהוא מגורים. אנו מפנים את המשיב להחלטה הקודמת שלנו בעניין דומה בה פורטו ההלכות המחייבות בעניין זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.06.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בסיון תשעד
18.06.2014

מספר ערר : 140010213 / 11:01
מספר ועדה: 11014

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גור-זאב חרלפ גליה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

אנו מברכים את הצדדים כי השכילו להגיע לפשרה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.06.2014.

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

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר: 140008877
140006753

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

העורר: רבינוביץ יאיר

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

<u>החלטה</u>

1. במסגרת הערעורים המאוחדים נדונה החלטת המשיב מיום 5.4.12 במסגרתה חויב העורר בארנונה בגין נכס אשר מוחזק על ידו.

<u>טענות העורר</u>

2. במסגרת הערר העלה העורר מספר טענות כדלקמן:

2.1 נפלה טעות בשטח הנכס לחיוב, כך ששטח הנכס הינו 332 מ"ר ולא 337 מ"ר. הפער לטענת העורר, נובע מכך ששטח של 5 מ"ר הוא חלק בלתי נפרד מפיר המעלית ואין הוא בר חיוב.

2.2 עוד נטען כי שטח נכס מס' 200025854 הינו שטח טכני משותף בגודל של 40 מ"ר הנמצא על גג המבנה. לטענת העורר כל דיירי הבניין הם בגדר מחזיקים ואין למי מהם שליטה או חזקה בלעדית ולכן יש לפטור את השטח מחיוב ארנונה.
לעניין החיוב בשטח משותף הפנה העורר לפסיקה שניתנה בבתי המשפט המחוזיים.

<u>טענות המשיב</u>

3. בכתב התשובה טען המשיב כי השטח של 5 מ"ר אינו נפרד משטח הבניין לפי סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה. עוד נטען כי שטחים טכניים צריכים להיות מחוייבים במלואם. המשיב הפנה לפסיקה "חדשה יותר" לטענתו לעניין חיוב שטחים משותפים.

<u>החלטה בטענות המקדמיות</u>

4. בדיון שקיימנו ביום 22.10.12 העלה המשיב טענות מקדמיות בדבר סמכות ועדת הערר לדון בטענות העורר.

5. בהחלטה שניתנה בתום הדיון קבענו כי המשיב יבדוק את טענת העורר לעניין חיובו בשטח של 5 מ"ר ובמידת הצורך יערוך מדידה. הודעה לעניין זה תוגש על ידי המשיב בתוך 30 יום. לעניין החיוב בגין שטחים משותפים ניתנה לצדדים הזכות לסכם טענותיהם.

6. בהחלטה שניתנה ביום 5.6.13 קבענו כי בהתאם לטענות העורר אין בערר תקיפה של צו הארנונה. בהחלטתנו נקבע כי הועדה תכריע בטענות שהועלו במסגרת הערר בשים לב לסמכויותיה וכאשר העורר עצמו מוגבל בטענותיו בהתאם לטיעוניו בפנינו.

<u>מסגרת הדיון בערר</u>

7. בדיון שקיימנו ביום 12.2.14 לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, הודיע ב"כ העורר כי הוא אינו עומד עוד על הטענה בעניין חיוב בגין שטח פיר המעלית ונותרה לדיון שאלת החיוב בגין שטחים משותפים.

8. העורר טען כי מדובר בשטח טכני 40 מ"ר על גג הבניין בו נמצאים מכונות הקירור המשמשות את הבניין כולו ויחידות קירור של מספר דיירים הדורשים מיזוג גם בשעות הלילה כאשר המערכת המרכזית אינה פועלת.

9. המשיב אינו חולק על עובדה זו וטוען כי החיוב מתבצע לפי סעיף 1.3.1ח' לצו הארנונה.

<u>דיון והכרעה</u>

10. סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה מתייחס לחיוב "שטח משותף" בבניין או בקומה, כדלקמן:

> **"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.**
> **שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.**
> **שטחם המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".**

11. בהתאם לפסיקה בהיות הפטור מתשלום ארנונה הינו חריג ויוצא מן הכלל, על הגופים המוסמכים לבחון בקפדנות כל בקשת פטור ולפרש סעיפי פטור בצמצום ולא בהרחבה (בג"צ

26/99 **עיריית רחובות נ' שר הפנים** פ"ד נז(3) 97, 121; עמ"נ 21850-07-11 **חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל אביב אופקים** בעמ' 5).

12. בדוח הביקורת מטעם המשיב נכתב כי השטח נשוא הערר בו נמצאים מכלי קירור ומיזוג, שייכים לבעלי הבניין וכל בעיה שקיימת מטופלת על ידי חברת הניהול.

13. לפי סעיף 1.3.1ח' לצו הארנונה שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם. בענייננו נטען על ידי העורר כי בבניין פועלת חברת ניהול שמתחזקת את הבניין כולל את השטח נשוא הערר. העורר הצהיר בפנינו כי אינו יודע אם הוצג מטעמו בפני העירייה הסכם עם חברת הניהול.

14. במסגרת הליך ערר זה לא הציג העורר הסכם עם חברת ניהול וטענתו בעניין זה לא הוכחה. יתר על כן, העורר לא טען כי יש לחייב את חברת הניהול בגין שטח זה ולא הגיש הודעה בדבר שינוי מחזיק.

15. העורר טען כי אין בפיו טענות בדבר חוקיות צו הארנונה. עם זאת לטענתו בהתאם לפסק הדין שניתן בעניין עת"מ 1273/09 **אי.בי.סי ניהול ואחזקות בע"מ נ' עיריית תל אביב** ועת"מ 1948/08 **דיזינהויז נ' עיריית תל אביב**, החריג לפטור בגין שטחים משותפים ביחס לשטחים טכניים המוחזקים על ידי חברת ניהול בטל מעיקרו.

16. כפי שציין העורר בסיכומים מטעמו קיימים פסקי דין מחוזיים שונים והסוגיה מצויה בפני בית המשפט העליון (ר' ת.א. (מחוזי ת"א) 2703/05 **קניון רמת אביב בע"מ (מקרקעי מרכז בע"מ לשעבר) נ' עיריית תל אביב** מיום 9.5.2012).

17. מעבר לכך, העורר עצמו טען כי אינו תוקף את צו הארנונה ומשכך אינו יכול במקביל לטעון לבטלות סעיף בצו ולהענקת פטור על בסיס טענת אי חוקיות הצו.

18. יש לציין כי בניגוד לטענות העורר בדבר אי חוקיות חיוב הארנונה לאור פסקי הדין האמורים, הפועל היוצא מפסקי הדין האמורים הינו לאו דווקא מתן פטור מתשלום ארנונה כנטען (ר' **עמ"נ 28007-12-09 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו** מיום 24.5.2011; ראו גם עמ"נ 34083-11-09 **מרכז לוינסקי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו** מיום 31.5.2011).

19. על פי החומר שהוצג בפנינו וכפי שהיטיב לסכם העורר בסעיף 21 לסיכומיו, אכן קיים שטח טכני הכולל בין השאר מיכלי קירור המשרתים את הבניין בכללותו. לטענתו שטח זה מטופל על ידי חברת ניהול. ואולם, העורר לא ביקש שינוי מחזיק ואף לא טען כי אינו מחזיק. ממילא לא הוכחה טענה כי אחרים מלבד העורר הינם בעלי זיקה קרובה יותר לנכס מושא ערר זה.

20. העורר טען בסיכומיו כסעד חלופי כי על הוועדה להכריע משפטית בטענות הערר וככל שההכרעה בבית המשפט העליון בעניין אי.בי.סי ודיזינהוז תהיה קבלת ערעור העירייה כי אז החיוב יועבר ע"ש חברת הניהול. עוד נטען כי אין כל טעם בהעברת חיוב בשלב זה על שם חברת הניהול הואיל והנ"ל ייצר הליך השגה וערר נוספים. אין אנו מקבלים הלך טיעון זה ואין אנו מקבלים את הסעד החלופי שאף לא נטען כסעד בערר. העוררת הגישה ערר, לא הגיעה להסכמות דיוניות עם המשיב ואין לנו אלא להכריע בערר כפי שהוגש על ידי העוררת עצמה. כל זאת, בהתאם להוראות הדין החלות על הוועדה. מעבר לכך, חברת הניהול אינה צד להליך וממילא, לא הוכחו טענות העורר בדבר פעילותה של חברת ניהול והשתת החיוב עליה, כאשר העורר אף לא טען טענת איני מחזיק.

21. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 18/04/14

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

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

18/06/14

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

ערר מס' 140008208

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

העוררת: רועי קריב- מרכז להוראה פרטית בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, בנכס המוחזק על ידה ברחוב ראול ולנברג 36 בתל-אביב, הרשום בספרי העירייה, ח-ן לקוח מס' 1061004 נכס מס' 2000373333 בשטח של 743 מ"ר, אשר סווג ע"י המשיב בסיווג הקבוע בצו הארנונה בסעיף 3.2 הקובע: "**הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3** ", להלן: "הנכס".

טענת העוררת שיש לסווגה בהתאם לסעיף 3.3.24 לצו הארנונה הקובע: "גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב-12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב".

הצדדים הסכימו כי החלטתנו תחול גם על שנת המס 2014, ואינם חלוקים על גודל השטח המוחזק.

כדי לחדד את השאלה שבמחלוקת, נדגיש כי נספח "א" שהוצג בפנינו המהווה 'צו סגירה' מכוח חוק הפיקוח על בתי ספר, תשכ"ט- 1969 שהוצא לעוררת, משמיט את הקרקע מהטיעון המרכזי של העוררת שאמנם יש לראותה כ- 'בית-ספר', או כ 'מוסד חינוכי'.

גם אם העוררת טוענת כי צו הסגירה אינו רלוונטי וכי היא פועלת לביטולו, אינה מסייעת לעוררת, כעת, שכן ככול שיבוטל בעתיד, הרי שהעוררת תשיג את מבוקשה.

עיקרי העובדות וטענות הצדדים.

1. על מנת להפיס את דעתה של העוררת אנו מקבלים את טיעונה כעולה מהטיעון בסעיפים 6, ו- 7 לסיכומיה, לפיהם הוכח בפנינו כי הנכס משמש 'מרכז להוראה פרטית המשמש כ"מרכז אכסנייה" למתן שיעורי עזר, והוא מאגד תחת קורת גג אחת מורים הנותנים

שיעורי עזר במגוון רחב של מקצועות, ועוסקת בהכנת תלמידים לבחינות הבגרות". לקוחות המרכז הם תלמידים הלומדים במערכת החינוך הרגילה וצורכים שיעורי עזר, תלמידים שמשלימים או משפרים בגרויות, תלמידים שלומדים שיעורי עזר לקראת הבחינה הפסיכומטרית ותלמידים שנפלטים ממערכת החינוך המוכרת, כאלו אשר אינם מסוגלים ללמוד באופן סדיר במוסד חינוכי מוכר ובכל זאת מבקשים להיבחן בבחינות הבגרות ו/או בחלק מהן."

2. אנו מוכנים גם לקבל את הטענה כי "השימוש" הנעשה בנכס הוא לימודים בלבד. באותו אופן נאמץ את האמור בסעיפים 17 ו- 18 לסיכומים.

3. יחד עם זאת ולמרות האמור לעיל, לא נוכל לאמץ את עמדת העוררת שיש להכיר בה כ- בית-ספר' או 'מוסד חינוכי' ובכך להכפיפה לסעיף הנדרש על ידה.

4. העוררת לא הביאה כל ראיה כי 'לימוד שיטתי' ניתן על ידה ב- 12 שנות לימוד. כפי שהעיד מר קריב: 'אני יכול לקבל תלמידים מכיתה ז'...כרגע בכיתה ז' יש 4 תלמידים, בכיתה ח' כרגע יש 3 תלמידים ובכיתה ט' יש כמות גדולה יותר'. העד מודה מפורשות: "אין לנו רישיון של בי"ס מטעם משרד החינוך'.

5. עיון בתצהירה של הגב' שלומית מקמל מטעם העוררת, הגם שלא העידה בפנינו ואנו נותנים אימון לכתוב, מאשש את העובדה כי מורה זו מלמדת בכיתות יא- יב , ומכינה אותם לבגרות במקצועות פסיכולוגיה, סוציולוגיה ומתדולוגיה.

6. אין חולק כי משרד החינוך לא הכיר בעוררת, נכון להיום, כמוסד מוכר העוסק בהכנה לבחינות בגרות. משכך, גם בעניין זה לא ניתן לכלול את העוררת בהגדרה הברורה שבסעיף 3.3.24 לצו.

7. אין אנו מקבלים את טענת העוררת, [סע' 5 לסיכומיה], שדי בעובדה כי משרד החינוך פנה אליה מעצם היותה מפעילה בנכס 'בית ספר' ועל כן דורש ממנה לפעול לקבלת רשיון מתאים, כדי לכלול אותה בהגדרת סע' 3.3.24 לצו הארנונה.

8. לשון צו הארנונה ברורה לטעמנו. לא כל מי שמכנה עצמו 'גן ילדים' או 'בית ספר' ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד... ייכלל בהגדרת הצו.

9. פרשנות כזו לדעתנו היא מרחיקת לכת. את צו הארנונה לא ניתן לפרש במנותק מהחקיקה הראשית.

10. בחוק פיקוח על בתי ספר, תשכ"ט-1969, נקבע: "בית ספר"- לרבות גן ילדים וכל מוסד חינוכי אחר; [הדגשה שלנו.]

11. בסעיף 3 נקבע: לא יפתח אדם בית ספר ולא יקיימו אלא אם יש בידו רשיון לפי חוק זה ובהתאם לתנאיו ולא יפרסם אדם פתיחת בית ספר אם אין עליו רשיון כאמור (להלן – רשיון).

12. מכוחו של חוק זה, נפנה לסעיף 32 (א) נקבע במפורש כי: "המנהל הכללי רשאי לצוות בכתב על סגירת בית ספר אם נוכח שנתקיים אחד מאלה:

(1) בית הספר מתנהל ללא רשיון;...

13. באופן זה פעלו כנגד העוררת, עת הוצא נגדה נספח "א" שהוגש בפנינו.

14. צודקת ב"כ המשיב בנטען בסיכומיה בסעיפים 16 , 23-22 דשם.

15. העובדה שהעוררת רואה את עצמה כ- "בית-ספר"; 'מוסד חינוך', אינה יכולה לסייע לה הדבר מנוגד לחוק ולנוסחו של צו הארנונה.

16. לא מצאנו לאמץ את גרסת העוררת, כפי שטוענת בסעיף 19 לסיכומיה, שיש להכיר בה כמוסד חינוך כהגדרתו בסעיף 1 ג. לחוק לימוד חובה, תש"ט- 1949.

17. מוסד חינוך, יהא רשמי או פרטי מנוהל ע"י תאגיד מסחרי או בידי עמותות אחרות מחוייב להיות מוכר ע"י משרד החינוך.

18. יודגש כי טענת העוררת שהיא כלולה בהגדרת מוסד חינוך על פי חוק לימוד חובה, אין בה ממש, שכן ההגדרה של המונח "בית ספר" שבחוק הפיקוח הנ"ל כוללת גם 'כל מוסד חינוכי אחר'.

19. ככול שטוענת העוררת כי עוסקת בהפעלת מסגרת אקסטרנית לתלמידים מכיתות ח' – יב' והכנתם לבגרויות, עובדה זו כשלעצמה מקובלת עלינו, הרי שלא הציגה אישור המוכר ע"י משרד החינוך ובכך תענה לדרישה המפורשת בצו הארנונה.

20. לאחר שהעוררת תשיג הכרה כנדרש אין לנו ספק כי המשיב יסווגה בסיווג על פי סע' 3.3.24 לצו.

21. העוררת לא המציאה ראיות שלמרות עיסוקה כמתואר לעיל, במשך 15 שנה, בנכס נשוא הערר או אחר, היא סווגה בהתאם למבוקש על ידה. אנו מאמצים לעניין זה את טענת ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 1 סיפא.

22. כמו כן אין אנו סבורים כי הדיווח למשרד החינוך [נספח י' לערר], דרישת הביטוח [נספח כ' לערר] הדיווח ללשכת הגיוס [נספח כא' לערר] יש בכל אלה כדי להכיר בה כבית ספר או כמוסד חינוכי.

23. ב"כ העוררת מפנה אותנו לפסיקה בפרשת עמ"נ 42163-12-10 ג'יג'י אקדמי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית תל אביב יפו, המאזכר שם את הנאמר בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ.

24. לדעתנו, אין העובדות בעניינו זהות לעובדות שבפרשת ג'יג'י. במקרה הקונקרטי לפנינו לא הובאה ראיה כנדרש בסעי' 3.3.24; לא הוצג שום מסמך המאשר שהעוררת מוכרת ע"י משרד החינוך או משרד התמ"ת; צו הארנונה התקף למועד הערר לפנינו כפי שסיווג המשיב, תוקן באופן שנכלל בו: "...לרבות משרדים שירותים ומסחר".

25. נוסח הצו בסעי' 3.3.24 ברור וספציפי דיו במיוחד כאשר העוררת יכולה לפעול לביטול צו הסגירה ולהשיג את ההכרה כ 'בית ספר' ובכך גם ייושם מבחן "ההגינות".

26. כפי שציינו לעיל, לא כל מי שחושב שהוא בית ספר או מוסד חינוכי ופועל ללא הכרה סטטוטורית יסווג כך, מקום שניתן לקבוע שהוא נותן שירותים הגם שהם בתחום ההוראה של לימודים פרטיים, וגובה תשלום.

27. לא הוכחש ע"י העוררת שלמעשה היא נותנת גם שיעורים פרטיים, הכנה לבגרויות, גם לאלה שאינם בגיל לימוד חובה, מכינה למבחנים פסיכומטריים ולבחינות מימד.

28. למעשה דורשת העוררת מאתנו להכיר בכל מכון פרטי המעביר קורסים בתשלום לקהל הרחב כי יוכר כבית ספר ולסווגו על פי נוסח סעי' 3.3.24 לצו הרלוונטי, בטרם ניתן אישור משרד החינוך ו/או שירות התעסוקה או בטרם הוכח כי מדובר כלשון הצו: "...וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה וכו' [כמפורט בצו]. לכך לא נוכל להסכים.

29. מסקנתנו לאור העובדות המונחות בפנינו, מטיעוני הצדדים כעולה מסיכומיהם, ומעיון במסמכים שבתיק כי אין מנוס מדחיית הערר.

סוף דבר

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

ניתן היום, 19 ביוני 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

קלדנית: ענת לוי

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

ערר מס' 140009646
ערר מס' 140001041

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

העוררת: שמרית ספר

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

עניינו של ערר זה הוא סוגיית סיווגה של העוררת לצורכי ארנונה. לגישתה של העוררת, שימושה בנכס הינו לצורך עיצוב מוצרי הנעלה באופן ייחודי משכך טעה המשיב עת סיווגה בסיווג "בנייניים שאינם משמשים למגורים" וכי היה עליו לסווגה בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשיה" על פי הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

הנכס מוחזק על ידי העוררת ברחוב יהודה הלוי 39 ו' בתל אביב, רשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000118482, מספר חשבון לקוח 10660111 מחויב בשטח של 37 מ"ר. (להלן: "הנכס").

בדיון בפנינו הסכימו הצדדים כי החלטתנו תחול גם על שנת 2014 לאחר שהעוררת אישרה שלא חל שום שינוי עובדתי לגבי מהות העסק.

טענות הצדדים בקצרה.

1. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כבית מלאכה לאור השימוש שעושה העוררת בנכס: עיצוב ויצירה מחדש של מוצרי הנעלה ותיקים, שונים במהותם מהמוצר המקורי, אותו רוכשת מספקים אחרים.

2. אין מחלוקת בין הצדדים שהעוררת אינה מייצרת בנכס את הנעליים, ואין ברשותה את הכלים והמכשור לכך.

3. עמדת המשיב היא כי הפעילות המתבצעת בנכס אינה פעילות שעיקרה ייצור ומלאכה שכן לשיטתו מדובר במוצר בסיס קיים, [נעל או תיק] וכל פעולות העוררת מבוצעות על אותו מוצר קיים, משכך אין לסווג את נכס העוררת כ- 'בית מלאכה'.

4. צו הארנונה קובע את תעריפי הארנונה לפי השימושים בנכסים ולפי מיקומם באזורי העיר השונים. קביעת התעריף על פי שימושי הנכס נעשית תוך סיווג הנכסים לסוגי שימושים שונים (מגורים, בתי מלאכה ומפעלי תעשייה, ועוד).

5. אין אנו חלוקים על דעת המשיב כי "פעילות ייצורית" נקבעה כתנאי בלעדיו אין בפסיקה על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה", כאשר לעניין זה היה מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית בפס"ד בע"א 1960/90 פקיד השומה תל-אביב 5 נ. חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1), 200 .

6. מעיון באתר האינטרנט של

העוררת: www.Lollytout.com;
http://market.marmelada.co.il/lollytout
עליו נסמך גם ב"כ המשיב בכתב תשובתו לערר, מתוארת פעילות העוררת כך:

> Lollytout עוסקת בפיתוח, עיצוב ויצירה של דגמי נעליים במהדורה מוגבלת מצוירות בעבודת יד.
> נעלי Lollytout נעשות בהליך מבוקר ובלעדי המביא לך את הדגם המקורי והייחודי שתמיד רצית. אין לנו סטוק מיובא מראש ואין לנו פס ייצור. כל נעל ונעל נצבעת ומצוירת אישית- באופן ידני ובהליך קפדני. כל נעל עוברת הליכים מדויקים - עד לרגע בו היא נשלחת אל הלקוחה הספציפית שעבורה היא נוצרה. צוות מעצבי הדגמים שלנו עובד סביב השעון על עיצובים חדשים ומקוריים.כל עיצוב מוצע למכירה במהדורה מוגבלת של עד - 50 יחידות בכל העולם.
> בסופו של דבר - כיוון שכל נעל ונעל מצוירת במכחול על ידי ציירי Lollytout - אין אפשרות ליצור שני זוגות זהים לחלוטין - וגם לא היינו רוצים בכך.

7. בישיבת יום 28.4.2014 העידה העוררת בפנינו ומסרה פירוט מדויק של הנעשה בנכס. את דבריה קיבלנו גם כסיכומיה בתיק. כמו כן קיבלנו את דו"ח הביקורת מטעם החוקר מר אופיר טוילי בצירוף תמונותיו, מיום 9.7.2013 מבלי להיזקק להופעתו וחקירתו בפנינו.

8. מעדות העוררת בפנינו, ולאחר שהציגה את הפרוספקט של מוצריה [סומן על ידנו כ- ע/1] אנו קובעים שעל המשיב לסווג הנכס כבית מלאכה.

9. נצטט מדבריה כך: "...אני משייפת את הנעל שלא תהיה שכבה עליונה על מנת שהדבק החדש יקלט, ואז יש כמה שעות של ייבוש הדבק ע"ג הנעל, זה בין 12 עד 14 שעות. אח"כ הצייר מגיע לצבוע את הצבע בסיס, אני משלמת לצייר פר שעה עם שכר בסיסי קבוע נמוך. יש צבע בסיס לאחר שהצבע המקורי הוסר ממנו, יש שוב תהליך של ייבוש של כמה

שעות ולאחר מכן הצייר מגיע שוב ומצייר את האלמנטים על הנעל או על תיק ואז שוב יש ייבוש, אנחנו מגינים על הנעל בחומר מגן אשר מיוצר במיוחד עבורנו ולא ניתן להשיגו בשום חנות אחרת. כל תהליך העבודה מבוצע אצלי בנכס...אין לי קופה רושמת בנכס, הכל נעשה דרך האינטרנט...אני מבצעת עיצוב אישי בנעל שהלקוחה רואה את היצירה בבית המלאכה ומפקחת ובודקת את המוצר תוך כדי יצירתו. העסקה עצמה לא מבוצעת בנכס, היא עוברת דרך האינטרנט. הנעל מגיעה עם שליח של רשות הדואר עד לבית הלקוחה...העבודה מעורבת בהמון חומרים שאינם מתאימים לעבודה בבית, ולכן אני מחזיקה נכס אחר. התקווה היא שיום אחד אוכל לשכור חנות ומפעל ומשרדים מה שהיום לא מתקיים מאחר והעסק איננו כלכלי."

10. פרטנו הנ"ל בהרחבה משום שדבריה לדעתנו מתאימים לסיווגה כ-'בית מלאכה'.

11. אין גם מחלוקת בין העוררת למשיב שלא מדובר בייצור המוני, ומעשי ידיה מבוצעים על 'נעלי קיימת שאינה מיוצרת על ידה, וכל העבודה בשיוף הנעל שרכשה מאחרים, הסרת הצבע המקורי, וכל הליך הביצוע המתואר, לרבות השימוש בדבקים מיוחדים, 'לקוחי' מיוחדת ועבודות המכחול, קרי הציור על הנעל של הצייר מבוצעים בנכס.

12. הוכח גם בפנינו שכל 'השבחת המוצר' לאחר ביצוע מלאכתה, מעלה את ערך המוצר. עיון בפרוספקט שהוצג לנו מוכיח שאכן מדובר במלאכה, ולא נכחד אף שלטעמנו מדובר במלאכה מיוחדת ויפה.

13. יוער כי גם דו"ח החוקר תומך בגרסת העוררת. החוקר מאשר כי ראה בנכס מכחול, לקה בקבוקים 'פרמייר' גלילי דבק צבעים ומכחולים ומברגה. התמונות שצרף לדו"ח מוכיחות לדעתנו כי אמנם מדובר בבית מלאכה.

14. ההלכה שנקבעה בפרשת מישל מרסיה (בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ) [להלן: "מרסייה"] אינה עומדת בסתירה למסקנתנו כי עסקינן בבית מלאכה. בפסק דין מישל מרסייה, נקבע, כי כאשר קיימות בצו הארנונה שתי קטגוריות רלבנטיות: קטגוריה שיורית או הקטגוריה הספציפית של "בית מלאכה", נוטה הכף לעבר הגדרה ספציפית ופוזיטיבית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שיורית שבו, אשר בצידה תעריף גבוה שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים. זאת ככל שהלשון, התכלית של סיווג ספציפי והשכל הישר, מאפשרים זאת. בית המשפט ציין, כי הוצאה זו מתחייבת גם ממידת ההגינות.

15. בית המשפט העליון הגדיר שלושה מבחנים לשם זיהוי "בתי מלאכה" לעניין צו ארנונה והם, בלשון בית המשפט: "מבחן הפירוש המילולי, מבחן תכליות החוק ופצירם שיקולי אחידות פרשנית."

16. לעניין "הפירוש הלשוני" בחן בית המשפט העליון את הפרשנות למונח "בית מלאכה" במילון, וצוטט כך: "מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה, סנדלריה"; וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר".

17. אם ניישם את הפירוש הלשוני על עסקה של העוררת, הרי התגדרה של "בית מלאכה", מתמקדת בקיומה של "עבודת ידיים"- כאשר מדובר במי שמחזיק כלי מלאכה, כגון מכחולי ציור ועיסוקו במומחיות שקנה לעצמו.

18. לדעתנו עיצוב מחדש של המוצר והשבחתו, הפיכתו למוצר שונה מבסיסו, באמצעות עבודות הידיים ומומחיותה של העוררת וצייריה כמתואר לעיל, מהווים שינוי מהותי של המוצר ויש בהם משום 'המלאכה'. העובדות הרלוונטיות בעניינינו שונים מהנדון בעמ"ן 46751-10-10 ז'ק קובה נ' עיריית חולון, כנטען ע"י המשיב בסעיף 14 לסיכומיו. לדעתנו פעולות העוררת בנעל משנות באופן מהותי את המוצר, אף כשבשני המצבים מדובר 'בנעל'.

19. נעל או תיק כמוצר בסיסי אינם נמכרים ע"י העוררת. המוצר הבסיסי מהווה אצל העוררת 'חומר גלם', בו היא משקיעה את מומחיותה ועבודתה.

20. אין אנו מקבלים את טענת המשיב לפיה היקף השימוש במוצר המוגמר כשהשימוש צריך להיות שימוש הציבור הרחב, הוא מבחן רלוונטי במקרה הקונקרטי שלפנינו. הרי העוררת עצמה מכוונת פעילותה הפרסומית, לייצור נרחב ומיחלת שמעשי ידיה יובאו לידיעת קהל נרחב שידו משגת לשלם את התמורה המבוקשת.

21. פעילות 'שירותית עסקית' כטענת המשיב, בסעיף 16 ד. לסיכומיו, אין לראותה כמילת קסם חובקת עולם. הרי גם חייט,נגר, מסגר וסנדלר, בעלי מיומנות מיוחדת אקסקלוסיבית, ניתן לראותם כנותני שירות עסקי. לדעתנו אין זו כוונת מתקין צו הארנונה בתיאורו 'בית מלאכה'.

22. הוכח בפנינו כי הפעילות העסקית של מכירת המוצרים ושיווקם ללקוחות העוררת מתבצעת באתרי האינטרנט בלבד ולא מהנכס נשוא הערר.

23. בהתייחס למבחן השני של תכלית החוק עמד בית המשפט העליון בפרשת מרסייה, על הסיבות למתן הנחות בתשלום ארנונה בדבריו הבאים:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לת זוכים בתי מלאכה טמון - בפירוה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מהות הרוחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל

לא ברורה רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת להספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיומם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה" (פסקה כ"ט לפסק הדין).

24. לדעתנו הוכיחה העוררת כי בנכס נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. בנכס מצויים חומרי גלם , הגם שחומר גלם זה אינו גלילי יעורי אלא נעל שיוצרה ע"י אחרים, ממנו נעשה מוצר מוגמר אחר, אף ששימושו וייעודו הפונקציונלי זהה לנעל רגילה, הוכח לנו שהעוררת ואנשי מקצוע בעלי מומחיות ומיומנות כמו ציירים, הופכים את חומרי הגלם למוצר אחר. אין לנו ספק כי העוררת משביחה את הערך הכלכלי של חומרי הגלם כך שגם לפי המבחן הכלכלי מדובר במלאכה. נדגיש כי במקום לא מבוצעת כל פעילות עסקית של מכירה,למעשה מרכז הגרויטציה בנכס מושך לכיוון המלאכה.

25. במבחן האחיזות הפרשנית, היינו האם מתקיימת הרמוניה חקיקתית באופן שהפירוש שיינתן לדבר חקיקה אחד, יישזר נאמנה עם רקמת החקיקה כולה. אם נאמץ את גישת המשיב לפיה תיקון הצו באופן הכולל גם שירותים ומסחר", הרי שבכך נייתר את המונח "בית מלאכה" שכן ניתן לקבוע כי כל בית מלאכה נותן שירות עסקי ללקוחו. זו לא הייתה כוונת המחוקק בצו הארנונה.

<u>סוף דבר</u>

הערר מתקבל.

ניתן היום, 19 ביוני 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בסיון תשעד
23.06.2014

מספר ערר : 140009316 / 13:44
מספר ועדה: 11017

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דמבינסקי אייל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר הוגש על החלטת המשיב מיום 2/5/13 בה נקבע כי עפ"י רישומי העירייה הנכס נשוא החיוב נרשם ע"ש העורר החל מיום 1/1/04 ועד ליום 31/12/04.
המשיב קבע כי חלף פרק זמן של כ- 9 שנים מאז בוצעה הפעולה של רישום העורר כמחזיק וחלה חזקת התקינות ויש אף לתת לה משקל יתר.
העורר טען כי למיטב זכרונו מעולם לא התגורר בנכס ולא הושכר על ידו, נטען כי לפני 4 שנים הוגשה תביעה וכבר אז הציג מסמכים רלוונטיים והעיקולים שעוקלו הוסרו ואולם לפני מספר חודשים בוצעה פניה נוספת לעוררת ע"י העירייה לגבי אותו חוב. העורר טען כי לפחות מחצי מהתקופה נשוא החיוב, בה טוענת העירייה שהוא מחזיק בנכס, הוא שהה בקהילה טיפולית – אילנות ולכן הוא לא גר בנכס באותה תקופה.
המשיב טען בכתב התשובה כי מדובר בשומות בשנים עברו וחל עקרון סופיות השומה. מעבר לכך טענה העירייה כי פנקסי העירייה מהווים ראייה לכאורה לנכונות האמור בהם ואין מקום לקבל את טענתו.
לאחר שקיימנו דיון מקדמי, המשיב הגיש מסמכים לתיק הועדה מהם עולה כי רישום העורר כמחזיק נעשה על סמך פניה של בעלי הנכס חברת ת.נ. בונה הארץ בע"מ אליה צורף הסכם שכירות.
וכן צוין כי פעולות אכיפה החלו בשנת 2008. המשיב טען כי העורר ידע על חיובו בתשלום ארנונה ושומת המס הפכה זה מכבר לחלוטה.
העורר זומן לדיון באמצעות מספר הזמנות שנשלחו לו למספר כתובות (כתובת שהוא מסר וכתובות נוספות שהומצאו על ידי המשיב למזכירות הוועדה), אולם הזימונים שנשלחו חזרו. כמו כן נשלחה הזמנה לחברת ת.נ בונה הארץ. העורר לא התייצב לדיון ואף לא חברת ת.נ. בונה ארץ בע"מ.

מהחומר שהונח בפנינו ניתן ללמוד כי העורר מודע לחיובים שהוטלו עליו זה מכבר, אולם הערר הוגש רק בשנת 2013.
למעלה מן הצורך ומעבר לנדרש נציין כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי אכן לא החזיק בנכס. המשיב הציג הסכם שכירות מיום 14.1.04 לתקופה מיום 12.1.04 ועד ליום 11.1.05 וניתנה הודעה מתאימה לעירייה בדבר חילופי מחזיקים.
חזקה כי העירייה פעלה כדין והנטל לסתור זאת מוטל על העורר. בכך כאמור לא עמד.
בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.06.2014.

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

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

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בסיון תשעד
23.06.2014

מספר ערר : 140010228 / 13:31
מספר ועדה: 11017

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ווקנין אבי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

העוררת הגישה ערר במסגרתו טענה כי היא קיבלה החלטת המשיב בדבר שינוי המחזיק על שם מר ועקנין, "יורשיה" כלשונה, בערר נטען כי החברה מניחה שמשיב הניח כי היא ומר ועקנין עוסקים באותו תחום ומשכך תשובתו למר ועקנין אמורה הייתה להוות תשובה מלאה גם עבורה.
העוררת טענה כי סוף סוף ראתה נימוקים לסירוב הסיווג שביקשה והיא מגיבה על הנימוקים שהופיעו בהחלטה. מהערר עולה כי ככל הנראה משיגה העוררת על שומות קודמות שכן החל מיום 1/10/13 המחזיק שונה ממנה למר ועקנין. העוררת אינה יכולה לתקוף בדיעבד שומות קודמות ולהתעלם מהמועדים שנקבעו לחוק הערר.
החלטת המשיב מתייחסת למחזיק ועקנין אבי ולא לעוררת ואין היא יכולה לתקוף החלטה זו במסגרת הערר שהגישה.
בנסיבות העניין הערר נמחק.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.06.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית מס' ערר: 140009340

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: רו"ח רונית מרמור

חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: סימון דן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. עסקינן בשלושה נכסים המצויים ברח' מעבר יבוק 10 ת"א:
נכס מס' 2000213531 בשטח 269 מ"ר בסיווג "קרקע תפוסה" (להלן "נכס 531")
נכס 2000213536 בשטח 330 מ"ר בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" (להלן "נכס 536")
נכס מס' 2000213526 בשטח 35 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן "נכס 526").

2. בסוף חודש דצמבר 2012 פנו למשיב העורר וחברת מאפן השקעות בע"מ (המחזיקה הקודמת בנכס), וביקשו להעביר את הנכסים על שם העורר, ולקבל בגינם פטור לנכס לא ראוי לשימוש.

3. המשיב טוען כי ביום 1.1.13 ערך המשיב ביקורת בנכסים, בעקבותיה נשלחה לעורר ביום 23.1.13 תשובה מטעם מנהל מחלקת הארנונה לפיה שם המחזיק בנכסים שונה לשם העורר וזאת מיום 23.12.12. עוד נאמר בתשובה כי בהתאם לאותה ביקורת, אושרה לנכס 526 הנחת נכס לא ראוי לשימוש מיום 23.12.12 עד 22.1.13, וכי במידה והשיפוץ ימשיך מעבר לתקופה הנ"ל, על העורר להודיע על כך למשיב "בסמוך לסיומו, ולאחר ביקורת חוזרת נשיבך בהתאם".
בנכס 531 רק שונה שם המחזיק.
בנכס 536 נאמר: "יודגש כי המקום הוא ריק ואינו משמש בפועל כמוסך, ולכן עם שימושו בפועל יש להודיענו בחוזר לצורך תיאום ביקורת לבחינת השימוש".

ההודעה נשלחה הן למחזיקה הקודמת בנכס (מאפן השקעות בע"מ) והן לעורר, לפי כתובת מגוריו, רח' הכורם 10 פתח-תקוה. על החלטה זו לא הוגשה השגה, וממילא לא הוגש ערר. העורר טוען כי לא קיבל את התשובה הנ"ל של המשיב מיום 23.1.13.

4. ביום 26.6.13 פנה העורר שוב למשיב בבקשה להעביר את הנכסים משמו לשם "מרכז שרות פחחות ארצי בע"מ" ולאשר לנכסים פטור בגין "נכס לא ראוי לשימוש" מיום 1.1.13 עד 1.5.13.
בנוסף העלה העורר טענות לעניין סיווג הנכסים.

5. בתשובת המשיב מיום 9.7.13 נאמר כי שינוי שם המחזיק נעשה כמבוקש וזאת מיום הפניה (26.6.13), אך נדחו יתר בקשות העורר מיום 26.6.13.
המשיב טוען כי בקשתו הנוספת של העורר מיום 26.6.13 לקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש, מתייחסת לתקופה שלפני מועד הגשת הבקשה ולכן לא ניתן היה לבדוק כנדרש בזמן אמת, את טענות העורר. לכן עפ"י הדין בקשתו נדחתה.
לטענת המשיב העורר גם אינו זכאי לפטור בגין נכס ריק.
בעקבות תשובה זו של המשיב הוגש הערר דנן.

6. יצויין, כי התנהלות העורר הייתה תמוהה ביותר.
תחילה לא היה ברור מי הגיש את ההשגה והערר, בגין אילו נכסים הם הוגשו, ולגבי איזו תקופה.
לא רק זו, אלא שביום 15.12.13 הוגשה בקשה שכותרתה "בקשה למחיקת הערר", שבשוליה רשום שמו של העורר.
בעקבות בקשה זו הורינו למחוק את הערר כמבוקש. אולם למרבה הפליאה הודיע העורר ביום 5.1.14 כי לא הוא ולא עורך הדין מטעמו ביקשו למחוק את הערר. נוכח הודעה זו הורינו ביום 7.1.14 להחזיר את הערר לרשימת העררים הפתוחים.
בסתירה לאמור לעיל, בדיון שהתקיים בפנינו ביום 4.3.14 בנוכחות העורר וב"כ, הצהירה ב"כ העורר כי היא זו ששלחה את הבקשה למחיקת הערר, בנימוק שהנכסים נהרסו וכל טענות הערר שהתייחסו לסיווג הנכסים והשימוש בהם, מתייתרות. עם זאת המשיכה והצהירה ב"כ העורר, כי הערר מתייחס לשלושת הנכסים, וטענתו היחידה של העורר לגביהם היא שהוא זכאי לקבל בגינם פטור לנכס לא ראוי לשימוש לתקופה 1.1.13 עד 1.5.13.
בסיכומיה ביקשה ב"כ העורר להילופין לאשר לעורר פטור בגין נכס ריק, לתקופה האמורה.
לפנים משורת הדין, ₪דון בערר לגופו.

דיון ומסקנות

תשובת המשיב מ- 23.1.13

7. תשובת המשיב מ- 23.1.13 לבקשתו של העורר מדצמבר 2012 לקבל פטור מתשלום ארנונה, נשלחה ע"י המשיב ביום 31.1.13 הן למחזיק הקודם בנכסים, והן לעורר, עפ"י כתובת מקום מגוריו רח' הכורם 10 פתח-תקוה, הכתובת שצויינה הן בשולי הבקשה והן לאחר מכן בערר דנן.

אנו סבורים כי תשובתו של המשיב מהווה רשומה מוסדית כהגדרתה בפקודת הראיות.

8. סעיף 35 לפקודת הראיות (נוסח חדש) התשל"א 1971 (להלן: "פקודת הראיות") מגדיר "רשומה מוסדית", כך:

"מסמך, לרבות פלט, אשר נערך ע"י מוסד במהלך פעילותו הרגילה של המוסד"

סעיף 36 לפקודת הראיות קובע, כי:

"רשומה מוסדית תהא קבילה להוכחת אמינות תוכנה בכל הליך משפטי אם נתקיימו כל אלה:

(1) המוסד נוהג במהלך ניהולו הרגיל לערוך רישום של הארוע נושא הרשומה בסמוך להתרחשותו;

(2) דרך איסוף הנתונים נושא הרשומה ודרך עריכת הרשומה יש בהן כדי להעיד על אמיתות תוכנה של הרשומה;

(3) הייתה הרשומה פלט – הוכח בנוסף כי –

(א) דרך הפקת הרשומה יש בה כדי להעיד על אמינותה;

(ב) המוסד נוקט באורח סדיר, אמצעי הגנה סבירים מפני חדירה לתומר מחשב ומפני שיבוש בעבודת המחשב."

9. שוכנענו כי במקרה דנן נשלחה תשובת המשיב לעורר בדואר לאחר שהוטבעה עליה חותמת שליחתה כפי שהעירייה נוהגת דרך קבע לשלוח את תשובותיה לנישומים.

בנסיבות אלה אין אלא לקבוע, כי לפנינו רשומה מוסדית הקבילה להוכחת אמינותה בהליך משפטי עפ"י סעיפים 35, 36 לפקודת הראיות.

10. במקרה כזה נטל ההוכחה כי התשובה לא התקבלה, מוטל על העורר. בענייננו העורר רק טען באופן סתמי שההודעה לא התקבלה על ידו. זאת ועוד, ככל שהיה ממש בטענה זו היה על העורר לבדוק בזמן אמת האם ניתן לו הפטור המבוקש אם לאו, ולא להמתין לסיום השיפוצים.

בנסיבות אלה אנו סבורים שהעורר לא הרים את נטל הראיה המוטל עליו לעניין זה.

11. המסקנה העולה מכך היא שתשובת המשיב שנשלחה לעורר בדואר רגיל, נשלחה כדין. מאחר שלא שוכנענו כי העורר הרים את נטל ההוכחה לכך שהתשובה לא התקבלה על ידו אנו קובעים כי בהיות התשובה רשומה מוסדית, היא התקבלה ע"י העוררת ימים מספר לאחר שנשלחה.

12. על ההחלטה הנ"ל של המשיב לא הגיש העורר השגה או ערר. לפיכך הטענות המועלות ע"י העורר בערר דנן כנגד החלטת המשיב מיום 23.1.13, דינן להידחות על הסף.

<u>פטור בגין בניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו</u>:

13. כאמור פנה העורר למשיב שוב ב- 26.6.13 וביקש בין היתר לקבל פטור מתשלומי ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש לשלושת הנכסים, לתקופה 1.1.13 – 1.5.13.

14. סע' 330 העיריות (נוסח חדש) קובע:
"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי-ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן-פרעונם לפי מסירת ההודעה".

הפקודה מחילה על הנישום חובה סטטוטורית-פוזיטיבית, להודיע על בקשתו לקבלת הפטור בזמן אמת, והפטור לפי סעיף 330 לפקודה יכול להינתן אך ורק מיום מסירת ההודעה.
הרציונל העומד מאחרי דרישה זו הוא לאפשר למשיב לבדוק בזמן אמת את טענות הנישום לגבי מצבו של הנכס. נישום הטוען כי מצבו של הנכס עומד בתנאי הפטור, אך לא מודיע על כך למשיב, שולל את האפשרות לבדוק את טענותיו, ומסכל את היכולת לעמוד על מצבו של הנכס.

בית המשפט העליון חזר וקבע לאחרונה בע"א 8417/09 וע"א 8189/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, כי כאשר הנכס עומד בתנאי הפטור, מתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות יינתן אך ורק מיום מסירת ההודעה, וכך נקבע:
"לוי אינו זכאי לפטור בגין השנים שקדמו לכך. הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה. תכליתה של ההוראה שבסיפא היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו ברישא – וזאת על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך העירייה לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה (זאת בדומה

לתכליתם של סעיפים 325-326 לפקודת העיריות שעליה עמדנו לעיל. על הדמיון בין הסעיפים, ראו גם: עניין דור אנרגיה, פס' 6-7 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה). לפיכך, משלוי שלח כאמור הודעה מפורטת ומבוססת ביחס למצב המבנים במגרש רק בסוף שנת 2003, לא הייתה חייבת העירייה להעניק לו את הפטור ממועד מוקדם יותר".

15. בענייננו, פניית העורר למשיב ביום 26.6.13 נעשתה לאחר שגם לגרסת העורר, השיפוצים כבר הסתיימו. לא רק זו אלא שביחס לנכס 526 הודע לעורר מפורשות ע"י המשיב ביום 23.1.13, כי ככל שהשיפוצים ימשכו, יהיה על העורר להודיע על כך בסמוך לסיום תקופת הפטור, על מנת לאפשר למשיב לערוך ביקורת חוזרת בנכסים.

על אף כל זאת בחר העורר לפנות שוב למשיב רק ביום 26.6.13, לאחר שהשיפוצים הסתיימו זה מכבר.
במצב זה נמנעה מהמשיב האפשרות לבדוק בזמן אמת אם מצבם של הנכסים עומד בתנאי הפטור.
בנסיבות אלה לא עמד העורר בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפק' המאפשרים את מתן הפטור, ואין לו אלא להלין על עצמו.

<u>פטור בגין נכס ריק</u>

16. הנחה לבניין ריק מעוגנת בתקנה 13 לתקנת ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 הקובעת כדלהלן:

"(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%".

(ב)....

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת) משך תקופת בעלותו של אדם בבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו..."

בסעיף 1.5.1 לצו הארנונה, אימץ המשיב את תקנה 13 (א) (1) הנ"ל.

17. הלכה שנקבעה ע"י בתי המשפט היא, כי על מנת לזכות בהנחה בגין נכס ריק על הנישום לקיים שני תנאים מצטברים:
האחד – שהנכס יהיה ריק
והשני – שאין משתמשים בו.
(ראה ע"ש 261/02(ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א)

18. בסעיף 3 להודעת המשיב לעורר מיום 23.1.13 נאמר:
"<u>נכס מספר 2000213536</u>

שם המחזיק בנכס שונה מ: מאפן השקעות בע"מ ל: דן סימון בשימוש: מסחר קמעוני כללי, שטח: 302 מ"ר, קומה: קרקע – רצ"ב שירטוט הנכס.
יודגש כי המקום הינו ריק ואינו משמש בפועל כמוסך, לכן עם שימושו בפועל יש להודיענו בחוזר לצורך תיאום ביקורת לבחינת השימוש".

19. מהאמור בסעיף הנ"ל עולה, כי המשיב קיבל את בקשת העורר והכיר בנכס 536 כנכס ריק שאין משתמשים בו.
משנתקבלה בקשת העורר ביחס לנכס 536, לא נדרש העורר להשיג על ההחלטה לגביו, ועל המשיב היה לקיים את החלטתו ולהעניק לנכס 536 פטור בגין היותו ריק.

<u>סוף דבר</u>

20. <u>נכס 536</u>:
אנו דוחים את בקשת העורר לקבל לנכס זה פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לתקופה 1.2.13 – 1.5.13.
יחד עם זאת אנו קובעים כי עפ"י החלטת המשיב מיום 23.1.13 זכאי העורר לפטור לנכס ריק, בגין נכס 536, לתקופה 1.1.13 – 1.5.13, בכפוף לתקנה 13 (א) (1) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה).

21. <u>נכסים 531, ו- 526</u>
אנו דוחים את הערר ביחס לנכסים 531, ו- 526.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 24.6.2014

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

מספר ערר: 140008740

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

העוררת: סקאיה בע"מ

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. במסגרת הערר נדונה החלטת המשיב מיום 8.4.13 ביחס לנכסים אשר מוחזקים על ידי העוררת.

טענות העוררת

2. במסגרת הערר העלתה העוררת מספר טענות כדלקמן:

2.1 העוררת טענה כי בקומה 1 בבניין ישנו שטח של 11.02 מ"ר שהינו שטח משותף לטענתה ולאור פסקי הדין בעניין עת"מ 1273/09 **אי.בי.סי ניהול ואחזקות בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן: "עניין אי.בי.סי") ועת"מ 1948/08 **דיזינהויז נ' עיריית תל אביב** (להלן: "עניין דיזינהויז"), לא ניתן לחייב בגין שטחים משותפים. העוררת טענה כי מדובר בחדר מדרגות המשמש כעלייה לקומה השנייה שאינו בחזקת העוררת ויש להפחיתו מהחיוב.

העוררת השיגה על החלטת המשיב שדחה את הטענה כאמור בנימוק שפסקי הדין הנטענים אינם חלוטים.

2.2 עוד נטען ביחס לחיוב שטח חצר 102.7 מ"ר בו ממוקמים שולחנות ישיבה של המסעדה ולטענת העוררת יש לחייב שטח זה לפי מחצית משטחו בלבד.

טענות המשיב

3. בכתב התשובה טען המשיב כי פסקי הדין בעניין דיזינהויז ו-אי.בי.סי, אינם חלוטים וכי קיימת פסיקה נוספת מפי בית המשפט המחוזי בתל-אביב ומשכך, דין טענות העוררת בעניין זה להידחות.

4. ביחס לשטח החצר טען המשיב כי מדובר במרפסת המהווה המשך ישיר של העסק וחלק בלתי נפרד מהמסעדה המקורה בחורף.

5. המשיב הפנה לפסיקה "חדשה יותר" לטענתו לעניין חיוב שטחים משותפים. לטענת המשיב אין זו הפעם הראשונה שהנכס נדון וטענות דומות נדחו בעבר במסגרת החלטת ועדת הערר בתיק מס' 2007-01-077.

מסגרת הדיון בערר

6. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים קיימנו דיון הוכחות ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

7. נציין כי העוררת הודיעה כי היא חוזרת בה מהטענות שהועלו מטעמה ביחס לשטח החצר והערר הצטמצם לדיון בשאלה האם יש לחייב את העוררת בתשלום בגין חדר המדרגות.

דיון והכרעה

8. העוררת מפעילה בית קפה בנכס ברח' בר גיורא 4 בעיר. מדובר בבניין בן 3 קומות: מרתף, קומה ראשונה וקומה שניה. בשביל להגיע לקומה הראשונה צריך לעבור דרך החצר ומדרגות הכניסה למסעדה. המסעדה פועלת בקומה הראשונה ובחצר. מדרגות מובילות לקומה השניה המשמשת למגורים.

9. חדר המדרגות בשטח של 11.02 מ"ר, מקשר בין השטח בו מחזיקה העוררת בקומה הראשונה לקומה השניה כאמור.

10. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי רוב השטח בבניין משמש למגורים. העוררת טענה רק ביחס לשטח מגורים בקומה השניה בלבד, אינו מוחזק על ידה.

11. סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה מתייחס לחיוב "שטח משותף" בבניין או בקומה, כדלקמן:

> **"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.**
> **שטחים שותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.**
> **שטחם המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית – יחויבו במלואם".**

12. בהתאם לפסיקה הפטור מתשלום ארנונה הינו חריג ויוצא מן הכלל ועל הגופים המוסמכים לבחון בקפדנות כל בקשת פטור ולפרש סעיפי פטור בצמצום ולא בהרחבה (בג"צ 26/99 **עיריית רחובות נ' שר הפנים** פ"ד נז(3) 97, 121; עמ"נ 21850-07-11 **חברת אופקים נסיעות ותיירות (1979) בע"מ נ' עיריית תל אביב אופקים** בעמ' 5).

13. בנסיבות העניין שטח המדרגות בקומה בה מחזיקה העוררת הינו שטח משותף בבניין שרובו אינו משמש למגורים ולמעלה מ-80% מהקומה מוחזקת על ידי העוררת-מחזיק אחד. החיוב הינו על פי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה.

14. העוררת טענה כי בהתאם לפסק הדין שניתן בעניין אי.בי.סי. ובעניין דיזינהויז יש לפטור את השטח של חדר המדרגות.

15. כפי שציינה העוררת בסיכומים מטעמה קיימים פסקי דין מחוזיים שונים והסוגיה מצויה בפני בית המשפט העליון (ר' ת.א. (מחוזי ת"א) 2703/05 **קניון רמת אביב בע"מ (מקרקעי מרכז בע"מ לשעבר) נ' עיריית תל אביב** מיום 9.5.2012) (להלן: "עניין קניון רמת אביב").

16. אין אנו מקבלים את טענת העוררת לפיה פסק הדין בעניין קניון רמת אביב אינו חל היות ומדובר בפסק דין שניתן בתביעה אזרחית. בפסק הדין התייחסות לסוגיה הנדונה ובכלל זה לפסקי הדין שניתנו בעניין אי.בי.סי ובעניין דיזינהויז.

17. מעבר לכך, העוררת אינה יכולה לתקוף במסגרת הערר את צו הארנונה ולטעון לבטלות סעיף בצו ולהענקת פטור על בסיס הליך מינהלי, בטענה לפיה התייחסותו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב בעניין קניון רמת אביב ניתנה במסגרת אוביטר. מדובר בפסק דין מאוחר לפסקי הדין בעניין אי.בי.סי ובעניין דיזינהויז במסגרתו קובע בית המשפט כי אין המדובר בשינוי בלתי חוקי שמביא לבטלות לפי דיני ההקפאה אלא בשינוי אשר מיטיב עם הנישום.

18. יש לציין כי בניגוד לטענות העוררת בדבר אי חוקיות חיוב הארנונה לאור פסקי הדין האמורים, הפועל היוצא מפסקי הדין האמורים הינו לאו דווקא מתן פטור מתשלום ארנונה כנטען (ר' **עמ"נ 28007-12-09 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו** מיום 24.5.2011; ראו גם עמ"נ 34083-11-09 **מרכז לוינסקי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו** מיום 31.5.2011).

19. לאור האמור אנו דוחים את טענות העוררת בדבר מתן פטור בהתייחס לשטח המדרגות, בשטח של 11.02 מ"ר נשוא הערר.

20. נוסיף ונציין כי העוררת טענה בסיכומיה כסעד חלופי כי ככל שהוועדה סבורה שלא ניתן להכריע משפטית בסוגיית הפטור, יש להמתין להכרעה של בית המשפט העליון בעניין אי.בי.סי ודיזינהויז באופן שהיא תחול על הערר. אין אנו מקבלים הלך טיעון זה ואין אנו מקבלים את הסעד החלופי שאף לא נטען כסעד בערר. העוררת הגישה ערר, לא הגיעה להסכמות דיוניות עם המשיב ואין לנו אלא להכריע בערר שכאמור, הוגש על ידי העוררת עצמה. כל זאת, בהתאם להוראות הדין החלות על הוועדה.

21. לאור האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות הענין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.6.14.

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

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

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: ד"ר ציון רייך, רו"ח

חברה: עו"ד שרלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית **מס' ערר:** 140009305
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: שטראוס ענבל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 23/7/13 בה נקבע כי סיווג הנכס הינו משרדים ונדחתה הטענה לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה אשר דן בסטודיו של ציירים ופסלים.
ביום 26/3/14 קיימנו דיון מקדמי ונקבע כי העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום ותצרף לתצהירים כל ראיה שברצונה להציג ולבסס את טיעוניה בדבר הסיווג המתאים לנכס.
עד כה לא הוגשו התצהירים כפי שנקבע בהחלטה וזאת חרף החלטות הועדה למתן ארכות להגשת התצהירים.
בנסיבות העניין נכריע על סמך החומר שהוגש.
מעיון בדו"ח הביקורת, העוררת טענה בפני נציג המשיב כי הנכס משמש כסטודיו לפיסול, אין תצוגה או מכירה וכן צוין כי ישנם במקום ביקורים של בעלי גלריות על מנת לבחון יצירות לשם הצגתם בגלריות לתצוגות. הפיסול אינו מתבצע בנכס, אלא בדרום ת"א ובנכס מתבצעת בעיקר עבודת פיניש ועיצוב על מחשב. נראו במקום מכחולים, צבעים, ציורים, עמדת מחשב וארגזים, אין שעות פעילות קבועות בנכס ועבודות מוצגות בגלריות ותצוגות.
כפי שטען המשיב המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת לפי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה היא להעניק לציירים או לפסלים העוסקים אך ורק בציור או בפיסול הקלה בנטל המס בגין מקום עבודתם ובדלת אמות אומנותם.
הסעיף מתריג שימוש לתצוגה, מכירה או להוראת אומנות הציור והפיסול.
עפ"י דו"ח הביקורת הפיסול אינו מתבצע בנכס ובנכס מתבצעות עבודות פיניש ועיצוב במחשב וכן היצירות מוצגות בעבור בעלי גלריות שמגיעים לנכס.

חרף ההזדמנות שניתנה לעוררת להוכיח בפנינו כי פעילותה בנכס עומדת בתנאים שנקבעו בצו הארנונה, לא הוגשו תצהירים כאמור והעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי יש מקום לשנות את הסיווג שנקבע ע"י המשיב.

בנסיבות העניין הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.6.14.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

140010193-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בסיון תשעד
26.06.2014

מספר ערר : 140010193 / 11:30
מספר ועדה: 11021

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

[redacted]

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: רוזן יוסף

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

פרוטוקול

העורר: אני עסק של אדם אחד, מקבל מעט קליינטים מנסה לשרוד ולפרנס את המשפחה שלי. כששכרתי את הקליניקה לא הייתי מודע לחובת תשלום הארנונה לסיווג עסקים. רק אחרי שהוחלפה בעלות בנכס הבעלים החדש הודיע לי שבכוונתו לפצל את הנכס ושהחלק שלי יסווג בסיווג עסקים. בעקבות ביקורת שנערכה ע"י העירייה מאוקטובר 2013 אני משלם את הארנונה לפי סיווג עסקים שהיא בערך פי שש מארנונה של סיווג מגורים. רק בינואר 2014 קיבלתי מכתב מהעירייה שבו נטען כי יש לי חוב קודם בגין חודשים אפריל עד אוקטובר 2013. לחוב זה צורפה ריבית פיגורים וזאת למרות שזו הפעם הראשונה שנדרשתי לשלם חוב זה.

ב"כ המשיב: הגם שבחודש אוקטובר 2013 עודכן העורר כי חשבונו יעודכן לאור שינוי הסיווג אין בידיי מסמך המעיד על המועד שבו נשלחה לעורר דרישת התשלום.

העורר: אני שילמתי בגין החודשים אפריל עד אוקטובר שליש מסכום הארנונה בגין הדירה כולה ע"פ סיווג מגורים.

ב"כ המשיב: אני חוזרת על כל האמור בכתב התשובה ומבקשת להבהיר כי ענייני גבייה אינם בסמכות ועדת הערר אך יחד עם זאת תהיה נכונה ב"כ המשיב לדבר בשביל העורר עם אגף הגבייה היה ויוחלט בהתאם לטענה המקדמית אותה העלה המשיב, כי יש לדחות את הערר על הסף.

החלטה

לאור הודאת ב"כ המשיב כי אין בידיה מסמך המעיד על כי נשלחה לעורר הודעת שומה קודם בגין התקופה הקודמת לנובמבר 2013 קודם לינואר 2014, איננו מקבלי את טענת המשיב בדבר איחור במועד ההשגה.
עם זאת, איננו יכולים לקבל את טענות העורר לגופן ואשר על כן אנו דוחים את טענות העורר באשר למועד סיווג הנכס, אך מאידך גיסא קובעים כי המשיב אינו זכאי לריבית פיגורים בגין התקופה שעד ליום 21.01.2014.
ככל שבגין התקופה שעד נובמבר 2013 שולמה ארנונה בגין כל דירת המגורים לפי סיווג מגורים וסכום הארנונה בגין הנכס המסווג כעת כעסקים, אשר בעבר היה חלק מדירת המגורים, לא הופחת מסכום הדרישה שנשלחה לעורר , יופחת גם סכום זה.
לעורר תישלח דרישת תשלום חדשה בה תופחת ריבית הפיגורים וכן סכום הארנונה ששולם כאמור בפסקה שלעיל, אם שולם.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.06.2014.

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

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

יו"ר: עו"ד אבליה שלומית

חבר: עו"ד קדם שירלי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: מירית צחי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בתמוז תשעד
30.06.2014

מספר ערר : 140010271 / 11:47
מספר ועדה: 11018

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד טל גדי

העורר: גלוזמן יניב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן תוקף של החלטה להסדר בין הצדדים.

הערר התקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.06.2014.

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

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בתמוז תשעד
30.06.2014

מספר ערר : 140009573 / 11:20
מספר ועדה: 11018

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד טל גדי

העוררת: אילנה כהן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן תוקף החלטה להסדר בין הצדדים והערר יתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.06.2014.

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

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

חבר: עו"ד גדי טל

שם הקלדנית: ענת לו