

עררים 140006272/140008243

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

משה פרחי ת.ז. 040327819

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

---

החלטה

1. עניינם של העררים דנן, הינו נכס ברחוב יגאל אלון 65, תל אביב (נכס מס' 2000265856 ה-ן 10567639 (להלן: "הנכס").
2. העורר מנהל בנכס מכון יופי.
3. הצדדים בפנינו חלוקים בשאלה כיצד לסווג את הנכס לצרכי תשלום ארנונה כללית; האם יש לסווג את הנכס כ"בית מלאכה", כטענת העורר, או שמא יש לסווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", כטענת המשיב.

#### 4. תמצית טיעוני העורר

- 4.1. הסיווג הנכון לנכס דנן הינו סיווג של "בתי מלאכה".
- 4.2. עבודתם של ספקי שירותים (כדוגמת עורכי דין, יועצים, פרסומאים) מתבצעת בישיבה, בסביבה שקטה ובטוחה, ללא מאמץ פיזי, ללא שימוש באמצעי הגנה וללא סכנת פציעות ונזקי גוף. בבתי מלאכה (כדוגמת נגריות, סנדלריות, מעבדות שיניים ומתפרות) מבוצעות מלאכות כפיים הדורשות מאמץ פיזי, תוך שימוש במכשירים וחומרים מסוכנים ואמצעי מיגון, חשיפה ממושכת למטרדי רעש וריח ובמנח עבודה שאינו נוח.
- 4.3. בנכס מבוצעות מלאכות כפיים הדורשות מאמץ פיזי, כגון – טיפולי פנים, הסרת שיער ופדיקור-מניקור, תוך שימוש במכשירים וחומרים מסוכנים, אמצעי מיגון, חשיפה ממושכת למטרדי רעש, ריח ואבק, במנח עבודה לא נוח כגון עמידה, רכינה או כריעה וחשיפה לפציעות ונזקי בריאות.
- 4.4. בדו"ח הביקורת של חוקר החוץ לא צוינו מאפייני השימוש בנכס ונראה כי לא נצפו על ידי החוקר ביצועם של טיפולים ומלאכות. דהיינו, האמור בדו"ח הינו לא יותר מעדות מפי השמועה. חסר בדו"ח תיאור של המלאכות, של מכשירים וחומרים המשמשים לביצוע המלאכות, התייחסות לשימוש באמצעי מיגון, תיאור מנח העבודה של העובדים, תיאור מטרדי רעש וריח הקיימים במקום וכו'.
- לנוכח דברים אלה, ניתן לקבוע, כי דו"ח הביקורת חסר פרטים מהותיים וככל שהחלטת הסיווג הסתמכה עליו, הרי שהחלטת הסיווג פגומה.
- 4.5. נוכח העובדה שהשוואת המאפיינים בין הנכס לבין בתי מלאכה ונותני שירותים אחרים, מוכיחה כי מקומו של הנכס נמנה עם בתי מלאכה, הרי שסיווג הנכס בצוותא חדא עם ספקי שירותים שגוי ומנוגד לתקנה 4(1) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים").
- 4.6. טענה זו אינה טענת הפליה, אלא טענת טעות בסיווג השימוש. יחד עם זאת, אם ידחה העורר, העורר שומר על זכותו לטעון להפליה ו/או אי שוויון בפני ערכאת הערעור.
- 4.7. נוכח העובדה שעסקים כגון מוסך, סנדלריה ומתפרה מספקים גם הם שירותים, מבלי שיהיה בכך כדי לשלול את סיווגם כבית מלאכה, ונוכח העובדה שעל מבחן סיווג אותו מפעיל המשיב לתמוך באופן דומה בכל השימושים אשר תחת אותו הסיווג, הרי שמבחן מתן שירותים אינו קביל והינו חסר תוקף בענייננו.

- 4.8. ספקי שירותים מוגדרים בתורת הכלכלה כמי שמרכולתם הינה סחורה לא מוחשית. הגדרה זו אינה הולמת את אופי השימוש בנכס.
- 4.9. המבחן המרכזי לסיווג שימוש כמלאכה הינו, כי החלק הארי של ההכנסות שמניב הנכס נובע מביצוע מלאכות כפיים. מבחן זה מתקיים במובהק לגבי הנכס הנדון.
- 4.10. מבחני העזר שהותוו בבר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' מישל מרסייה (פורסם בנבו) (להלן: "עניין מישל מרסייה") תומכים בסיווג הנכס כבית מלאכה.
- ההגדרה המילונית לבית מלאכה הולמת בענייננו כשם שהיא הולמת סנדלריה, נגריה ומתפרה ("מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים").
- 4.11. אין בסיס בתכלית החקיקה להעזפת בתי מלאכה אחרים על פני הנכס, ולא ניתן ללמוד מתכלית החקיקה שטיפוח בגדים, נעליים או מערכת שמע (על ידי חייט, סנדלר וטכנאי – בהתאמה), עולים בחשיבותם על טיפוח היופי, המשליך על ערכים חשובים, כגון – דימוי אישי, ערך, אמונה ובטחון עצמי.
- 4.12. הנכס הולם את היסוד הסוציאלי של הקלה עם בעלי מלאכה בעלי פוטנציאל רווח נמוך המוגדרים כ-low tech, הואיל ובנכס מבוצעות מלאכות כפיים, אשר אין בהן אלא פרנסה צנועה.
- בשונה מספקי שירותים, אשר יכולתם להניב הכנסות אינה מותנית בנוכחות הלקוח, הנכס דן יניב הכנסות אך ורק מלקוח הנוכח פיזית בנכס. עובדה זו מגבילה באופן משמעותי את פוטנציאל ההכנסות של הנכס דן.
- 4.13. סיווג הנכס כבית מלאכה משתלב בהרמוניה חקיקתית עם 'צו הרחבה בענפי המלאכה והתעשייה הזעירה', מכוחו מחויבות קוסמטיקאיות בתשלומים לטובת התאחדות המלאכה והתעשייה בישראל.
- 4.14. ההתייחסות לסיווג 'שירותים' בעניין מישל מרסייה הינה באמרות אגב, מבלי לקבוע מסמרות ומבלי שנדונו מבחנים לסיווג 'שירותים' או טענות השוללות סיווג 'שירותים'.
- 4.15. לאחר מתן פסק הדין בעניין מישל מרסייה, תיקן המשיב את צו הארנונה על ידי הוספת המילים "לרבות משרדים שירותים ומסחר" להגדרת סיווג השימוש השירי שבסעיף 3.2 לצו הארנונה, מתוך כוונה לעקוף את פסק הדין בעניין מישל מרסייה ולחייב מספרות בארנונה בהתאם לתעריף הסיווג השירי.
- 4.16. השימוש בנכס אינו הולם 'משרד' או 'מסחר', וכאמור לעיל אין הוא הולם סיווג 'שירותים', ואין אזכור לשימוש דן או דומה לו בפירוט השימושים שבהגדרת הסיווג השירי בסעיף 1 לתקנות ההסדרים.
- 4.17. לפיכך החלטת הסיווג של המשיב מנוגדת לתקנות ההסדרים ותיקון צו הארנונה אינו משנה את המצב המשפטי שהיה לפני התיקון בכל הנוגע לשאלה הפרשנית שלפנינו.

- 4.18. יתרה מכך, המשיב לא יצר "סיווג ביניים" ובעקבות התיקון לא השתנה הסיווג של בתי מלאכה כגון סנדלריה ומתפרה (על אף שהם מספקים שירותים). לפיכך, לתיקון צו הארנונה אין כל נפקות לענייננו.
- 4.19. המשיב אינו שולל סיווג בתי מלאכה מסנדלריה העוסקות בתיקון נעלי יוקרה ומנגריה המתקנת רהיטי יוקרה, לפיכך מבחן היוקרה הינו חסר תוקף. יתרה מכך, העבודה בנכס אינה יוקרתית כלל, נהפוך הוא.
- 4.20. החלטת ועדת הערר בערר 140004419 גרמי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו הינה שגויה, בין היתר נוכח העובדה שאין מכנה משותף בין מכון יופי לבין משרד עורכי דין או אדריכלות; נוכח העובדה שאין מקום לקבוע כי הטיפולים המבוצעים במכון יופי אינם בגדר מלאכה הואיל והם קשורים לאסתטיקה, איכות חיים ורווחה נפשית (כשם שהמשיב אינו בודק האם הנגרייה מייצרת רהיטים פרקטיים או אביזרי קישוט, או מחריג סנדלר המתקן נעלי עקב יוקרתיות מהסיווג של בתי מלאכה); נוכח העובדה שמכירת מוצרים אינה שוללת בהכרח סיווג כ"בית מלאכה"; נוכח העובדה שתכלית החקיקה והיסוד הסוציאלי תומכים בכך שמכון יופי יסווג כבית מלאכה; נוכח ההרמוניה החקיקתית בעניין מכוני יופי כאמור לעיל; נוכח העובדה שאין קשר בין החלוקה לקבוצות אשר בצו רישוי עסקים ותחולת הסיווג 'בתי מלאכה' לצורך קביעת תעריפי הארנונה; ונוכח ההבדל בין ענייננו לעניין מושא פסק הדין בעניין איי אל וויפוינט המצוטט בהחלטה, שענייננו גרפיקת מחשבים.
- 4.21. בהחלטה מאוחרת לעניין גרמי מדצמבר 2012 (בעניין דבורה שפירא) הפכה ועדת הערר את ההכרעה בעניין גרמי, והכריעה, כי מכון יופי יסווג כבית מלאכה.
- 4.22. בעמ"נ 273/04 קנדל נ' עיריית תל אביב נדונה שאלת סיווג מעבדה לתיקון מזגנים, כאשר הערעור נדחה מטעמי סמכות, ולפיכך לא ניתן ללמוד מהחלטה זו לענייננו. שימושים כגון מעבדות שיניים ומעבדות לתיקון מוצרי חשמל מסווגים כ'בתי מלאכה'.
- 4.23. בעמ"נ 144/07 חברת מישל מרסייה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, נקבע כי לא סביר, לא צודק ולא שוויוני לקבוע, כי העובדה שהטיפול האישי של בעל המספרה מתמקד בגופו או בשערות ראשו מצדיקה אבחנה וסיווג שונה בין עסקו לבין סנדלריה או מתפרה לצורך חיובי ארנונה.
- 4.24. בת"צ 60430-01-12 אספאידה בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "ההחלטה בעניין אספאידה"), אושרה כייצוגית תובענה לסיווג מכוני יופי כ'בית מלאכה'.

## 5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1. צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע בסעיף 3.2 סיווג ל"ביניים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" בהתאם לתעריף באותו סעיף. לסעיף זה בצו, המהווה סיווג ספציפי בהתאם לתקנה 7(2) לתקנות ההסדרים, נכנסים למעשה כל המבנים שאינם משמשים למגורים, למעט אותם חריגים הנכנסים לגדר אחד מהסיווגים המיוחדים הקבועים בסעיפיו הקטנים של סעיף 3.3 לצו הארנונה.

- 5.2. אחד מאותם סיווגים מיוחדים הקבועים בסעיף 3.3 לצו הארנונה הינו הסיווג אשר לגדרו מבקש להיכנס המערער, החל על "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
- 5.3. בעניין מישל מרסייה אין קביעה פוזיטיבית כי מספרות ראויות לסיווג "בתי מלאכה". להיפך, בעניין מישל מרסייה גילה בית המשפט העליון אי נותות מסיווג מספרה כבית מלאכה, וראה בכך משום רע הכרחי (וזמני), לאור הסיווגים שהיו קיימים בצו הארנונה באותה עת.
- 5.4. בית המשפט העליון קיבל בעניין מישל מרסייה את עמדת עיריית תל אביב, כי יש לראות את הספרים כנותני שירותים, אלא שסבר, כי הצו חסר את הסיווג "שירותים", ובהעדר סיווג ספציפי יש להעדיף, ולו בדוחק, קטגוריה ספציפית יותר לעניין מספרות.
- 5.5. בעקבות פסק הדין בעניין מישל מרסייה הנוסח הובהר בשנת 2012, וקיבל את אישור שרי הפנים והאוצר. על פי האישור סעיף 3.2 לצו הובהר באופן שלהגדרת הסיווג שכותרתו "בניינים שאינם משמשים למגורים", התווספה התיבה "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
- 5.6. הבהרת הצו נועדה להתגבר על אותו אילוץ פרשני ולהבהיר, שהסיווג "שירותים" היה קיים מאז ומתמיד בצו הארנונה.
- 5.7. יוצא אם כן, כי לו היה נבחן סיווגן של המספרות מחדש כיום, אין ספק כי היה נכנס לגדר הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".
- 5.8. גם לפני הבהרת הצו לא היה הסעיף שכותרתו "בניינים שאינם משמשים למגורים" בבחינת אות מתה. כל שנקבע בעניין מישל מרסייה הוא שהיות ומדובר בסעיף שנחזה להיות "שירורי" הרי המספרות, שיכול ונכנסות בדוחק להגדרת "בית מלאכה" לפי הקריטריונים שנקבעו באותו עניין, יסווגו בסיווג "בתי מלאכה".
- 5.9. עם הבהרת צו הארנונה לא נצרכה העירייה להוסיף קטגוריות חדשות בצו הארנונה וליצור תתי קטגוריות, אשר לכשעצמן אינן עולות בקנה אחד עם פסיקתו של בית המשפט העליון, כי יש דווקא צורך לפשט את דיני הארנונה ולאחד סיווגים, ולא להכביד בקיומם של אלפי הסיווגים הקיימים כיום.
- 5.10. מפסק הדין בעניין מישל מרסייה אנו למדים, כי אין להתיר פרשנות רחבה מדי של המונח "בית מלאכה". אם בית המשפט העליון ראה בספר "בעל מלאכה" מתוך כוונה פרשני (שהוסר) ודעתו לא היתה נוחה מסיווגו ככזה, הרי שעל אחת כמה וכמה שמכון קוסמטיקה לא יכול להיכנס לגדר "בית מלאכה" ולו בדוחק.
- 
- 5.11. הפרשנות הרחבה המתבקשת בערך תפרוץ את הסכר ותחטא לתכלית ההקלה המיסויית שניתנת לבעלי המלאכה מטעמים סוציאליים, ועלולה בסופו של יום לפגוע ביתר הנישומים בעיר.

5.12. מתצהיר העדות הראשית של העורר ומדו"ח הביקורת (המהווה מוסכמה) עולה, כי בנכס מתבצעים עיסויים או טיפולים אישיים הקרובים במהותם למקצוע הפיזיותרפיה ופעולות פולשניות הקרובות לתחום הפלסטיקה (העלמת צלוליטיס, פעולות פולשניות להצרת העור, טיפולים בהתקרחות), כמו כן הסרת שיער בלייזר מתבצעת פעמים רבות במרפאות אסתטיקה על ידי רופאים.

5.13. ההיגיון הבריא והשכל הישר מובילים למסקנה כי לא ניתן להלום כי מכון טיפולים אשר ניתנים בו שירותים אסתטיים של טיפוח הגוף שמטרתם לחטב או ליפות את הגוף – בבחינת מותרות – הוא 'בית מלאכה' אשר המטפלים העובדים בו הם בעלי מלאכה, פועלי צווארון כחול המספקים שירותים חיוניים לציבור, דוגמת הסנדלר או החייט, בדיוק כפי שההיגיון והשכל הישר אומרים כי שירותים בתחום האסתטיקה והפלסטיקה אינם מהווים "מלאכה" במובן זה (ראה גם עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים (להלן: "ערעור אליהו זהר").

5.14. גם אם בחלק מהטיפולים הניתנים עוסקים המטפלים בעבודת כפיים הכרוכה במאמץ פיזי מסוים, הרי שאין בכך די על מנת להיכנס להגדרת "בית מלאכה" בצו הארנונה.

5.15. מכון קוסמטיקה בו ניתנים שירותים אישיים לטיפוח וייפוי הגוף אינו דומה לספר השכונתי, אף לא למספרה המודרנית.

5.16. מכון יופי חסר את היסוד הסוציאלי העומד בבסיס ההקלה במס, ואף לא ניתן לטעון, כי מסופק בו שירות חיוני לציבור. נהפוך הוא, רבים מהטיפולים המתבצעים בנכס רחוקים משירות "חיוני", ולמעשה הם מציעים שירותים יוקרתיים מתחום האסתטיקה ואיכות החיים, ומכוונים לאוכלוסייה ממעמד גבוה. בנוסף, שירותים אלו דומים יותר לשירותי הרפואה אשר נדונו בת.צ. 27695-01-12 ד"ר ברקו ואח' נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו) (להלן: "עניין ברקו") ואשר אבסורד להגדירם כ'מלאכות' המבוצעות ב'בית מלאכה'. אם כבר ניתן להקביל את סוג טיפולי הגוף והטיפוח האישיים לרפואה אסתטית, אשר אין ספק שאינה מזכה בהקלה המדוברת במס.

5.17. בדומה לעניין ברקו, גם קוסמטיקאית משתייכת לבעלי המקצועות השירותיים, ולא נראה סביר להגדיר עיסוק זה כמלאכה. כפי שנקבע בעניין ברקו, כי אין לעשות הבחנה בין רופא שיניים לרופא אחר, כך גם לגבי כל נותני השירותים בתחום האסתטיקה המטפלים בגוף (רופאים בתחום האסתטיקה, קוסמטיקאיות, מעסים ונותני שירותי עינוג ובריאות אחרים).

---

5.18. במקרים בהם ביקשו עסקים של קוסמטיקה כבר בשנת המס של 2011 להיות מסווגים כ"בית מלאכה", החליטו וועדות הערר כי יישום העקרונות העומדים בבסיס ההקלה לבתי מלאכה כפי שנקבעו בעניין מישל מרסייה אינם רלוונטיים כלל לפעילות של מכון יופי, וכי הקשר בין מכון יופי לבין "מלאכה" הוא קלוש ומלאכותי, וזאת אף בהתייחס לצו הארנונה בנוסחו הקודם, ומכאן אין להרחיבו ולהחיל את עניין מישל מרסייה על נותני שירותים מובהקים אחרים (ערר 140004419 גרמי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו; ערר 140004352 ניגיאד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו).

## 6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 6.2. על פי חוק ההסדרים ארנונה תוטל על נכס בהתאם לשטחו, לסוג הנכס ולשימוש שנעשה בו.
- 6.3. תקנות ההסדרים הגדירו (בתקנה 1) "בית מלאכה – לרבות מוסך"; ו"משרד, שירותים ומסחר- לרבות מיתקן חשמל, תחנת אוטובוס, מסעדה, בית קולנוע, תחנת דלק, חנות, רשת שיווק, דוכן, מרכול, בית מרקחת, סניף דואר וסוכנות דואר, שבהם ניתן שירות לציבור ולמעט בנק וחברת ביטוח".
- 6.4. צו הארנונה השנתי של עיריית תל אביב לשנות המס הרלבנטיות לערר דנן (2012-2013) קובע בסעיף 3.2, כי הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.
- 6.5. אחד מהסיווגים המיוחדים הקבועים בסעיף 3.3 לצו הארנונה הינו "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", סיווג אשר לטענת העורר יש להחיל על הנכס.
- 6.6. כאמור, עניינו של הערר דנן בסיווג הנכס לאחר התיקון לצו הארנונה, לאחר שהוספה לצו הארנונה ההגדרה של "שירותים" (וזאת בניגוד להחלטה בעניין אספאידה, אותה איזכר העורר, שעניינה בין היתר סיווג מכון יופי, טרם התיקון לצו הארנונה).
- 6.7. בשים לב לפסק הדין בעניין מישל מרסייה, ולאחר שניתחנו את המבחנים שנקבעו שם, הגענו לכלל דעה, כי פעילות העורר בנכס מתאימה יותר לסיווג "שירותים".
- 6.8. התיקון לצו הארנונה
- 6.8.1. בעניין מישל מרסייה נקבע, כי בהיעדר הגדרה של "שירותים" בצו הארנונה, נוכח העובדה שכאשר קיימת הגדרה פוזיטיבית בצו הארנונה אל מול קטגוריה שירותית שבצידה תעריף גורף, שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם של הנכסים, יש להעדיף את הקטגוריה הפוזיטיבית.
- 6.8.2. בעקבות בחינת ההתאמה מבחינה לשונית ותכליתית ושיקולים של אחדות פרשנית, נקבע כי יש לסווג מספרות כ"בית מלאכה".
- 
- 6.8.3. על אף קביעה זו, שלושת שופטי הרכב בית המשפט העליון הדגישו בפסק הדין, כי סיווג מספרה כ"בית מלאכה" הינו בבחינת אילוץ פרשני, נוכח העובדה שלא היה באותו מועד בצו הארנונה סיווג מתאים יותר, של "שירותים".
- שלושת שופטי ההרכב ציינו, כי לו היה קיים בצו הארנונה סיווג "שירותים", היו הם מעדיפים לסווג מספרות כ"שירותים".

6.8.4. בעקבות פסק הדין בעניין מישל מרסייה, תוקן צו הארנונה של עיריית תל אביב, באישור שר הפנים ושר האוצר, באופן שכאמור לעיל, להגדרת הסיווג בסעיף 3.2 שכותרתו "בנינים שאינם משמשים למגורים" התווספה התיבה "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

6.8.5. מאחר ובצווי הארנונה לשנים 2012-2013 כלולה הגדרה של "שירותים", הרי כפי שסבר בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה, באשר למספרות, כך סבורים אנו, כי הסיווג המתאים ביותר למכון היופי הינו "שירותים".

6.8.6. יצוין בהקשר זה, כי ההתייחסות הספציפית בצו הארנונה למשרדים, שירותים ומסחר מוציאה את הנכסים מגדר ההגדרה השיורית.

השוו לעניין זה פסיקת בתי המשפט, לפיה מקום שיש קטגוריה פוזיטיבית של "שירותים" או של "מסחר, משרדים ושירותים", אין מקום להחיל את ההלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה, שהתבססה על העדפת קטגוריה פוזיטיבית על פני קטגוריה שיורית:

עמ"נ 26681-01-11 נענע 10 בע"מ נ' עיריית גבעתיים (פורסם בנבו);

בר"ם 7383/11 באומן נ' מנהלת הארנונה עיריית רמת גן (פורסם בנבו);

בר"ם 2968/11 אר.אם.אלקטרוניקס ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (פורסם בנבו).

#### 6.9. פסק הדין בעניין מישל מרסייה

6.9.1. בפסק הדין בעניין מישל מרסייה נקבע, כי לצורך זיהוי "בית מלאכה" לעניין צו הארנונה, יש לבחון שלושה מבחנים: מבחן הפירוש המילוני, מבחן תכלית התוק ומבחן אחדות הפרשנות.

#### 6.9.2. הפירוש המילוני

6.9.2.1. כבי השופט רובינשטיין קבע בעניין מישל מרסייה, כהאי לישנא:

"מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה 'מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון-נגריה, מסגריה, סנדלריה'" (מילון אבן שושן מהדש ומעדכן לשנות האלפיים (2007)); וממשיך המילון ומגדיר: "בעל מלאכה - אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט, ספר" (שם); ההדגשה הוספה - א"ר); זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע".

6.9.2.2. מרכז הכובד של הגדרה זו הוא במונח "עבודת ידיים" או "עבודת כפיים", המגלם בחובו עבודה בעלת מאפיינים פיזיים נוסף על שימוש בידים.

6.9.2.3. ראה בהקשר זה את דבריו של בית המשפט העליון בערעור אליהו זהר :

"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 הופשיים ("צווארון לבן")."

6.9.2.4. ברי, כי הפעילות המתבצעת בנכס איננה כוללת מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים, ואיננה מתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים.

6.9.2.5. לא מצאנו לנכון לבחון את נכונות טענות העורר, כי בנכס מבוצעות לאורך היום גם מלאכת כפיים הדורשת מאמץ פיזי כלשהו, תוך שימוש במכשירים וחומרים מסוכנים, השיפה למטרדי רעש ורית, מנת עבודה לא נוח ו/או עמידה ממושכת ואף השיפה לנוזקים בריאותיים, שכן גם אם נקבלן, לא יהיה בכך כדי להפוך מכון יופי ל"בית מלאכה", שכן לא כל עבודה הכרוכה במאמץ פיזי מסוים היא "מלאכה".

ישנן עבודות רבות הכרוכות במאמץ פיזי מסוים שאינן מוגדרות כ"מלאכה", כגון מורה ורופא (שעומדים על רגליהם חלק ניכר מיום העבודה), סייעת בגן, אדריכל (שמנח העבודה שלו אינו תמיד נוח), מאבטח, מדריך כושר וכד'. ישנן גם עבודות הכרוכות בעבודה עם חומרים מסוכנים או מטרדי רעש ורית, שאינן מוגדרות כ"מלאכה", כגון מנתח, מהנדס חומרים וכד'.

ראו לעניין זה :

ת"צ 11994-02-12 אבנר נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין אבנר").

6.9.2.6. אנו סבורים כי טיפולי פנים, פדיקור ומניקור, הסרת שיער וכד', אינם בגדר עבודה פיזית, ומכאן שאינם עבודת כפיים, ממש כשם שהקלדה במקלדת, ו/או ביצוע ניתוח כירורגי אינם עבודת כפיים. מדובר אמנם בשימוש בידיים, אך לא בהקשר בו עוסקת ההגדרה המילונית של המילה "מלאכה".

6.9.2.7. יתרה מכך, הפעילות המבוצעת בנכס היא בעלת סממנים מובהקים של מתן שירותים, ובניגוד למתפרה או לסנדלריה, דווקא המימד של הענקת השירות הוא המצוי במרכז הפעילות.

6.9.2.8. כך, מכון יופי מטפל קודם כל באדם המקבל את השירות, ומדובר בשירות אישי המותאם לצרכיו של לקוח ספציפי.

כל טיפול יופי עומד בפני עצמו; אין במכון יופי קו ייצור, או מוצר כלשהי שהתקלקל וזקוק לתיקון או השבחה (כמו בסנדלריה או במתפרה); הלכותות הם שבותרים את הטיפול הרצוי, ובמסגרת כל טיפול, הלקוח הוא שבוחר את אופיו, למשל במניקור – את האופן בו הציפורן תעוצב ותצבע וכד'.

6.9.2.9. לא זו אף זו, שירותים מאופיינים, בין היתר, בכך שהם מהווים מוצר המשתנה בהתאם למקום בו הם ניתנים, לאדם המעניק את השירות ולזמן בו הוא ניתן; בכך שבשירות אין הפרדה בין ייצור לצריכה; בכך שבשירות יש יותר מעורבות של הצרכן בתהליך הייצור; בכך ששירות לא ניתן לאחסן במלאי וקשה לרשום אותו ברשימת מצאי; ובכך שכשעסקינן בשירות לא ניתן למדוד את איכות המוצר לפני שהמוצר מגיע לצרכן.

6.9.2.10. כך בענייננו, טיפול פנים ייתפס כשירות שונה, כאשר הוא ניתן על ידי קוסמטיקאית שונה, או כאשר הוא מבוצע עבור לקוחות בגילאים שונים; כך בענייננו בעת טיפולי יופי הטיפול הוא המוצר הנצרך – כך שאין הבדל בין הייצור לצריכה; כך בענייננו בטיפול יש מעורבות של הצרכן בתהליך ה"ייצור"; כך בענייננו, שירות לא ניתן לאחסן במלאי ולא ניתן לרשום אותו ברשימת מצאי; וכך גם בענייננו, לא ניתן למדוד את איכות הטיפול לפני שהמוצר מגיע לצרכן.

6.9.2.11. בעניין זה נפנה את שימת הלב לכך שגם בית המשפט העליון בעניין מישל מרסייה סבר, כי המספרות המודרניות התרחקו מבית המלאכה הקלאסי כהגדרתו המילונית, בין היתר נוכח העובדה ש"במספרות מסוימות גם מגוון התספורות והשירותים גדל לאין שיעור, וכיום ניתן דגש רב יותר מבעבר להתאמה אישית של המוצר, דהיינו התספורת, ללקוח, בתוספת חדרים לשירותים נלווים שונים, כמו – כנראה – בעסקה של המשיבה". לפיכך, כאמור לעיל, הבהיר בית המשפט העליון, כי לו היה בצו הארנונה של עיריית תל אביב סיווג של "שירותים", היה מסווג מספרות בסיווג זה.

6.9.2.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, למכון יופי גם אופי מסחרי מובהק, בין היתר, נוכח העובדה שבמכון יופי נמכרים גם מוצרי יופי וטיפוח הגוף.

6.9.2.13. לשם השלמת התמונה נוסיף, כי טענת העורר לפיה העובדה שלא נשלל סיווגם של עסקים כגון סנדלריה ומתפרה כ"בית מלאכה" על אף שהם מספקים שירותים, הופכת את מבחן מתן השירותים לחסר תוקף בענייננו, מנוגדת להלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה ולשכל הישר.

6.9.2.14. בבואנו להחליט האם הסיווג המתאים לנכס הינו "שירותים" או "בית

---

מלאכה", עלינו לבחון האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה בעיקרה כזו המזוהה עם מתן שירותים או עם בית מלאכה.

באשר לסנדלריה ולמתפרה, הפעילות העיקרית בנכס מזוהה עם בית מלאכה, ואילו במקרה של מכון יופי, עיקר הפעילות המבוצעת בנכס הינה דווקא של מתן שירותים.

6.9.2.15. יוער, כי טענת העורר לפיה ספקי שירותים מוגדרים בתורת הכלכלה כמי שמרכולתם הינה סחורה לא מוחשית אינה יכולה להועיל לו, נהפוך הוא, שכן קוסמטיקאית ו/או מעניקי טיפולי יופי אחרים נותנים שירות אישי ללקוח, ולא מוצר מוחשי.

6.9.2.16. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, לא נוכל לקבל את הטענה, כי לפי ההגדרה המילונית עסקינן בבית מלאכה.

### 6.9.3. מבחן תכלית החוק

6.9.3.1. בהתייחס לתכלית החוק, קבע בית המשפט העליון בעניין **מישל מרסייה**, כהאי לישנא:

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתה הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות היוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות היוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

6.9.3.2. כעולה מפסק הדין בעניין **מישל מרסייה**, שני עקרונות עומדים ביסוד תכלית ההקלה בארנונה לבתי מלאכה: היסוד הסוציאלי (היינו, עידוד פעילותם של בתי מלאכה פשוטים המתפרנסים בדוחק מיגיע כפיים), וחיוניות השירות המסופק על ידם.

6.9.3.3. באשר לסוגיה הסוציאלית: אין סיבה לסבור כי עסקו של העורר מספק לבעליו רווחים נמוכים, והעורר גם לא ביסס טענה כאמור.

מכל מקום, ברי כי אין מדובר בבית מלאכה קלאסי שבעליו מתפרנסים בדוחק מיגיע כפיו, וכאמור העורר אף לא טרח להגיש ראיות לביסוס טענתו.

יוער, כי בניגוד לנטען על ידי העורר, העובדה שבניגוד לעורכי דין ויועצים, הנכס יגיב הכנסות רק מלקוח הנוכה פיזית בנכס אינה משליכה בהכרח על פוטנציאל ההכנסות של הנכס דנן, שכן עסקים רבים המצריכים נוכחות לקוחות בנכס יכולים להיות, והינם, רווחיים מאוד (כגון חנויות, בתי קפה וכד').

6.9.3.4. באשר לתיוניות השירות: על אף טענת העורר כאילו לא ניתן ללמוד מתכלית החקיקה שטיפוח בגדים או נעליים עולים בחשיבותם על טיפוח הגוף, ועל אף הטענה שטיפוח היופי משליך על ערכים חשובים כגון דימוי אישי, הרי דומה כי לא יכול להיות חולק, כי מכון יופי אינו שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים, כדוגמת השירותים אליהם כיוון בית המשפט בעניין מישל מרסייה.

6.9.3.5. ויודגש, כאמור לעיל, גם לגבי מספרות התלבטו שופטי בית המשפט העליון בטרם הכריעו כי ניתן לסווגן כ"בית מלאכה".

כב' השופט רובינשטיין קבע בעניין מישל מרסייה, כי סיווג "שירותים" היא מתאים יותר למספרות, אך בהעדר סיווג כזה, הרי:

"ככל שהלשון והתכלית של סיווג ספציפי מאפשרת זאת, עדיפה בעיני הכרעה פרשנית המביאה את הנכס בגדרו של הספציפי - הכל, בכפוף, לכללי הפרשנות המקובלת ולשיקולי השכל הישר".

כב' השופטת נאור קבעה:

"ספר שייך אומנם למשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי מלאכה (ראו פסקה כ' לפסק דינו של חברי). אולם קשה לראות "מספרה" כ"בית מלאכה" ובפרט כ"בית מלאכה לייצור".

ואילו כב' השופט ג'ובראן קבע:

"סופו של יום, פרשנות מעין זו שהציע חברי אכן מעוררת אי נוחות מסוימת. הגדרתה של מספרה, גם במובנה הקלאסי והצנוע כ"בית מלאכה", וכל שכן "בית מלאכה לייצור" - אינה מיידית ואינטואיטיבית".

6.9.3.6. בענייננו, כאשר שונה נוסחו של סעיף 3.2, ובאישור השרים נקבע, כי הוא כולל בחובו שירותים, הרי גם לאור ההלכה שנקבעה בעניין מישל מרסייה, ברי כי סיווג על פי סעיף 3.2 הינו הסיווג הנכון.

6.9.3.7. יפים לעניינינו דבריה של כבוד השופטת שטופמן בעמ"נ 30939-10-10 איי אל ווינפוינט-בע"מ נ-מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו:

"נכון הדבר כי בפסק דין מישל מרסייה ציין בית המשפט העליון כי בהיעדר קטגוריית 'שירותים' בצו הארנונה של העירייה עדיף שלא לסווג מספרה בסיווג השיורי 'בניין שאינו משמש למגורים' אלא בסיווג ספציפי 'בית מלאכה' שכן פעילותה קרובה יותר במהותה לבית מלאכה. כמו כן יתכן כי לו היה קיים בצו הארנונה של עיריית ת"א סיווג 'שירותים' היה מסווג נכס המערערת תחת סיווג ספציפי זה. יחד עם זאת, בבחינת הרצף שבין סיווג 'בית מלאכה' לבין הסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', סבורה אני כי פעילות המערערת אינה

קרובה במהותה לבית מלאכה במוזבנו הקלאסי, במוזבון ממוספרה, ולא ניתן לדעתי להגמיש, לרמה מלאכותית, את הגדרת 'בית מלאכה' כך שתכלול גם את הנכס של המערערות."

#### 6.9.4. מבחו אחידות הפרשנות

6.9.4.1. בעניין אחידות הפרשנות קובע כב' השופט רובינשטיין בהלכת מישל מרסייה, כהאי ליסנא:

"משבחנו את תכלית החוק התומכת לדידי בסיווג מספרה כ'בית מלאכה' (ובכלל זאת 'בית מלאכה לייצור') לצורך צו הארנונה, נפנה כעת לדברי חקיקה אחרים המדברים בבתי מלאכה. אמנם, לכל חוק, והדבר בולט במקרה דנא, תכלית משלו, ועל כן יש לבחון האם משמעות המונח בחוק אחד רלבנטית אף לחוק אחר; עם זאת יש לזכור, כי 'ההנחה הבסיסית צריכה להיות, כי יש לקיים הרמוניה חקיקתית, באופן שהפירוש שיינתן לדבר חקיקה יישזר נאמנה עם רקמת החקיקה ויהא לגוף אחד, שלם, עמה' (ע"א 3213/97 נקר נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה פ"ד נג(4) 625, 634 - השופט זועבי; וראו: בג"צ 4886/06 עיריית באר שבע נ' שר הפנים [פורסם בנבו]; א' ברק, 328).

6.9.4.2. העורר לא הצביע על מקור כלשהו בחיקוק המגדיר מכוון יופי כבית מלאכה, ולפיכך, אין בשיקולי האחידות הפרשנית, כדי להצדיק את סיווג הנכס כבית מלאכה.

6.9.4.3. באשר לצו ההרחבה בענפי המלאכה והתעשייה הזעירה, הרי שמבלי לגרוע מהעובדה שבכל מקרה אין בכך כדי להשליך על נותני שירות אחרים בתחום טיפולי היופי המעניקים טיפולים בנכס, העובדה שקוסמטיקאיות מחויבות בתשלומים לטובת התאחדות המלאכה והתעשייה בישראל, לא מצביעה על כי מדובר בבית מלאכה, ולא מחייבת סיווג כבית מלאכה בהתאם לדיני הארנונה.

6.10. גם פסק הדין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט העליון בערעור אליהו זהר, אשר חידד את ההבחנה בין נכס המשמש ל'תעשייה', לבין נכס המשמש ל'מלאכה', לבין נכס המשמש ל'שירותים', תומך במסקנתנו שלעיל:

"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 קטגורית הנכסים המשמשים "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 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 בעששיות, 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".

6.11. הנה כי כן, גם בהתאם להגדרות בית המשפט העליון בערעור אליהו זהר למונחים "תעשייה", "מלאכה" ו"שירותים" (בהקשר לצו הארנונה של עיריית ירושלים), אנו סבורים, כי פעילות העורר הינה בבחינת מתן שירותים, העונה על המאפיינים הנזכרים בעניין אליהו זהר של "... מתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל ידי בעל מקצוע חופשי...", ולא שירות הניתן בבית מלאכה, המצריך "מאפיין תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול").

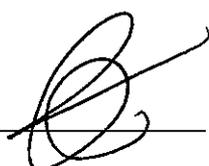
6.12. לאור האמור לעיל, אנו סבורים, כי לא ניתן להגמיש את הסיווג "בית מלאכה" כך שיכלול בגדרו גם את הנכס מושא הערר.

6.13. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

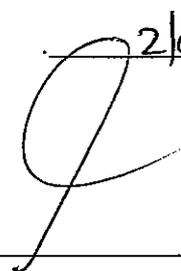
7. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

8. 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.

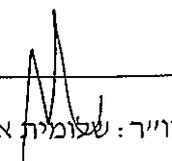
9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 2/6/15



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

36111105ע

ערר 140010135

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

שיא פרסטיג' ח.פ. 513921536

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

---

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינם נכסים ברחוב ירמיהו 2 ת"א, המופיעים בספרי העירייה כנכסים מס' 2000158124, 2000158119 (להלן: "הנכסים").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. בבניין יש שלוש דירות בשלוש קומות.
- 2.2. ביום 05.03.2014 התקבל טופס 4 על הבניין כולו.
- 2.3. הבניין נבנה בסטנדרט גבוה מאוד, על מנת שישמש להשכרת דירות יוקרה מרוהטות.
- 2.4. עד לקבלת טופס 4 לא ניתן היה לאכלס את הנכסים הנ"ל, הן מבחינה חוקית, והן לאור העובדה שהבניין היה אתר בניה לכל דבר וענין, ולא ראוי למגורים (עד קבלת טופס 4 נתבקשה העוררת ע"י מחלקת פיקוח בעיריית תל אביב לבצע שינויים בנכסים).
- 2.5. ריהוט הוכנס לבניין כבר במהלך חודש ינואר, אך לא בתור אחסנה או שימוש עצמי אחר, אלא היות והרהיטים הוזמנו תקופה ארוכה קודם, והיו במצב סגור בכל התקופה עד לסוף העבודות.
- 2.6. כל עוד לא הושלמו העבודות לא ניתן היה להכניס שוכר לאף אחת מהדירות בבניין, ולא נעשה שום שימוש בכל הבניין כולו, וכן על ידי פקחים מטעמה, שהגיעו מספר פעמים לבניין).
- 2.7. הבניין סבל באותה התקופה מחדירת מי ביוב דרך הצנרת של חברת מי אביבים, אשר גרם לנזקי ענק, כולל השבתת המעלית, צורך בעבודות שיקום קירות, דלתות, משקופים, ניקיון וייבוש. הבניין סבל מסירחון איום בכל הבניין, כך שלא היה ניתן להשכירו. התקבל פיצוי מתברת הביטוח הכשרה בגין נזקים אלו.
- 2.8. אף לאחר קבלת טופס 4 הבניין סבל מרטיבויות ונזילות, בקומה ג' ובקומת המסחר הוצאו מרצפות, והקומות עברו תהליך ייבוש ע"י תנורים מיוחדים ע"י חברת אינפרט טק. ארונות מטבח הוחלפו, ותוקן נזק בקירות כולל צביעה מחדש. החשמל בבניין ניזוק. הבניין כולו היה מנותק מחשמל בשל חדירת מים לארונות החשמל. נזילות נראו בקומה השנייה, ובקומה הראשונה. לאחרונה פורק תדר האמבטיה ע"י הוצאת אריחים וטיפול באיטום רצפת אמבטיה שגרמה לנזילות חמורות בקומת המסחר.
- 2.9. עבודות אלו נעשו עד ליום 01.06.2014 כפי שניתן לראות מהצעות מחיר עבור עבודות אלו, כולל תביעת חברת הביטוח הכשרה ששילמה פיצוי בגין נזקים אלו בקומה ג'.
- 2.10. בשל תקלות אלו הבניין סבל מדימוי שלילי. נכון להיום קומות ב' ו-ג' לא מאוכלסות, קומה א' הושכרה, וקומת המסחר עד היום אינה מושכרת בשל תקלות חוזרות ונשנות במערכת הביוב ונזילות מהקומות הגבוהות.
- 2.11. בשל כך העוררת מבקשת לבטל כל חיוב ארנונה בכל הבניין המסחרי והדירות, בגין נכס שלא ראוי למגורים, עד לתאריך 01.06.2014.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. העד מטעם העוררת נחקר על תצהירו ואישר כי הריהוט בנכסים הוכנס כבר בחודש ינואר בהתאם להזמנה של העוררת. עוד אישר העד מטעם העוררת, כי בנכסים בוצעו כבר עבודות נגרות.
- 3.2. העוררת לא הוכיחה את טענותיה באשר למצבם של הנכסים, ולא סתרה את הממצאים שהוצגו ע"י המשיב, כי עניין לנו בנכסים המהווים בניין העומד על תילו, בהם ניתן לעשות שימוש ואף נעשה שימוש בפועל.
- 3.3. מסמך שהציג העד מטעם העוררת, מעלה כי הנזק לנכסים מוערך ב- 16,500 ₪.
- 3.4. העד מטעם העוררת לא ידע לזהות באילו חדרים הייתה רטיבות ובאילו חדרים לא הייתה רטיבות. המשיב הפנה את העד לתמונות, אולם לגבי כל התמונות, אישר העד כי בחדרים אלו לא הייתה רטיבות.
- 3.5. בית המשפט העליון קבע בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"ג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), כי "אין לומר כי כל בניין מוזנה הוא בהכרח בניין ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים התוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.
- 3.6. את דבריו אלה של בית המשפט העליון, ראוי לקרוא גם לנוכח ההלכות המחייבות שנקבעו בבית המשפט העליון, אשר לפיהן פטורים בענייני ארנונה, יש לפרש בצמצום, ולהקפיד על הענקתם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור, וכאשר ברור לחלוטין מהוראת הדין כי היא נועדה לחול עליו.
- 3.7. במקרה דנן, העוררת לא סתרה את ראיות המשיב, שהעלו כי המדובר בנכסים תקינים לגמרי, החדרים מרוצפים וצבועים כולל דלתות, חלונות, השמל ואינסטלציה. בעת הביקורת ביום 13.1.2014, נראו מספר רב של מזרונים ארוזים, מטבח מוגמר ומאובזר כולל מקרר ותנור, ארונות קיר, ספה לסלון, שולחן עטוף, מכונת כביסה ומייבש כביסה. לא ניתן להסיק מכך כי המדובר בנכס אשר לא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש.
- 3.8. העוררת לא סתרה את ממצאי המשיב אלא אישרה כי אכן הוכנס ציוד לנכסים. העוררת אף לא הוכיחה את הנזקים, שלטענתה נגרמו בנכסים, המובילים לכך כי המדובר בנכסים לא ראויים לשימוש, משכשלה העוררת בהוכחת טענותיה, יש מקום לדחות את הערר.
- 3.9. ממצאי הביקורות מעלים כי המדובר בבניין עומד על תילו, תקין בעיקרו, באופן שהיקף הליקויים בו, ככל שקיימים, אינו עולה כדי כך שעסקינן בנכס שתדל להיות "בניין", כנדרש במבחן שנקבע בעניין "המגרש המוצלח".
- 3.10. במקרה דנן, בפועל נעשה שימוש בנכס, עוד בטרם התקבל טופס 4, ולכן חיוב הנכסים במועד נעשה כדין. עפ"י התמונות שצורפו לדו"ח מטעם המשיב, לא ניתן לומר שהנכס אינו מהווה בניין.

3.11. בהתאם לפסיקה, הרי שאין ליתן משקל למניעה תכנונית (העדר טופס 4) מקום בו נעשה שימוש בנכס בפועל.

3.12. נטל ההוכחה בפני ועדת הערר חל על העוררת. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה.

#### 4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והתלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

4.1.1. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע כדלקמן:

"נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק 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);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני הקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהיגע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

4.1.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

4.1.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי

ופדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....

השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

4.1.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.1.1. במקרה דנן, הנכס היה תקין במועד הרלבנטי לערר, החדרים היו מרוצפים וצבועים, והיו מותקנים בהם דלתות, חלונות, חשמל ואינסטלציה. בעת הביקורת של המשיב נראו מזרונים ארוזים, מטבח מוגמר ומאובזר כולל מקרר ותנור, ארונות קיר, ספה לסלון, שולחן עטוף, מכונת כביסה ומייבש כביסה.

4.1.2. הנזילות המרובות מהן סבל הנכס, התקלות במערכת הביוב והדימוי השלילי אין בהם כדי לקבוע כי מדובר בנכס הרוס אשר חדל להיות בנין ובכלל זה נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא.

4.1.3. לא רק שהעוררת לא הביאה ראיות לכך שמדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא, אלא שגם הראיה שהוצגה על ידי העוררת כי הנזק שנגרם לנכס הוערך בסך של 16,500 ₪ מצביעה על כי הנזק שנגרם לבנין אינו כזה במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא.

4.1.4. לא זו בלבד, אלא שהעד מטעם העוררת אף לא ידע לזהות באילו חדרים בנכס הייתה רטיבות, וכאשר הופנה לתמונות שהוצגו לו על ידי המשיב, אישר לגבי כל התמונות שהוצגו לו, כי בחדרים אלו לא הייתה רטיבות.

4.1.5. במצב דברים זה, מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי הנזק שהוצג בפנינו, אינו כזה המאפשר קביעה כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי.

4.1.6. בעמ"נ 15/04 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד ואח' נקבע, כי היקף המשקל שיינתן למתן טופס 4 עשוי להשתנות ממקרה למקרה, וכי אין לבחון את האכלוס בפועל אלא את התאמת המבנה לאכלוס על פי ייעודו.

4.1.7. העובדה שבחלק מן המועדים הרלבנטיים לערר טרם ניתן טופס 4 אינה משנה את קביעתנו, שכן בהתאם לפסיקה, אין ליתן משקל למניעה תכנונית (העדר טופס 4) מקום בו נעשה שימוש בנכס בפועל.

4.1.8. כפי שהוכח בפני הועדה גם במועד לפני קבלת טופס 4 נעשה שימוש בנכס בפועל, ומכל מקום. עובדות אלו שוללות את זכאותו של הנישום לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, שכן ברור כי אין מדובר בבניין שניזק במידה שאי אפשר לעשות בו שימוש חוקי כלשהו, אלא בבניין אשר שימש את העוררת, הלכה למעשה לצרכי אחסנה ונמצאו בו פרטי ריהוט רבים, ולכל הפחות מקיים את הפוטנציאל לשמש ככזה, ועל כן בר חיוב בהתאם לתכליות השימוש בצו הארנונה (ראה דו"ח הביקורת של המשיב מיום 13.1.2014).

4.1.9. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330.

4.2. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

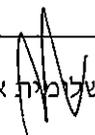
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 2/6/15.

  
חברה: שירלי קדם, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

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

תאריך : טו בסיון תשעה  
02.06.2015  
מספר ערר : 140011321 / 09:46  
מספר ועדה: 11192

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

**העוררים:** בנעמו אריאל, מוסרי יוסף גיא, טרייסטר עירן, דמקני יעקב, אריה רמי  
שרון, טרייסטר גורן ענת שיק כריסטיאנה אליזב, קאלש - פילוס חברה בע"מ חברה  
פרטית, עזוז עופר, עזוז דלית

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוקדם מועד תחילת הפטור נכס לא ראוי לשימוש לפי  
סעיף 330 לפק' העיריות, לתאריך 12/3/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.06.2015.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בסיון תשעה  
02.06.2015  
מספר ערר : 140012182 / 10:31  
מספר ועדה: 11192

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פליקס בעמ

- נ ג ד -

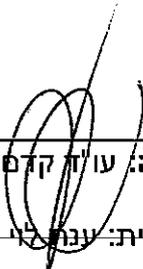
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

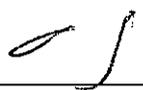
החלטה

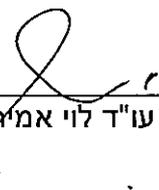
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, לפיה הגדלת שטח הנכסים לחיוב (חשבון 10167453 ו-10167457) כפי שנקבע בהודעת השומה מיום 30/7/14 תחול ממועד ההודעה, 30/7/14 ולא מיום 1/1/14 כפי שנקבע בהודעה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.06.2015.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענבל לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בסיון תשעה  
02.06.2015  
מספר ערר : 140012181 / 13:36  
מספר ועדה : 11192

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: קמיגורוב אהרן, קליסקי שלמה תמיר

- נ ג ד -

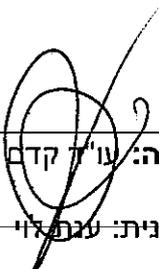
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה סיווג הנכס ישונה משירותים כללי לסיווג של אולפן הקלטות לפי סעיף 3.3.30 לצו הארנונה וזאת מיום שליחת השומה המתוקנת, 3/9/14 ולא מיוני 2014. עד לתאריך 3/9/14 יסווג הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה כפי שהיה עד למועד תיקון השומה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.06.2015.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענמלוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קרט אלכסנדר

נגד

המשיב: מנהל הארגונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 3.3.14 בעניינו של נכס ברח' שביל המפעל 2 בעיר, המוחזק על ידי העורר. בהחלטה זו נדחתה השגה שהוגשה על ידי העורר במסגרתה נטען כי יש לסווג את הנכס לפי סעיף 3.3.18 לצו הארגונה אשר דן בסטודיו של ציירים ופסלים.

#### טענות העורר

2. בכתב הערר טען העורר כי בנכס מתבצעות פעולות ציור על קנבס, רישום על נייר, קולאז'ים בעזרת שבלונות מדיקט, רישומי מודל עירום, עריכת תמונות במחשב, קולאז'ים של צילום וציור משולבים בשרטוט באמצעות מחשב וקריאת מאמרים באומנות במחשב.
3. העורר טען כי בביקור שנערך ביום 16.2.14 על ידי נציג המשיב ראה הפקח כי הנכס משמש כסטודיו לאמנות וכי בביקורת נוספת שנערכה ביום 27.2.14 ציירו בנכס שני ציירים מודל עירום ומשך לא ניתן היה לפתוח את הנכס ולהראותו.
4. העורר טען כי יש לסווג את הנכס כסטודיו של ציירים ופסלים.

#### טענות המשיב

5. המשיב תאר בכתב התשובה את הבסיס להחלטתו ובכלל זה את ממצאי הביקורות שנערכו בנכס.
6. לטענתו המטרה העומדת בבסיס התעריף המופחת לפי סעיף 3.3.18 לצו הארגונה הוא להעניק את ההטבה אך ורק לעוסקים בציור או פיסול, מתוך כוונה להקל עליהם את נטל התשלום ובכך לעודד אותם בפעילותם האומנותית.
7. המשיב טען כי העורר לא הוכיח כי הפעילות בנכס היא של אומן - צייר או פסל וכי מדובר בפעילות היחידה המתבצעת בנכס ומשך, הסיווג המתאים הוא בניינים שאינם משמשים למגורים.

## דיון והכרעה

8. לאחר שהגישו הצדדים תצהירים, התקיים דיון במהלכו נחקרו העדים. הצדדים הגישו סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.
9. בבחינת כלל הראיות ובכלל זה העדויות שהובאו בפנינו מצאנו כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי הפעילות אשר מתבצעת בנכס עומדת בתנאים אשר קבועים בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה, אשר עוסק בתשלום ארנונה לסטודיו לציירים ולפסלים. מצאנו את עדות העורר בלתי מהימנה עם תהיות ושאלות למכביר שנשאלו פתוחות, עם תשובות בלי ברורות, ובחלקן כאלה שלא ניתן לקבלן. בכל מקרה העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי יש לשנות את הסיווג שנקבע על ידי המשיב לסיווג סטודיו לאומנים.
10. העורר טען בפנינו כי הוא שוכר את הנכס משנת 2011. במספר בקורת שנערכו בנכס העורר לא נכת. לשאלת הוועדה השיב כי לעוד אנשים יש מפתח לנכס. לטענתו הוא מלמד מחוץ לנכס, 5 ימים בשבוע, בין 3 ל-7 שעות ביום במוסדות שונים. לפעמים הוא נמצא בנכס פעם בשבועיים בלבד.
11. הוא לא ידע מי היה בנכס בעת הביקורת שנערכו במקום על ידי נציג העירייה. לטענתו, יתכן ובמקום היה ציור של מודל עירום ולכן הנכס לא נפתח, אולם הוא לא ידע זאת מידיעה אישית. העורר לא מצא לנכון להעיד את האנשים שנכחו במקום בעת הביקורת, וכאמור הוא אף לא ידע את זהותם.
12. העורר נשאל ביחס לביקורת שנערכה ביום 2.2.14 והשיב כי הוא לא יודע מה נעשה במקום.
13. בהמשך עדותו השיב כי הוא זה שהזמין את מודל הערום וכל מי שמשתתף במפגש משלם 50 ₪. בהמשך החקירה השיב כי לא הוא זה שתמיד מזמין את המודל. מגיעים למקום בין 5 ל-7 אנשים למשך 3-4 שעות. אין תדירות קבועה לפעילות מעין זו ואין דבר לימודי. עת נשאל אם יכול להציג חשבונית או אסמכתא למפגשים, הוא השיב כי אין רישום ואחד סומך על השני.
14. בהתייחס לביקורת שנערכה במקום ביום 16.2.14 בה צויין כי במקום מכשיר פקס, שרטוטים, מסמכים וקלסרים על מדפים, השיב כי בקלסרים מתויקים סקיצות. יש מדפסת משולבת וכל מי שעוסק באומנות משתמש במחשב. באמצעות המחשב מבצע קולגים.
15. העורר בהכשרתו אדריכל ולטענתו הוא משלב את תחום האדריכלות. אין לו משרד אחר.
16. העורר טען כי הוא משלם דמי שכירות בסך של 5000 ₪ וזאת באופן רשמי אולם הוא וחבריו מסכמים בניהם כל חודש את חלוקת התשלומים. יתכן שבחודש מסוים הוא משלם יותר מאחרים. חלוקה זו מתייחסת לגבי כל התוצאות.
17. העורר נשאל לגבי מרינה שיש ברשותה מפתח למקום, והשיב כי היא גרפיקאית לפרנסתה. לאחר מכן השיב כי היא אדריכלית לפרנסתה ואינו יודע היכן היא עובדת.
18. מר דוד צדוק מטעם המשיב העיד בפנינו בנוגע לביקורת שערך בנכס. עדותו הייתה מפורטת, עקבית ומהימנה עלינו, ובקיאיותו בפרטי הביקורות ראויה לציון. בביקורת פתע שערך ביום 17.10.13 נכחה במקום בחורה העונה לשם קארין אשר סירבה כי יצלם את הנכס. נמסר לו כי הנכס משמש לעיצוב מבנים וחללים. עד לעריכת הדוח ניסה מר צדוק לערוך שתי ביקורות נוספות אולם למרות שנכחו אנשים במקום, הם נמנעו מלפתוח את הדלת ולאפשר לו לערוך ביקורת במקום. גם בביקורת נוספת שערך ביום 2.2.14 סירבו הנוכחים לפתוח לו את הדלת. רק בביקורת שתואמה מראש נכח במקום העורר עצמו בתאריך 16.2.14. גם מר שירן אקוע העיד בפנינו מטעם המשיב כי גם בביקורת שהוא ערך בתאריך 27.2.14, סירבו להכניסו לנכס

והוא ראה מהרווח בין שתי הדלתות עמדת מחשב ושני אנשים. העורר מסר לו טלפונית כי ניתן להגיע רק בתיאום.

19. העורר לא הוכיח כלל כי הוא זה שמחזיק בנכס באופן בלעדי וכי בו הוא מבצע אומנות ציור ופיסול. גם לגישת העורר במקום עושים שימוש אנשים רבים. לא הוכח גדר פעילותם, והעורר עצמו הצהיר בפנינו כי לא נמצא במקום אלא מספר פעמים בודדות, עד כדי פעם אחת בשבועיים. המשמעות להעדר הוכחות מצד העורר מתחזק עוד יותר לנוכח העובדה שבביקורת שנערכה במקום סורב נציג העירייה להיכנס למקום. למרות שהיו במקום אנשים, הדלת לא נפתחה. טענת העורר כי במקום היה מודל עירום לא הוכחה כלל וממילא הדבר לא בידיעתו האישית של העורר. טענת העורר בסעיף 19 לסיכומים מטעמו אינה ראויה ואינה מקובלת, שעה שהנטל להוכיח טענותיו של העורר מוטל עליו ולא על המשיב. אי שיתוף פעולה מצד העורר בעריכת הביקורות בנכס עומד לחובתו של העורר בלבד ואינה מקנה לו זכות כלשהי בהוכחת טענותיו בפנינו. נישום מחויב לשתף פעולה בצורה כנה והוגנת עם נציגי המשיב בעת עריכת ביקורות בנכס לקביעת סיווג הנכון והראוי לפעילות המתבצעת בנכס.

20. סעיף 3.3.18 לצו הארנונה מתייחס לסיווג אשר נקבע לנכס אשר משמש לציור או לפיסול בלבד. זאת לא הוכח במקרה דנן כלל וכלל וכאמור, אמינות עדותו של העורר בפנינו מוטלת בספק רב.

21. לא די בכך שהעורר מגדיר עצמו כאומן. עליו להוכיח כי הנכס משמש רק למטרת ציור או פיסול ולא לעריכת מפגשים כאלה ואחרים, שפשרם לא הובהר על ידי העורר כלל וכלל.

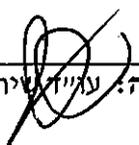
22. קביעת סיווג הנכס על ידי המשיב לפי סיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים ומסחר הינה קביעה נכונה בנסיבות העניין ואין כל בסיס להתערב בה.

23. אשר על כן אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין העורר יחוייב לשלם למשיב הוצאות בסך של 1,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 2.6.15.

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

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

  
חברה: עו"ד עירלי קדם

  
חבר: דר' רינד זיו, רו"ח

  
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

העוררת: טכנולוגן בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. בפנינו ערר שהוגש על החלטת המשיב מיום 5.6.14 בעניין סיווגו של הנכס ברחוב פנקס 4 בעיר, שבחזקת העוררת. בהחלטה זו נקבע כי עיקר הפעילות המתבצעת בנכס הינה שיווק ומתן שירות ותמיכה לתוכנה פעילה. נקבע כי אין המדובר בפעילות בהתאם להגדרה שבסעיף 3.3.3 לצו הארנונה אשר עוסק בבתי תוכנה. הסיווג שנקבע הינו לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה אשר עוסק בבניינים שאינם למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

#### טענות העוררת

- במסגרת הערר טענה העוררת כי הנכס הושכר על ידי העוררת כאשר החברה עוסקת מעל 20 שנה בפיתוח תוכנה. מנהל העוררת טען כי הוא עוסק בתחום 30 שנה וזו פרנסתו.
- תכלית העסק פיתוח וייצור תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

#### טענות המשיב

4. בכתב התשובה שהוגש מטעם המשיב נטען כי דרך ההתקשרות של העוררת עם לקוחותיה מעידה על כך שאין מדובר בבית תוכנה אלא בחברה שעוסקת במתן שירותים בתחום המחשבים, על בסיס קבוע ומתמשך. נטען כי העוררת מוכרת את זכויות השימוש בתוכנה ואינה מוכרת את התוכנה עצמה. בניגוד למצב בו חברה מפתחת תוכנה ומוכרת אותה ללקוחות הקצה, מספקת העוררת שרות בו ניתנת ללקוח הקצה רשות לשימוש בתוכנה בלבד. לקוח הקצה אינו תופס קניין בתוכנה שרכש ואינו יכול לעשות בה כבשלו. עוד נטען כי אופי התשלום מעיד כי מדובר במתן שירות, כאשר מדובר בתשלום עיתי נמוך לעומת תשלום חד פעמי גבוה.

- המשיב טען כי היה על העוררת להמציא מסמכים ובכלל זה פירוט עובדים, חוזים וחשבוניות אולם המסמכים לא הועברו וגם מסיבה זו דין הערר להידחות.

## דיון והכרעה

6. לאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית קיימנו דיון הוכחות בתאריך 15.4.15. בתום דין ההוכחות סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה. כן ניתנה הוראה לעורר להמציא לוועדה מאזן בוחן לשנת 2014, ודוגמאות של חשבוניות.

## סיווג

7. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה מתייחס להגדרת בתי תוכנה כדלקמן:

### **"3.3.3 בתי תוכנה"**

**בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחוייבו ..."**

8. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה.

9. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים אלא כי עיקר העיסוק יהא בייצור תוכנה.

10. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 **וב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו** (ניתן ביום 8.8.11) (להלן- "**פס"ד וב סנס**") נקבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". נקבע כי המונח "בעיקר" כוונתו הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי - במסגרת המבחן הכמותי, יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת ואילו במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

11. בהתייחס למבחנים לפיהם ייקבע האם עסקינן בפעילות "ייצורית" של תוכנה, ראו עמ"נ (מחוזי ת"א) 275/07 **אינדקס מדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו** (ניתן ביום 30.6.10), בו נקבע כי יעשה שימוש במבחנים אשר משמשים בתחום סיווג התעשייה והמלאכה כפי שנקבע בעמ"נ 186/07 **גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (לא פורסם, ניתן ביום 15.11.07).

12. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 **מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ** (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרביטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכניתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" –

**"האם פעילותה תורמת לפעילות ייצורית תעשייתית בהיותה יוצרת או מקדמת יצירתו של יש ממשי חדש או שמה כל פעילותה היא בבחינת אספקת שירות ללקוח שאין בה תוכן מוחשי חדש".**

13. בבחינת כלל הראיות שהובאו בפנינו, דין הערר להתקבל ויש לסווג את פעילות העוררת בנכס לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה אשר עוסק בסיווג בבתי תוכנה.

14. בניגוד לתשתית העובדתית שעמדה בבסיס החלטת המשיב וטענותיו בכתב התשובה, התברר בפנינו כי כל לקוח יכול לרכוש את התוכנה שמייצרת העוררת. בשנה האחרונה הייתה לעוררת ערכה אחת שניתן היה

להתקין אותה אצל לקוח אשר מבקש לרכוש אותה. כיום היא יכולה להתקין את התוכנה אצל כל לקוח ללא הגבלה.

15. הייצור הראשוני היה בעבור חברה גדולה אשר עוסקת במכשור רפואי. החברה פנתה אליו על מנת שיעזור לה לפתוח מוצר תוכנה בתהליכי בקרת האיכות. במשך 3 שנים הוא ייצר את התוכנה שמורכבת ממודולים שונים. לפני כשנה וחצי התברר לו כי למעשה כל המודולים שייצר מהווים ביחד תוכנה שאפשר למכור אותה. הזכויות בתוכנה הם של העוררת.

16. כיום הלקוח של העוררת הוא אותה חברה ואין לקוחות נוספים אול הוא מנסה למכור את התוכנה. פנה אל העוררת לקוח בבקשה שתכין מודל למעקב אחרי הוראות בדיקה לשרטוטים. הצעת המחיר היא לפי הערכת שעות עבודה.

17. מנהל העוררת הצהיר בפנינו כי מוצר התוכנה תמיד מצריך עבודה ואינו מושלם. התשלום שהוא מקבל הוא עבור פיתוח תוכנה. כן הובהר על ידו כי הוא מבוטח בפוליסה כבית תוכנה.

18. מנהל העוררת ציין כי הוא עובד לבדו ושכר את הנכס לאחר שעבד במשך השנים מהבית, במטרה להתרחב. 80% מפעילותו הוא בייצור תוכנה. 20% בתמיכה וייעוץ.

19. המשיב טען בסיכומים כי לא הוכח כי מדובר במוצר מדף שניתן למוכרו; נטען כי דוח שעות העבודה מלמד על אופייה של הפעילות כמתן שירות; כן נטען כי לא הוכח היקף הפעילות הנדרש לסיווג בית תוכנה וכי מהממצאים שהוצגו מתבצעת מכירה של זכויות השימוש ואל הוכח כי נמכרת התוכנה. מנהל העוררת תיאר בפנינו את אופי פעילותו אשר הבסיס שלה בפיתוח מודולים שונים בעבור לקוח ספציפי. עם זאת עדיין מדובר בייצור תוכנה וזהו עיקר הפעילות של העוררת בנכס. אופי התשלום לפי שעות עבודה אכן עשויה הצביע על מתן שירותים בתחום המיחשוב, אולם מן הראיות שבפנינו אנו סבורים כי עיקר הפעילות של העוררת הוא בייצור תוכנה, גם אם התשלום אותו מקבלת העוררת הוא לפי שעות. מנהל העוררת תאר את תהליך ייצור התוכנה, משלב איפיון הצרכים ועד לכתובת הקוד וייצור התוכנה.

20. לאור האמור, אנו מקבלים את הערר לסיווג הנכס לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

21. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

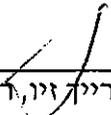
ניתן בהעדר הצדדים ביום 26.15.

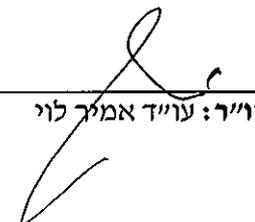
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטתה.

---

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: סילבר ראדו בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 26.8.13, בנוגע לנכס המוחזק על ידי העוררת ברח' מירון 8 בעיר (להלן: "הנכס").

#### טענות העוררת

2. בכתב הערר טענה העוררת כי היא הבעלים של הנכס, והוגשה על ידה בקשה למתן היתר בניה, לבניית בניין בן 6 קומות. לטענתה, מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, קירותיו החיצוניים ניזוקו והם הרוסים ופרוצים עד כדי כך שחברת ביטוח מסרבת לבטח את הנכס. הנכס אינו ניתן להשכרה או לשימוש כלשהו והוא ריק מכל יושב.

3. העוררת טענה כי היא ערכה שיפוץ (בניית קיר מפריד) בחלק קטן של כ-70 מ"ר מתוך כ-370 מ"ר ושטח זה הושכר לצד ג'.

4. בנוגע להחלטת המשיב נטען כי העוררת ביצעה שיפוץ פנימי בנכס עת נבנה קיר מפריד בין החלק הקטן המושכר ליתרת הנכס ולכן לא ברור מדוע קבע המשיב כי לא בוצעו שיפוצים בנכס. עוד נטען כי בבוא היום ייהרס הנכס וכיום, למעט החלק הקטן שהושכר, הנכס הרוס.

#### טענות המשיב

5. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי הנכס מסווג בסיווג מלאכה ותעשייה. ביקורת שנערכה בנכס ביום 9.7.13 העלתה כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות

[נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"). אומנם מדובר בנכס מוזנח אולם בנכס ריצפה, קירות ואין נזק של ממש בנכס.

6. המשיב טען כי הערר הוגש באיחור, שכן החלטת המשיב הינה מיום 21.7.13 אולם הערר הוגש רק ביום 8.10.13. לטענת המשיב אין סמכות לוועדה להאריך מועד הקבוע בחיקוק.

### הדיון בפני הוועדה

7. במהלך הדיון בערר הוגשה על ידי העוררת בקשה לצירוף שטח של 18 מ"ר למחלוקת נשוא הערר, אשר נובע מחיוב שהוטל על העוררת, למרות שהושכר לשוכר שלה. לגבי שטח זה נטען כי מדובר בשטח שאינו מקורה ואינו בר חיוב. בהסכמת המשיב, שטח זה התווסף למחלוקת נשוא הערר. למשיב ניתנה אפשרות להגיש השלמה לכתב התשובה מטעמו בהתייחס לשטח הנוסף, במסגרתה טען המשיב כי מדובר במרפסת המוחזקת במשותף על ידי העוררת והשוכר ומשכך, חויבה העוררת בחלק יחסי מהשטח – ב-14 מ"ר. מדובר במרפסת המהווה חלק אינטגרלי מהנכס והינה ברת חיוב לפי סעיף 1.3.1.ב' לצו הארנונה.

8. בנוגע לטענת המשיב בדבר איחור בהגשת הערר, ביום 10.3.14 ניתנה החלטה על ידי הוועדה בהרכבה בראשות עו"ד אלון צדוק. בהחלטה נקבע כי יש סבירות מספקת לקבלת טענת העוררת כי היא לא קיבלה את ההחלטה אלא לאחר 8.9.13. בהחלטה נקבע כי בשעה שהוועדה נדרשת לעשות שימוש בסעד דרסטי שעניינו דחייה על הסף, יש להיזהר בזכויות הנישום. התיק נקבע לדיון הוכחות וניתנו הנחיות להגשת תצהירים.

9. בתאריך 24.12.14 קיימנו דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים על תצהיריהם. לבקשת הצדדים ניתנה להם אפשרות להגיש סיכומים בכתב ומשהוגשו, התיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

10. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנתנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

11. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין

לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

12. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן ולעיל: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי יש לבחון את טענת הפטור לפי 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".

13. בעניינו מדובר בשטח ששימש בעבר נגריה. 84 מ"ר הושכרו לשוכר כאשר בוצעה הפרדה בקיר פנימי מבלוקים.

14. מעדותו של מר רייכר יעקב מטעם העוררת עולה כי אין לשטח המושכר מונה השמל נפרד וכי קיים השמל בנכס. לשוכר אף תשתית מים. החזית בנויה מבלוקים ושלושת הצדדים של המבנה סגורים מקונסטרוקציה של קרשים ולוחות מתכת ואסבסט. בגג יש חורים. בעת הביקורת שנערכה בנכס הנכס היה סגור, והכניסה נעולה.

15. בבחינת כלל העובדות שהוצגו בפנינו הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. אומנם מדובר בנכס ישן ואולי אף מוזנח, אולם אין המדובר בנכס הרוס, ואף לא נכס שניזוק במידה רבה. לא הוצגו ראיות לפיהן הנכס ניזוק בהשוואה למצבו של הנכס טרם חדלה הפעילות בו.

16. יתר על כן, התברר כי חלק מהנכס במצבו הושכר לצד שלישי, כאשר כל שבוצע הוא הקמת הפרדה מקיר בלוקים. עובדה זו כשלעצמה מלמדת כי ניתן לעשות שימוש בנכס לשיטת העוררת עצמה ועובדתית נעשה שימוש בחלק מהנכס, רק על בסיס הקמת מחיצה פנימית מבלוקים, מדובר בראייה נוספת וחשובה בבחינת טענת העוררת כי מדובר בנכס הרוס או כזה שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

17. לגבי שטח הכניסה שהתווסף לחיוב העוררת, התברר כי מדובר בשטח בנוי, מוגבה ממפלס הרחוב, ומהווה מעין רחבת כניסה לנכס העוררת ולנכס שהושכר. לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, שטח זה נכלל בתוך יחידת הבניין המחוייבת ואין בסיס לגרוע שטח זה מהחיוב. המשיב הבהיר כי העוררת מחוייבת בגין שטח זה רק ב-14 מ"ר מתוך 18 מ"ר כחלק היחסי, וביתרת השטח מחוייב השוכר.

18. לאור האמור, החלטנו לדחות את הערר. על פי החלטת הוועדה מיום 14.7.14 שניתנה בהסכמת הצדדים, החלטה זו תחול גם על שנת המס 2014.

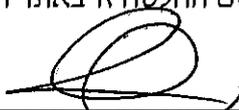
19. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

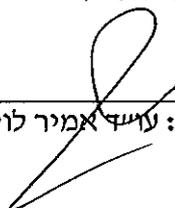
ניתן בהעדר הצדדים ביום 2.6.2015.

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

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

  
חבר: ד"ר זיו רינד, רו"ח

  
חברה: עו"ד שירי קדם

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז בסיון תשעה  
04.06.2015  
מספר ערר : 140011513 / 11:23  
מספר ועדה : 11195

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: סעד צביה

- נ ג ד -

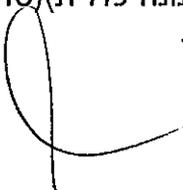
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

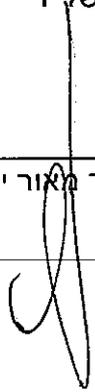
בהסכמת הצדדים ובהמלצת הוועדה ולאחר שהעוררת הצהירה בפני הוועדה כי השיפוץ ארך חודשיים ולאחר שהתרשמו מדו"ח המבקר שהיה במקום שהשיפוץ החל מספר ימים לאחר הודעה מטעם העוררת ולאחר שהעוררת הצהירה בפנינו כי בדירה לא היה חיוב במים וחשמל ולא הייתה ראויה למגורים כלל ינתן פטור לנכס בגין נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 8/6/14 ועד ליום 7/8/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.06.2015.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: דואק שמואל ואשכנזי יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב



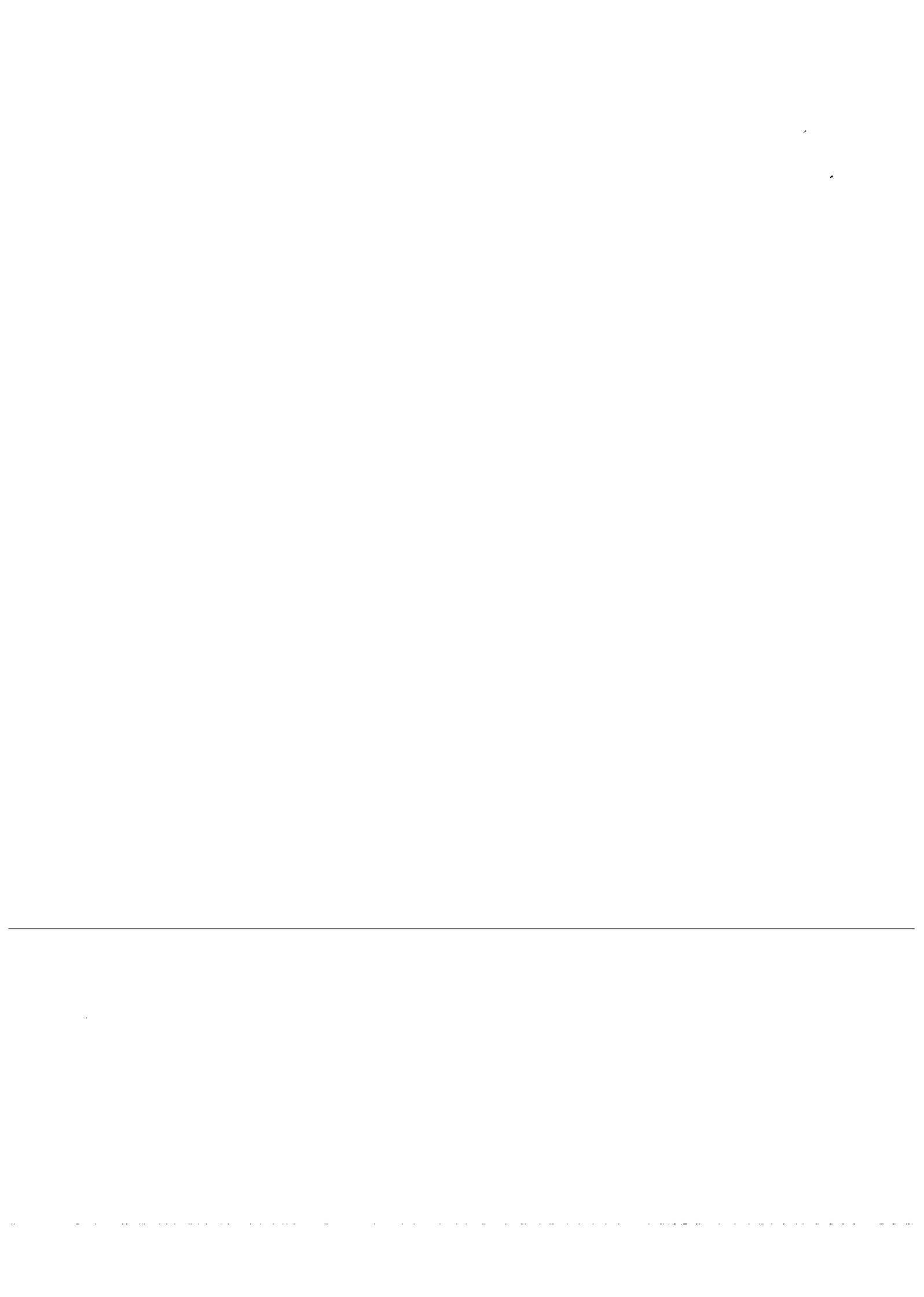
### החלטה

#### רקע הדברים

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרישום אצל המשיב כנכס מס' 200091165 ח-ן לקוח 10000606 בכתובת דרך יפו 9 ת"א, בשטח של 123 מ"ר, האם לסווגו כטענת המשיב "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העוררים כבית מלאכה, שבו הם מבצעים עבודות של גזירת בדים והדבקה, משכך עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1.
2. אין מחלוקת לעניין יתר הנכסים באותה כתובת, בה עוסקים העוררים במכירה ושיווק של מוצרי אופנה, שסווגו כדין ע"י המשיב ונכסים אלה אינם נשוא הערר.
3. יוער כי הנכס נשוא הערר, סווג בעבר [משנת 2006] ע"י המשיב כבית מלאכה, וסיווגו שונה בחודש אפריל 2013 לסיווג מסחר בבגדים.
4. הצדדים הסכימו כי ההחלטה שתינתן תחול על כל העררים הנ"ל, לשנים 2013 – 2015.

#### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

1. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררים הוגש ביום 13.8.2014.
2. תצהירי עדות חוקרי השומה מטעם המשיב הוגשו ביום 10.9.2014.
  - א. תצהיר חוקר שומה מר יוני קהלני בליווי דו"ח ביקור בנכס מיום 20.3.2013 [להלן: "קהלני"].
  - ב. תצהיר חוקר שומה מר אופיר טוילי בליווי דו"ח ביקור בנכס מיום 26.1.2014 [להלן: "טוילי"].



- ג. דו"ח חוקר שומה מר יוני קהלני מיום 31.12.2014 הוגש ברשות הוועדה לאור בקשה דחופה מאת ב"כ המשיב לצרפה כראיה, בהסתמך על החלטתנו מיום 6.1.2015 .
- ד. דיון וחקירת המצהירים בפנינו נערכו במועדים 25.12.2014 [חקירת המצהיר מר משה אשכנזי מטעם העוררים] ו- 13.1.2015 [חקירת מר קהלני מטעם המשיב].
- ה. סיכומי ב"כ העוררת הוגשו ביום 5.2.2015
- ו. סיכומי ב"כ המשיב הוגשו ביום 22.2.2015
3. פרטנו המועדים הנ"ל שכן למרות שב"כ המשיב בסיכומיו טען בפנינו בסעיפים 32-34 שקיימת פליאה רבה בשוני בלתי ניתן להסבר, כלשונו, בין דוחו"ת הביקורת הנ"ל, לא ברור לנו מדוע הוגשה בקשה מטעמו, בתאריך 15.3.2015 אפילו 'בהסכמה', שהחלטת הוועדה תחול גם לשנת המס 2015 מבלי לקיים דיון נפרד.
4. 'הפליאה' היא גם נחלתנו משום שלאחר שמיעת המצהיר מטעם העוררים, נטען בסיכומים כי אין לתת לה אימון שכן שינה גרסתו מהרשום בתצהירו בסעיף 2 דשם, לעומת הדברים בעדותו בפנינו. על כך יפורט בהמשך.
5. דו"חות החוקרים מטעם המשיב, אמרו דברים והיפוכם. אף הדו"ת שאישרנו להגשה לבקשת ב"כ המשיב לא סייע בידנו, משום שהפעילות בנכס לא נבדקה בפועל בתאריך יום 31.12.2014 עקב העדר הבעלים במקום.
6. לא צוין בדו"ח זה כי עובדי העוררת התנגדו לקיום הבדיקה, או שסירבו לאפשר לו לערוך ביקורת וזאת בניגוד לזכות המוקנית בס' 287 - 288 לפקודת העיריות, [כפי שציין ב"כ המשיב בסעיף 25 לסיכומיו], אלא צוין כי בשיחה טלפונית שערך מר טוילי עם מר דואק ביקש מר דואק ליצור קשר טלפוני בתאריך 4.1.15 ולקבוע ביקור נוסף חדש .
7. אין חולק כי מר טוילי בדו"ח מיום 26.1.2014 רשם כי ראה במקום שולחן גזירה ועליו שני מסורים שולחניים לחיתוך בדים, נראו גלילי בדים ובעת הביקורת נכחו שני עובדים שחתכו בדים. הדו"ח נתמך בתמונות שמוכיחות את דבריו.
- 
8. יודגש כי ב"כ העוררים נמנע מלחקור את מר טוילי על דו"ח זה. [ראה פרוטוקול הדיון מיום 25.12.2014 בעמוד 2 .]
9. עוד יודגש כי מר אשכנזי משה בעדותו בפנינו אמר כך: **"יש בנכס נשוא הערר שני עובדים שהם מבצעים את הגזירה בפועל"**.

10. ב"כ המשיב טען בסיכומיו, ונצטט האמור כלשונם כך: "הביקורת שנערכה על ידו [הכוונה למר טוילי], ביום 26.1.2014 הייתה ביקורת מתואמת. דברים אלו אנו למדים מכך שבעמוד הראשון של הביקורת מופיעים פרטיו של אחד העוררים ושל בא כוחם תחת 'פרטי הפונה'. והנה, הפלא ופלא, בביקורת מתואמת 'פושט המקום את עורו' והופך לבית מלאכה/גזרניה. במקום נצפו לפתע עובדים, מסור, בדים וכו'. הפער בין הביקורת כמעט בלתי ניתן להסבר, שכן כל ההבדל היה בכך שהביקורת הראשונה נעשתה ללא תיאום, ואילו השנייה נקבעה מראש."

11. הרגשתו הסובייקטיבית של ב"כ המשיב אולי נכונה, ברם עובדה היא שבביקורת הראשונה מיום 20.3.2013 [מטעם מר קהלני] נאמר במפורש: "...נראה שולחן שלטענת המחזיק משמש אותו לגזירת בדים, יש לציין כי לא נראו גלילי בדים במקום ולא נראו גזרי בד על הריצפה, לא נראת פעילות ייצורית..."

12. מר קהלני מודה בעדות בפנינו כי לא צילם את שולחן הגזירה ואינו יכול להעיד האם בוצעה עבודה כלשהי במקום. לטענתו לא נראה לו שהיו בדים מאחורי הניילונים. בהגינותו מודה: "לא הרמתי את כל הניילונים הסתכלתי מהצד. אני מסמן על גבי התמונות איזה ניילונים הרמתי. הם ע/1, ע/2."

13. לא נוכל לקבוע על פי דו"ח זה, במיוחד בהעדר תמונות של שולחן הגזירה והמיכון, שאין במקום פעילות יצרנית. כאמור, דו"ח זה עומד בניגוד לדו"ח טוילי מיום 26.1.14 לרבות תמונותיו. הניגוד בין 2 הדו"חות פועל לטובת העוררים.

14. מעבר לני"ל, אם כל החשש של ב"כ המשיב נכון ומוצדק, לא היה מקום להסכים [כאמור במועד מאוחר יותר, 15.3.15] כי ההחלטה שתינתן תחול גם על שנת המס 2015.

15. יוער כי גם אם נמנעה ביקורתו של החוקר ביום 31.12.2014, כבר למחרת, כותב ב"כ העוררים למשיב, מכתבו מיום 1.1.2015 בסעיף 5 מבוקש לבצע בהקדם ביקורת במקום. [נפנה לערר 12229]. לדעתנו היה מקום לבצע מיד ביקורת, אפילו ללא תיאום, ולפסול את האמור בביקורת 'המתואמת', לגביה נאמר ע"י ב"כ המשיב, ברמז עבה: שהמקום 'פושט את עורו', והופך לבית מלאכה - ראה סעיף 33 לסיכומיו.

16. זאת אף זאת. אין חולק כי המשיב סיווג את העוררים עד לאפריל 2013 בסיווג בית מלאכה. כדי לשנות סיווג זה היה אמור להמציא ראיות כבדות משקל לשוני בפעילות בפועל, מאז 2006 ועד למועד הערר. דבר זה לא נעשה על ידו.

17. בתצהירו של מר משה אשכנזי מטעם העוררים נרשם כי הנכס משמש כמפעל תפירה. בעדותו בפנינו תוקן האמור שם וציין: "אני מסביר כי סעיף 2 לתצהירי לוקה בשגגה שכן נאמר שם כי הנכס משמש גם לתפירה ולא כך הדבר, הנכס נשוא הערר משמש לגזירה וגם הדבקה. חולצה שנרכשה בארץ מספק אחר מגיעה מוכנה ואני לא מבצע בה שום שינויים. לא עבודות גיהוץ, הדבקות תוויות. יש בנכס נשוא הערר שני עובדים שהם מבצעים את הגזירה בפועל. אני קונה בדים כחומר גלם מספקים מוכרים כמו: האחים סמרה. לא זוכר שם ספק בדים נוסף. הורי מנהלים את העסק איתי ויכול להיות שהם יודעים".

18. לתצהירו צורף כנספח יד' תעודת משלוח של בדים מאת 'סמרה'. כמו כן צורפו כנספח י' שש חשבוניות, המעידות על מכירת מוצרים לסיטונאים אחרים.

19. ב"כ המשיב לא חקר את המצהיר על נספח י' , כך שתצהיר העוררים בנדון לא נסתר. כך לא נסתרה עדות אשכנזי שבקומה למטה שאינה קומת הנכס נשוא הערר הם מוכרים סחורה של אחרים, שם גם מאחסנים את הסחורה הנמכרת.

20. לדעתנו בחינת הראיות מצד העוררים ומצד המשיב, מובילה אותנו למסקנה כי הגזירה והדבקות הבדים, המיכון המצוי ועבודות 2 הפועלים בגזירה מבוצעות בקומת הנכס.

21. לכך נוסיף את הסתירה העובדתית והפערים בין ביקורות המשיב, ואת העובדה כי עד שנת 2013 הוכר הנכס כבית מלאכה ולא באה ראייה שיש לסטות מהסיווג הקודם.

22. דו"ח המשיב אמור היה לפרט האם כל שטח הנכס ה- 123 מ"ר, משמש לגזירה והדבקה או שמרבית שטחו מיועד לאחסנה ואינו עולה בקנה אחד עם מלאכת הכפיים, במיוחד כשאין מחלוקת עובדתית כי במקום לא מתבצעת 'תפירה'. דו"חות המשיב לא נתנו לנו מידע האם מאחורי 'הניילונים' לא נמצאו גילי בדים כחומר גלם לגזירה, התמונות לא הראו ממצא אחר, במיוחד שאין שימוש במיכון המצוי שם, חקירת מצהיר העוררים לא הציגה בפנינו תמונה אחרת הימנה ניתן להסיק כי אין הנכס כולו משמש לגזירה והדבקה.

23. בנסיבות המקרה שלפנינו יש לקבל את העררים ולבטל את סיווגו של המשיב לנכס נשוא הערר ולהותירו כבית מלאכה.

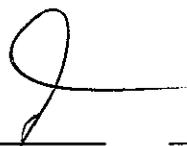
## סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות.

ניתן היום, 4 ביוני 2015, בהעדר הצדדים.

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

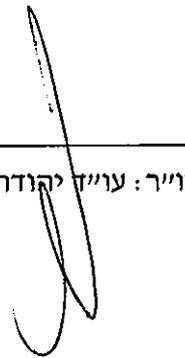
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: יוסי י.ג. שיווק אביזרי חשמל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא

ערר זה נסב סביב שלושה נכסים, ברחוב קיבוץ גלויות 23 בתל-אביב, המוחזקים ע"י העוררת, בשטחים ובסיווג לפי הפירוט הבא:

- א. נכס מספר 2000383559 ח-ן לקוח 10579341 קומת קרקע בשטח 201 מ"ר סיווג 'מסחר'.
- ב. נכס מספר 2000383558 ח-ן לקוח 10579342 קומת מרתף בשטח 211 מ"ר סיווג 'מסחר'.
- ג. נכס מספר 2000392605 ח-ן לקוח 10583219 קומת ביניים בשטח 33 מ"ר סיווג 'משרדים' (להלן: "הנכס").

העוררת פנתה ישירות אל המשיב [ללא סיוע ב"כ] בהשגה מיום 27.1.13 בגין הנכסים ב' ו- ג' ולא כללה את נכס א'. תשובת המשיב, הראשונה, נושאת תאריך 17.2.2013 ומתייחסת לנכס ב' לעיל שסווג על ידו בשימוש מסחר קמעוני; ונכס ג' סווג בשימוש משרדים. התשובה שוגרה ישירות לעוררת.

בתאריך 21.3.13 הגיש ב"כ העוררת השגה שכללה את 3 הנכסים דלעיל וביקש לראות בהשגה זו את מכלול טענות העוררת.

בישיבת יום 30.1.2014 הסכימו הצדדים שהוועדה תיתן החלטתה בשאלה משפטית אחת והיא האם ניתן להגיש מספר השגות בתחום ה-90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום ולטעון טענות נוספות או משלימות להשגה הראשונה; והאם לשון החוק כקבוע בסעיף 3 בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר") מונעת אפשרות

כזו וניתן אך ורק להגיש השגה אחת בה יכללו מלוא טענות העוררת. [הדגשה שלנו].

סיכומי המשיב לנדון הוגשו ביום 2.3.2014 וסיכומי העוררת לנדון הוגשו ביום 23.4.2014.

בתאריך 29.5.2014 ניתנה החלטת הוועדה בסוגיה הנ"ל שקיבלה את עמדת ב"כ העוררת.

בתאריך 17.7.2014 הוגש לוועדה תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת חתום ע"י הבעלים מר פרץ ירון [להלן: "פרץ"].

בתאריך 13.8.2014 הוגשו לוועדה תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב חתומים ע"י חוקרי השומה מר ליאור יהודה [להלן: "ליאור"] ומר שמעון גיאת [להלן: "שמעון"].

בתאריך 11.9.2014 נשמעו ראיות הצדדים במהלכן הוסכם על הצדדים כי יו"ר הוועדה יבקר בנכס ללא תיאום וללא נוכחות מי מהצדדים.

ביקורת היו"ר נערכה בתאריך 17.11.2014 וממצאי הביקורת הומצאו לצדדים. [להלן: "דו"ח היו"ר"].

סיכומי העוררת הוגשו בתאריך 18.12.2014 וסיכומי המשיב ביום 20.1.2015 סוכם על הצדדים כי ההחלטה שתינתן ע"י הוועדה תחול על 2 העררים בנדון. [החלטה מיום 9.12.14]

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב "בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" שכן מדובר בנכס שיש לסווגו כ: "מחסנים". הכוונה לנכסים המתוארים במבוא א' ו- ב'.

2. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין על פי השימוש והחזקה הבלעדית של העוררת בנכס נשוא הערר.

3. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג 'משרדים' כהחלטת המשיב, לנכס המפורט במבוא כ- ג' [קומת הביניים], שכן אינה מחזיקה בו; אינו קיים כלל, כרשום בתרשים חוקרי המשיב.

4. לטענת העוררת יש להפחית מהשטחים א' ו- ב' שטחים משותפים על פי הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו ולבטל את החיוב בגין נכס ג'.

#### הדיון בפנינו:

6. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשווקים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".

7. לאחר ששקלנו את הראיות, קראנו את סיכומי הצדדים אנו מחליטים **לדחות** את הערר בשאלת הסיווג וקובעים כי צודק ב"כ המשיב בטענה כי אין לסווג את עסק העוררת כמחסנים, ולהשאיר על כנו את הסיווג של: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
8. העובדות שהוכחו בערר זה לרבות הרשום בדו"ח הביקור במקום שערך היו"ר מוכיחות כי העוררת מנהלת בעסקה מסחר בענף מוצרי החשמל, מבקרים בו לקוחות, רובם סוחרים סיטונאים. בנכס מוצגים הפריטים העומדים לרשות הסוחרים בציון מספרים קטלוגים של אותם מוצרים והמקום עמוס לעייפה בהם. [נפנה לסעיף 8 ו-9 בפרוטוקול ביקור היו"ר מיום 17.11.2014].
9. בזמן הביקור פקידת הקבלה של העוררת ומר פרץ מסרו עותקים מהזמנות הסיטונאים, כדוגמא: אברהם אסבג חומרי חשמל ותאורה בע"מ, י. סופר מערכות חשמל בע"מ, מגנור הדברה אלקטרונית. [ צורפו לדו"ח ראה סעי' 5 שם].
10. ב"כ העוררת צרפה דו"ח מכירות תקופתי ביום 1.10.2014 המעיד שמתבצעת בנכס מכירה ללקוחות מזדמנים. דו"ח המכירות הוא עבור 9 חודשים. אפילו נאמץ גרסת העוררת שהיקף המכירות ללקוחות שונים [לא סיטונאים] הוא בהיקף בשיעור קטן של כ- 2.839% מסך ההכנסות של העוררת בתקופת הדו"ח שעיקרן ממסחר עם סיטונאים בענף, עדיין מודים כי בנכס מבוצעת מכירה בקמעונאות. [יוער כי בתצהיר 'פרץ' הוצהר על היקף של 5%].
11. יודגש כי בעדות החוקר 'יהודה' נאמר כי בעלי העסק אמרו לו כי הוא מוכר גם לבודדים. עובדה זו לא מוכחשת ע"י העוררת.
12. לא שוכנענו מראיות העוררת כי הסיטונאים רוכשים את הסחורה שלא בדרך הגעתם לנכס, אלא באמצעות "סוכני שטח" כפי שהוצהר ע"י מר פרץ בסעיף 5 ד. לתצהירו. הנטען שם נטען בעלמא ללא כל אסמכתאות. עוד יאמר כי נכס המאחסן בתוכו סחורה שלא לשם אחסון ככזה אלא במעין "עמדת המתנה" לממכר בכל זמן נתון, הגם שנועד לממכר סיטונאי, אין לסווגו כמחסן אלא כ"עסק" לכל דבר ועניין. [ראה: עת"מ 1064/05 תנובת העמק, עמ"ן 107/02 ריבוע כחול המאוזכרים בסעיף 21 לסיכומי המשיב].
13. לדעתנו הצגת שלל המוצרים בתצוגה בציון מספרים קטלוגים מטרתה אחת לסייע במכירות העוררת ללקוחותיה. בעת ביקור היו"ר נצפו סיטונאים בנכס ולא רק עובדי העוררת.

14. מר 'פרץ' אישר בעדותו בפנינו ביום 11.9.2014 שהתצוגה בנכס הוקמה כשפתחו את העסק ומיועדת לתצוגה לסיטונאי חשמל וחנויות למיניהם. נפנה לתמונות שצורפו כמוצג מ/ש/4 המוכיחות את התצוגה הרחבה שבנכס, הן של גופי התאורה ונברשות, הן של אביזרי חשמל שונים ומתגים והן של כלי העבודה. [כתימוכין נפנה לסעיף 7 בדו"ח היו"ר].
15. יודגש כי הסעיף בצו דורש שלקוחות לא מבקרים בנכס, כשהכוונה לכל סוג 'לקוח', סיטונאים ובעלי חנויות, או קמעונאים ולקוחות בודדים מזדמנים.
16. לדעתנו אין מחלוקת כי מקום שהצו מפרט 'מסחר' אין הכוונה רק למסחר עם לקוחות סיטונאים. במיוחד שהוכח שגם לקוחות פרטיים מבקרים בנכס ורוכשים מוצרי חשמל.
17. העובדה כי בנכס מצויה סחורה בכמות גדולה, אינה הופכת מיניה וביה את הנכס ל-'מחסן' כמשמעותו בצו. על כך מצטרפת גם העובדה שבנכס מתבצעת מכירה ליחידים, בין אם בשיעור 5% או בשיעור 2.8% הינה מבחן לשלילת סיווג הנכס כמחסן.
18. על הנכס לשמש 'מחסן' בלבד ולא כך הוא המקרה לפנינו. [נפנה לקבוע בפרשת 'אגמון' עמ"ן 27826-01-10, אליו הפנתה ב"כ המשיב בסעיף 15 לסיכומיה].
19. אין חולק שבנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים **במצטבר** ארבעת התנאים הבאים:
- הנכס משמש לאחסנה בלבד;
  - לקוחות אינם מבקרים בו;
  - הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו;
  - הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
- ראה: עמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו פסק דינה של כב' השופטת מרים סוקולוב מיום 29 אפריל 2012.
- 
20. לעניין **התנאי ראשון**, אין מחלוקת, על פי העובדות שהוכחו בפנינו, שהעוררת אינה משתמשת בנכס נשוא הערר לאחסנה **בלבד**, בו היא מאחסנת סחורותיה.
21. כאמור, העוררת עצמה צרפה דו"ח מכירות ממנו עולה שבנכס היא מבצעת מכירות עובדה שאינה מוכחשת. לדעתנו, אין נפקא מינה אם מדובר בשיעור קטן ובין אם לאו.

22. לעניין זה דעתנו כדעת המשיב, מדובר בעסק למכירת אביזרי חשמל על כל המשתמע מכך. [ראה סעיפים 7 ו-21 לסיכומיה].

23. על הרציונל שבסיווג 'מחסנים', נפנה לקבוע בסעיף 24 לפסק הדין בעת"מ 1710/08 ד.ג.ש בודי פרטס בע"מ נ' עיריית תל-אביב בו נקבע כדלקמן: "ניתן להיווכח, כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים 'קלאסיים' אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי"...

24. ב"כ העוררת מצטטת בסעיף 3.2. לסיכומיה את מה שנקבע בפרשת חי סחר נ' עיריית תל-אביב, [עמ"ן 11006-06-10] לעניין התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה. דברים אלה דווקא מוכיחים שאין לסווג את העוררת כמחסן שכן הוכח לנו שהנכס אינו מחסן במובן הקלאסי, אלא נגיש באופן תדיר לפקיד, ועובדי העוררת ולקוחותיה; דוגמאות מהמוצרים הנמכרים מוצגים לראווה ראה מוצג מש/4, כן נפנה לדו"ח היו"ר. בפרשת חי סחר הוכחו כל מרכיבי הסיווג בארבעת התנאים המצטברים בצו - הנסיבות העובדתיות שונות לגמרי מהעובדות כאן.

25. מצאנו לאמץ את דברי ב"כ המשיב בסעיף 16 לסיכומים. גם אנו בדעה שמקום בו הנכס משמש לממכר בסיטונאות [נתעלם לרגע מהמכירות לבודדים], וזו התכלית העסקית דשם, אין לקבל כי הנכס מהווה 'מחסן' כמשמעותו בצו הארנונה.

26. לעניין התנאי השני, אין מחלוקת שלמקום נכנסים לקוחות ועובדי אורח שונים שמבקשים לרכוש ממוצרי העוררת, כמו גם סיטונאים ובעלי חנויות מגיעים לרכוש מוצרים במקום. ב"כ העוררת עצמה מודה בתגובתה לסיכומי המשיבה כי במקום: "ישנה רק קופה רושמת ואין כל מכשיר סליקה של חברת אשראי".

27. לעניין התנאי השלישי, אין מחלוקת שהמחסן אינו משרת עסק אחר של העוררת המצוי בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק. כאמור עיסקה היחיד של העוררת מבוצע מהנכס עצמו. עיון בנוסח הצו מוכיח במפורש כי העוררת אינה עונה להגדרה 'מחסן'. אין אנו עוסקים בפירוש 'רגילי של המונח 'מחסן', שאולי עונה לדרישת העוררת, הפירוש שלנו צמוד לנוסח צו הארנונה.

28. לעניין התנאי הרביעי. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי הנכס אינו משמש אותה לשיווק והפצה. התצוגה המרשימה בנכס, של כל מוצריה והימצאות הסיטונאים מעידים על קיום 'מסחרי' לרבות מכירות לבעלי חנויות, סיטונאים וגם לציבור שנכנס לנכס, אפילו שהוא במיעוט - לא מסרבים למכור לו.

29. לדעתנו, הסעיף בכללותו מעיד על כך כי המטרה העיקרית לה נועדו 4 התנאים, מטרתם לוודא כי בנכס לא מתבצעת פעילות של מסחר בסחורה המאוחסנת. לא שוכנענו כי זה המקרה לפנינו.

30. מסקנתנו היא שהנכס אינו עומד בתנאים הדרושים בצו על מנת שניתן יהיה לסווגו כמחסן, שכן הנכס איננו עומד בארבעת התנאים המצטברים הדרושים והקבועים בצו הארנונה לצורך הסיווג כ"מחסן" ובהחלטת המשיב לא נפל פגם.

**סוגיה נוספת שבאה לפתחנו נסבה על אותו שטח בקומת המרתף המהווה ממ"ק/מקלט.**

31. בתשריט החוקר רשום ממ"ק [מרחב מוגן קומתין] ואילו בדו"ח נרשם 'מקלט'.

32. לא הוכח בפנינו כי קיים ממ"ק בכל קומה וקומה המשמש את דיירי אותה קומה.

33. מסקנתנו כי מדובר במקלט המשמש את כל דיירי הבניין.

34. על פי תרשים קומת המרתף שצורפה לדו"ח החוקרים מטעם המשיב מיום 22.5.13 שטחו אינו שנוי במחלוקת והוא 26.90 מ"ר. בתרשים נרשם כך: "שטח זה ממ"ק ובו פירטי ציוד של הקיוסק וכן חומרי בניין. ביום הביקורת הדלת הייתה פתוחה". צילומי המקום סומנו על ידנו כתמונות 8 – 11 [בתוך מש/1].

35. החוקרים רשמו בדו"ח, בסעיף ג': "לדברי שאר הדיירים בבניין המקלט שממוקם בקומת המרתף נמצא בשימוש ירון פרץ, ובשעת חירום אין להם גישה למקלט".

36. יוער על ידנו כי בסיכומי תגובת העוררת לסיכומי המשיבה, בסעיף 2 סיפא, נרשם: "וגם מזדוח הביקורת של המבקר מטעם המשיב: 'לכל הדיירים יש גישה חופשית לממ"ק.'"  
הציטוט אינו מדויק שכן על גב התשריט, נרשם ע"י החוקרים: "לדברי ירון לכל הדיירים בבניין יש גישה חופשית לממ"ק."

37. נוסף לעניין זה כי בתצהיר העוררת, בסעיף 6.ב. לא נאמר דבר בקשר לממ"ק. עובדה שאושרה גם בעדות בפנינו.

38. בביקור היו"ר בנכס נרשם בסעיף 12 שלעוררת אין כל ציוד בשטח הממ"ק. הציוד הוא של דיירי הבניין. טענת המשיב שהממ"ק נתון לשליטת העוררת- לא הוכחה בפנינו. ההיפך, הוכח מהרשום בדו"ח החוקרים ומעדות החוקר 'שמעון', ומדו"ח הביקור כי המקלט משמש את כל דיירי הבניין. לא הוכח לנו כי הממ"ק הוא בחזקתה ובשימושה הבלעדי של העוררת.

39. מסקנתנו שיש לבטל את חיובה המלא של העוררת בשטח זה. חיוב שטח הממ"ק (מקלט) יש לחלק בין כל דיירי הבניין, לרבות העוררת. מטיבו וטבעו מקלט מיועד לשימוש בעת חירום לכול דיירי הבניין ובמקרה דנן נמצא בשימושם של דיירי הבניין.

**סוגיה נוספת שבאה לפתחנו נסבה על אותו שטח בקומת הביניים של 32.92 מ"ר.**

40. החוקר 'שמעון' ציין בעדותו כך: "השטח של 21.34 המופיע בתשריט קומת הביניים איננו קיים. [הדגשה שלנו]. שאר השטח המשלים לכדי 32.52 הינם השטחים האטומים המסומנים בתחתית הימנית של התשריט ורשומים כשירותים". [הוצגו תמונות מספר 21, 22 בתוך מש/2].

41. השטח האטום מורכב מ: 1.75 + 1.86 + 4.69, 1.50 מ"ר. בסה"כ : 9.8 מ"ר. [10 מ"ר במעוגל]. ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 27 הסכימה להפחית שטח זה מחיובי העוררת.

42. בהעדר הוכחה כי בקומת הביניים [שטח כולל 32.52 מ"ר] קיימים בכלל משרדים או שהשטח בשימוש ובחזקת העוררת, [ההיפך נאמר מפי חוקר המשיב- ראה לעיל], אנו קובעים כי אין לחייב את העוררת בשטח קומת ביניים זו.

**סוגיית החיוב בשטחים המשותפים.**

43. ב"כ העוררת מציינת בסיכומיה, סעיף 6 ואילך, כי היא חולקת על הסתמכות המשיב לחיוב שטחים משותפים עפ"י הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו.

44. טיעונה המשפטי נסמך על ההלכות שנקבעו בבית המשפט המחוזי בפרשת דיזנהוויז ו-א.בי.סי.

45. בין לבין מועדי הגשת הסיכומים יצא פסק דין של בית המשפט העליון בעתירות המנהליות בנדון.

פסק הדין של בית המשפט העליון, מיום 28.12.2014 בעניין עע"מ 867/11 בפרשת א.בי.סי ואח', נסב על רקע דחיית העתירות שהוגשו לבית המשפט קמא בשל שיהוי אובייקטיבי. בית המשפט העליון לא ביטל את הסעיף הני"ל ולא נתן פרשנות מצדו כיצד ייושם.

46. לענייננו, לא באה ראיה מצד העוררת כי היא עונה על דרישת הפטור שבסעיף הרלוונטי, משכך לא נוכל לקבל עמדתה. אגב, מצאנו לציין כי ב"כ העוררת ציטט בעררו בסעיף 15 נוסח של סעיף 1.3.1 ח' שלא אושר על ידי השרים הרלוונטים.

47. על פי תרשימי המשיב ויוער כי תרשימים מצד העוררת לא הוצגו בפנינו, לא מצאנו בשום נכס מהנכסים א' ו- ב' כי העוררת אינה מחזיקה במרבית השטח הלא משותף בקומה. ההיפך, הוכח כי היא המחזיקה היחידה בנכסים אלה.

48. סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה (להלן: סעיף הפטור), קובע בזו הלשון:  
"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים". בצו הארנונה של שנת 1995 נוספה לנוסח משנת 1994 תוספת שאינה רלוונטית לערר: "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית יחויבו במלואם".

49. לדעתנו על פי סעיף 1.3.1 ח', לא יופטרו שטחים משותפים מקום בו קיים מחזיק אחד המחזיק ב-80% או יותר משטח הקומה או הבניין.

50. קומת הקרקע נקבע שטחה ל: 201.30 מ"ר. [178.51 מ"ר + 12.09 + 8.96 + 1.74]

51. לא הוכח בפנינו ולא מצאנו כי לשטח זה נוספו שטחי המבואה מהם עולים במעלית ל-5 הקומות הנוספות בבניין. ההיפך. מהתשריט עולה ששטח הכניסה בצמוד למעלית לא חוייב. העוררת כאמור היא המחזיקה היחידה בקומה, משכך אותם שטחים משותפים אינם מוחרגים מחיובה לאור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו.

52. מסקנתנו כי בהחלטת המשיב לחייב את עוררת בשטח הקומה - 201 מ"ר לא נפל פגם.

53. המצב העובדתי שהוכח בפנינו לעניין שטח קומת המרתף 210.77 מ"ר, הכולל את:

א. שטח של 18.52 מ"ר המופיע בתשריט ומסומן כמבואה, [ראה תמונה 7 + 12 במש/1].

ב. שטח של 27.24 מ"ר המופיע בתשריט ומסומן כמעבר/מסדרון, [ראה תמונה 17 במש/1].

ג. שטח של 3.51 מ"ר המופיע בתשריט ומסומן כמחסן הכולל מדפים [ראה תמונה 18 במש/1].

ד. שטח של 2.02 מ"ר המופיע בתשריט לגביו טוענת העוררת כי מהווה שטח לא מזוהה. ומסומן כמחסן הכולל מדפים בקומת המרתף [ראה תמונה 18 במש/1].

ה. שטח של 132.58 מ"ר המופיע בתשריט ומסומן כשטח בו מאוחסנים סחורות העוררת, [ראה תמונות 13-16 במש/1].

ו. שטח של 26.90 מ"ר המופיע בתשריט ומסומן כממ"ק, [ראה תמונות 8-11 במש/1].

54. כאמור לעיל, למעט אותו שטח מקלט, ומשלא הוכח כי קיימים ממ"קים נוספים בכל קומה מקומותיו, יושת החיוב על כל הדיירים, לרבות העוררת, באופן יחסי לשטח המוחזק ע"י כל אחד.

55. העובדות בפסה"ד "אדמונית" אליו מפנה ב"כ המשיב בסעיף 30 בסיכומיה, אינו תואם לענייננו. שם דובר במקרה בו שני שוכרים שכרו במשותף נכס והשטח המשותף שימש את שניהם ונקבע כי הוא בר חיוב בארנונה.

56. ליתר השטחים המשותפים לגביהם מלין ב"כ העוררת כמו מבואה ומסדרון, [אפילו שצוין שהם ריקים]; דלת כניסה משנית בנכסים א' ו- ב' למבוא, אין לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין שטחים.

#### סוף דבר

הערר נדחה בגין דרישת העוררת לסווגה כמתסן.

הערר מתקבל בעניין החיוב של קומת הביניים.

הערר מתקבל בעניין חיוב הממ"ק (המקלט) בשלמות. שטחו יחולק יחסית בין כל מחזיקי הבניין.

הערר נדחה לעניין חיובי השטחים המשותפים בנכס העוררת.

בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

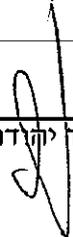
**ניתן היום 8 ביוני 2015, בהעדר הצדדים.**

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אי סי עדן גרופ בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

ענינו של ערר זה הינו נכס בשטח של 86 מ"ר ברחוב אבן גבירול 76 תל אביב.

המשיב סיווג את הנכס בסיווג השיורי לעסקים בעוד העוררת טוענת כי יש לסווג שטח זה בסיווג "בתי תוכנה".

בתשובתנו להשגה נימק מנהל הארנונה את הסירוב לסווג את הנכס בסיווג בתי תוכנה כדלקמן :

*"נשיבך כי בהתאם לביקורת שביצענו בנכס בתאריך 31.1.13, בהתאם לפרופיל החברה, נמצא כי פעילות החברה מסחרית שיווקית בתחום הפרסום והאינטרנט..... העיסוק בחברתכם הינו פעילות מסחרית שיווקית הכוללת תוכנה לניהול נכסים ואירועים ... גם העיסוק של הקמת אתרי אינטרנט ופרסום שיווק אינטרנטי המשך פיתוח מודלים, תחזוקה, הטמעה של המערכת ושדרוג אין בהם משום תכלית העיסוק שהיא כתיבת התוכנה עצמה..*

*לפיכך אם לעסק תכלית שונה וכתובת התוכנה הינה רק כלי נוסף להגשמת תכליתו, לא ניתן יהיה להגדיר את בית העסק כבית תוכנה...."*

בכתב הערר פרטה העוררת את טענותיה וטענה כי המשיב טעה באפיון הפעילות אותה עורכת העוררת בנכס. העוררת טענה כי היא עסקה בייצור תוכנה, תוכנות MINI ERP ואילו כיום היא מפתחת תוכנות כאלה לתחום בתי אולמות וגני אירועים.

---

ביום 3.7.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו הפננו את תשומת לבו של נציג העורר להליך הבירור שנערך בדרך כלל בעניינם של עסקים הטוענים לסיווג בתי תוכנה אצל המשיב.

נציג העוררת השיב כי לא היה מודע להליך זה ואני אשמח במקביל להערכות לדיון ההוכחות *לבא בדברים עם המשיב בניסיון להגיע להסדר "*

העוררת הגישה את תצהירו של מנהל העוררת אלעד עדן.

בתצהירו מגלגל עד העוררת את התפתחות עסקה של העוררת.

בסעיף 7 לתצהירו מציינ עד העוררת :

**"מאז ועד היום עוסקת העוררת בייצור התוכנה באמצעות עובדים מחו"ל ומשרד מקומי בישראל שיושב בכתובת החברה ומבצע בדיקות תוכנה, מערך מכירות מקומי, איש אפיון מערכת ראשי ובימים אלה צפוי להיות מגויס מנהל מכירות לשוק האירופי / אמריקאי"**

בחקירתנו נשאל עד העוררת מדוע לא המציא למשיב את המסמכים שנתבקש להמציא והשיב כי לא ידע לאילו מסמכים מתכוון המשיב וביחס למאזנים שנתבקש להגיש ולא הגיש השיב כי מסיבות שאינן תלויות בו אלא ביועצים החשבונאים לחברה עדיין אין מאזן לשנת 2012.

בחקירתנו שב העד וציין כי מרבית עובדי החברה נמצאים בעולם. **"מדובר במתכנתים מהודו וממזרח אירופה ומעצבים גרפיים שאני עושה שימוש בשירותיהם"**.

לגבי העיסוק שנעשה בנכס השיב עד העוררת :

**"בנכס יושבים אנשים שמאפיינים תוכנה, את ממשקי המשתמש ואת המחשבה על כתיבת אלגוריתמים. עבודת התכנות השחורה מתבצע כמקובל היום בשירותי מיקור חוץ בעיקר על ידי תכנתים שיושבים בעולם.."**

עד המשיב חוקר השומה יפים יוליס צירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס.

הוא פירט את התרשמותו וכן את ההסברים שנתקבלו ממנהל העוררת בעת הביקורת.

בדוח מציין עד המשיב כי לא נצפו באתר מתכנתים כי אם מנכ"ל, יועץ משפטי ומזכירה.

עוד מצוין בדוח כי במעמד הביקורת נמסרו למנכ"ל העוררת המסמכים הנדרשים על ידי המשיב לצורך סיווג הנכס כבית תוכנה.

לדוח ממצאי הביקורת מצורף תשריט הנכס עליו ציין עד המשיב את מיקום עובדי העוררת על פי שנמסר לו בעת הביקורת.

מהתשריט עולה כי רק בשטח של 12.79 מ"ר מכלל שטח הנכס ממוקמים מתכנתים, אשר כאמור לא ניצפו בעת הביקורת.

עלינו להכריע האם טעה מנהל הארנונה בעת שדחה את השגת העוררת והאם הרימה העוררת את הנטל המוטל עליה בכדי לשכנע כי היא ראויה לתעריף המוזל בסיווג בתי תוכנה .

לאחר שבחנו את תצהירי הצדדים , כתבי הטענות וחקירתם הנגדית של עדי הצדדים הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה כדי לשכנע אותנו שמנהל הארנונה שגה בהחלטתו לדחות את השגתה.

העוררת לא הצליחה להוכיח כי היא עוסקת בפעילות ייצורית בנכס בכלל ובייצור תוכנה בפרט. ממילא לא הצליחה לסתור את טענותיו של המשיב. עדות עד העוררת סותרת טענה זו ומחזקת את ההתרשמות שעבודת התכנות מתבצעת על ידי מתכנתים מחוץ לנכס (במקרה הטוב).

אין די בטענה כללית או פירוט כלשהו ביחס לתוכנה המיוצרת לכאורה בנכס. על העוררת היה להביא ראיות המתארות את תהליך ייצור ופיתוח התוכנה, ראיות שיוכיחו כי היא אינה עוסקת במסחר ואו שירותים הקשורים במוצריה, ומסמכים כנדרש על ידי המשיב ביחס לעובדים המועסקים על ידה, מאזני העוררת וכיו"ב.

בעדותו לא הביא עד העוררת ראיות נוספות ביחס לאופי השימוש בנכס, אופי הפעילות של העוררת, תהליכי הייצור ככל שקיימים כאלה .

עד העוררת העיד למעשה כי המתכנתים העוסקים בייצור או פיתוח התוכנה אינם מועסקים על ידי החברה בנכס נשוא המחלוקת.

על פי עדותו, העוררת מקבלת תשלום עבור שימוש בתוכנה. לא מצאנו בתיאור ההתקשרות של העוררת עם לקוחותיה משום תמיכה בטענתה כי היא מייצרת עבורם תוכנה, תיאור ההתקשרות הכספית עם לקוחות העוררת נוטה יותר לשירותים ופחות לייצור תוכנה.

מהראיות שהביאה העוררת, היא לא הצליחה להניח תשתית הסותרת את העולה מדוח ממצאי הביקורת ולא הציגה מצג עובדתי ביחס לנכס נשוא המחלוקת שיש בו בכדי לשכנע כי גם בנכס מתבצע שימוש לסיווג לבית תוכנה.

ההתרשמות מדוח ממצאי הביקורת הינה כי מדובר בנכס שהעוררת עושה בחלקים ממנו שימוש אשר אינו שימוש כבית תוכנה כי אם פעילות הנוטה יותר לשירותים או פעילות מסחרית. העוררת לא הניחה תשתית עובדתית, ראיות, תמונות או דוחות כספיים התומכים בטענתה כי בעיקר הנכס נעשית פעילות לתכלית של ייצור תוכנה.

בפסק הדין בעניין ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב קבע בית המשפט כי לצורך סיווגו של נכס כבית תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה יש לבחון האם הפעילות היצרית, היינו ייצור תוכנה, הינה הפעילות העיקרית שנעשית בנכס. העוררת בענייננו לא הצליחה לסתור את הטענה כי חלק עיקרי מפעילותה המתבצעת עבור לקוחותיה נושאת אופי עסקי שירותי. לפיכך לא הוכח כי תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות בנכס נשוא הערר הינה לייצור תוכנה.

בהתבסס על האמור לעיל הננו קובעים כי יש לדחות את הערר.

לא מצאנו מקום להיעתר לדרישותיהן ההדדיות של הצדדים להשית הוצאות האחד על השנייה ולהיפך, שכן הגם שהמשיב איחר בהגשת סיכומיו, העוררת הגישה את סיכומיה בהיקף החורג מההיקף שהותר על ידי ועדת הערר.

יחד עם זאת התחשבנו בהתנהגות המשיב ובאיחור בהגשת הסיכומים ומצאנו כי אין לחייב את העוררת בהוצאות על אף דחיית הערר.

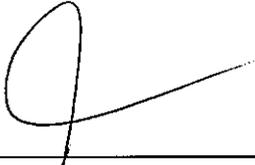
ניתן בהעדר הצדדים היום 8.6.2015.

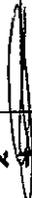
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

**העוררת:** י.ג. סלפטר (1983) בע"מ

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

עניין לנו בערר בגין נכס המוחזק על יד העוררת ברחוב השלושה 9 בתל אביב בשטח 151 מ"ר. העוררת טענה כי יש לפטור מארנונה את הנכס מאחר ולא היה ראוי לשימוש מיום 22.5.2014 ועד ליום 30.11.2014.

נציג העוררת חזר וציין בעת הדיון בפנינו כי הנכס אוכלס והיה ראוי לשימוש רק ביום 1.1.2015 אלא שמאחר וביום 30.11.2014 הותקנה בו המערכת לכיבוי אש, אין הוא עותר להמשך הפטור עד למועד האכלוס כי אם עד ליום 30.11.2015.

המשיב בתשובתו להשגה טען כי לאור מצבו העובדתי של הנכס ובהסתמך על ממצאי הביקורת בנכס שנערכה ביום 25.5.2014 מדובר בנכס אשר אינו עומד בקריטריונים הנדרשים לצורך קבלת פטור מארנונה שכן מצבו של הנכס ראוי פונקציונאלית לשימוש ובנכס נעשות עבודות קלות בלבד.

העוררת הגישה את תצהירו של מר גדעון סלפטר.

העוררת צירפה לתצהירו של מר סלפטר מכתב מקבלן עבודות החשמל, קבלות וחשבוניות מספקים שונים כמו קבלן השיפוצים, קבלן העבודות למיגון בנושא כיבוי אש, קבלן עבודות מיזוג, עבודות זיגוג, עבודות קרמיקה, וכן חשבוניות מספקים שונים (ריצוף). בעת הדיון המקדמי ביום 18.11.2015 בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד אמיר לוי אף הציג נציג העוררת תמונות שצולמו בנכס בעת ביצוע העבודות.

בעת חקירתו על תצהירו פירט עד העוררת פירוט נוסף ביחס לחשבוניות.

כשנשאל ביחס לקבלות של "תומר שיפוצים", השיב:

**"זה שיפוצניק שלקח על עצמו את כלל השיפוף למעט הריצוף והחשמל... כל עבודות הגבס וההכנה, פירוק הקירות וכל מערכות החשמל. הכל פורק והיה צריך לבנות את כל התשתית מחדש."**

העד הוסיף ופירט בחקירתו הנגדית את העבודות אשר בוצעו ביחס לכל אחת מהחשבוניות שצירף.

כך לדוגמא, ביחס לחשבונית הנוגעת לריצוף העיד עד העוררת:

**”חשבונית של רומן, הוא עשה את כל עבודות הריצוף התחיל ב 18.12.2014 , הוא עבד שבועיים על הריצוף, הוא ריצף את כל האולם מחדש. על אף שבחודש דצמבר בוצעו עבודות הריצוף , הסכמתי לצורכי פשרה לשלם ארנונה מיום 1.12.2014....”**

**”אני מפנה לחשבונית של ספק הריצוף אשר מודיע כי הריצוף יצא מאיטליה ביום 31.10.14.”**

עד העוררת אף הציג כרטסת הנהלת חשבונות ע/1 המעידה על תזרים התשלומים בגין השיפוץ.

מע/1 עולה כי התשלומים בגין השיפוץ נפרסו מתחילת חודש מאי 2014 ועד 5.1.2015 ובהיקף של 238,721 ₪.

העוררת ויתרה על חקירתו של עד המשיב על תצהירו.

נכון עשתה העוררת.

דוח ממצאי הביקורת של החוקר מטעם המשיב מיום 25.5.2014 מתאר תמונה עובדתית התומכת בגרסת העוררת :

**”נראו עבודות מסיביות הכוללות : עבודות תשתית חשמל, עבודות מיזוג , פירוק קירות פנימיים, עבודות בקירות גבס וכו'...”**

ניסיונות ב"כ המשיב לקעקע את גרסתה המהימנה של העוררת לא הצליחו לשכנע אותנו כי נפל פגם בגרסת העוררת. השתכנענו כי שלב עבודות ההריסה היה השלב המסיבי בעת תחילת השיפוץ ועל כן הגיוני שהתשלום בגינו שולם לקבלן ההריסות מחודש אוגוסט ואילך. טיעון זה אף עולה בקנה אחד עם דוח ממצאי הביקורת של המשיב.

הטענה בדבר שיחת טלפון שהתנהלה בין מאן דהוא מטעם המשיב ובין עובדת בשם ליזי מהווה עדות שמיעה ואין להסתמך עליה. המשיב לא העיד את ליזי או את מי שניהל את השיחה עם ליזי וממילא הוכח כי גרסתה של ליזי כאילו השיפוץ עוד לא החל אינה הגיונית שכן עד המשיב בעצמו מצא ממצאים אחרים .

כאמור די לעיין בדוחות ממצאי הביקורת של המשיב ובתמונות כדי להתרשם ממצבו של הנכס והיותו בלתי ראוי לשימוש בשל מצבו הפיזי בעת עריכת הביקורת .

לא ירדנו לסוף דעתו של המשיב במקרה זה, במיוחד לאתר שהעוררת פרסה בפני הועדה את ראיותיה ואף תמכה אותן בעדותו המהימנה של נציג העוררת.

ראוי היה במקרה זה שלא נגיע לכדי הכרעתה של ועדת הערר ונכון היה לו המשיב היה משנה מעמדו ערב הגשת הערר.

העוררת שכנעה אותנו מעבר לכל ספק כי לפי מצבו של הנכס בתקופה נשוא הערר מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש.

הראיות שנשמעו והתמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה (על ידי שני הצדדים) הותירו רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע , האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה , ”נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו”.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות

שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך והיא נתמכת בעדויות שנשמעו בפני הרכב ועדת הערר.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי מדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש בתקופה אותה מבקשת העוררת וכי הוא מגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

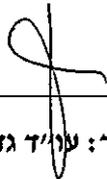
לפיכך הננו מקבלים את הערר.

הנכס יהיה פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 22.5.14 ועד ליום 30.11.2014 משלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

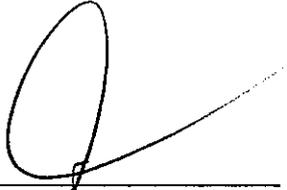
ניתן בהעדר הצדדים היום 8.6.2015.

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

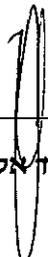
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כב בסיון תשעה  
09.06.2015  
מספר ערר : 140011100 / 10:50  
מספר ועדה: 11197

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גפן יבוא ושיווק אופנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

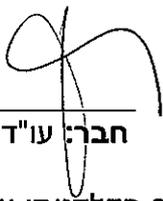
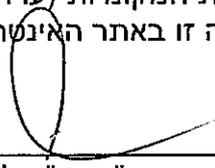
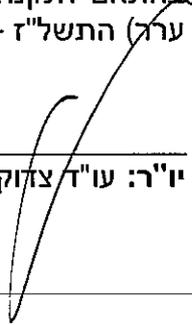
יש לברך את ב"כ המשיב על נכונותה להביא לסיום הדיון בתיק זה בדרך המוסכמת.

הערר התקבל כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.06.2015.

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

 חבר: עו"ד טל גדי שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 יו"ר: עו"ד צדוק אלון
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בסיון תשעה  
09.06.2015  
מספר ערר : 140011880 / 11:02  
מספר ועדה: 11197

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וובזאי בע"מ

- נ ג ד -

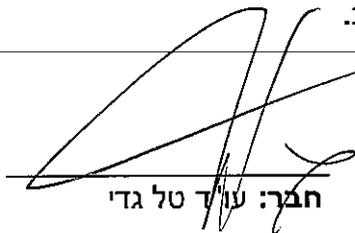
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

השעה כעת 11:10. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו ובתיק אישור מסירה שלא נדרש.  
המזכירות אף הגדילה לעשות והשאירה מענה קולי בתא הקולי של העוררת.  
ככל הנראה לאור התשובות שקיבלה העוררת החליטה לזנוח את הערר.  
הערר ימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.06.2015.

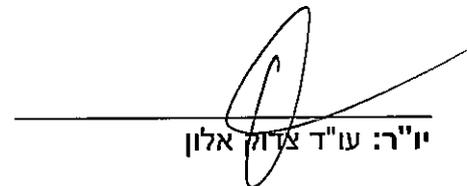
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב בסיון תשעה  
09.06.2015  
מספר ערר : 140012253 / 11:36  
מספר ועדה: 11197

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גוטגולד שכטר חנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

השעה כעת 11:43. אין התייצבות לעוררת על אף שבתיק אישור מסירה כדן.  
לאחר שעיינו בכתב הערר ובכתב התשובה מצאנו כי יש לדחות את הערר.  
הערר יידחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב היום 09.06.2015.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כב בסיון תשעה  
09.06.2015  
מספר ערר : 140011926 / 13:18  
מספר ועדה: 11197

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

**העורר/ת:**  
ריינשטיין מנחם תעודת זהות 053635991, ריינשטיין שלומית תעודת זהות  
055462261  
חשבון לקוח: 10724616  
מספר חוזה: 592310  
כתובת הנכס: שלמה המלך 67

**- נ ג ד -**

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

**העורר/ת:** ריינשטיין מנחם, ריינשטיין שלומית – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

**החלטה**

השעה עתה 13:24. כמו בפעם הקודמת אין התייצבות לעורר על אף שבתיק אישור מסירה.  
כפי שנקבע בהחלטת הוועדה ביום 27/4/15 נדחה הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.06.2015.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בסיון תשעה  
10.06.2015  
מספר ערר : 140012211 / 10:59  
מספר ועדה: 11198

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: אליעזר חסידים**

**נ ג ד**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

במסגרת תיק ערר זה טוען העורר כי בנכס החזיק מר אבו סבח ראני ואותו יש לחייב בתשלום ארנונה בגין הנכס.

ועדת הערר בראשות עו"ד צדוק דנה בערר שהוגש ע"י מר אבו סבח ראני תיק מספר 140010142. במסגרת ערר זה נטען ע"י מר אבו סביח כי הוא לא חתם על הסכם השכירות וכי מעולם לא החזיק בנכס.

ועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 9/6/14 כי מאחר והבעלים של הנכס עלול להיפגע מהחלטתה הוא יוזמן לדין בפני הועדה.

בדין שנקבע ליום 24/7/14 הודיע מר חסידים לוועדה כי לא יוכל להתייצב לדין בשל המצב הביטחוני. ועדת הערר קבעה כי תינתן למר חסידים אפשרות להגיב בתוך 10 ימים לטענות אבו סבח ולהתייחס לפרוטוקול הדיון וזאת בטרם מתן החלטתה.

ועדת הערר ציינה בהחלטתה כי מר חסידים לא הגיב להחלטתה.

לאחר בחינת הראיות קבעה הוועדה כי הוצגה לה תשתית עובדתית המבססת את טענת העורר – אבו סבח כי לא חתם על הסכם השכירות אשר מכוחו לכאורה נרשם כמחזיק, כי הבעלים של הנכס בחר לא להתעמת עם הטענות שעולות מכתב הערר.

הועדה קבעה כי מן הראיות והנסיבות שהוצגו לא ניתן להצדיק את החלטת העירייה לרשום את אבו סבח כמחזיק ובוודאי שלא לכל תקופת החיוב.

הועדה ציינה כי דיי לעיין בחוזה השכירות כדי לגלות שהמשכיר – מר חסידים נטל על עצמו את תשלומי החובה לעירייה וכי תקופת השכירות אינה תקופת החיוב.

הועדה קבעה כי מר אבו סבח הרים את נטל ההוכחה הכבד הנדרש ממנו וקבעה כי הוא לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לחיוב.

בערר שבפנינו טוען מר חסידים בניגוד להחלטת ועדת הערר שניתנה כאמור, וטוען כי מר אבו סבח הוא זה שמחזיק בנכס.

היות וניתנה החלטה של ועדת הערר בהליך שנערך בפניה, שהעורר זומן להשתתף באותו הליך ולטעון טענותיו הן בדין בע"פ והן בכתב, לא נוכל כיום להתעלם מהחלטה זו ומעבר לכך הוועדה אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה ובכלל זה החלטה שניתנה בהרכב אחר.

בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

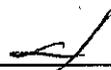
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.06.2015.

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



חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: דר' רייך זיו, רו"ח



יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בסיון תשעה  
10.06.2015  
מספר ערר : 140012212 / 12:06  
140012411  
מספר ועדה: 11198

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

העורר/ת: דרור עדנה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כדלקמן: לנכס מס' 2000139511 , 2000139506 , 2000139526 , 2000139516 ו- 2000139501 , יינתן פטור לא ראוי לשימוש מיום 1/11/14 עד יום 26/1/15.

ביחס לנכס 2000139506 התיק (מס' 140012411) מדובר בנכס שעל פי הביקורת שנערכה ביום 27.1.15 נראו רצפה, קירות, דלת כניסה הניתנת לפתיחה ולסגירה, חלונות חשמל וחשמל קיימים אך לא פעילים. במטבח פורקו ארונות, משטח עבודה, כיור וברזים. בחדר השירותים והרחצה קיימים כלים סניטריים ללא ברזים כלל. בקירות ובתקרת הנכס נראו קילופים והתפרקויות של טיח ובטון. עוד נראה כי מונה החשמל של הנכס פורק.

במהלך הדיון שמענו מהעוררות כי הנכס נותק מחשמל לנוכח היותו מסוכן, מוני המים פורקו, הנכס כולו אינו מחובר לחשמל ולמים. מעיון בתמונות שצורפו לביקורת ניתן לראות כי המטבח מפורק לחלוטין, התקרה חשופה ורואים את הברזלים שבחלק מהתקרה. באמבטיה רואים קילופי טיח מהתקרה.

בבחינת העובדות שהונחו בפנינו לצד כלל טיעוני העוררות ביחס למצב המבנה בכללותו, שוכנענו כי הנכס עומד בתנאים למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ואנו סבורים כי יש להעניק פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודה ביחס לנכס זה.

לאור האמור, אנו מאשרים את הסכמת הצדדים כאמור ומקבלים את הערר ביחס לנכס 2000139506 ונותנים פטור מתשלום ארנונה מיום 13.1.15 (מבלי לגרוע מהסכמת הצדדים כאמור).  
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.6.15.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בסיון תשעה  
10.06.2015  
מספר ערר : 140012353 / 13:19  
מספר ועדה: 11198

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: בר חיים לאה**

**- נ ג ד -**

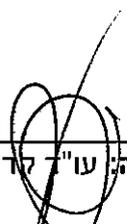
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

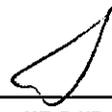
**החלטה**

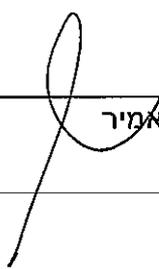
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה הנכס מספר 2000221340, שגודלו 11 מ"ר, יזכה לפטור לא ראוי לשימוש מיום 1/4/15 עד ליום 15/4/15.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.06.2015.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
ינ"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג בסיון תשעה  
10.06.2015  
מספר ערר : 140012246 / 14:16  
מספר ועדה : 11198

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פ.פ.א. נדל"ן 2007 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה לאמור בדברי המשיב בדבר ביצוע חילופי מחזיקים, כך שרישום העוררת כמחזיקה בנכס הסתיים ביום 8/11/14 ובוצע חילוף ע"ש השוכרים לבקשת העוררת מיום 9/11/14 כפי שביקשה העוררת.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.06.2015.

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

~~חברה: עו"ד קדם שרגל~~

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כג בסיון תשעה  
10.06.2015  
מספר ערר : 140011559 / 14:25  
מספר ועדה : 11198

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: פרוטק אינטגרציה בעמ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

העוררת זומנה לדיון שנקבע ביום 25/2/15 אולם לא התייצבה לדיון. היות והדואר חזר עם ציון לא נדרש ונשלח שוב בדואר רשום קבענו כי יערך ניסיון נוסף לזמן את העוררת למועד חדש וככל שלא תהיה התייצבות תינתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק. ההזמנה לדיון נשלחה לעוררת בפקס עפ"י מספר הפקס' שצוין ע"ג הערר. ומעיון בתיק עולה כי הוא נשלח בהצלחה. חרף כך העוררת לא התייצבה לדיון.

העוררת טענה בערר כי התווספו לחיוב הארנונה שני אזורים: אחד, מרתף שנמצא מתחת לבניין מוצף במי תהום וביוב. השני, חדר מדרגות שמוביל לגג השייך לכל המבנה. נטען כי שני האזורים הללו אינם חלק מהסכם השכירות.

מעיון בדו"ח הביקורת שנערך בנכס ב- 18/11/14 עולה כי בהתייחס לנכס 9656 מדובר בקומה אחת ובמקום נראו פסולת זרקה, ריהוט ישן, ציוד משרדי, כיסאות, שולחן, כלי מטבח, במקום ישנו מטבח וחדר שירותים כמו כן נראו שני גרמי מדרגות המובילה לקומה התחתונה. חוקר החוץ ציין כי ירד במדרגות וראה כי ישנו קיר גבס החוסם את המעבר ומחדר המדרגות השני גם ירידה במדרגות הובילה לקיר גבס שלא איפשר להיכנס והוא ציין כי מבעד לחריץ ביחידה סמוכה נראה בסיס למיטה, מדפים מברזל וכו'.

ביחס לנכס השני, 9626 מדובר בקומת קרקע. במקום ישנה קומת גלריה ללא מתקן עליה וללא גישה. נראה פתח למרתף אשר נאטם. ישנו משטח עץ עליו נראו חפצים ופסולת ולא ניתן להיכנס. בביקורת במאי 2014 נראה כי נעשה שימוש של אחסון, מוצרי וידיאו וטכנולוגיה. מהתמונות ניתן לראות כי במקום מוצרים רבים ולא מדובר בנכס ריק.

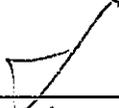
בבחינת עובדות אלה לא ניתן לומר כי מדובר בנכסים שאינם ברי חיוב. על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה. סגירת שטח אינה עילה בנסיבות העניין למתן פטור, לא כל שכן כאשר עולה כי מדובר בנכס בו נמצאים חפצים שונים.

ניתן לראות שימוש בנכסים כאמור, כאשר במקום חפצים ומוצרים שונים, חלקם מסודרים במדפים ובחלקם בתוך ארגזים. הדברים מקבלים משנה תוקף בשים לב לעיסוקה של העוררת בתחום המחשבים וההייטק.

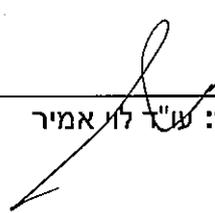
נציין עוד כי בנכס נערכה מדידה כאשר מי שהתלווה למודד היה נציג מטעם העוררת. בנסיבות העניין אין כל בסיס להתערב בהחלטת המשיב הדוחה את הבקשה לפטור את השטחים מתשלום ארנונה ומשכך אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.06.2015.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: ע"ד לוי אמיר

תאריך : כג בסיון תשעה  
10.06.2015  
מספר ערר : 140011555 / 13:34  
מספר ועדה: 11198

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סיני אריה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאחר ששמענו את העורר הוא הודיע כי הוא יוצא מהאולם ועל העירייה לתבוע את המחזיק. העורר השליך את החומר שהיה ברשותו על שולחן הוועדה ויצא מהאולם. בנסיבות העניין תיתן הוועדה החלטה על סמך החומר המצוי בפניה וטיעוני הצדדים.

במסגרת הערר טוען העורר כי יש לחייב את גלידות גורמה בתשלום ארנונה בגין "הנכס הגדול" לתקופה של כ- 10 חודשים, שכן היא החזיקה את הקומה מעליו והוא היה עובד במחסן כבית מלאכה. בערר הוא ביקש הסבר לחיובים.

מהטיעון שנשמע היום מב"כ המשיב התברר כי החיובים בגין הנכסים השונים בוצעו עפ"י דיווח שהועבר לעירייה בשנת 2009 כאשר בבקשה לחילופי מחזיקים התבקשה העירייה לחייב את גלידות גורמה בגין נכס שמספרו 2000123259 החל מיום 1/7/09 וכך נעשה.

במאי 2010 ביקש העורר לשנות את הנכס על שמו ולחייב את המחזיק שבא לאחר גלידות גורמה בגין היחידה השנייה וכך נעשה.

מעיון בהחלטה של המשיב מיום 21/7/14 עולה כי הבקשה של העורר כפי שעולה בדיון הועלתה על ידו בשנת 2013 ובשנת 2014 והובהר לו כי חיוב גורמה בנכס שמספרו 3259 "הנכס הקטן" נעשה על בסיס הבקשה והסכם השכירות והובהר כי פניה מאוחרת מינואר 2010 לא מאפשרת לבחון את טענותיו אשר הועלו ביחס לתקופת עבר הן מהטעם שגורמה כבר לא החזיקה בנכס והן מהטעם שהעורר עצמו לא איפשר לעירייה לבחון את הטענה כי הוא מחזיק בנכס זה ועושה בו שימוש למלאכה.

בבחינת טענות העורר בפנינו, לא ניתן כיום לקבל את הטענה לשינוי פרטי המחזיק בהתעלם מההודעה שהועברה לעירייה בשנת 2009 (שהוצגה בפנינו במהלך הדיון) על פיה פעלה העירייה וחייבה את המחזיקים השונים. מהחלטת המשיב עולה כי העורר היה מודע לטעות שנטענה על ידו, אולם לא פעל בעניין זה במשך שנים רבות.

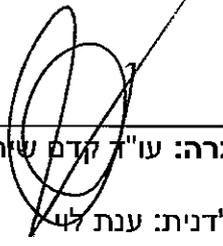
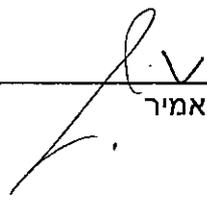
לו העורר היה פונה בזמן אמת או בסמוך לאחר מכן יחד עם השוכר/גלידות גורמה, יתכן והיה ניתן לבצע ביקורת בנכס ולאמת את הטענות ובתאמה לשנות את החיובים.

לאור האמור החלטנו לדחות את הערר, שכן אין מחלוקת בכך שהמשיב פעל בהתאם להוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות.

ככל שבפי העורר טענות כלפי שוכר, העירייה אינה צד לסכסוך מעין זה ועל העורר למצות טענותיו כלפי השוכר בערכאות המתאימות. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.06.2015.

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

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

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד ורו"ת אבשלום לוי

העוררים: רבונה שושנה  
רבונה חיא

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

ערר זה נסב סביב חיוב ארנונה בנכס המוחזק ע"י העוררים ברחוב נמירובר 9 תל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000242087 בסיווג מגורים, כשהחיוב במחלוקת הוא בגין 4 שטחים בלבד לפי הפירוט הבא:

- א. שטח של 4 מ"ר בפינה הצפונית של חצר הבית מחוצה לו, עליו מצוי ג'יקוזי מקורה, במה שמכונה סככת בד 'גזיבו', אשר חויב ע"י המשיב כחלק מדירת המגורים.
- ב. שטח של 2.9 מ"ר בקומה השניה של בית המגורים אשר חויב ע"י המשיב כחלק מדירת המגורים מעצם היותה 'מרפסת'.
- ג. שטח של 9.15 מ"ר בבית המגורים אשר חויב ע"י המשיב כחלק מדירת המגורים מעצם היותה 'מרפסת הגן'.
- ד. שטח של 13.99 מ"ר בבית המגורים אשר חויב ע"י המשיב כחלק מדירת המגורים מעצם היותה שטח מקורה המצוי תחת גג הרעפים של בית המגורים.  
(להלן: "הנקודות במחלוקת").

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררים אין לחייבם בארנונה בגין הג'יקוזי שכן אין לראותו במובן המילולי כ- 'בריכת שחיה' ואין לסווגו על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שכן מדובר במתקן המונח על הקרקע, ללא חפירה, אף שהינו כבד ניתן להזיזו ממקום למקום. עוד לטענתם, כלל לא הוכח כי הג'יקוזי מחובר לתשתיות הבית. מדובר במיכל המשמש כאמבטיה. [ראה: סעיפים 6, 7 לסיכומי העוררים.]

2. לטענת העוררים השטח בקומה השנייה מהווה אדנית לצמחי נוי, ברוחב 40 ס"מ, כך מצוין גם בתכנית היתר הבניה. לטענתם רק בשנת 2004 נדרשו להתקין מעקה ברזל סביב לאדנית ובעקבות כך, החליט המשיב לסווג שטח זה כמרפסת.
3. לטענת העוררים אין גישה לשטח זה שכן קיים קיר בגובה של 60 ס"מ, המפריד בין חלון חדר השינה לבין האדנית. לטענתם לא ניתן להיכנס לשטח זה אלא יש צורך לדלג על אותו קיר, דרך חלונות ההזזה מחדר השינה. במהותו שטח זה מהווה פריט ארכיטקטוני שלא ניתן כלל לשימוש. בסוגיה זו, למעשה אין מחלוקת בין הצדדים כי בפועל לא משתמשים העוררים בשטח זה, גם לא כאדנית לצמחי נוי, מפאת הקושי הרב בגישה לשטח זה.
4. לטענת העוררים השטח של 9.15 מ"ר אין לחייבו כמרפסת גן בהתאם לסעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה משום שהוא מהווה 'שטח חצר'. למרות ששטח זה מתוחם ב-3 קירות, אחד מהם מהווה קיר גובל לבית השכן, הוא נבנה, רוצף, ועליו הותקן דשא סינטטי, כדי למנוע חדירת מים מהחצר לבית העוררים. לטענת העוררים הם לא עושים כל שימוש בשטח זה לא כמרפסת 'רגילה' ולא כמרפסת גן משכך גם לא מונחים עליו כל מתקנים או אביזרים המשמשים ברגיל 'מרפסת'.
5. לעניין השטח מתחת לגג הרעפים טוענים העוררים שאין לחייבו בארנונה שכן השטח בנוי מקורות עץ, אינו מרוצף, ומתחת לקורות קיימת תקרת רביץ של הבית. לטענת העוררים שטח זה מהווה כיסוי לבניין, כלוא מתחת לגג הרעפים ועל מנת להיכנס לגג יש לפרק את הרעפים. לנדון מוסיף ב"כ העוררים, אם כי בשפה רפה, שאין המשיב מחייב את חלק הארי מהבתים בת"א בגין חלל גג הרעפים ובכל אופן לשיטתו אין לחייב בסיווג שבסעיף 1.3.1 ב' לצו, אלא לכל היותר על פי סעיף 1.3.1 ו' בו.
6. כנגד טענות העוררים, טוען המשיב כי חיובי העוררים נעשו כדון, הן על פי נוסח סעיף 1.3.1 ב' והן על פי סעיף 1.3.1 י"ב ומכל מקום אין להתייחס לטענת אפליה, אם זו קיימת, שכן טענה זו אינה בסמכות הוועדה. אשר לטיעון ב"כ העוררים לנוסח הצו בסעיף 1.3.1 ו' כנטען בסעיפים 30-31 לסיכומי העוררים, טוען ב"כ המשיב שאין כל קשר לנדון בפנינו.

## דיון

1. סעיף 1.3.1 ב. לצו הארנונה קובע בזו הלשון:  
**"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".**
2. סעיף 1.3.1 יב. לצו הארנונה קובע בזו הלשון:  
**"מרפסת גן – תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה קיר בשלושה צדדים של היקפה".**

3. סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר בניין כך:  
**"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;"**

4. טרם נסקור את הראיות שהיו בפנינו, יאמר כי טענת ב"כ המשיב לפיה שגגה נפלה אצל ב"כ העוררים בטיעון בסעיף 30-31 לסיכומיו, לפרשנות סעיף 1.3.1 ו' וליישומו בערר הנדון. טענת המשיב מקובלת עלינו. סעיף זה עוסק בעובדות שונות מערר זה ואינו ממן העניין.

#### **חיוב שטח הג'קוזי. [4 מ"ר]**

5. אין מחלוקת ממשית בין הצדדים כי בחצר בית המגורים, מחוץ לבית, בקצהו הצפוני, נמצא מתקן ג'קוזי, מונח על משטח בטון, מקורה בקונסטרוקציה ובד, מכונה וידוע בשם 'גזיבו'.

6. הוצגו בפנינו תמונות הג'קוזי, הן מטעם העוררים, נספח 10 לתצהיר העוררת רבונה שושנה, להלן: 'שושנה'; והן מטעם חוקרי השומה של המשיב ה"ה אייל פינטו להלן: 'פינטו'; ליאור בארי, להלן: 'ליאור'; ויקיר משה, להלן: 'משה', אשר גם העידו בפנינו. [נפנה לתמונות 16, 17 לדו"ח החוקרים].

7. אין חולק כי העוררים עשו שימוש בג'קוזי לצורך הקלה בבעיות הגב מהן סבלו. [סעי' 22.3 לתצהיר]. מעדות העוררת גבי שושנה בפנינו, עולה כי בפועל מזה תקופה של כ- 5 שנים העוררים אינם משתמשים בג'קוזי.

8. שוכנענו מהעדויות שהיו בפנינו מטעם הצדדים, וממראה תמונות הג'קוזי, כי אין מדובר במתקן קל במשקל הניתן להזזה מעת לעת ממקום למקום. העוררת ציינה כי גם פיזית אינה מסוגלת לנייד את הג'קוזי.

9. ודוק. אם יכול מן דהוא להזיז את הג'קוזי ללא סיוע במתקני הרמה, עדיין אין מדובר במתקן מתנייע בקלות.

10. לא נוכל לאמץ את גרסת ב"כ העוררים שהיה על המשיב להוכיח כעובדה שהג'קוזי מחובר חיבור קבוע לתשתיות הבית, לחשמל, מים ולניקוז.

11. מר פינטו בעדותו אמר: "אם הייתי עושה ביקורת ורואה גיגית גדולה בריכה לילדים כנראה שהייתי מציין בדו"ח שראיתי. סביר להניח אם היה בריכת ילדים מתנפחת ללא מערכות, לא הייתי מציין."

12. בהגנותו מאשר פינטו בעדותו כי לא בדק אם הגיקוזי מחובר למערכות הניקוז.

13. הפסיקה קבעה, כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים, ואין בארעיותו כדי להפקיע את הסמכות להטיל בגינם ארנונה כללית, ואת חובת המחזיק לתשלומה. מבנה הוא "בניין" בין אם הוא בנוי בטון ובין אם מכל חומר אחר כדוגמת הגיקוזי הכולל קונסטרוקציה קבועה ועליו בד, המוכר בשם 'גזיבו'; בין אם הוא קבוע ובין אם הוא ארעי. [ראה: עמ"נ 148/08 דחן בע"מ נ' עיריית פתח תקוה].

14. עוד יודגש כי בע"א 276/98 ב.ס.ט. חברה לעבודות בניה ופיתוח נ' עיריית ראש העין מיום 3.11.98 נפסק, שגם מבנים ארעיים מכל חומר הם בגדר "בניין". נפנה גם לעת"מ 2111/07 וקנין עמרם ובני נ' מועצה מקומית אלעד שם נקבע, שלצורך הגדרת בניין יש לבחון את המבנה בהתאם למבחן הכלכלי, דהיינו מבנה שמצמיח תועלת כלכלית למחזיקו, דבר שמתקיים בענייננו, במיוחד שלפי סעי' 1.3.1 ב. לצו הארנונה, גם סככות נחשבות כחלק משטח הבניין, הכתוב נוקט בלשון כללית "סככות" ואינו מגדיר מהו החומר ממנו עשויה הסככה, כלומר 'גזיבו' היא סככה לכל דבר במיוחד שהיא מהווה קירווי לגיקוזי.

15. באותו אופן נפנה לדעת המחבר הנריק רוסטוביץ בספרו "ארנונה עירונית", שם נאמר כד:

**"הואיל ובדיני מיסוי עסקינן, ראוי לדעתנו לקבוע את המבחן להגדרת הבניין כמבחן כלכלי. לאמור: בניין הוא כל מבנה, אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק. ההגדרות הניתנות לצורך החלה של דיני מיסוי, יכולות להתעלם מן המשמעות המהותית או הקניינית וליצור משמעות, אשר תשרת את המטרה הכלכלית של הדין הפיסקאלי".**

16. חיוב העוררים בהסתמך על הנאמר בסעיף 1.3.1 ב. לצו נעשה כדין שכן כולל הוא שטח מקורה אחר וכן [והחיבור] מרפסות, סככות ובריכות שחיה.

17. לדעתנו זו אינה רשימה סגורה, כך כל מכולה, מתקנים יבילים, צריפים ודומיהם יחויבו בארנונה.

18. גם אם לא באה ראייה שהג'קוזי מחובר לתשתיות הבית, לא לחשמל לא למים ולא לניקוז, צודק המשיב בחיוב שטח זה [4 מ"ר] בסיווג 'מגורים' כפי שעשה.

19. לדעתנו מתקן הג'קוזי הינו מתקן בר חיוב גם אם לא נעשה בו שימוש.

20. לפייס את העוררים בסוגיה זו נציין שאם הג'קוזי מונח ללא שימוש וללא חיבורי תשתית יכולים הם להסירו כך ששטח זה יהווה חלק מגינת הבית, במיוחד כשהם כבר אינם משתמשים בו תקופה ארוכה.

#### **חיוב שטח האדנית. [2.9 מ"ר]**

21. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כי קיימת לשטח זה גישה מתוך שטח הדירה.

22. הוכח בפנינו שהכניסה, כביכול, לשטח זה יכולה להתבצע אך ורק מתוך תדר השינה של העוררים.

23. היציאה, כפי שהעיד מר פינטו: "כשיצאתי מהחלון דרכתי ישר על הרצפה". כביסוס לטענתו צרף את התמונה 5.

24. לא נוכל לאמץ את טענת המשיב שמדובר ביציאה דרך חלון הזזה מחדר השינה. גם אם פינטו 'קל רגליים' והוא יצא ללא כל קושי, הוכח לנו כי מדובר באדנית- כך גם רשום בתכנית היתר הבניה.

25. אין חולק כי גובהו של הקיר עליו מותקן חלון ההזזה, הוא 60 ס"מ מרצפת החדר. נפנה לרשום בתשריט שצורף לדו"ח החוקרים ליאור ומשה מיום 20.5.2014 בה נרשם מפורשות: "מדובר בשטח מרוצף מתוחם במעקה בטון משולב עם ברזל. הכניסה לשטח הנ"ל דרך חלון המוגבה כ- 60 ס"מ מהריצפה."

26. לא מדובר בענייננו בחסימה מלאכותית שקל מאד לשנותה. הסתמכות המשיב על עת"מ 166/09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ'. עיריית תל-אביב, אינה תואמת לענייננו.

27. נתנו אימון בדברי העוררת כי דרישת ההוספה של מעקה הברזל נעשה לאחר 8 שנים ממועד הבניה. בעבר היו בשטח זה עציצים ושימש בפועל כאדנית.

28. במבחן ההיגיון והשכל הישר אנו בדעה כי אם מלכתחילה, בהיתר הבניה, היה פתח יציאה כדלת או חלון לאורך חדר השינה משטח ריצפתו- היה מקום לחייב את העוררים גם בשטח זה.

29. לא הוכח לנו שהעוררים הם שבנו באופן מלאכותי את אותו קיר בגובה 60 ס"מ, עליו התקינו חלון הזזה בחדר השינה, ובכוונת מכוון יצרו חסימה מלאכותית ליציאה לשטח זה, הכל במטרה לקטוע את השטח הרצוף מחדר השינה למרפסת. כאמור- אין כל גישה אחרת לשטח זה מתוך הבית.

30. בסוגיה זו אנו מקבלים את הערר ומבטלים את החיוב בשטח של 2.90 מ"ר.

#### **חיוב שטח מרפסת הגן. [9.15 מ"ר]**

31. המצהירה שושנה מאשרת בעדותה כך: "בהתייחס לסעיפים 22.4 וסעיף 25 בתצהירי לגבי מרפסת הגן, אני מאשרת את הממצאים של הפקח מיום 20.5.14, אני מוסיפה כי הגבהנו את הרצוף עקב חדירת מים לדירה ולאחר הביקורת הוספנו דשא סינטטי על הרצוף".  
לתצהירה צירפה 2 תמונות כנספח 11.

32. החוקר בתשריט מציין ומאשר כי מדובר בשטח מוגבה (10 ס"מ) לא מקורה עם ריצפת בטון המכוסה בדשא סינטטי ומתוחם ל- 3 צדיו. "מצרף 3 תמונות מס' 34, 36, 37.

33. מעיון בתמונה נספח 11 נגלה כי קיימת כניסה לשטח זה מתוך הבית, מונחים עליו מספר עצצים וקיימת נקודת חשמל בקיר.

34. מסקנתנו שהמשיב חייב כדין את השטח הנ"ל בהסתמך על סעיף 1.3.1 יב. לצו. לפי נוסחו של הסעיף. אין צורך שמרפסת הגן תהא מקורה שכן חלופה לקירוי נמצא בדרישה השניה, או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה. כך גם אין דרישה כי בשטח יעשה שימוש בפועל לצורך חיובו בארנונה.

35. אין חולק כי שטח זה מתוחם בין 3 קירות, אחד מהם הוא הקיר המפריד בין בית העוררים לבית השכן. העובדה כי העוררים לא עושים שימוש בשטח זה אינו פוטר אותם מחיוב בארנונה. הוכח כי מונחים עצצים בשטח וקיימת נקודת חשמל בקיר. לא מצאנו פגם בחיוב שטחו המרוצף ומוקף בקיר בשלושה צדדים של היקפו, בכך מקיים את הוראות סעיף 1.3.1 י"ב לצו.

**חיוב השטח תחת גג הרעפים. [13.99 מ"ר]**

36. ראשית יאמר שבטיעון ב"כ העוררים בסוגיה הנ"ל הועלו טענות של סבירות, קיצוניות, אפליה - טענות שאינן בסמכות הוועדה. [נפנה לסעיפים 28, 29 לסיכומיו].

37. לטיעון ב"כ העוררים להחלת הוראת סעיף 1.3.1 ו' לעובדות בנדון אמרנו דברנו בסעיף 4 לעיל.

38. כעובדה נציין כי שטח זה רצפתו קורות עץ ובעבר אוחסן בחלק קטן ממנו שאריות של תומרי בניין, שמאוחר יותר פונו. כמו כן אטמו העוררים את הכניסה לשטח הנדון באופן שאין אפשרות לעשות בו שימוש. [ראה סעיף 22.1 לתצהיר שושנה].

39. בעקבות דו"ח ביקור במקום מיום 20.5.2014 והתשריט שצורף לו, [דו"ח הביקורת של החוקרים ליאור ומשה] ניווכח לדעת כי מדובר בשני שטחים לגביהם צוין 'שטח טכני'. האחד שטחו 11.36 מ"ר והשני 2.63 מ"ר - סה"כ 13.99 מ"ר. על גב התשריט נרשם: "השטחים המסומנים בצהוב נמצאו חסומים ע"י קיר גבס ואין גישה אליהם מהנכס הנ"ל".

40. הגישה לשם תיקון אותה צנרת מיזוג אויר המותקנת בשטח הטכני היא מבעד לרעפים בגג כפי שהעידה שושנה בפנינו. יוער כי קודם לכן היו בנכס זה לרבות שטח הגלריה תפצים שונים שאוחסנו שם ע"י העוררים.

41. חדר נוסף בשטח של 10.43 מ"ר מוגדר ע"י החוקר 'גלריה עם מדרגות קבועות הנ' הכי נמוכה 1.84 ס"מ. שטח זה אינו במחלוקת. סיכום כל השטחים הוא 24.42 מ"ר כרשום בתשריט.

42. לדעתנו יש להפחית את שטח הטכני 13.99 מ"ר מהחיוב בארנונה החל מיום הביקורת 20.5.2014 ולחייב שטח זה עד ליום זה כפי שהחליט המשיב בסיווג מגורים.

## סוף דבר

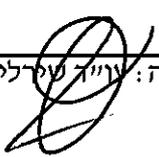
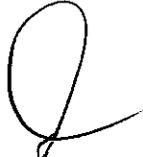
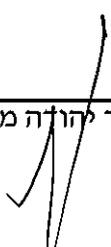
הערר נדחה בכל הקשור לחיוב העוררים בגין שטח הגיקווי [פירוט א. למבוא] ומרפסת הגן [פירוט ג למבוא] וחיוב השטח הטכני [פירוט ד. לעיל עד ליום 20.5.2014] הערר מתקבל בכל הקשור לחיוב העוררים בשטח האדנית [פירוט ב' למבוא] ובשטח הטכני החל מיום 20.5.14.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

**ניתן היום, 11 ביוני 2015, בהעדר הצדדים.**

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

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בסיון תשעה  
11.06.2015  
מספר ערר : 140012264 / 12:24  
מספר ועדה : 11199

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

העורר/ת: שלום אפרים, יעקובי מראד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לאחר ששמענו את הצדדים ולאחר שעיינו בחומר המצוי בפנינו בעיקר במכתב של המנכ"ל התחנה המרכזית, לא מצאנו מקום כלל וכלל לזמן את התחנה המרכזית כצד ג' בתיק זה, שכן נסיבותיו של תיק זה שונות מתיקים אחרים.

עפ"י מסמך הכתוב בחתימתו של המנכ"ל, הסכסוך המשפטי בין התחנה לבין הרוכשים שטרם שילמו את מלוא התמורה בגין הרכישה והעוררים חייבים להם דמי ניהול אינם מעניינים. עפ"י האישור אין ספק כי העוררים בפנינו לא קיבלו את החזקה כלל בנכס ולפי דברי העוררים ששוכנעו מעולם לא עשו שימוש בנכס ומשכך אנו מקבלים את הערר ומורים למשיב שלא לחייב את העוררים בארנונה שכן אינם המחזיקים והמשתמשים בנכס כקבוע בחוק. החלטנו זו תובא לידיעת התחנה המרכזית בכל טיפול שתמצא לנכון.

הערר מתקבל.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 11.06.2015.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כד בסיון תשעה  
11.06.2015  
מספר ערר : 140012265 / 11:58  
מספר ועדה : 11199

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: משה דוד תעודת זהות**

**- נ ג ד -**

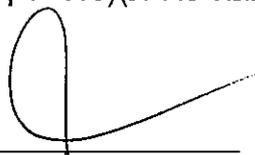
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

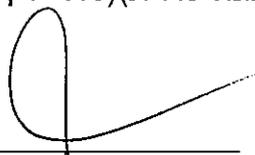
לאחר ששמענו את ב"כ העורר אנו מחליטים למחוק את הערר ולא לחייב אותם בהוצאות.  
העורר ינקוט בכל הדרכים המתבקשים מול המשיב, ככל שימצא לנכון.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 11.06.2015.

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

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

ערך 140011702

בפני ועדה הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

עקיבא שלום ת.ז. 064814775

העורר:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

---

1. ענייניו של הערר דגן הינו נכס ברחוב כיכר קדומים 9 א' בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר: 2000303558; ת-ן לקוח: 10699214 (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. העורר שוכר מזנון/קיוסק מהחברה לפיתוח יפו העתיקה בכיכר קדומים שביפו, מזה שנים רבות.
- 2.2. לאחרונה ובעקבות מדידה של תנות העורר, החליט המשיב להייב את העורר בגין 17.2 מ"ר נוספים, המהווים את השטח שמתחת לסככה שבחזית החנות.
- 2.3. סככה זו קיימת בחזית החנות כ- 20 שנה, והעורר מעולם לא חויב בתשלום ארנונה בגין השטח שמתחתיה.
- 2.4. עסקינן בסככה מרעפים, שנועדת להצללה ולהגנת מגשם, אשר מחוברת לתזית החנות ונתמכת בעמודים.
- 2.5. אין מדובר בשטח ייחודי שנועד לשימוש העסק או שמסופח לעסק, ולמעט ההצללה ומניעת גשמים בחורף, אין בו שימוש אחר, הן בזמן פעילות העסק וגם לאחריו.
- 2.6. השטח שמתחת לסככה נחשב לשטח ציבור. כל מי מעוניין יכול לשהות בשטח שמתחת לסככה כאמור, ולעבור דרכו.
- 2.7. בזמן פעילות העסק, בשעות היום, תולה העורר על קיר הקיוסק בחזית מוצרים – מזכרות מגנט קטנות – על פלקטים ניידים, ומעמיד 2 סטנדים ניידים כחלק מפריסת מרכולתו בהיותו קיוסק עם הלון מכירה פתוח.
- אותם שני פלקטים ושני סטנדים מוכנסים לתוך החנות בסוף יום העבודה, והשטח שמתחת לסככה פתוח לרווחת הציבור למעבר ושהייה ללא מפריע.
- 2.8. הסככה שבחזית הקיוסק, לא הופכת את השטח שמתחתיה לשטח שבתוך הבניין כלל ועיקר, ותליית שני פלקטים בחזית לא הופכת את השטח שמתחת לסככה לשטח שבתוך הבניין. מדובר בפעילות שגרתית בסיסית של קיוסק עם הלון מכירה פתוח.
- 2.9. אין להחשיב את הרצפה שמתחת לסככה הנמצאת מחוץ ליחידת הבניין (לאורך חזית הבניין) כחלק מיחידת הבניין, מה גם, שהן בזמן פעילות העסק והן בסוף יום העבודה לאחר סגירת הקיוסק, השטח שמתחת לסככה אינו שטח ייחודי לעסק ואינו מותחם או מגודר או מסופח ליחידת העסק, וכל מאן דהו יכול לעבור בשטח זה, ולשהות בו ללא מפריע וכאוות נפשו.

## 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. תעריפי הארנונה מוטלים כמס מכות תוק על כל הנכסים בתחום שיפוט העירייה בהתאם לסעיף 8 (א) להוק החסדרים במשק המדינה (תיקוני תקיפה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ב – 1992 והוראות כל דין, ונקבעים לכל יחידת שטח בהתאם לשימוש בפועל בעת הביקורת, לאזור ולסוג הבניין, וללא קשר לאפשרויות השימוש או ההנאה משטחים אלו, לגובה הרווחים מהנכס או להיקף הפעילות במקום.

- 3.2. בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 31.03.2014 נמצא, כי שטח הנכס בפועל הוא את הרשום בספרי העירייה, וכי השטח השנוי במחלוקת הנו שטח מקורה, כפי שעולה בבירור מהתמונות המצורפות לביקורת.
- בשטח הנכס נראו פתים, שלטים וסטנדים ועליהם מוצרים שונים.
- 3.3. לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי נעשה בנכס שימוש בפועל והוא נכלל בשטח 'בניין', על כן חיובו הינו כדן.
- 3.4. השטח השנוי במחלוקת מהווה חלק אינטגרלי אחד ורצוף עם שאר שטח הנכס של העורר. גם אם השימוש שנעשה בנכס אינו קבוע או שהעורר בותר שלא להשתמש בו, טענה המוכחשת, הרי שפוטנציאל השימוש בנכס הינו של העורר ולכן השטח הינו בר חיוב.
- 3.5. העורר מבקש, להסתמך על סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה הקובע כי פרגולה תחויב בארנונה אם קיימים שני קירות או יותר. ברם, השטח שבמחלוקת (17.21 מ"ר) אינו מהווה "פרגולה", כטענת העורר שלא הוכחה כלל.
- 3.6. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל – 1970 מפנות להגדרת "מצללה (פרגולה)" בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשס"ג – 2003, לפיהן:
- "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מהחלקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו"
- 3.7. מדו"ח הביקורת והתמונות הצבעוניות שצורפו אליו עולה, כי אין עסקינן במצללה (פרגולה), שכן מדובר בגג רעפים קבוע ונטוי, ולא ישר כהגדרת פרגולה, וכן כי בגג לא קיימים תרווחים הנדרשים לפרגולה.
- 3.8. עוד יצוין, כי ציון המילה "פרגולה" על גבי תשריט הנכס יסודו בטעות, והדבר ניכר מהתמונות.
- 3.9. אין דבר בכך שבעבר לא הויב העורר בגין שטח זה. הסמכות להטיל ארנונה או לשנות אותה היא סמכות מתחדשת, ואין המשיב כבול בקביעה שנעשתה לגבי שנה מסוימת, אלא אם הוגבלה סמכותו על פי דין.

#### 4. דין ותכלה

- 4.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין העורר להידחות.
- 4.2. הגם שהמשיב נדרש בסיכומיו לשאלה האם עסקינן בפרגולה אם לאו, הרי העורר זנה טענה זו בסיכומיו וכלל לא נדרש אליה. עם זאת, נבחר, כי לו היינו נדרשים לשאלה זו, הרי היינו מקבלים אנו את טענת המשיב, כי ציון המילה "פרגולה" על גבי תשריט הנכס יסודו בטעות, וכי אין עסקינן בפרגולה, עליה חל סעיף 1.3.1 יג', מהטעמים שפורטו לעיל בתמצית טיעוניו.
- 4.3. על ענייננו חל סעיף 1.3.1. בי לצו הארנונה, הקובע כתאי לישנא:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך היחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר (בן מרפסות, סככות ובריכות שחיה)".

4.4. סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") מגדיר מהם נכסים החייבים בארנונה, כהאי לישנה:

"בניינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה, או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

4.5. סעיף 1 לפקודת העיריות מגדיר "מדרכה" כ"חלק מרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות אבני שפה, קיר משען, מדרגות וקירות תומכים".

4.6. נוכח האמור לעיל, עלינו לבחון האם השטח מושא הערר דגן נכלל בגדר מדרכה או רחוב, ואז אין לחייב את העורר בארנונה בגינו, או שמא מדובר בבניין, ואז חיוב העורר בארנונה הוא כדן.

4.7. אנו סבורים, כי השטח המקורה שבתזית נכסו של העורר הוא חלק בלתי נפרד מן המבנה.

כפי שעולה מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת של המשיב, וגם מהערר ומסיכומיו של העורר עצמו - העורר הוא המשתמש העיקרי בשטח זה.

העורר מציב בשטח זה סטנדים של סחורה הנמכרת על ידו, העוברים בשטח זה הם בעיקר לקוחותיו של העורר, ולפיכך העורר הוא שמפיק תועלת כלכלית מהשטח המקורה.

4.8. מן האמור לעיל עולה, כי השטח המקורה משמש באופן כמעט בלעדי את העורר ולקוחותיו, ולפיכך לא ניתן להגדירו כמדרכה או כרחוב, המשמשים את כלל הציבור.

4.9. יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט העליון בברמ 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים (פורסם בנבו):

"(א) ... העיקרון המנחה בשאלת חיובו של נכס בארנונה הינו הטלת התשלום על המהזיק

העיקרי בנכס שהוא הנהגה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו הרשות המקומית.

לכן, מיעט המחוקק מהגדרת "נכסים" שבפקודת העיריות, אשר המהזיקים בהם

היבים בארנונה, נכסים שהם "רחוב", אשר מהם נהנה ציבור בלתי מוגבל של

פרטים ולכן ראוי כי עלויות תחזוקתם יושטו על כלל הציבור. עוד נקבע שם כי את

המונח "רחוב" או "מדרכה" יש לפגש באופן תכליתי ובהתאם לשימוש האמיתי

שנעשה בנכס הנידון. יתרה מכך, נקבע גם כי שטחי מעבר אשר יכולים לשמש את

כלל הציבור, עשויים להיות חלק מנכס הסמוך אליהם או מקיף אותם, זאת בהתאם

למאפייניו הספציפיים של הנכס או השטח שבמחלוקת (ראו: עניין מליסרון, בעמ' 164-167; השו"ג: ע"ש (ב"ש) 28/90 אגד נ' עיריית דימונה, פ"מ התשנ"ג(2) 309,

318-319 (1992); עמ"נ (י-ט) 226/02 תלוייה ירושלים 1993 בע"מ נ'

מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (פורסם בנבו), 5.5.2004).

(ב) בדיקה קפדנית של עובדות המקרה שבפנינו מעלה בבירור כי הנכס המדובר אינו משמש כ"מדרכה", אלא מהווה חלק בלתי נפרד מן הנכס הבנקאי, כפי שקבע בית המשפט הנכבד קמא. המבקש משתמש בשטח לצרכיו העסקיים כגון מיקומו של שומר הבנק, הצבת מכשיר כספומט ותליית שלטי פרסום. שימושים אלה מעידים כי המבקש הוא המחזיק העיקרי בנכס שבמחלוקת והוא גם הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו העירייה. לפן מן הראוי כי ישא בעלויות השירותים המוענקים לנכס האמור באמצעות תשלום הארנונה.

4.10. מקבלים אנו את עמדתו של המשיב, לפיה העובדה שבעבר לא חויב העורר בגין שטח זה, אינה מעלה ואינה מורידה.

על פי הדין, כל שנת מס עומדת בפני עצמה וניתן לקבוע לגבי כל אחת מהן קביעות שאינן בהכרח זהות לקביעות שנעשו לגבי שנות מס אחרות.

ראה לעניין זה:

ע"ש 1761/93 כהן נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב;

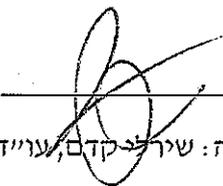
ע"מ 3081/10 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה אזורית חוף אשקלון.

4.11. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

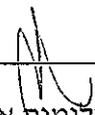
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/15

  
חברה: שיר ליסקין, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140010267

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

- העוררים:**
1. קריגר אהוד
  2. קריגר עומר משה
  3. קריגר מוטולה מיכל רבקה
  4. מוטולה ירון יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

**המשיב:**

---

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנו, הינו נכס בשד' רוטשילד 71, ת"א, המופיע בספרי העירייה כנכס מס' 2000127325 (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העוררים

2.1. הדירות בבניין נשוא הערר סווגו שנים כדירות מגורים. בשנת 2013 החליט המשיב, כי למרות שלא חל שינוי כלשהו בשימוש בנכס, יש לשנות את סיווג הארנונה מימגורים ל'בית מלון בדרגת 5 כוכבים', ובכך השווה אותו למלון הילטון או רויאל ביץ היוקרתיים, עתירי השטחים ומגווני השירותים.

2.2. הדירות משמשות למגורים, במודל של משכיר ושוכר.

2.3. הרעיון הוא מתחם מגורים המשמר את המורשת התרבותית העשירה של הבית, ששימש בעברו כ"בית משפחת קריגר" הוותיקה החל משנות ה-30 של המאה הקודמת.

2.4. בתוך כך ובכדי לשמר את הצביון המיוחד שלו, שוכרי הדירות זוכים ליחס אישי מאת בני משפחת קריגר הבא לידי ביטוי בשירותים חיצוניים שונים.

2.5. מתצהירי עדי המשיב עולה כי אין מדובר בבית מלון:

2.5.1. לתצהירו של חוקר השומה, מר אבי חנוך, צורף דו"ח ביקורת בו נכתב כי: "לא נראתה עמדת קבלה ולא נראה שילוט במקום לגבי חדר אוכל או מסעדה... אין במקום חדר אוכל או מסעדה לדיירים".

כמו כן נכתב: "הנ"ל הציג מספר דירות בהם נראה ריהוט, מיטות זוגיות, מטבחונים, חדרי רחצה ושירותים, ספות..."

אין בתצהיר ובדו"ח דבר וחצי דבר כדי ללמד על קיומו של מלון, לא לפי תנאי משרד התיירות, ולא בהשוואה כלשהי למלונות אחרים, ובטח שלא 5 כוכבים.

2.5.2. גם בתצהירו של מר אופיר טווילי אין דבר וחצי דבר כדי ללמד על קיומו של מלון, לא לפי תנאי משרד התיירות, ולא השוואה כלשהי למלונות אחרים ובטח שלא 5 כוכבים.

2.6. בית הדירות גם אינו רשום כמלון, ואינו יכול להירשם כמלון, שכן הוא לא עומד בדרישות שנקבעו בדין למלון על פי הנחיות משרד התיירות.

2.7. בהתאם לתקנות התיירות למלונות נקבעו קריטריונים להגדרת מספר הכוכבים של מלון. בנכס לא מתקיימות אמות מידה הכרחיות לרמת הדירוג 1-0 (כגון: עמדת קבלה, אפשרות הפקדת דברי ערך, ארוחת בוקר, תפריט בן שלוש מנות, מסעדה אחת לפחות וכיוצ"ב).

2.8. גם מחקירת עד העוררים, מר קריגר, עלה, כי בנכס לא מתקיימים הקריטריונים המינימליים נדרשים למלון בהתאם לתקנות התיירות למלונות.

2.9. מחקירת מר קריגר עלה, כי לא מוענקים בנכס שירותים מלונאים וכמצופה ממלון. הנהלת בית הדירות מנגישה פתרונות חיצוניים עבור דיירי הבניין, לצרכים חיוניים כגון חניה, כביסה וארוחות, בדגש על העובדה שאף לא אחד מהשירותים הוא בבעלות הנהלת בית הדירות, אלא בתי עסק הנמצאים מחוץ לנכס. דיירי בית הדירות משלמים בנפרד עבור השירותים החיצוניים.

2.10. אין לקבל את פרשנות המשיב, לפיה יש לאבחן בין הקריטריונים שנקבעו בתקנות התיירות למלונות, לאלו שנקבעו בצו המיסים, או שיש להבחין בין המונח "דרגת שירות" ל- "בהתאם לרמת שירות", מדובר בפרשנות והתפלגות שאין לה כל בסיס.

2.11. המשיב לא הציג שמץ של נימוק להתעלמותו מהוראות תקנות בתי מלון. גם טענת המשיב ולפיה, צו הארנונה מתייחס לבתי מלון חדשים, שאפשר ויסווגו בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים, דינה להידחות, ולו מהטעם שהמשיב לא הציג בפני הוועדה הנכבדה אף לא ראיה אחת ממנה ניתן ללמוד מהו המקביל לבית הדירות שממנו נגזרה ההחלטה במקרה דנן.

2.12. פרסומים באינטרנט: מר קריגר הצהיר שבאתר האינטרנט של בית הדירות הוא לא מפורסם כבית מלון. במסגרת תקירת המצהיר הוצג לו צילום דף אינטרנט של בית הדירות והוא אישר את זהות הצילום (סומן מ/1). בצילום לא מופיע זיהוי הנכס כמלון ובטח שלא מלון 5 כוכבים. יובהר, כי פרסומים שונים באינטרנט, אשר אליהם הפנה המשיב, נעשים על דעת אותם בעלי אתרים בלבד, לקידום מכירותיהם וללא תיאום ואישור בעלי הנכס. המשיב לא הביא אף לא ראיה אחת שבעלי הנכס אישרו את פרסומו כמלון, ובטח לא לעניין דירוג כוכבים

2.13. יש להפחית משטח הנכס לצרכי חיוב ארנונה את השטחים הבאים:

2.13.1. שטח של 70.11 מ"ר –

מחקירת מר קריגר עולה, כי מדובר בפנית נוי - חצר שמיועדת לשימוש הדיירים. התצלום שהוגש ע"י המשיב (תמונה 32 בתצהיר של אבי חנוך) תומך בטענת מר קריגר, כי מדובר בחצר ולא במרפסת – על כן אין להשית ארנונה בגין שטח זה. לחלופין, בגין שטח זה יש להשית ארנונה בסיווג קרקע תפוסה שעיקר שימושה עם המבנה.

2.13.2. שטח מעבר של 37.65 מ"ר -

מחקירת מר קריגר ומתמונות 37,36,35 שצורפו לתצהיר אבי חנוך עולה כי מדובר בשטח מעבר לא מקורה, שאין להשית בגינו ארנונה.

2.13.3. שטח של 3.04 מ"ר ובצדו מצוין (סגור) -

מחקירת מר קריגר ומתמונות 44 עד 47 לתצהיר מר אבי חנוך עולה, כי מדובר בשטח כלאו, שאין בו שימוש כלשהו, ואשר גובהו כ- 1.1 מ"ר, ומכאן שאין להשית בגינו ארנונה.

2.13.4. שטח של 31.59 מ"ר המזוהה כממ"ד מחסן -

מחקירת מר קריגר ומתמונות 42,41,38 לתצהיר מר אבי חנוך עולה, כי מדובר במקלט של הבניין, בשטח של 6 מ"ר בגובה הנמוך מ- 1.7 מ"ר, בגינו אין להשית ארנונה.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. המדובר בבניין המפורסם בשמו המסחרי "The Rothschild 71".
- 3.2. העוררים מפרסמים את הנכס באתר האינטרנט "The Rothschild 71" כ"בוטיק קונספט", המכיל 25 סוויטות פאר, מסעדת קנטינה, שרות קבלה 24 שעות ביממה, חדרים נוחים, שרות עסקי, שרות דיירים.
- 3.3. במלון חמישה סוגי סוויטות. התמחור לשהייה בכל אחת מהסוויטות הינו שונה ותלוי ברמת הסוויטה ובאבזור הנמצא בה. ניתן להזמין מקום לאחת מהסוויטות שבמלון גם דרך אתר האינטרנט.
- 3.4. במלון הבוטיק, כמפורסם באתר האינטרנט של המלון, "שירותי קונסיירג' ושירותי קבלה מסביב לשעון", "צוות רב לשוני", "לאונג' הספרייה", "פינות ישיבה מוצלות", "עיתונים יומיים", "שירותי כביסה, גיהוץ וניקוי יבש", "שירותי ניקיון יומיים", "מעלית", "חדר ישיבות המתאים לשמונה איש (בהזמנה מראש ועל בסיס מקום פנוי)", "חמש קומות ללא עישון", "הסעה משדה התעופה למלון (בתשלום נוסף)", "חנייה לאורחי המלון (בהזמנה מראש ובתשלום נוסף)", "השכרת רכב", "מכון כושר בקרבת המלון".
- 3.5. בדיון ההוכחות בוועדת הערר העיד העד מטעם העוררים, שאישר את פרסומי המלון כדלהלן: "בכניסה לבניין שלט בו נכתב "דה רוטשילד 71", "אני מאשר שניתן להיכנס לאתר האינטרנט שלנו ולהזמין ללילה אחד. אנחנו משכירים דירות. אפשר להשכיר דירה ללילה אחד", "אנו מאפשרים ללקוחות לרכוש ארוחות בוקר בלנוודר, במסעדת מזאה ובבתי קפה אחרים באזור, אנחנו מזמינים עבורם את ארוחת הבוקר. יש מחיר ללילה, יש מחיר לילה פלוס ארוחת בוקר ויש מחיר לחניה שאנחנו מפנים לפינק פארק", קנטינה אינה מסעדה שלנו. אנו ממליצים עליה כמסעדה אחת משלוש...", לגבי השירותים שניתנים במלון השיב העד מטעם העוררים: "כיריים זה תוספת שנמצאת בחדר או לא נמצאת בחדר, תלוי מה את מזמינה. "שירותי כביסה וניקוי יבש וגיהוץ... זה שירותים של מכבסה שאנחנו עובדים איתה. כנ"ל פיצה, מונית, חדר כושר ברח' שינקין. לחדר הכושר האורח מקבל קופון ואנחנו משלמים לפי הקופון", "לנו תוץ מהדירות אין שירותים נוספים, אלא כאלה שנעשים ע"י מיקור חוץ".
- לגבי סוגי הסוויטות השיב העד מטעם העוררת: "אם אני נשאל כמה סוגי דירות יש בבניין... זה מחולק ל-4 קטגוריות לפי הגודל או החלוקה לחדרים".

לגבי עמדת הקבלה השיב העד: "לובי הכניסה לבניין נראה כמו סלון... יש שם שלוש עמדות טלפון ושלושה טלפונים אלחוטיים... את הכסף הוא גובה בכרטיס אשראי או מזומן ולפעמים בצ'קים. הוא מוציא חשבונית.. יש מדפסת... יש קופה באחד הארונות שם הוא שומר את הכסף.. יש משרד של הנהלת הבית מאחורה שבו נמצאים הקלסרים.

לגבי המתירים השיב העד: "התמחור הוא לפי אורך התקופה. המחיר לילה יקר יותר מאשר לתודש למשל."

בנוגע לתחזוקה: "אין לנו אנשי תחזוקה. אנחנו שוכרים שירותים במידת הצורך."

- 3.6. לטענת העוררים הנכס משמש כ"בית דירות", במודל של שוכר ומשכיר. טענה זו של העוררים נטענה בעלמא, ללא שהוצגה אף לא ראשית ראייה מצד העוררים להוכחת טענתם. מהראיות שכן הוצגו, עולה כי דין טענת העוררים להידחות. העוררים מפעילים במקום עסק לכל דבר ועניין, שיתכן שהסיווג המתאים ביותר הוא דווקא הסיווג הכללי החל על כל העסקים בעיר שאינם זכאים לתעריף מופחת (היינו – סיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים' ע"פ ס' 3.2 לצו הארנונה) (הגבוה מ'מלון 5 כוכבים!'), וזאת לאור השירותים הניתנים בנכס.
- 3.7. זאת ועוד, העוררים אף לא הציגו הסכמי שכירות מול השוכרים שלטענתם שוכרים דירות בנכס, העוררים גם לא הציגו מהי תקופת השכירות של השוכרים בנכס. העד מטעם העוררים אף העיד בחקירתו, כי ניתן להזמין מקום גם לילה אחד או למס' לילות בהתאם. לפיכך, טענת העוררים כי הנכס משמש בניין דירות אינה עולה בקנה אחד עם הראיות שהוצגו בתיק, ועל כן דין טענה זו להידחות.
- 3.8. למעלה מן הדרוש, לאור רמתן של דירות הממוקמות בבית מלון, צו הארנונה של עיריית תל-אביב, אף קובע כי תעריף של דירה במלון יהיה גבוה מהתעריף שנקבע למלון 4 כוכבים, דבר המלמד כי דירות במלון יוקרתיות יותר בשווה ערך לדירה מעל 4 כוכבים.
- 3.9. כבר בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים על ידי משרד התיירות. מצב דברים זה, קבע הבחנה בפועל בין מלונות ישנים לחדשים בצו הארנונה. בעוד שלגבי סיווג של מלון שנבנה לפני שנת 1992 נעשה לפי דרגת שירות (מספר הכוכבים) באופן דווקני, לגבי מלונות שנבנו לאחר 1992 סיווג המלון נעשה לאחר בירור של רמת השירותים המוצעת בבתי מלון קיימים בכלים הקיימים, בין היתר, שניתנו על ידי משרד התיירות.
- 3.10. יובהר, כי דרגת השירות למלונות נקבעה בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (בתי מלון), התשכ"ז – 1967, אשר קבע את הקריטריונים לדירוג רמתם של בתי המלון. בהתאם, סווגו באופן מדויק בתי מלון לפי דרגת השירות – כוכבים. כאמור, בשנת 1992 בוטלה השיטה לדירוג בתי המלון לפי כוכבים, וכתוצאה מכך חדל משרד התיירות מלדרג את רמתם של בתי המלון לפי שיטת הכוכבים.
- 3.11. לאור היעדר קריטריונים ברורים לקביעת רמת השירות בבתי המלון, נקבע בצו הארנונה כי הסיווג יקבע בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים. יצוין, כי לאור ביטול שיטת הכוכבים, בשנת 2004 ובשנת 2012 התפרסמו חוזרי מנכ"ל 3/2004, 12/2012 של משרד התיירות ושם נקבעו רמות דירוג (A-D) לבתי מלון (להלן: "החוזר" או "חוזר המנכ"ל"). צו הארנונה של עיריית תל אביב אינו מאמץ באופן מוחלט את דרגות הדירוג הנזכרות, והוא אינו מכפיף עצמו לחוזרי המנכ"ל של משרד התיירות, אולם הוא נעזר בדרגות הדירוג הנ"ל לצורך ההבחנה בין רמות השירות של בתי המלון וסיווגם תחת הסעיף 3.3.6 הנ"ל.
- 3.12. העיר תל אביב מהווה מרכז עסקי ותיירותי גם יחד. בשנים האחרונות קמו בעיר נכסים רבים שאינם עונים על אף אחת מההגדרות ה"קלאסיות" למלון. על כן, בחרה מועצת העיר שלא להגביל את הגדרות בתי המלון להגדרות דווקניות – שכן רוב הנכסים מהווים נכסים שאף אחד מהם לא עונה במובהק על כל ההגדרות הקבועות בחוזר לצורך קביעת דירוג מלון. לפיכך, צו הארנונה מתייחס לרמת שירות, ולא בכדי.

3.13. באשר ליישומן של התקנות בענייננו ו/או חוזר מנכ"ל, המשיב יטען כי מחומר הראיות שהוכח בפני הוועדה, הן במסגרת דיון ההוכחות והן לאור פרסומי העוררים, אשר הוגשו לוועדה במסגרת כתב התשובה לערר ובמסגרת דיון ההוכחות, עולה כי השימוש בבית המלון תואם את אמות המידה הקבועות בתקנות לרמת הדירוג הגבוהה ביותר. במקרה דנן מדובר במלון בוטיק – יוקרתי, המספק רמת שירותים גבוהה ולחילופין העונה להגדרת מלונית עירונית ברמה A על פי חוזר מנכ"ל משרד התיירות. כמו כן, יצוין כי המלון ממוקם בשדרות רוטשילד, מיקום המהווה מוקד מרכזי לבילוי, פנאי וקרבה למרכזי תרבות וחיי לילה.

3.14. לעניין טענות העוררים כי אין בנכס מתקנים ותשתיות המקנים לנכס את סיווג 5 הכוכבים, יצוין כי עם כל הכבוד לקריטריונים המפורטים אין המדובר בקריטריונים בלעדיהם אין. העיר תל אביב מאופיינת בנכסי תיירות מגוונים ומורכבים המעניקים, מחד גיסא שירות יוקרתי ומפואר, ומאידך גיסא אין בהם חדרי ישיבות או אולמות מסחר וכד'. כך וגם, בעיר תל אביב קיים טרנד של מלונות בוטיק יוקרתיים, הממוקמים במרכזה של העיר.

3.15. לאור האמור בחר מתקין הצו לבדוק את רמת השירות הניתנת במתקני התיירות, ולא דווקא להכפיף את שיקול דעתו לגורמים חיצוניים בלבד.

3.16. בענייננו המדובר בנכס ששופץ בשנת 2012 על מנת שיעמוד בסטנדרטיים הגבוהים של מלון בוטיק מפואר, וסיווגו נקבע לאור רמת השירותים הגבוהה המוצעת בו. המדובר במלון סוויטות מפוארות.

3.17. מהעובדות שהוצגו בפני וועדת הערר, למדים אנו כי מדובר במלון אשר מקנה שירותי אירוח ברמה גבוהה ביותר, אקסקלוסיבי, סוויטות מעוצבות, שירותי ארוחת בוקר במסעדת היוקרה "קנטינה", וכפי שמפרסמת את עצמה העוררת "אורחי דה רוטשילד" 71 מוזמנים ליהנות מארוחת בוקר עשירה במסעדת קנטינה". ספק רב אם המלון יציג עצמו כמלון ברמת שירותים של כוכב אחד כפי שטוענים העוררים, ונראה כי היפוכו של דבר הוא הנכון, המלון מפורסם באתרי התיירות כמלון 4 כוכבים, אם היה בכך טעות, סביר היה שהעוררים היו עומדים על כך כי הפרסום יתוקן בהתאם.

3.18. העוררים מפרסמים עצמם באתר האינטרנט של המלון, כמלון בוטיק קונספט, המציע ללקוחותיו חדר כושר שנמצא בקרבת המלון, אליו יכול להגיע הלקוח עם שובר שקיבל, העוררים מעניקים גם שירותי כביסה, גיהוץ, שירותי קבלה, שירותי ניקיון יומיים. גם אם השירותים שניתנים ע"י העוררים ניתנים ע"י מיקור חוץ, בשל אופיו של המקום, המדובר בשירותים מלונאים לכל דבר וענין. ראו בעניין זה החלטת וועדת הערר בערר 140008519 מלונות הירדן, שקבעה כי העובדה שאין בריכה וספא במלון, אין בה כדי להוריד מרמת השירות הגבוהה הניתנת במלון הנקבעות ממכלול אמות מידה.

3.19. לעניין השטחים לגביהם טוענים העוררים כי אינם ברי תיוב בארנונה, הרי מדובר בשטחים המהווים חלק בלתי נפרד מהנכס, והמשכו הישיר וטבעי של הנכס, שנועדו לרווחתם של השוהים במלון. בשטח פינת הנוי, המופיע בתמונה 32, נראו ספות ישיבה, שולחנות וכסאות, המדובר בשטח עליו הוצבו רהיטים של המלון, הנמצא בשימוש הבלעדי של המלון, לפיכך חיובו בהתאם לתיוב בית המלון נעשה כדן.

3.20. לגבי שטח של 3.04 מ"ר, המדובר בשטח הנמצא בשימוש בית המלון ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, המדובר בשטח בו מאחסנים העוררים ציוד, ונמצא בשימושם, על כן מהווה שטח זה, שטח בר חיוב בארנונה.

3.21. לגבי שטח של 31.59 מ"ר, המדובר בשטח בר חיוב בארנונה. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררים עושים בשימוש, ועל כן הינו בר חיוב בארנונה. לגבי גובהו של השטח, יטען המשיב, כי אין בכך כדי להשפיע על חיובו של הנכס, מאחר ותנאי זה חל רק במקרה של שטח יציע, מה שלא מתקיים בענייננו.

#### 4. תמצית טיעוני התשובה של העוררים

4.1. העירייה לא הצליחה להוכיח את קיומן של העובדות, אשר היא בעצמה קבעה בצו הטלת הארנונה כהכרחיות לחיוב כלשהו תחת הסיווג של מלון, שלא לאמור מלון ברמת 5 כוכבים. העירייה לא הוכיחה את קיומם של הפרמטרים שנקבעו ע"י משרד התיירות ולא הוכיחה קיומם של פרמטרים זהים למלוונות יוקרה. אף לא דוגמא אחת הונחה בפני הוועדה.

4.2. בית הדירות מוגדר באתר האינטרנט כבית דירות יוקרה (וככזה יש בו גם סוויטות!) שהנהלתו מחויבת לסייע בכל צורכי הדיירים בשיתוף פעולה עם עסקים בסביבת בית הדירות.

4.3. התלות המוחלטת שעושה המשיב בפרסומים שיווקיים באינטרנט, ולא על עובדות, מלמדת, כי סיווג בית הדירות כבית מלון נעשה ללא בסיס עובדתי ואמיתי. גם אם באתר האינטרנט נעשה שימוש במונחים הלקוחים מתחום המלונאות, הרי שהדבר נעשה מטעמים של מושגים אחידים הרלוונטיים לתיאור של תנאי הדיור לכל מתחם מגורים, בין אם מלונאי ובין אם דירות להשכרה.

4.4. בית דירות: המשיב טוען, כי העוררים לא הציגו כל ראיה להוכחת קיומו של מודל משכיר ושוכר. לא ברי לאיזה מודל מכוון המשיב ומי קבע אותו? מי קבע מתי הוא חל? מה הפרמטרים לקיומו? זו גם טענה חדשה שנטענת רק כעת ויש לדחותה. זאת ועוד, המשיב לא חקר את המצהיר מטעם העוררים בעניין זה, והוא מושתק מלטעון כי טענה זו לא הוכחה.

4.5. אין חולק שהעוררת משכירה דירות ונוכח העובדה שההשכרה היא לתקופה קצרה היא ממשיכה להיות הנישום בארנונה כדין.

4.6. רמת השירות: מסיכומי המשיב עולה כי המצב כיום הוא ש"אין קריטריונים ברורים לקביעת רמת השירות..." מצב אבסורדי זה, כשלעצמו שומט את הקרקע תחת הסיווג של מלון ובוודאי מלון 5 כוכבים. למרות שבצו הארנונה של העירייה נחקק, כי תעריף הארנונה יקבע לפי ההגדרות שנקבעו בעבר על ידי משרד התיירות, הרי שהמשיב מבקש להתעלם מכך ובאותה נשימה ממש מבקש לקבוע חיוב של מלון לפי כוכבים, למרות שקביעת רמת הכוכבים כן מתבססת על הקריטריונים של משרד התיירות בעבר.

## 5. דיון והכרעה

5.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

### 5.2. האם יש לסוג את הנכס לצרכי ארנונה בסיווג 'מגורים' או 'מלון'

5.2.1. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי הנכס אינו עונה על הסיווג המתאים לדירות מגורים.

5.2.2. דירות מגורים הינן דירות המשמשות, מבחינת אופי השימוש, אינטנסיביות השימוש, אורך השימוש ותדירות השימוש, כ"מגורים", במובן בו נתפש מושג זה "בלשון בני האדם".

5.2.3. השווה, בהקשר זה, ע"א 4299/11 עמירם גיצלטר נ' רשות המיסים - מנהל מס שבח מקרקעין (פורסם בנבו) שם קבע בית המשפט העליון, לעניין חיוב במס רכישה, כדלקמן:

"כשלעצמי, מקובל עלי המבחן המשולש שהתווה השופט גרוניס בעניין מנדל לצורך הגדרת המושג "מגורים" תחת המבחן הסובייקטיבי. שלושת הפרמטרים שנמנו בפסק הדין – אופי השימוש, אינטנסיביות השימוש ואורך תקופת השימוש – משרטטים יחדיו קו גבול הגיוני וברור על פיו ניתן לקבוע אימתי שימוש בדירה (או כוונה להשתמש בדירה) הוא בבחינת "מגורים" במובן בו נתפש מושג זה "בלשון בני אדם" (כלשונו של השופט גרוניס בסעיף 8 לפסק הדין). אני סבור כי ניתן להוסיף למשוואה פרמטר נוסף של תדירות השימוש. כך, לדוגמה, בעוד ששימוש בדירה למשך פרק זמן של שבועיים אינו עולה כשלעצמו כדי "מגורים" בדירה (נוכח תקופת השימוש הקצרה), הרי ששימוש בדירה למשך שבועיים מדי חודש בחודשו עשוי להוות שימוש למגורים.

על רקע מבחנים אלה, קשה לכרוך "כוונת מגורים" סובייקטיבית עם דירת נופש המשמשת לבעליה לפרקי זמן קצרים, בפרט מקום בו לרשות הבעלים דירה אחרת בה הוא מתגורר ביתר הזמן. מסקנה זו מתיישבת גם עם הפירוש הטבעי והשגור למונח "מגורים".

5.2.4. בענייננו, מדובר בסוויטות המשמשות למגורים ארעיים, לעיתים לילה אחד, ולעיתים יותר, אך וודאי שלא מדובר בשוכרי דירות, השוכרים דירות למטרות "מגורים" לאורך זמן, באופן קבוע, אינטנסיבי, או תדיר.

העוררת גם לא הציגה ראיות כלשהן לכך שמדובר בשכירות ארוכת טווח, כנדרש בפסיקה.

5.2.5. מדובר בדיירים אשר מגיעים לבקר בעיר תל אביב ("שהות עסקית" או "חופשה עירונית" כהגדרת העוררת עצמה באתר האינטרנט שלה) ולא בדיירים המתגוררים בנכס דרך קבע באופן העולה כדי "מגורים".

- 5.2.6. כך גם עולה מהתעריפים שגובה העוררת (כ-960 ₪ עד 2,620 ₪ ללילה), הגבוהים משמעותית ממחיר שכירות חודשית עבור דירה דומה באזור.
- 5.2.7. כפי שעולה מדו"ח המפקח מטעם המשיב, בלובי הכניסה לבניין ספות ישיבה, שולחנות וכסאות, עמדה עם מחשב נייד וטלפון (בין היתר לשימוש עובד המקום המבצע פעילויות שונות ולשימוש האורחים).
- 5.2.8. כפי שעולה מחקירת עד העוררת, הגם שאין עמדת קבלה, הרי שיש "האדם שמקבל את האורחים ונותן להם את המפתחות ומסביר להם על השירותים, פותר להם את הבעיות, וכיוצ"ב", יש משרד הנהלת הבית, וישנו אחראי גם בשעות הלילה.
- 5.2.9. כל אלו מעידים על כי מדובר בסוויטות המושכרות לתיירים, ולא בדירות מגורים.
- 5.2.10. במצב דברים זה, הנכס הנדון עולה כדי "בית מלון", למצער לצרכי ארנונה.
- 5.2.11. למעלה מן הצורך, ואך לשם השלמת התמונה יצוין, כי באתר האינטרנט של העוררת בשפה האנגלית, מתואר הנכס תחת הכותרת Hotel Overview. מכך עולה, כי גם העוררת מתייחסת לנכס כמלון, למצער בתיאור הנכס ללקוחות מחוץ לישראל.

### 5.3. מהו הדירוג בו יש לדרג את המלון

- 5.3.1. בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים על ידי משרד התיירות.
- 5.3.2. לפיכך, ישנה הפרדה בצו הארנונה בין בתי מלון שנבנו לפני שנת 1992, אשר יסווגו לפי דרגת שירות בהתאם למספר הכוכבים, ובתי מלון שנבנו לאחר שנת 1992, אשר יסווגו בהתאם לרמת השירות המקבילה בבתי מלון קיימים.
- 5.3.3. כפי שעולה מפרסומי העוררת, אשר סומנו כמ/1, הנכס דן שופץ בשנת 2012 כבית מלון, כפי שקבענו לעיל.
- 5.3.4. לפיכך, בהתאם לצו הארנונה, עלינו לבחון את רמת השירות הניתנת בנכס בהתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים, ואין אנו נדרשים למספרי כוכבים שנקבעו ו/או לא נקבעו לבית המלון.
- 5.3.5. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי השירותים הניתנים בבית המלון הם שירותים ברמה הגבוהה ביותר, וכך גם מציגה העוררת את הנכס כ"בוטיק רזידנס" יוקרתי.
- 5.3.6. כפי שעולה מחומר הראיות שהונח בפנינו, לקוחות המלון שוהים בסוויטות פאר, נהנים משירותי קונסיירג' וקבלה 24 שעות, שירותי ארוחת בוקר במסעדת קנטינה, שירותי חדר כושר בסמוך למלון, שירותי כביסה, גיהוץ וניקוי יבש, ריהוט סלוני בלובי, טלפונים ומחשב לשימוש ורווחת האורחים, חדר ישיבות, לאונג' ספרייה, פינות ישיבה בגינה האחורית וכד'.
- 5.3.7. אין בעובדה שחלק מהשירותים הניתנים על ידי העוררת נעשים באמצעות מיקור חוץ, כדי לגרוע מכך שאלו שירותים הניתנים על ידי העוררת (ובגינם העוררת היא שגובה את הכסף, ולא ספקי השירותים החיצוניים).

השווה :

ערר 140008519 מלונות הירדן מ.ה.י בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

5.3.8. מן האמור לעיל עולה, כי רמת השירות הניתנת בנכס היא רמת שירות גבוהה (וודאי שלא ברמה של 0-1 כוכבים כטענת העוררת, שלא נתמכה בראיות), והעוררת לא הצליחה לסתור את טענת המשיב, כי רמת השירות הניתנת בנכס היא ברמת שירות של "5 כוכבים". לפיכך, סיווג הנכס נעשה כדין.

5.4. האם יש לפטור חלק משטחי הנכס תשלום ארונה

5.4.1. מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי השטח של 70.11 מ"ר והשטח של 37.65 מ"ר הינם שטחים המהווים המשך ישיר של הנכס, שנועד לרווחת אורחי המלון, אשר בפועל עושים שימוש בשטחים אלו (ראו תמונות 32, 35-37 בתצהירו של מר אבי חנוך, שם ניתן לראות כי העוררת הציבה רהיטים לרווחת אורחיה בשטחים אלו, וכי היא היחידה שעושה שימוש בשטחים אלו).

5.4.2. העוררים לא הצביעו על מקור כלשהו מכוחו הם זכאים לפטור מארנונה בגין השטח של 3.04 מ"ר, בפרט שעה שמתמונות 44 עד 47 בתצהירו של מר אבי חנוך עולה, כי העוררת עושה בפועל שימוש בשטח זה (אחסנה).

5.4.3. העוררים גם לא הצביעו על מקור כלשהו מכוחו הם זכאים לפטור מארנונה בגין השטח של 31.59 מ"ר המזוהה כמחסן, בפרט שעה שאין מחלוקת כי העוררת עושה שימוש בשטח זה, ובשים לב לכך שהתנאי בדבר היות גובהו של השטח גדול מ-1.7 מ"ר תל רק במקרה של שטח יציע (סעיף 1.3.1 לא לצו הארנונה של המשיב), שאיננו רלבנטי לענייננו.

5.5. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

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

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

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/15.

\_\_\_\_\_  
חברה: שירלי קדם, עו"ד

\_\_\_\_\_  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

\_\_\_\_\_  
יו"ר: שלומית ארסלך, עו"ד

ערר 140011740

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

עדינה פלסטלינה בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

---

עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב דוד אלעזר 17, המצוי במתחם שרונה, ת"א, ח-ן לקוח 10721605 (להלן: "הנכס").

## 1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת מתמחה בייצור תכשיטי כסף וזהב בהם משולב חימר פולימרי, המעובד בעבודת יד.
- 1.2. בנכס מועסקות במשמרות בוגרות בצלאל ושנקר, העוסקות בעיצוב וייצור התכשיטים, בכל משמרת בין ארבע לחמש עובדות.
- 1.3. כבר מעצם העובדה שבנכס קטן, כמו הנכס נמצאות חמש עובדות בו זמנית, יש כדי להעיד על השימוש במקום כבבית מלאכה יצרני.
- 1.4. שטח של 30 מ"ר בקומה הראשונה וכל שטח הקומה השנייה (עליית הגג) משמשים לשם הליך הייצור, ובכלל זאת לשם אחסון חומרי גלם (תמונה 4 לתצהיר הסוקר מטעם המשיב, ותמונות 1 ו-2 לתצהיר מנהל העוררת), ולשם עיצוב וייצור התכשיטים.
- 1.5. בקומה הראשונה מצויות ארבע עמדות עבודה, בהן שולחנות עבודה וכלי עבודה (תמונות 3-7 לתצהיר מנהל העוררת ותמונות הסוקר מטעם המשיב, למשל התמונה שסומנה כתמונה 4).
- שטח הייצור בקומת הקרקע מתוחם ומוגדר. בכל אחת מעמדות העבודה, יושבת מעצבת מקצועית הנעזרת לעבודתה בכלי עבודה מקצועיים.
- 1.6. כלל שטח עליית הגג משמש בהליך הייצור, לרבות ייבוש והקשיית התכשיטים בתנור וציפויים באמייל בתנור אחר.
- 1.7. לאחר ייצור התכשיטים, הן בקומה הראשונה והן בעליית הגג, מוכנס החומר לאפיה בתנור שבעליית הגג.
- 1.8. לאחר הקשיית החומר בתנור הוא מוכנס לתנור UV מיוחד, לשם ציפוי התכשיטים בציפוי אמיל. תנור זה מחובר ישירות לוונטות לצורכי אוורור חלל העבודה (ר' למשל תמונות 8-10 לתצהיר מנהל העוררת ותמונה 5 לתצהיר הסוקר מטעם המשיב).
- 1.9. בנכס נמכרים אך ורק תכשיטים מתוצרת בית המלאכה.
- 1.10. כפי שהעיד מנהל העוררת, בנכס מיוצרת סתורה בהיקף העולה על היקף המכירות במקום, ולכן חלק מהסתורה המיוצרת במקום מנוידת לשם מכירתה בחברות חיצוניות כדוגמת חברת אל על, ומכירה באינטרנט.
- 1.11. העובדה שבעלית הגג גם מקרר קטן, מיקרוגל ותמי 4 לרווחת העובדים במקום, כמובן שאיננה גורעת מהשימוש בו כבבית מלאכה.
- 1.12. העוררת מתויבת בדמי ניהול בגין שטח של 8 מ"ר בלבד (נספח ד' לתצהיר מנהל העוררת).
- 1.13. מהאמור לעיל עולה באופן חד משמעי כי שטח של 63 מ"ר משטח הנכס משמש כבית מלאכה לייצור תכשיטים ויש לסווג ככזה.

1.14. בסניף נוסף של העוררת, המצוי ברחוב נתיב המזלות 23, הכירה ועדת הערר מפורשות בפעילות ייצור התכשיטים של עובדי העוררת במקום כפעילות של מלאכת יד, וסיווגה את השטח שבו נעשית אותה פעילות בסיווג "תעשייה ומלאכה". הכרה זו נעשתה בין היתר גם ע"ס הודאה של המשיב עצמו בסיכומיו.

1.15. המשיב מושתק מלטעון כנגד סיווג פעילות הייצור של עובדי העוררת בסיווג "תעשייה ומלאכה" כפי שנפסק בערר בעניין הנכס שבנתיב המזלות 23.

1.16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עליית הגג נמצאת מתחת לגג רעפים משופע. גובה היחידה בקצה השיפוע עומד על 30 ס"מ בלבד, ורק שטח של 8 מ"ר עולה על 1.70 מ'.

יש להקיש לענייננו מהגדרת המונח "יציע" בצו הארנונה של עיריית ת"א, הקובע ששטח יציע, שגובהו נמוך מ- 1.70 מ', איננו בר חיוב בארנונה כללית.

ההיקש הנ"ל צריך לחול הן מהטעם שכמו במקרה של יציע, מדובר בשטח שירות ולא בשטח עיקרי, והן מהטעם שבהעדר אפשרות לעשות שימוש כלכלי בשטח הנ"ל אין גם מקום לחיובו בחיוב ארנונה.

## 2. תמצית טיעוני המשיב

2.1. העובדה שעל שם העוררת קיימים 2 נכסים אין בה להשליך על השימוש המתבצע בכל אחד מהנכסים.

2.2. השימוש בנכס אינו עומד במבחנים שנקבעו בפסה"ד בעניין מישל מרסייה.

2.3. על פי פסה"ד בעניין מישל מרסייה, מטרת סיווג נכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" הינה לתת מענה לאותם בעלי מלאכה קטנים, אשר מתח הרווחים שלהם קטן מאוד, ואשר נותנים שירות חיוני למתגוררים בשכונות המגורים בעיר, כגון סנדלר, חייט וכו', ואשר יש לרשות המקומית רצון לאפשר להם להתקיים בתחומה.

2.4. העוררת לא טענה ולא הוכיחה כי היקף הכנסותיה נמוך, ולא הוצגו נתונים באשר להיקף הכנסותיה.

גם אין עסקינן בשירות חיוני.

העיסוק בנכס הוא בתחום מכירת תכשיטים אשר אינו שירות חיוני לציבור שיש צורך לעודד.

2.5. גם על פי מבחן השכל הישר והמובן המילולי הרגיל של המלים "בית מלאכה" או "בעל מלאכה", בלתי מתקבל על הדעת כי אדם סביר יראה בעסק של מכירת תכשיטים "בית מלאכה".

2.6. המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש בפועל שנעשה בו (בג"ץ 764/88 דשנים והומרים פימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793, 811-812 (1992)) כאשר נקבע לא אחת, כי הנחה מארנונה תינתן רק על פי התנאים וההיתרים הנדרשים בדין (בג"ץ 8791/96 תיים מאור נ' מדינת ישראל ואח').

- 2.7. מעיון בתמונות אשר צורפו לדוח הביקורת עולה כי שטח הנכס משמש לצרכי תצוגה ומכירה, שלא מהווים "פעילות ייצורית" הנדרשת לצורך הזכאות לסיווג בתעריף המזל הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה (ר"ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ).
- 2.8. מדיון ההוכחות עלה כי העוררת מקבלת את התליונים ואת השרשראות ממפעל יציקות הכסף, וכי בנכס מושא הערר רק יוצקים את הפימו לתכשיטים הגמורים מכסף.
- 2.9. "חומרי הגלם" המאוחסנים מאחורי "שולחן הייצור", אינם אלא תכשיטים גמורים ומוכנים אשר על גביהם מעצבים את הפימו.
- 2.10. הפעילות אינה מקיימת את מבחן "יש מוחשי חדש", מאחר והמוצר כבר מוכן, ופעילות העוררת הינה מילוי התכשיט בצבע. אין המדובר ב'הפיכת חומר גלם למוצר' אלא "צורה נאותה יותר ומסודרת יותר, ערוכה היטב של נתונים ומידע..." (השווה: ע"א 798/85 פקיד שומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מתשב ירושלים (1979) בע"מ).
- 2.11. עוד עלה מדיון ההוכחות, כי "שולחן הייצור" הינו שולחן עליו מצויות הווטריונות בהם מוצגים התכשיטים, ורק מכיוון השולחן ניתן לפתוח את הווטריונות.
- 2.12. כמו כן, בחלק הצמוד לשולחן מצויה הקופה הרושמת.
- 2.13. סמיכות החלק הייצורי, מינורי ככל שיהיה, לעסק המסחרי, שוללת מכל וכל את ההצדקה לסיווג הנכס כ"בית מלאכה ו/או תעשייה".
- 2.14. לא ניתן להתכחש לכך שבנכס מתבצעת מכירה של תכשיטים בהיקפים ניכרים, וברי כי לא לכך התכוון המחוקק בקבעו תעריף מופחת לבתי מלאכה, כגון סנדלריות או מתפרות הסובלות מרווחים נמוכים ומתקיימות בדוחק.
- 2.15. מהותו של העסק הינו מכירת תכשיטים. פעילות זו תופסת את חלקו העיקרי של הנכס. גם אם בחלק טפל מהנכס מתבצע הליך חלקי של השלמת התכשיט, הרי שזה אינו עונה לדרישות סיווגו של הנכס כמלאכה ותעשייה. בוודאי ובוודאי שלא ניתן לקבוע כי מחצית מהשטח משמש למלאכה.
- 2.16. לעניין פיצול הנכס המשיב יטען כי עסקינן בשטח אינטגרלי ורציף בעל כניסה אחת, אשר כל חלוקה בו תהיה מלאכותית לחלוטין.

---

על "שולחן הייצור" מצויות ויטריונות התצוגה והמכירה, על כן שטח זה הינו חלק משטח המסחר, וגם הקופה הרושמת מצויה בשטח זה, וברור כי אזור הקופה הינו חלק מסחרי של החנות.

2.17. אין לבצע הפרדה מלאכותית בנכס, ואין לראות את הנכס כבעל שתי תכליות, כי אם תכלית אחת כוללת של מכירת תכשיטים.

2.18. המשיב יוסף ויטען כי מהראיות שהוצגו בתיק עולה כי גם הקומה השנייה משרתת את החנות המצויה בקומה הראשונה (בה מצוי מטבח של העוררת), והינה חלק אינטגרלי ממנה.

- 2.19. ממכלול הראיות אשר הוצגו בפני הועדה הנכבדה נראה כי מרכז הכובד של העסק אינו של תעשייה ומלאכה כי אם חנות לממכר תכשיטים, ולפיכך הוא צריך להיות מסווג בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים".
- 2.20. שטח הקומה השנייה אותה מבקשת העוררת להפחית הינו קומה לכל דבר ועניין, אשר תדר מדרגות מוביל אליה, ואין המדובר בגלריה, אשר בה יש להפחית שטח הנמוך מ- 1.70 מ'.
- 2.21. העובדה שאין העוררת משלמת דמי ניהול בגין שטח זה אינה רלוונטית לעובדה, כי מדובר בקומה בתוך יחידת הבניין כאמור בסעיף 1.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב המאפשר את חיוב כלל הקומה.

### 3. דין והכרעה

- 3.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל בתלוק.
- 3.2. לאחר שניתחנו את המבחנים שנקבעו בעניין מרסייה ובכללם מבחן הפירוש המילוני, ומבחן תכלית החוק, אנו סבורים, בניגוד לעמדת המשיב, כי ניתן ונכון לסווג חלק מהפעילות בנכס כמלאכה.
- 3.3. על מנת להכריע במחלוקת בין הצדדים יש להכריע ראשית בשאלה, האם ניתן לפצל את הנכס לשניים, ולחייב את החלק האחד בסיווג 'תעשייה ומלאכה' והאחר בסיווג השיורי.
- 3.4. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.
- 3.5. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.
- 3.6. עוד קובעת ההלכה הפסוקה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

ראת לעניין זה:

ע"א 7975/98 אהודת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו], (9.2.2003):

"השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד... מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו...".

וראה גם:

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, תק-על 2006(4) 1520:

"בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (ראו, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למתות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

כך ראה:

בר"מ 8099/09 ונדוס אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, דינים עליון 2009 (101) 1284:

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת ([פורסם בנבו], 2.1.2007); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא פ"ד מו(1) 793, 816 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצל לצורך הסיווג (וראו: בר"מ 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה ([פורסם בנבו], 22.7.2009); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992)). שאלת אופיו של מתקן זה או אתר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו...".

וראה גם:

בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה, תק-על 2007(1) 31.

- 3.7. יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי אין מניעה וכי נכון לפצל את הנכס לשתי תכליותיו.
- 3.8. אשר על כן, ולאור הנתונים שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי שטח של 63 מ"ר משטח הנכס יסווג בסיווג "בית מלאכה".
- 3.9. עם זאת, איננו מקבלים את טענת העוררת, כי יש לבטל את החיוב בגין שטח עליית הגג.

3.10. צודק המשיב, כי שטח הקומה השנייה אותה מבקשת העוררת להפחית הינו קומה לכל דבר ועניין, אשר תדר מדרגות מוביל אליה, ואין המדובר בגלריה, אשר בה יש להפחית שטח הנמוך מ- 1.70 מ'.

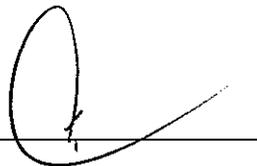
3.11. ויודגש, כאשר רצה מתקין הצו להתייחס לקריטריון הגובה הוא עשה זאת במפורש בסעיף הגדרת הגלריה. היות ולא עשה כן בהגדירו את המונח קומה, הרי אין לקרוא להגדרה זו, דברים שלא נאמרו בה מתוך הגדרה אחרת.

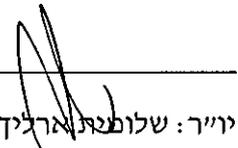
4. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

5. 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.

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11/6/15.

  
 חברה: שמעל קדס, עו"ד

  
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד