

מס' ערר: 140017314  
140018625

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: מרמרוש נפתלי ז"ל ומרמרוש בלהה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. עסקינן בשני נכסים, האחד בשטח של 66 מ"ר והשני בשטח של 19 מ"ר, המצויים ברח' נוה שאנן 7 ת"א, ומסווגים בסיווג מגורים.  
העוררים טוענים שיש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה לפי סעי' 330 לפק' העיריות, בהיותו נכס לא ראוי לשימוש.  
לבקשת הצדדים אוחדו שני העררים שבכותרת ביום 3.9.18.
2. העוררים טוענים כי הנכסים מצויים בבניין מוזנח. צנרת הביוב של הבניין קרסה לגמרי בשל הצפיפות וחיבורים פירטיים רבים.  
הכניסה לנכסים היא דרך מסדרון אפל וחשוך, אין אור או חשמל במסדרון.  
הנכסים עצמם לא ראויים לשימוש. הם לא מחוברים למערכת החשמל (כלל לא קיים שעון חשמל) ולא למערכת המים או הביוב.  
כלי האינסטלציה והכלים הסניטריים שבורים בחלקם ולא מתפקדים וממילא לא ניתן לעשות בהם שימוש מאחר שכאמור אין חשמל, ואין מים ואין מערכת ביוב.  
התקרה והרצפה הרוסות, קיימות נזילות ממקומות שונים, החלונות שבורים והרוסים.  
לצורך השמשת הנכסים יש צורך בשיפוץ יסודי ויקר שיכלול בין היתר התקנת מערכות חשמל, מים וביוב, שכאמור לא קיימות ולא מתפקדות, כמו גם איטום, ריצוף, התקנת דלתות, חלונות וכדומה.
3. המשיב טוען שהעוררים לא הוכיחו שהנכסים עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפק' העיריות למתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש.  
אמנם עסקינן בנכסים מוזנחים המצויים באיזור התחנה המרכזית הישנה, אולם הנכסים עצמם ראויים לשימוש ונמצאים במצב פיזי תקין, ובין השאר קיימת בהם רצפה, תקרה, דלת כניסה, חלונות, כלים סניטריים וריהוט חלקי.

הנזק בנכסים לא עולה לכדי "נזק משמעותי". גם הרטיבות בנכס אינה מצדיקה בהכרח הכרה בנכס כלא ראוי לשימוש. פטור מארנונה לפי סעי' 330 לפק' העיריות, ניתן רק בהתקיים נסיבות חריגות של נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

#### 4. דיון ומסקנות

סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:

"330. נהרס בנין 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 הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה 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 שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

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

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

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

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

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

6. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצימצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.

(ראה בין היתר עמ"נ 34060-03-11 שמעון אגבר נ. עיריית חולון).  
הלכה דומה נפסקה בעניין עמ"נ (ת"א-יפו) 29825-10-11 גלגלי הפלדה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, שם נפסק:

"כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.

המערער חייבת הייתה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שהיא תקבל פטור מארנונה בהתאם לבקשתה".

7. בענייננו אין מחלוקת שהעוררים מסרו הודעה על היות הנכסים לא ראויים לשימוש, וכי לא יושבים בהם.

עלינו לבחון איפוא האם הנכסים נהרסו או ניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בהם.

8. מהעדויות שוכנענו כי הבניין בו מצויים הנכסים מוזנח וחלק מהמערכות אינן קיימות או אינן מתפקדות.

הפרוזדור המוביל לנכסים חשוך ואין בו חשמל.

הנכסים עצמם לא מחוברים למערכות המאפשרות שימוש בהם. מערכת החשמל הרוסה. אין חיבור למערכת החשמל ואין שעון חשמל, ואין אישור של חברת החשמל, ונדרש להתקינה מחדש. אין חיבור למערכת המים ונדרש להחליף את כל צנרת המים של הנכסים. כך גם אין חיבור למערכת הביוב, וגם את צנרת הביוב יש להחליף.

הכלים הסניטריים שבורים בחלקם, וממילא אינם יכולים לתפקד בהעדר מים זורמים וחיבור למערכת הביוב.

חלק מהחלונות שבורים ואינם ניתנים לפתיחה.

בשני הנכסים ישנם כתמי מים גדולים על התקרה וחלק מהטיח נופל.

באחד הנכסים קיים שטיח מקיר לקיר וגם הוא רטוב. לא הוברר ממה נובעת רטיבות זו.

9. בפסה"ד בעניין חברת המגרש המוצלח (שהוזכר לעיל) נפסק כאמור כי לא כל בניין מוזנח הוא

בהכרח בלתי ראוי לשימוש וכי השאלה אינה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובקטיבי, אלא שהשאלה צריכה להיות מוכרעת באופן אובייקטיבי לפי מבחן השכל הישר. עוד נפסק שם כי כדי שייקבע כי בניין אינו ראוי לשימוש, יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות בו כדן. בית המשפט קבע כי "ייתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצורכי מגורים ותעשייה אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבנייה למשל לצורכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדן לגבי הבניין. לכן, כדי להיכנס בגדרי הפטור

שלפי סעיף 330, הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכלל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

בענייננו המשיב לא הצביע על שימושים אחרים חוקיים שניתן לעשות בנכס.

10. העורר אישר כי הדירות נותקו ממים וחשמל לבקשתם, מזה שנים רבות, אולם בפס"ד המגרש המוצלח נקבע:

"הנסיבות שבהן הגיע הבניין למצבו אף אם ב"אשמת" הנישום – אינן מעלות ואינן מורידות. די בכך שהבניין כעת אינו ראוי לשימוש ואין למנוע את הפטור מאחר שייתכן כי הנישום "תרם" להגעת הבניין למצבו הנוכחי, או מאחר שהנישום אינו נוקט צעדים כדי להוציא את הבניין ממצבו הנוכחי".

11. מכל המקובץ אנו מגיעים למסקנה כי הנכסים עומדים בתנאי סעיף 330 לפק' העיריות להיותם "נכס לא ראוי לשימוש", לפיכך אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.5.2019

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 קבלת ההחלטה.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: זיסמן שושנה  
נגד**

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' ערבי נחל 18, ת"א והוא מסווג בסיווג מגורים. הנכס מכיל שני מפלסים.  
המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח הנכס לחיוב. לטענת המשיב שטח הנכס לחיוב הוא 119.34 מ"ר, המורכב משטח של 97.78 מ"ר בגין הדירה, ו- 21.56 מ"ר בגין הגג המרוצף. לעומת זאת, העוררת טוענת כי שטח הנכס לחיוב הוא 69.27 מ"ר בלבד.
2. **טענות העוררת**  
הנכס חוייב לפי שומה פקטיבית.  
היה על המשיב לחייבה לפי המדידה של העוררת שהיא מדידה מדויקת ולפיה שטחו של הנכס 69.27 מ"ר.
3. על המשיב היה לקבל את הצהרתה של העוררת שבנכס לא נעשו שינויים מיום בנייתה.
4. יש להפחית את שטח הגג מאחר שהוא גג משותף ומהווה את הקיר החיצוני של הבית, ולא נמצא במישור אחד עם הדירה עצמה. לא מדובר בשטח המאפשר שימוש שיגרתי, והוא לא נגיש.
5. החלטת המשיב אינה תואמת את העובדות ואת הדין.

**טענות המשיב**

6. סמכות ועדת הערר מעוגנת בסעיף 3(א) לחוק הערר הקובע עילות מוגדרות שרק אותן ניתן להעלות בהליכי הערר. עפ"י הדין לועדת הערר אין סמכות עניינית לדון בחלק מטענות

העוררת ובכללן הטענות על חוסר סמכות של המשיב לערוך שומה לפי מיטב שפיטה, חיוב בלתי חוקי, עריכת שומה פיקטיבית וחוסר סמכות לחייב בגין שטח הגג. טענות אלה יש לדחות על הסף בשל חוסר סמכות עניינית לדון בהן.

7. נסיונות רבים של המשיב לערוך ביקורת ומדידות בנכס נדחו ע"י העוררת, גם לאחר שועדת הערר המליצה לעוררת לאפשר למשיב לערוך מדידה כזו. סירוב זה של העוררת עומד בניגוד לסעיף 287 לפק' העיריות, המסמיך את העירייה לערוך בדיקה כזו ומחייב את בעל הנכס או המחזיק בו, לאפשר כניסה לנכס לשם כך. סעיף 288 (ב) לפק' העירייה אף קובע עונשין למי שמונע כניסה לנכס לצורך עריכת בדיקה.

8. עפ"י הפסיקה סירוב כמו זה של העוררת גורר אחריו דחיה של עתירת הנישום.

9. העוררת משולה למי שנמנעה מהגשת ראייה במשפט ומקימה חזקה לרעתה של העוררת, כי אילו היתה מתבצעת הבדיקה, היו תוצאותיה פועלים לרעת העוררת.

10. העוררת לא צרפה תשריט ערוך כדין, אלא התבססה על התשריט בפנקס הבתים המשותפים. בתשריט שהמציאה העוררת לא סומנו השטחים שבמחלוקת ולא הוסבר ההפרש בשטח הנכס לחיוב.

11. אין להתבסס על חישוב שטח הדירה בעת רישומה כבית משותף. כללי המדידה לצורך זה שונים מכללי המדידה של המשיב לצורך חישוב תשלומי הארנונה, והנעשים מכח דינים שונים.

12. עפ"י סעיף 318 לפק' העיריות, פנקסי המשיב מהווים ראייה לכאורה לאמיתות הרישום בהם. בהעדר יכולת להיכנס לנכס, חישוב המשיב נסמך כדין על המידע הקיים ברשות העירייה.

13. שלא כטענת העוררת, המשיב פעל במדויק עפ"י פסה"ד של ביהמ"ש העליון (ברע"א 13/2453 אלעזר עמר נ. עיריית חדרה) לפיו, החל מיום 1.1.16 על רשויות מקומיות לחייב בארנונה לפי השיטה המדויקת ורשויות מקומיות שלא מצויים בידיהן נתונים מדויקים יבצעו מדידות חדשות של הנכסים שבתחומן. לאור פסה"ד ביקש המשיב לערוך מדידה של הנכס נשוא הערר, אך העוררת סירבה לאפשר זאת.

14. מרפסת הגג היא ברת חיוב בארנונה, וחיוב ארנונה בגינה עשה כדין.

## דיון ומסקנות

15. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, להלן "חוק הערר" קובע כדלהלן:

- "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באיזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
  - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
  - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
  - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה בכללית ושל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

ואילו סעיף 3 (ב) לחוק הערר מסייג את סמכות מנהל הארנונה וסמכות ועדת הערר כדלהלן:

"אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

16. רשימת העילות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר היא רשימה סגורה שרק אותה ניתן להעלות בגדרן של הליכי השגה וערר על שומת הארנונה. למניעת ספק קובע סעיף 3 (ב) את העדר סמכותם העניינית של מנהל הארנונה וועדת הערר לדון בטענות אחרות שאינן כלולות בסעיף 3 (א) לחוק, ובכלל זאת חוסר סמכות לדון בטענות אי חוקיות, חיוב "פיקטיבי" וכיוצא ב שמעלה העוררת. לפיכך אנו דוחים טענות אלה של העוררת מחמת חוסר עניינית לדון או להכריע בהן.

17. סעיף 287 לפק' העיריות קובע:

"לענין ארנונה רשאי מי שהוסמך ע"י ראש העירייה –

- (1) לערוך בעצמו או ע"י שליחיו, כל מפקד וחקירה שימצאו לנחוץ.
- (2) לדרוש מכל בעל או מחזיק למסור לו או לשליחיו כל ידיעה שבידו ולהראות לו או לשליחיו כל מסמך שברשותו, הדרוש לו בקשר לתפקידיו.
- (3) להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או ע"י שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות.
- (4) להשתמש בכל הידיעות שהושגו כאמור ובכל ידיעה וחומרים אחרים".

סעיף 288 (ב) לפק' העיריות קובע עונשין למי שמונע כניסה לצורך ביקורת לפי סעיף 287 הנ"ל.

18. העוררת סירבה ומנעה מהמשיב לערוך ביקורת או מדידה בנכס נשוא הערר. ניסיונות רבים של המשיב לערוך ביקורת כזו נדחו ע"י העוררת, שעמדה בסירובה גם לאחר שועדת הערר המליצה לה לאפשר למשיב לערוך את מדידת הנכס.

19. עפ"י הפסיקה התנהלותה זו של העוררת תפעל לרעתה.

ראה לעניין זה עת"מ 376/05 אינטל אלקטרוניקה בע"מ נ. עיריית קרית גת שם נפסק: "מחובתו של בעל מפעל לחשוף את שטחי מפעלו לעירייה כדי שניתן יהיה לקבוע את שיעור הארנונה שעליו לשלם. מידע זה אינו סודי ואין הרשות חייבת לסמוך על טובת הלב של אלה הנהנים משירותיה"

20. ראה גם עת"מ 10283-09-17 סופיה מינקוב נ. עיריית עכו, שם נדחתה עתירה לבקשה למתן הנחה לארנונה, משום שהעוררת סירבה לאפשר למשיב לערוך בנכס בדיקה לפי זכאותו מכח סעיף 287 לפק' העיריות. ביהמ"ש קבע: "על כן, אין מנוס אלא לדחות את העתירה, בשל כך שהעותרת אינה מאפשרת למשיבה בדיקת הנכס, הדרושה לדיון בבקשת ההנחה מארנונה של העותרת".

21. לא זו אף זו, העוררת לא איפשרה למשיב למדוד את הנכס נשוא הערר כנדרש בהתאם לפסק דינו של ביהמ"ש העליון ברע"א 2453/13 אלעזר עמר נ. עיריית חדרה, שבו הוחלט כי החל מיום 1.1.16 "רשויות מקומיות שלא מצויים בידיהן הנתונים המדויקים לגבי כל הנכסים או חלקם, אך יבצעו מדידות חדשות של נכסים קיימים, ימדדו נכסים חדשים או יקבלו נתונים בדבר השטח המדויק של נכסים שבתחומן בדרך אחרת, יקבעו את שומת הארנונה עבור נכסים אלו לפי השיטה המדויקת". משעמדה העוררת על סירובה לאפשר למשיב למדוד את הנכס, פעל המשיב כדין בקובעו את שומת הארנונה על בסיס הנתונים המצויים ברשותו.

22. הלכה פסוקה היא כי צד הנמנע או מונע הגשת ראייה במשפט, מקים עליו חזקה לרעתו לפיה אם היתה מוגשת הראייה היא היתה פועלת לרעתו.

ההלכה בעניין זה נקבעה על ידי בית המשפט העליון בשורה של פסקי-דין. בין היתר בע.א. 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בעמ' נ' טלקאר חברה בע"מ פד"י (4) 595 בע"מ 602: "...כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, היתה פועלת נגדו". על הלכה זו חזר בית המשפט העליון גם בע.א. 27/91 קבלו נ' שמעון, עבודות מתכת בע"מ

ואח' פד"י מ"ט (1) 450 בע"מ 457 :

"הימנעות מלהביא ראיה מצויה ורלבנטית תוביל את בית המשפט למסקנה, שאילו הובאה היא הייתה פועלת לרעת אותו צד שנמנע מהגשתה... כלל זה הינו יפה הן במשפטים פליליים והן במשפטים האזרחיים – ראה י' קדמי, על הראיות (דיונון, תשנ"א) 917-922".

"כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כך רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."

ע.א. 548/78 שרון ואח' נ. לוי פ"ד ל"ה (1) 736 בע"מ 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

כך גם בע.א. 9656/05 שוורץ נ. רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פיסקה 26) :  
"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר – פעולת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פעולת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

הלכה זו חלה גם בענייני ארנונה, ראה :

עמ"נ 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ. עיריית ת"א יפו, שם נדחה ערעור המערערת על אי סיווגה כ"בית תוכנה". ביהמ"ש קבע כי כתוצאה מאי הצגת המסמכים והנתונים על הכנסות המערערת, לא הוצגה תשתית ראייתית מבוססת, התומכת בגירסת המערערת על כי עיקר פעילותה היא ייצור תוכנה.

23. סעיף 318 לפק' הערירות קובע כי פנקסי המשיב יהוו ראיה לכאורה לאמיתות תוכנם :  
"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו – בלי כל ראיה אחרת – כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תוקפן".

24. טענת העוררת כי יש להסתמך על שטח הנכס כפי שהוא מופיע בפנקסי המקרקעין דינה להידחות.

כללי חישוב שטח דירה לצורך רישומה בפנקס הבתים המשותפים שונים מכללי המדידה החלים על חישוב שטחי נכסים לצורך חיובי ארנונה. כל אחד מכללים אלה מעוגן בדין אחר. האחד בדיני המקרקעין, והשני בדיני הארנונה.  
לפיכך לא ניתן להסיק על שטח נכס לצורך חיובו בתשלומי ארנונה משטחו הרשום של אותו נכס בפנקס הבתים המשותפים.

25. עפ"י הפסיקה בערעורי מס הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו, ולכן נטל הראיה מוטל עליו. פסיקה זו חלה גם בענייני הארנונה.

ראה לעניין זה עמ"נ (ת"א-יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א;

ע.א. 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ. עיריית פתח תקווה;  
עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית ראשלי"צ;  
עמ"נ (חי) 341/03 אסף לוי נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה.

26. לא רק שהעוררת לא איפשרה למשיב למדוד את הנכס, אלא שלהוכחת טענותיה העוררת לא צרפה תשריט ערוך כדין. התשריט שהוגש ע"י העוררת נחזה להסתמך על שטח הנכס בפנקס הבתים המשותפים. בתשריט לא מסומנים ולא מופיעים כלל השטחים המצויים במחלוקת, ולא הוסבר ממה נובעים הפערים בחישוב השטחים.

יודגש כי על העוררת היה לעשות זאת כנדרש בפסיקה בעניין זה, ובכלל זאת: עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ. מועצה מקומית פרדס חנה כרכור;  
כמו גם: עמ"נ 25237-06-15 קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה.

עולה מכך כי העוררת לא השכילה לסתור את טענות המשיב.

27. אין מחלוקת כי במפלס העליון של הנכס מצוי מלבד שטח מקורה גם שטח מרוצף לא מקורה. העוררת טוענת כי מדובר בגג שלא נמצא במישור אחד עם הדירה שנמצאת במפלס התחתון, אלא נמצא מעל הדירה, הוא אינו נגיש, ולא מתאפשר בו שימוש שיגרת. לכן לטענת העוררת אין מנהל הארנונה רשאי לגבות ארנונה בגין הגג.

טענות אלה של העוררת נטענו בעלמא, מבלי שנתמכו ע"י העוררת באסמכתא כלשהי, אף לא בתמונה של הנכס. כבר מטעם זה דינן של טענות אלו להידחות.

28. טענות העוררת כי השטח אינו בשימוש לא תועיל לעוררת.

עת"מ 281/05 שמואל כהן עו"ד נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א נקבע לעניין זה:  
"לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין רלבנטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבניין, עובדה שאף העותרים אינם חולקים עליה".

29. לא רק זו אלא, שטענה זו אינה מתישבת עם התשריט שהגישה העוררת ממנו עולה, שבמפלס העליון קיים "שטח דירה" מקורה, לרבות מדרגות המחברות בין המפלס העליון למפלס התחתון. השטח המרוצף הלא מקורה מצוי בהמשך, לשטח המקורה והגישה אליו היא מתוך השטח המקורה.

30. המשיב טוען שיש לחייב את העוררת בגין שטח הגג המרוצף מכח סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, הקובע כדלהלן:

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

שטח הגג המרוצף של העוררת עפ"י רישום המשיב הוא 45.92 מ"ר. כאשר שטח המפלס התחתון עפ"י רישומי המשיב הוא 71.86 מ"ר, 30% ממנו מהווים 21.56 מ"ר, וזהו שטח הגג המרוצף שבגינו חוייבה העוררת בתשלום ארנונה.

31. אנו סבורים כי השטח שבמחלוקת עומד בתנאי סעי 1.3.1 ו' לצו הארנונה. מדובר בשטח גג מרוצף בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד. העוררת לא הוכיחה שהגג משותף. לא נסתרה טענת המשיב כי לשטח הגג המרוצף יש גישה מאותה דירה. לפיכך כדין חייב המשיב את העוררת בגין שטח הגג המרוצף בשיעור של 30% משטח המפלס שמתחת לגג. באשר לחישוב שטח המפלס התחתון, כבר קבענו לעיל כי בנסיבות העניין, התבססות המשיב על הנתונים שהיו בידיו, נעשתה כדין.

32. תימוכין לחיוב השטח המרוצף בארנונה ניתן למצוא גם בעובדה שכל הדירות האחרות בקומת דירת העוררת, מחויבות גם כן בגין שטחי הגגות המרוצפים.

33. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

נוכח התנהלותה של העוררת התלבטנו בשאלה אם יש לחייב את העוררת בהוצאות. בסופו של יום החלטנו לפני משורת הדין כי כל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.5.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: סאם עדות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' עולי ציון 20 ת"א, שטחו 6 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. הצדדים חלוקים בשאלה מי צריך לשאת בחיובי הארנונה לתקופה 14.9.17 עד 31.1.18, העורר כטענת המשיב, או הבעלים של הנכס כטענת העורר.
3. עניינו של הערר רישומו של העורר כמחזיק בנכס על סמך פס"ד של בימ"ש השלום בת"א בתביעה לפינוי העורר מהנכס. פסה"ד מיום 14.9.17 הורה לנתבע – העורר דן-לפנות לאלתר את הנכס.  
פסה"ד הוגש למשיב ע"י הבעלים של הנכס כנספח לבקשת הבעלים להסב את רישום החזקה בנכס ע"ש העורר.  
המשיב נענה לבקשת הבעלים ורישום החזקה בנכס הוסב ע"ש העורר, מיום מתן פסה"ד 14.9.17.  
בהתאם להודעה מאוחרת יותר של הבעלים, הופסק חיובו של העורר בארנונה בגין הנכס החל מיום 1.2.18.
4. העורר טוען כי האחריות לתשלום הארנונה מוטלת על הבעלים עפ"י המוסכם ביניהם. לטענתו, שינוי שם המחזיק ברישומי המשיב נעשה עפ"י הודעה חד צדדית של הבעלים. העורר מוסיף כי אין בצירוף פסה"ד משום קביעה כי המחזיק בנכס הוא העורר.

5. המשיב טוען שהוא פעל כדין ברושמו את העורר כמחזיק בנכס על פי הודעת הבעלים ופסה"ד שניתן בתביעת הפינוי. מפסה"ד מיום 14.9.17 עולה בבירור שהעורר הוא שמחזיק בנכס בפועל. המשיב היה מחוייב בהתאם להודעת הבעלים ובהתאם לפסה"ד, לעדכן את רשום המחזיק בנכס בהתאם להחזקה בפועל, שאם לא כך היה פועל בניגוד לפסיקה. ניסיונות המשיב לתאם ביקורת עם העורר לא צלחו לאחר שהעורר התעלם מהם. המשיב מוסיף כי בקשת העורר לביטול פסה"ד נדחתה, ובתוך כך הפך פסה"ד לחלוט, ובעקבותיו פינה העורר את הנכס בסוף ינואר 2018.
6. בכתב התשובה לערר העלה המשיב טענה מקדמית לפיה עסקינן בסכסוך בין מחזיקים, שהסמכות להכריע בה לא נתונה לוועדת הערר, לכן לטענתו יש למחוק את הערר על הסף. משמועלית טענה מקדמית כזו אנו סבורים כי יש להכריע בה תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו מתייחסת איפוא רק לשאלה המקדמית, האם יש לוועדת הערר סמכות לדון בערר לגופו.
7. בסיכומיהם התייחסו הצדדים בין היתר גם למחלוקת העיקרית נשוא הערר, דהיינו לשאלה מי החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר, וכפועל יוצא מכך מי צריך לשאת בתשלומי הארנונה בגינו. איננו נדרשים לסוגיה זו, מאחר שכאמור לעיל החלטתנו זו היא אך ורק בשאלה האם יש לוועדת הערר סמכות לדון בו לגופו.
8. לשאלת הסמכות טוען העורר כי לוועדת הערר נתונה הסמכות לדון בערר, בנימוק שאין מדובר בסכסוך בין מחזיקים, אלא בסכסוך בינו לבין העירייה.
9. בהתייחס לפסה"ד של פינוי שניתן נגדו טוען העורר מספר טענות סותרות: ראשית טוען העורר שאין להסתמך על פסה"ד מאחר שלא מדובר בפס"ד חלוט מכיון שהוא הגיש עליו ערעור (הודעה שהובררה כלא נכונה, נוכח העובדה שהערעור שלו נדחה ע"י ביהמ"ש). לאחר מכן טוען העורר מחד כי אין להסתמך על פסה"ד מאחר שלא היתה בו כל החלטה לעניין חובת הארנונה, אלא שהדיון בו היה לפינוי הנכס בלבד. טענה זו של העורר גם נטענה במכתבו למשיב מיום 10.3.18 בו נאמר: "לבית המשפט אין סמכות בדיון זה לקבוע על חשבון מי חיוב הארנונה". מאידך טוען העורר, כי ההליך בביהמ"ש הביא לסיומו של הסכסוך בין המחזיקים בנכס, ולכן אין לדבר עוד על סכסוך בין מחזיקים.
10. המשיב טוען לעניין הסמכות כי עסקינן בסכסוך בין מחזיקים שאין לוועדת הערר סמכות לדון בו. המשיב מסתמך בטיעונו על שורה ארוכה של פסקי דין בהם נקבע כי אין לוועדת הערר סמכות כזו.

המשיב טוען כי הערר מעלה באופן מובהק סוגיה של מחלוקת בין העורר לבין הבעלים של הנכס, שעניינה זהות המחזיק בנכס החייב לשלם ארנונה בתקופה נשוא הערר. המשיב ציין כי בקשת העורר לבטל את פסה"ד של ביהמ"ש השלום נדחתה ביום 8.12.17, ופסה"ד הפך להיות חלוט.

#### דיון ומסקנות

11. נקדים ונאמר כי בשאלת הסמכות דעתנו כדעת המשיב.
12. סמכותה העניינית של ועדת הערר מעוגנת בסעיף 3 לחוק הערר לפיו:  
"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:  
הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;  
נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;  
הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;  
היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".
13. הטענות שהועלו על ידי העורר בערר דנן, אינן נמנות על אלה המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר.  
בענייננו מדובר בסכסוך חוזי בין הבעלים של הנכסים לבין השוכר שלהם, שאינו נוגע לדיני הארנונה, דהיינו בסכסוך בין מחזיקים.  
הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעת"מ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:  
"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבונל שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.  
אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקי' העיריות ולפעול על פיהם"  
ממשיך ביהמ"ש וקובע:  
"כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי".  
ואילו בע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין:  
"... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם".
14. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:  
"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס

ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

15. בענייננו העורר והבעלים של הנכס חלוקים בשאלה מי היה ה"מחזיק" בנכס בתקופה הרלבנטית.

16. צדדים אלה חלוקים בשאלה מי היה ה"מחזיק" בנכסים בתקופה הרלבנטית. זהו סכסוך בין משכיר לשוכר. השוכר והמשכיר הם הצדדים האמיתיים של הסכסוך, ואין להעביר אותו להכרעת הרשות המנהלית.

מהפסיקה עולה כאמור כי מחלוקת זו אינה בסמכות ועדת הערר אלא בסמכות בית המשפט האזרחי.

משקיבל המשיב הודעה על חילופי מחזיקים בנכס, פעל המשיב כדין בהתאם לאמור בסעיפים 325 ו-326 לפקי העיריות.

המשיב אינו נדרש להכריע בין הבעלים לעורר במחלוקת מי מהם החזיק בנכס בתקופה הרלבנטית, ההכרעה ביניהם אינה בסמכות המשיב ולא בסמכות ועדת הערר.

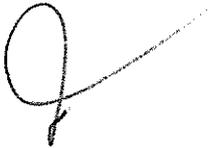
17. בדיון שהתקיים בביהמ"ש השלום בין הבעלים לעורר דנן שבו ניתן פס"ד ביום 14.9.17, נדרש ביהמ"ש להכריע בבקשה לפינוי הנכס. ביהמ"ש לא נדרש למחלוקת בין הצדדים באשר לזהות המחזיק בנכס בתקופה נשוא הערר ולחיוב הארנונה בגין החזקה זו.

18. מכל המקובץ אנו מגיעים למסקנה שעסקינן בסכסוך בין הבעלים לבין העורר בשאלה מי מהם מחויב לשאת בתשלום ארנונה בגין התקופה נשוא הערר.

שאלה זו אינה בסמכות ועדת הערר ולכן אנו מורים למחוק את הערר על הסף מחוסר סמכות של הועדה לדון בו. במקרים של סכסוך בין מחזיקים העורר יכול לפנות לערכאות המשפטיות הדומיננטיות, אשר בהם יהיה לו יומו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.5.2019.


חברה: ר"ח רונית מרמור      חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי      יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז באייר תשעט  
21.05.2019  
מספר ערר : 140016960 / 14:00  
מספר ועדה : 11907

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת:**

██████████ חוץ Social Terminal Inc  
חשבון לקוח: 10853156  
מספר חוזה: 740142  
כתובת הנכס: סעדיה גאון 24

██████████ חוץ Social Terminal Inc  
חשבון לקוח: 10853157  
מספר חוזה: 740144  
כתובת הנכס: סעדיה גאון 24

██████████ חוץ Social Terminal Inc  
חשבון לקוח: 10853158  
מספר חוזה: 740145  
כתובת הנכס: סעדיה גאון 24

██████████ חוץ Social Terminal Inc  
חשבון לקוח: 10838098  
מספר חוזה: 724097  
כתובת הנכס: סעדיה גאון 24

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : רחל ברליגר**

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** Social Terminal Inc, Social Terminal Inc, Social Terminal Inc  
Inc, Social Terminal Inc – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: רחל ברליגר**

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: לפי מה שאני רואה בתיק נוסחה טיוטת הסכם פשרה לפתרון המחלוקת נשוא הערר, אבל לא הצלחנו ליצור קשר כלשהו עם העוררת או מי מטעמה. לפי מיטב ידיעתנו משיחה שערכנו עם נציג העוררת מר זיו פרי הוא הודיע שהוא אינו עוד מועסק במשרדי העוררת ואין ברשותו מספר טלפון של העוררת, כל זה כפי שהודענו לוועדה ב- 10/1/19.

למשיב לא ידוע כיצד ניתן ליצור קשר עם העוררת.  
לפי מיטב ידיעתנו ההודעות שנשלחו לעוררת או למי מטעמה לא נענו.

תאריך : טז באייר תשעט  
21.05.2019  
מספר ערר : 140016960 / 14:00  
מספר ועדה: 11907

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: Social Terminal Inc

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בדיון הקודם שהתקיים בפנינו ביום 14/11/17 הופיע עו"ד יניב מויאל שהצהיר שהוא מייצג את העוררת ויגיש יפוי כח בתוך 5 ימים. יפוי כח כזה לא הומצא ועוה"ד גם לא המציא את פרטי ההתקשרות איתו. המסקנה העולה מכך היא שהעו"ד יניב מויאל לא מייצג את העוררת. יש להוסיף עוד שעורכי דין אחרים שנרשמו תחילה כמייצגים את העוררת, הודיעו במועדים שונים שאינם מייצגים אותה עוד.

המשיב ונציג העוררת נסחו טיוטה של הסכם פשרה, אולם כפי שהובהר לנו ע"י ב"כ המשיב לא נמצא מי שיחתום בשם העוררת על הסכם הפשרה.

ניסיונות המשיב ליצור קשר עם העוררת או מי מטעמה לא צלחו.

גם ניסיונות המזכירות ליצור קשר עם העוררת לא צלחו והודעות שנשלחו לה חזרו בנימוק "לא ידוע". מודגש בזאת שהערר הוגש ביום 25/4/17, דהיינו לפני זמן רב.

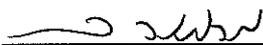
בנסיבות אלה אין מנוס אלא להסיק שהעוררת זנחה את הערר.  
לפיכך אנו מורים בזאת על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

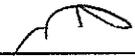
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.05.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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 אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז באייר תשעט  
21.05.2019  
מספר ערר : 140019541 / 14:16  
מספר ועדה : 11907

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קנין אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת:**

אימפוספייס בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10984228  
מספר חוזה: 878592  
כתובת הנכס: נחלת בנימין 52

**- נ ג ד -**

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

**העורר/ת:** אימפוספייס בע"מ – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** רחלי ברלינר

**החלטה**

הדיון להיום נקבע לשעה 13:45. השעה עתה היא 14:22. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה בדבר מועד הדיון הומצאה לה כדין. אין זו הפעם הראשונה שהעוררת לא מופיעה לדיון שנקבע בפנינו, היא התנהגה כך גם לגבי הדיון הקודם שנקבע ליום 7/4/19. בנסיבות אלה אין מנוס אלא להסיק שהעוררת זנחה את הערר. לפיכך אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 21.05.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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 אבשלום לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: חברת אינווסטמנט בע"מ  
נגד  
מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר הינו בבעלות העוררת. הוא נמצא ברח' יפת 77 ת"א ושטחו 309 מ"ר. מדובר באדמה ריקה, לא מגודרת שמעולם לא חוייבה בארנונה.
2. על בסיס ממצאי ביקורות שנערכו בנכס במועדים 4.2.18 ו- 25.7.18 במסגרתם נמצא כי הנכס משמש כחניה למספר נגררות, נפתחה ע"י המשיב יחידה חדשה על שם העוררת (שהיא כאמור הבעלים של הנכס) בשימוש "קרקע תפוסה", ובגינה חוייבה העוררת בארנונה.
3. העוררת טוענת כי היא לא עשתה שימוש בנכס, וכי הגוררים שנחזו חונים בנכס הם של חברה בשם ש.י.ב. שיווק חומרי בניין בע"מ (להלן: "המגיבה"), חברה העוסקת במכירה ושיווק של חומרי בניין ואשר פועלת בסמיכות לנכס מצידו הצפוני. שם החברה וכתובתה פורטו ע"י העוררת בבקשה לצירוף המגיבה כצד ג' לערר.  
העוררת הוסיפה כי היא פנתה למגיבה שהודתה שהחנתה בנכס נגררים שלה, ובעקבות פנייתה ודרישתה, היא פינתה את הנגררים מהנכס.
4. בקשת העוררת לצרף את המגיבה כצד ג' לערר, נשלחה לתגובת המגיבה.  
במסגרת תגובתה, אישרה המגיבה שכלים נגררים שלה חנו מספר פעמים בשטח הנכס והוסיפה "אנשים רבים חונים שם עם כלי רכבם".
5. המגיבה סרבה להתייצב לדיון או לצירופה כצד ג' לערר. היא טענה שהיא לא חלק מההליך, אינה צד לו ואין בסיס חוקי לצרפה להליך.  
המגיבה הוסיפה שאין כל בסיס בדין כדי לחייבה בתשלום ארנונה בגין הנכס נשוא הערר.
6. בעקבות פניה נוספת של העוררת למשיב מיום 2.10.18 לפיה שטח הנכס ריק, נערכה ע"י המשיב ביקורת נוספת ביום 12.10.18, במסגרתה נמצא כי השטח אכן ריק (ככל הנראה לאחר פניית העוררת למגיבה בעניין זה).  
משנמצא ששטח הנכס אינו בשימוש, הופסק חיובה של העוררת בארנונה בגין הנכס, וזאת מיום 2.10.18, מועד פנייתה של העוררת למשיב בעניין זה.

7. נוכח העובדה שכל החומר מצוי בפנינו והעובדות אינן שנויות במחלוקת, פנו הצדדים לועדה בבקשה ליתן החלטה סופית בערר, בלא שיוגשו תצהירים או סיכומים, וזאת על בסיס החומר המצוי בפנינו.

אנו נעתרים לבקשת הצדדים, והחלטתנו זו ניתנת איפוא על בסיס החומר המצוי בתיק הערר. מודגש כי החלטתנו זו נוגעת אך ורק לשאלה האם תעוררת עשתה שימוש או החזיקה בנכס בתקופה נשוא הערר. המגיבה אינה צד להליך ואין אנו מוסמכים ליתן החלטה כלשהיא לגביה.

#### דיון ומסקנות

8. פקודת העיריות (נוסח חדש), מגדירה בסעיפים 1 ו-269, מיהו "מחזיק".

סעיף 1 קובע:

"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

סעיף 269 קובע: "למעט דייר משנה".

עפ"י ההלכה, מקום בו יש מספר מחזיקים אפשריים מקטגוריות שונות, המחזיק החייב בארנונה הוא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כך בין היתר ברע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו קבע בית המשפט:

"מחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה, ייחשב זה מבין השניים, שהוא במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה ביותר לבניין.

המחוקק מבקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס".

עוד נקבע כי בעת בחינת הזיקה הקרובה לנכס יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה, תוך בחינת יכולת השליטה בנכס והיכולת לנצלן לצרכים שונים (עא 2669/08 ש. ובר עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים נ. עיריית חולון תק-מה 2009 (1) 15807).

ובע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ. עיריית ראשון לציון קבע ביהמ"ש:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להדחק למקום שני, אם יש שוכר או בר – רשות או מחזיק באופן אחר...."

מוסיף ביהמ"ש וקובע בפס"ד זה:

"יתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת "המחזיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרם כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני – כמותי אלא בניתוח

מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".

9. המשיב טוען כי טענת העוררת לפיה השטח הוחזק ע"י גורם שלישי לא עלתה במסגרת השגתה או במסגרת כתב הערר, אלא רק במסגרת בקשתה לצירוף צד שלישי ולכן מהווה הרחבת חזית אסורה.  
איננו סבורים כך.

10. בערר טענה העוררת שהיא אינה עושה שימוש בנכס והוסיפה כי השטח "פרוץ לכל דיכפין ובעל גישה רחבה ופתוחה לרכבים ולהולכי רגל". וגם: "ככל שנמצאות מכולות בנכס הן אינן שיכות לעוררת ובוודאי הן לא רכוש שלה ולא בשימושה כלל ועיקר".  
מטענות אלה משתמעת טענה ברורה כי ככל שנעשה שימוש כלשהו בנכס הוא נעשה ע"י גורם שלישי. לפיכך אין כאן הרחבת חזית אסורה.

11. המשיב טען עוד כי עסקינן בסכסוך בין מחזיקים. המשיב אינו צד לסכסוך בין העוררת שהיא בעלת הנכס לבין "פולשים" מכל סוג שהוא, ולכן אם קיימת מחלוקת מתחום המשפט הפרטי או הפלילי בין העוררת לבין צד שלישי, אין למנהל הארנונה או לוועדה סמכות לדון בה.

12. אכן הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר.  
בעת"מ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.  
אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פק' העיריות ולפעול על פיהם"  
ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי".  
ואילו בעע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין:

"... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם".

13. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:  
"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או

להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

14. אולם, מחלוקת כזו לא קיימת בענייננו.

הן העוררת והן המגיבה טוענות פה אחד, שמי שעשה שימוש בנכס היא המגיבה, שהודתה במפורש שהיא זו שהחנתה נגררים בשטח הנכס. המגיבה אף פינתה את הנגררים שלה מהנכס, לאחר שהעוררת פנתה אליה בעניין זה. תימוכין לכך ניתן למצוא בתמונות שצורפו לדוחות הביקורת של המשיב, בהן נראים הנגררים.

15. בנסיבות אלה אין מדובר בסכסוך בין מחזיקים, ונתונה לנו הסמכות להכריע בשאלה האם העוררת החזיקה בנכס.

16. כפי שציינו לעיל, המגיבה לא היתה צד להליך, ואין אנו מוסמכים ליתן החלטה כלשהי לגביה.

17. שוכנענו שהעוררת לא עשתה שימוש בנכס ולא החזיקה בו בפועל, בתקופה נשוא הערר. לפיכך אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים 21.5.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140017440

140018642

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: אקספּים בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### **החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב מעבר יבוק 5 ת"א, שטחו 203 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווג של הנכס, כאשר העוררת טוענת שיש לסווג בסיווג "בתי תוכנה". לבקשת הצדדים, ביום 16.8.18 אוחדו שני העררים שבכותרת.

#### **טענות העוררת**

2. העוררת טוענת כי עיקר פעילותה בנכס הוא ייצור ופיתוח תוכנה. היא עוסקת בפיתוח תוכנות ללוחמת הסייבר, ניהול ענן ברשת האינטרנטית, פיתוח אתרי מסחר אלקטרוני, פיתוח פתרונות איחסון ברשת ועוד.

3. לטענת העוררת הפעילות בנכס עומדת בתנאי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה, ולקריטריונים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג של נכס כ"בית תוכנה", ובכלל זאת מתקיימים שלושת התנאים המצטברים: "בעיקר", "ייצור", ו"תוכנה". לטענתה לעניין "העיקר" היא עומדת הן במבחן המהותי והן במבחן הכמותי. עיסוקה העיקרי הוא ייצור התוכנה, ושאר פעילותה נועדה לתמוך במוצר זה.

#### **טענות המשיב**

4. המשיב טוען כי סיווג הנכס כבניינים שאינם משמשים למגורים נעשה כדין. לטענתו העוררת אינה עומדת במבחנים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג הנכס כ"בית תוכנה". ככל שהעוררת עסקה בעבר בפיתוח תוכנה, הרי שכיום עיסוקה אינו מתרכז עוד בייצור תוכנה חדשה. שלב הפיתוח הסתיים ואין בגרסאות החדשות או בעדכונים משום ייצור המצדיק את סיווגה כבית תוכנה. העוררת מקיימת קשר מתמשך עם הלקוחות, המאפיין מתן שירות.

5. קיימת עמימות ראיתית ביחס להיקף פעילותה בטכנולוגיה חדשה לעומת פעילותה ביחס לטכנולוגיה שפותחה בעבר.

לא מתקיימים שלושת התנאים המצטברים של: "עיקר", "ייצור" ו"תוכנה", והיא לא עומדת ביתר התנאים שנקבעו בפסיקה לסיווג בית תוכנה. תכליתה העיקרית היא הפקת רווחים מהפעלת פלטפורמה קיימת.

#### דיון ומסקנות

6. אין ספק כי העוררת עוסקת בין היתר גם בפיתוח תוכנה. השאלה הדורשת הכרעה היא האם פעילותה של העוררת בנכס עונה על דרישות צו הארנונה והפסיקה, לשם סיווגו של הנכס בסיווג "בתי תוכנה" אם לאו.

7. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה יחויבו ב..... שם למ"ר" לשנה בכל האיזורים".

יש לציין כי תעריף סיווג "בתי תוכנה" נמוך במידה משמעותית מתעריף סיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

8. בענייננו, העוררת מפתחת ומייצרת תוכנה בתחום לוחמת הסייבר, ניהול ענן ברשת האינטרנטית, פיתוח אתרי מסחר אלקטרוני, פיתוח פתרונות איחסון ברשת ועוד.

לטענת העוררת רק לפני מספר חודשים החלו למכור את המערכת ועדיין ממשיכים להרחיב ולשפר את יכולות הפלטפורמה.

בנוסף נותנת החברה שירות ללקוחותיה, ובכלל זאת העוררת משדרגת, מעדכנת ומתאימה את המערכת ללקוחות.

השאלה המרכזית הדורשת הכרעה היא, האם התוכנה אותה מוכרת העוררת היא מוצר מוגמר, אשר אותו היא משדרגת ומתקנת, או שמא כל שידרוג כזה הוא למעשה ייצור תוכנה חדשה.

שאלה נוספת היא האם העובדה שהעוררת גובה תשלום שנתי עבור שימוש בתוכנה משמעותה בהכרח, שעיקר עיסוקה של העוררת הוא במתן שירותים ולא בייצור תוכנה.

9. התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בפסק הדין עמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ. עיריית תל אביב-יפו (להלן "ווב סנס"). בית המשפט קבע כי סעיף 3.3.3 כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר" "ייצור" ו"תוכנה". כלומר: העוררת נושאת בנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת "בעיקר" "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה".

10. "בעיקר" – המבחן הכמותי והמבחן המהותי

בפס"ד ווב סנס שהוזכר לעיל נקבע כי:

"המונח "בעיקר" מכוון 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".

במסגרת המבחן המהותי יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס.

### המבחן המהותי

11. בתי המשפט קבעו כי המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מהי פעילות ייצורית לצורך הסיווג של "בתי מלאכה ותעשייה", הם המבחנים המשמשים גם לבחינת השאלה מהי "פעילות ייצורית" לצורך הסיווג של "בתי תוכנה" בצו הארנונה של עיריית ת"א.

12. בפס"ד ווב סנס ביה"ש סוקר את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס, וקובע כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה". בנוסף למבחנים אלה, לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית – שירותית לבין פעילות ייצורית, קבע בית המשפט את "מבחן הקשר המתמשך" לפיו "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

מבחנים אלה מצאו ביטוי כבר בפסה"ד ע"א 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ,

כמו גם בעמ"נ 186/07 גאודע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א, ובר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בת"א.

יוער כי עפ"י הפסיקה מבחנים אלה הם בגדר מבחני עזר, המשמשים אינדיקציה לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מבחנים מצטברים או מחייבים.

13. נקדים ונאמר כי פסה"ד המנחה לענייננו הוא עמ"נ 13687-09-16 חשבשבת (ייצור) 1988 בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

בעניין זה קיבל ביהמ"ש את ערעור המערערת, על החלטה שניתנה ע"י ועדת הערר בהרכב דן וקבע "כי:

"שידרוג תוכנה קיימת עדיין מהווה פעילות ייצורית חדשה וכי מכירת מוצר בדרך של רשיון, בנסיבות המקרה הנוכחי, אינה מסיטה את עיקר עיסוק המערערת למתן שירותים. לאור קביעה זו, עומדת גם המערערת בתנאי "העיסוק העיקרי" שנקבע בצו הארנונה".

עובדות פסה"ד חשבשבת דומות לעובדות הערר דן, ואנו מקבלים בהכנעה את פסיקת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, באותו עניין.

נבדוק עתה את מבחני העזר שנקבעו בפס"ד רעיונות לבחינת פעילות "ייצורית".

#### 14. מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר

כמו בפסה"ד חשבשבת "יישומו של מבחן זה ישיב לשאלה המרכזית הראשונה והיא, האם "שידרוג" המערכת היא ייצור תוכנה חדשה. מטרתנו לבחון האם מתבצעת עבודת ייצור בנכס, בכך שמחומרי הגלם נוצר מוצר חדש אחר (רעיונות)".

כמו בחשבשבת רלבנטי לעינינו פסה"ד בעניין עמ"נ 9977-09-15 ביסופט תוכנה בע"מ נ. עיריית ת"א יפו. בדומה לעינינו גם שם פיתחה המערערת תוכנת בסיס אשר אותה היא מוכרת ללקוחותיה. לא רק זו אלא, שכמו בענינו, חברת ביסופט התאימה את תוכנת הבסיס שלה לדרישותיו של כל לקוח, כולל פיתוחים חדשים לפי צרכיו. על אף זאת קבע ביהמ"ש:

"משמעות הדברים הינה כי על אף שלעיתים המערערת רק משפרת או משדרגת תוכנה עבור לקוחות ספציפיים, פעולות אלה כוללות עימן יצירה של קוד חדש המהווה, הלכה למעשה, מוצר חדש. נמצא, אם כן, כי המערערת עומדת במבחן זה".

הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ. טי מידל איסט בע"מ, שם נקבע:

"כתיבת תוכנה, פיתוחה להפיכתה לכלל מוצר מוגמר שלקוחות עושים בו שימוש שעיקרו עיסקי, הוא בבחינת דבר מוחשי גם אם בסופו של יום הוא מותאם ללקוחות ספציפיים". כמו שם גם בערר דנן השידרוגים והעדכונים מהווים ייצור תוכנה חדשה. "חומר הגלם הוא התוכנה בגרסתה הישנה והגרסה החדשה היא מוצר חדש לחלוטין" (פס"ד חשבשבת)

#### 15. מבחן ההנגדה

עפ"י מבחן זה יש לבחון האם הפעילות בנכס נמשכת אל מרכז הגרוויטציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים".

העוררת מייצרת פלטפורמה תוכנה לאיסוף, ניטור ובקרה של מערכות מידע, תקשורת, אפליקציות ואינטרנט. פלטפורמת התוכנה מפותחת כולה בנכס, ונמכרת ללקוחות.

בעניין חשבשבת קבעה כב' השופטת שטופמן:

"מקובלת עליי עמדת המערערת לפיה מתן שירות זה מוכתב ע"י המציאות העיסקית שבה פועלת המערערת. הטלת "קנס" על המערערת בדמות שומת ארנונה גבוהה יותר בשל יישום הפרקטיקה העיסקית הנהוגה של מתן תמיכה טכנית לתוכנה, אינו סביר. משמעות הדבר הוא פגיעה כפולה במערערת, הן בשל חיוב הארנונה הגבוה יותר והן בשל ההשפעה על המערערת לספק שירות נחות ממתחרותיה ובכך להסתכן באיבוד לקוחות".

זאת ועוד, לא נסתרה טענת העוררת כי 80% מפעילותה הוא לפיתוח התוכנה ורק 20% להתאמות ועדכונים.

#### 16. מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר

לעוררת לקוחות רבים ומגוונים.

### 17. מבחן השבחת הנכס

השאלה היא באיזו מידה הביאה הפעילות של העוררת לשינוי המוצר במישור הכלכלי. בעניין זה נאמר בפס"ד טאי מידל איסט: "מבחן זה בהמשך למבחן הקודם רק מחזק את המסקנה כי יש לראות בפעילות המשיבה פעילות ייצורית, שכן פיתוח התוכנה והבאתה לכלל השלמה הופכת את המוצר בכללותו גם לבעל ערך כלכלי, שכן ניתן למוכרו ולשווקו ללקוחות עסקיים".

בענייננו הן פיתוח וייצור התוכנה, והן השינויים והעדכונים שמכניסה העוררת לתוכנה, מביאים ליצירת ערך כלכלי חדש ללקוחותיה. אם העוררת לא הייתה משביחה מעת לעת את התוכנה, אפשר שלקוחותיה היו בוחרים לעבור למוצר אחר טוב יותר.

### 18. תוכנה

שוכנענו כי הפעילות המבוצעת בנכס היא של ייצור "תוכנה".

### המבחן הכמותי

19. מעדות נציג העוררת כמו גם מתשריט החוקר מטעם המשיב, עולה כי מרבית שטח הנכס משמש לפיתוח תוכנה (למעט שטחים נלווים כגון – לובי, כניסה, מטבח, שירותים וחדר ישיבות).

מספר העובדים המועסקים בפיתוח התוכנה הוא 8 מתוך 9 עובדים, כאשר העובד הנוסף עוסק במכירות ושיווק.

המסקנה מכך היא כי הפעילות בנכס עונה על המבחן הכמותי.

### 20. הכנסות

העוררת לא צרפה דוחות כספיים, לשנים 2016, 2017, מלבד מאזני בוחן, בנימוק שבמועד שמיעת ההוכחות עדיין לא היו בידיה דוחות כספיים אחרים. המשיב טוען כי עובדה זו עומדת לעוררת לרועץ. איננו סבורים כך.

בפס"ד בעניין חשבשבת נקבע לעניין זה:

"בדומה לשאר מבחני העזר, גם הדוחות הכספיים, ובעיקר התפלגות הכנסות המערערת המפורטת בהם, צריכים לשמש ככלי עזר להבנת עיסוקה של המערערת, ולבחינת הסוגיה האם ייצור תוכנה היא עיסוקה העיקרי. אם ניתן לקבוע את עיסוקה של המערערת ללא דוחות אלו, אין בהם, לכשעצמם כל צורך".

החלטה זו ניתנה על אף שבידי חשבשבת היו מצויים הדוחות הכספיים אך היא נמנעה מלהגיש אותם, ובחרה להגיש רק את הצהרת רואה החשבון שלה.

על אחת כמה וכמה יש להחיל החלטה זו בענייננו כאשר כאמור העוררת לא הגישה דוחות כספיים משום שאלה טרם היו בידיה, ולהוכחת טענותיה היא המציאה הצהרה של רואה החשבון שלה ומאזני בוחן לשנים 2016, 2017.

עפ"י הצהרת רואה החשבון של העוררת:

"מרבית הכנסותיה נצמחו מהעסק המשמש לפיתוח הפיתרונות בסביבות הענן...".

ממאזני הבוחן של העוררת עולה בהתאמה, כי כל הכנסותיה של העוררת נובעות "משירותי פיתוח ואחסון": 3.3 מיליון ₪ בשנת 2016 ו- 3.9 מיליון ₪ בשנת 2017.  
(הלכה דומה נקבעה בפס"ד ביסופט)

21. סוף דבר

מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי לצורכי ארנונה יש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג "בתי תוכנה".

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.5.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון  
חבר : עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה : רו"ח רונית מרמור

העוררים: גיל מאור  
רות מאור

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עניינו של הערר דנן הוא חיובי ארנונה בגין נכס המוחזק ע"י העוררים ברח' מרק שגאל 4 תל-אביב. המחלוקת נשוא הערר נסבה על חיוב שטח פרגולה, שלטענת העוררים פטור מארנונה ואילו לטענת המשיב, חיוב שטח הפרגולה בארנונה נעשה כדין.
2. בטרם נפרט את טענות הצדדים אנו מוצאים לנכון לדחות את טענותיו החלופיות של המשיב. האחת לפיה ניתן לראות שטח זה כשטח בר חיוב בארנונה מכח סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה בהיותו "מרפסת". טענה זו הועלתה ע"י המשיב לראשונה בהודעתו מיום 22.3.18 ולאחר מכן בסיכומיו. השנייה, לפיה ניתן לראות שטח זה כשטח בר חיוב בארנונה מכח סעיף 1.3.1 יב' לצו הארנונה, בהיותו "מרפסת גן", טענה שהועלתה ע"י המשיב לראשונה בסיכומיו. שתי טענות אלה לא הועלו ע"י המשיב בתשובה להשגה, אלא כאמור בשלב מאוחר בהודעת המשיב מיום 22.3.18, ולאחר מכן בסיכומיו. לכן יש לראות בטענות אלה הרחבת תזית אסורה, שהעורר לא יכול היה להתייחס אליהן בערר. לפיכך לא נדרש לטיעונים אלה של המשיב.
3. עוד יש לציין כי בנוסף לעצם חיוב שטח הפרגולה בארנונה, טענו העוררים כי הם מחוייבים בכפל בגין שטח המרפסת האנגלית בנכס. טענה זו התקבלה ע"י המשיב בטרם הגשת הראיות בתיק, ובהודעתו מיום 22.3.18 הודיע המשיב כי נמצא שנפלה טעות בשטח הפרגולה ולכן הוחלט להפחית שטח של 13.26 מ"ר מהשטח שחויב בכפול וזאת ממועד תחילת חיובם של העוררים בארנונה. שטח הפרגולה לאחר הפחתה זו הוא 44 מ"ר, והוא מוסכם ע"י שני הצדדים.
4. המחלוקת היחידה שנותרה להכריע בה בערר זה היא איפוא השאלה, האם הפרגולה ששטחה 44 מ"ר היא ברת חיוב בארנונה אם לאו, לפי סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

### טענות העוררים

5. העוררים טוענים שאין מדובר בפרגולה שיש לה שני קירות או יותר כדרישת סעי' 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

6. לטענתם בצד המערבי אין קירות כלל והפרגולה נשענת על מספר עמודים בגובה 3.2 מ'. בצד הדרומי נשענת הפרגולה על 4 עמודים בגובה 2.6 מ' המעוגנים לחומת בטון בגובה 60 ס"מ, שהיא חומה המקיפה את כל הבניין על 4 דירותיו, ותכליתה של החומה לתחם בין גבולות שטח הבניין כולו לשבילים וגינות ושטחים ציבוריים אחרים, שאינם חלק מתחום הבניין.

7. לטענת העוררים מדובר בקיר נמוך שאינו יוצר מתחם סגור בעל ערך מוסף, ובשום אופן אין לראות בחומה זו קיר לצורך חיוב בארנונה.

### 8. טענות המשיב

המשיב טוען שיש לחייב את הפרגולה בארנונה עפ"י סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה מאחר שיש לה שני קירות משני צידיה: הן בחלק הצר הצפוני, והן בחלקה הרחב הדרומי.

9. בחלקה הצר היא נתמכת מחד בקיר דירת המגורים של העוררים ומאידך בקיר מרפסת מקורה (הקירות מסומנים באותיות S, E על גבי תשריט קומת הקרקע)

10. בחלקה הרחב נתמכת הפרגולה מחד בקיר דירת המגורים אליו היא מחוברת (המסומן באות E ע"י תשריט קומת הקרקע) ומאידך בצד הדרום מערבי של חלקה הרחב של הפרגולה היא מעוגנת באמצעות 4 עמודים לחומה בנויה גובהה 60 ס"מ שעל גבה הותקנה גדר מתכת. לטענת המשיב עפ"י הפסיקה בגובה הקיר כשלעצמו אין לשלול את היותו קיר ולכן יש לראות בחומה הבנויה את הקיר השני של הפרגולה.

11. בנסיבות אלה לטענת המשיב, לפרגולה קיימים שני קירות בכל אחד מחלקיה, קירות היוצרים מבנה מתוחם וסגור משני צדדיו. לכן הפרגולה היא ברת חיוב בארנונה.

### 12. דיון ומסקנות

סעי' 1.3.1 י"ג לצו הארנונה קובע כדלהלן:

"פרגולה – תחוייב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

בפסיקה נקבע לא אחת כי המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו הוא יחוייב, הינו מבחן יעוד השטח הרלוונטי והשימוש בו.

"תכלית הצו ברורה, מטרת מחוקק המשנה הייתה לחייב פרגולה הסוגרת על שני קירות ויוצרת מבנה סגור משני צדדיו". יש גם ליישם את המבחן הפונקציונלי הנגזר משאלת השימוש בפרגולה, (ראה פס"ד נורית ביינרט נ. מנהל הארנונה – עיריית ת"א יפו) עוד נקבע שם: "בעניין זה יש להידרש אל הפרשנות התכליתית, אשר היא הפרשנות הנוהגת בדיני המיסים".

13. המשיב מחלק את הפרגולה לשני חלקים – חלק צר הנראה כעין מלבן וחלק רחב הנראה כעין משולש. לטענתו, כאמור, החלק הצר שצורתו כמלבן (צבוע בצבע כחול בתשריט קומת הקרקע) מתוחם בשני קירות – קיר דירת המגורים המסומן באות S בתשריט, וקיר נוסף שלטענת המשיב "מגדר ותוחם את הפרגולה", ומסומן באות E בתשריט. העורר לא התייחס לחלק זה של הפרגולה. מאחר שלא נשללה טענת המשיב כי חלק זה של הפרגולה מתוחם בשני קירות הבית, אנו מקבלים את גרסת המשיב לגביו.

14. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בטענות באשר לחלק הרחב של הפרגולה, שצורתו דומה למשולש. אין מחלוקת כי שטח זה מתוחם בצידו המזרחי (המסומן בתשריט באות E) בקיר דירת המגורים. המחלוקת בין הצדדים מתרכזת בצידה הדרום מערבי של הפרגולה (המסומנת בתשריט באות SW).

בצד זה של הפרגולה קיימת חומה בנויה בגובה 60 ס"מ אליה מעוגנת הפרגולה באמצעות 4 עמודים. על גבי החומה הותקנה גדר מתכת שגובהה לא צוין.

15. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לשאלה האם ניתן לראות בתיחום שאינו מגיע עד תקרת הפרגולה, את "הקירות" הנדרשים בסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

16. העוררים טוענים שמדובר בחומה נמוכה המהווה תשתית לגדר מתכת המקיפה את מרבית הבניין. לטענתם אין קשר בינה לבין הפרגולה ואין לראות בה בשום פנים קיר לצורך חיוב שטח הפרגולה בארנונה. לעומתם טוען המשיב כי אמנם מדובר בחומה בגובה 60 ס"מ אך על גביה הותקנה גדר מתכת והמכלול הזה מגדר ותוחם את הפרגולה בשטח המוחזק ע"י העוררים. תימוכין לטענות אלה מבקש המשיב למצוא בתמונות שצורפו לדוחות הביקורת. דהיינו המשיב טוען כי עסקינן בקיר לכל דבר ועניין, וכי גובה הקיר כשלעצמו אין בו כדי לשלול את היותו קיר התוחם את השטח נשוא הערר ומהווה את אחד מקירות הפרגולה.

17. מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת אין ספק כי החומה המצויה בצידה הדרום מערבי של הפרגולה, לרבות הגדר שהותקנה עליה, תוחמים את גבולה הדרום מערבי של הפרגולה. תיחום זה יוצר מתחם סגור ובעל ערך מוסף לעוררים.

18. בפס"ד ע"ש (ת"א-יפו) 4272/98 אגד – אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ. עיריית חולון – מנהל הארנונה, קובע ביהמ"ש:  
"לא מצאנו כל יסוד שבנוסח או בתכלית למסקנה כי "מחיצה" אינה בבחינת קיר וכי קיר משמע קיר התומך והנתמך בגג דווקא".  
ביהמ"ש ממשיך וקובע כי בהגדרת המילה "קיר" במילון אבן שושן: "לא בא זכרו של אפיון זה שמבקשת המערערת ליחס למילה זו". נהפוך הוא. בהגדרתו את מונח זה כולל המילון מתחם רב של איפיונים ותכונות.....".  
וגם: "הגדרה זו אינה דורשת כלל כי המחיצה תגיע לתקרה על מנת שתחשב לקיר, ואכן נראה לי כי אדם סביר יכנה מחיצה בשם קיר גם כאשר חלקו העליון נמוך מגובה התקרה".  
עולה מכך כי העובדה כשלעצמה שהקיר אינו מגיע עד לתקרת הפרגולה אין בה כדי לשלול את היותו קיר התוחם את השטח נשוא הדיון ומהווה את אחד משני קירות הפרגולה.
19. ניסיון העוררים לבסס את טענותיהם על פס"ד ביינרט (שהוזכר לעיל) לא יצלה. העובדות בענייננו שונות מעובדות המקרה בפס"ד ביינרט. שם דובר על פרגולה צפה ובשטח פרוץ, ואילו בענייננו מדובר בשטח מתוחם.
20. עיקר המחלוקת בפס"ד ביינרט היתה לגבי הקירות הפינתיים של חדר הפונים בזווית של 270 מעלות אל מרפסת הגג, ואינם תוחמים את הפרגולה למבנה סגור באף אחד מצדיה. לכן לא ראה בהם ביהמ"ש קירות התוחמים את הפרגולה.  
באשר לקיר הנמוך המהווה את מעקה הגג, בפס"ד ביינרט הוא היה רחוק מגבולות התקרה המקרה את הפרגולה, ולא ייצר חלל סגור.
- לא כך בענייננו, מהתמונות שצורפו לדוח הביקורת כמו גם מטענות העוררים עולה שעל גבי החומה הותקנה גדר מתכת והפרגולה מעוגנת אליה באמצעות 4 עמודים, הממוקמים מתחת לפרגולה. כל אלה תוחמים את גבולות הפרגולה.  
רציונל החיוב במקרה זה הוא למעשה היות השטח מבנה מתוחם וסגור משני צידיו.
21. טענת העוררים כי החומה לא נבנתה כדי לשמש את הפרגולה או לשמה, אלא נבנתה כחומה המקיפה את הבניין על 4 דירותיו, שתכליתה תיחום בין גבולות שטח הבניין לשטחים ציבוריים שמחוצה לו, לא תועיל לעוררים. טענה דומה נדונה ונדחתה בפסה"ד ביינרט.  
ביהמ"ש קבע:  
"יש לדחות את טענתה הנוספת של המערערת לפיה לשם חיוב בארנונה, על הקירות התוחמים את הפרגולה להיבנות יחד איתה ועבורה... הפרשנות העדיפה להוראה 1.3.1 י"ג לצו הארנונה לאור הגדרת המונח "פרגולה" בתקנות התכנון והבנייה, היא כי הקירות האמורים הינם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה ולא נבנו יחד עימה...".

עוד נקבע בפסה"ד ביינרט :

"הוראות מנהל ההנדסה המהווה את זרועו הארוכה של מתקין הצו באשר לתוכנית "ג" משתלבות דווקא עם הפרשנות המוצעת, שעה שהן קובעות במפורש כי לא תותר בניית קירות לפרגולה ומכאן, ברי, כי לפרגולה לא יוכלו להיות קירות משל עצמה".

22. שוכנענו איפוא כי הקירות שבמחלוקת מהווים "קירות" במובן סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה והם יוצרים מבנה מתוחם משני צדדיו בהמשכה של דירת העוררים. המסקנה העולה מכך היא שהפרגולה דנן מקיימת את תכלית החקיקה של היותה פרגולה ברת חיוב בארנונה.

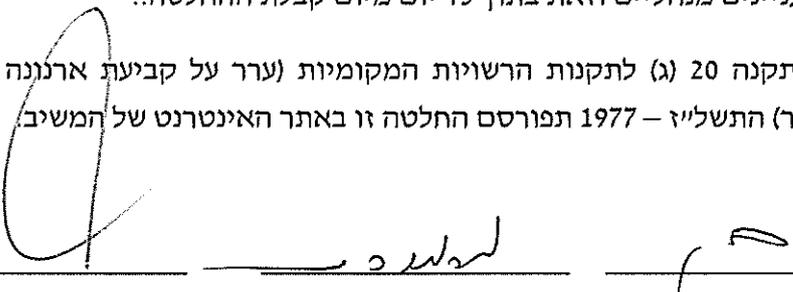
23. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי מדובר בפרגולה שיש לה שני קירות, וחיובה עפ"י סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה נעשה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 21.5.2019.

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 אבשלום לוי      חבר: רו"ח רונית מרמור      יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יז באייר תשעט  
22.05.2019  
מספר ערר : 140007762 / 12:48  
140008226  
מספר ועדה : 11909

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד קדם שירלי  
**חבר:** פרופ' רייך זיו, רו"ח  
**חבר:** עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**

מלון רוטשילד בע"מ חברה פרטית  
[Redacted] 10570196  
חשבון לקוח: 10570196  
מספר חוזה: 435961  
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 96

מלון רוטשילד בע"מ חברה פרטית  
[Redacted] 10570200  
חשבון לקוח: 10570200  
מספר חוזה: 435964  
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 96

מלון רוטשילד בע"מ חברה פרטית  
[Redacted] 10570198  
חשבון לקוח: 10570198  
מספר חוזה: 435962  
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 96  
**ע"י ב"כ עו"ד : עופר שדה**

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
**נוכחים:** ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

**העורר/ת:** מלון רוטשילד בע"מ  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** עופר שדה

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** בת אל זגורי

**החלטה**

בהסכמת הצדדים תיקים אלו נמחקים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.05.2019.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי



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

תאריך : יח באייר תשעט  
23.05.2019  
מספר ערר : 140019137 / 10:01  
מספר ועדה : 11918

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד מאור יהודה  
**חברה:** רו"ח רונית מרמור  
**חבר:** עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:**

תיאטרון מחול קליפה (ע"ר) עמותה  
חשבון לקוח: 10977232  
מספר חוזה: 872272  
כתובת הנכס: הרב קוק 37

תיאטרון מחול קליפה (ע"ר) עמותה  
חשבון לקוח: 10977231  
מספר חוזה: 872271  
כתובת הנכס: הרב קוק 37

**- ג ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ע"י ב"כ עו"ד : ליבנת שובלי**

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** תיאטרון מחול קליפה (ע"ר)  
רבקה הרמן

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי**

**פרוטוקול**

**רבקה הרמן לאחר שהוזהרה כדין משיבה לשאלות ב"כ המשיב:**

**ת:** אני מאשרת שקיים לנו נכס נוסף בשימושנו ברחוב הרכבת ומוצגות שם הצגות ילדים בסיווג תאטרון.

**ת:** בהתייחס ללו"ז שהוצאת מאתר האינטרנט (מוגש ומסומן מש/1), של חודש מאי, ואמרת לי שמכל 9 המופעים שמופיעים בלו"ז רק 2 מוצגים בנכס עצמו ואחד מהם הוא סדנא, אני משיבה, שאני מאשרת 2 מתוך 9 מופעים שמצויינים במש/1 זה של חודש מאי 2019, הם הצגות. אחד חלום ליל קיץ, השני זה מי טו והשלישי סדנא בתחום התאטרון.

**ת:** מי טו זה מופע פרובוקטיבי.

בשלב זה מקבלים הצדדים את המלצת הוועדה, לפיה מבלי להודות בשום עובדה מהעובדות שנטענו ע"י הצדדים ואין באמור לוותר על טענותיהם ככל שיחולו בעתיד, הנכס נשוא הערר בשטח של 209 מ"ר יחולק מחציתו, קרי 105 מ"ר יסווג בסיווג תאטרון ו- 104 מ"ר בסיווג עסקים וזאת החל מיום 20.1.2018 ועד ליום 31.8.2019.  
המלצת הוועדה ניתנה בין השאר על סמך הצהרת העוררת כי הנכס שהוכר בסיווג תאטרון ברחוב הרכבת 38 מתפנה לקראת 1/7/19 והפעילות בו תועבר לנכס נשוא הערר ברחוב הרב קוק.  
אין בפשרה זו כדי לחייב את הצדדים לאחר המועד 31/8/2019.

תאריך : יח באייר תשעט  
23.05.2019  
מספר ערר : 140019137 / 10:01  
מספר ועדה : 11918

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד זורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: תיאטרון מחול קליפה

- נ ג ד -

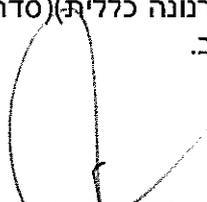
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

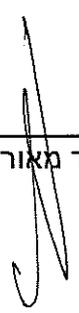
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.05.2019.

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 זורו"ח לוי אבשלום

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באייר תשעט  
23.05.2019  
מספר ערר : 140019420 / 11:31  
מספר ועדה: 11918

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:**

ריט 1 בע"מ חברה ציבורית, פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ חברה  
פרטית 513765347, פסגות פנסיה (ה.ע.ל.) בע"מ חברה פרטית 514147867  
חשבון לקוח: 10992546  
מספר חוזה: 887434  
כתובת הנכס: ארניה אוסוולדו 23 ו  
ע"י ב"כ עו"ד : רינת סלומה ועו"ד ורד רזון

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקבי**

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ריט 1 בע"מ, פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ, פסגות פנסיה (ה.ע.ל.)  
בע"מ  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** רינת סלומה ועו"ד ורד רזון

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי**

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: נוכח המלצת הוועדה וכן נוכח התצהיר וחוזה השכירות שהוצגו, יזוכה הנכס בהנחת  
נכס ריק החל מיום 1/6/18 עד ליום 31/7/18.

תאריך : יח בא"ר תשעט  
23.05.2019  
מספר ערר : 140019420 / 11:31  
מספר ועדה : 11918

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:** ריט 1 בע"מ, פסגות קופות גמל ופנסיה בע"מ, פסגות פנסיה (ה.ע.ל.)  
בע"מ

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

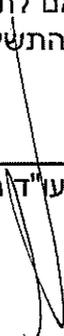
לאור המוסכם על הצדדים ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה שפורטה לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.05.2019.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באייר תשעט  
27.05.2019  
מספר ערר : 140018075 / 09:39  
140018613  
מספר ועדה: 11900

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10937261  
מספר חוזה: 833712  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10937262  
מספר חוזה: 833709  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10937263  
מספר חוזה: 833713  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10937264  
מספר חוזה: 833714  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10937266 מספר חוזה: 833716  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10939442  
מספר חוזה: 831541  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10940735  
מספר חוזה: 833711  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76

שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ חברה פרטית

חשבון לקוח: 10940739  
מספר חוזה: 833718  
כתובת הנכס: אלון יגאל 76 ו  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד מוטי איצקוביץ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ  
מרינה מרשנב  
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד מוטי איצקוביץ

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

### פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמה שבתקופה בה הנכסים רשומים על שם העוררת הם יאוחדו ויסווגו בסיווג מחסנים. מדובר בחשבון לקוח כדלקמן:  
,10939442 ,10937262 ,10937264 ,10957922 ,10937266 ,10937261 ,10952918 ,10952917 ,10937263 ,10940739 ,10953109  
מובהר כי הסכמה זו היא עד ליום 31/12/2019 וכל עוד הנכסים רשומים ע"ש העוררת.

תאריך : כב באייר תשעט  
27.05.2019  
מספר ערר : 140018075 / 09:39  
140018613  
מספר ועדה: 11900

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: שמי-בר (י.א.) 1993 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

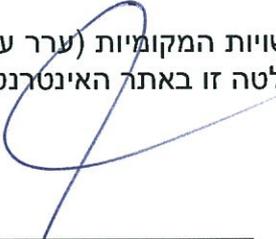
**החלטה**

ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.05.2019.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ש. שועלי ייעוץ כלכלי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

עניינו של ערר זה הינו חיובה של העוררת בארנונה ביחס לחניות מסוימות בנכס בקומה מינוס חמש ברחוב יגאל אלון 94 תל אביב.

יכולים היינו לפתוח את החלטתנו בהערה לפיה הדיון בערר זה הינו מיותר ונכון היה לו המשיב היה מקבל את השגת העוררת לאחר שזו המציאה לו את תשריטי החניות ולאחר ממצאי הביקורת שערך המשיב בנכס, אבל לזכותה של העוררת ייאמר כי אפשר ובעתיד יבחן המשיב טענות דומות של נישומים אחרים בקשב רב יותר ובכך לא טרחה העוררת לשווא את הגישה את השגתה ואת הערר שבפנינו ויש לברכה על כך.

עניין לנו בבקשה שגרתית של בעלים של נכס אשר הודיע למשיב על השכרת שטחי משרדים בנכס ברחוב יגאל אלון 94 תל אביב לשוכרת חברת "המגדל יזמות 6 תל אביב בע"מ". על פי חוזי השכירות הושכרו לשוכרת גם שלושה מקומות חנייה.

בתגובה להודעה על חילופי מחזיקים הודיע המשיב לעוררת ביום 28.8.18 (הודעה שנשלחה ביום 4.10.2018) כי חילופי המחזיקים ביחס לנכס המשתרפים בשטח 115 מ"ר נרשמו, אולם רישום החניות לא בוצע בשל העדר אפשרות לזהות את מיקומם.

***"נדגיש כי על החניות להיות ספציפיות ומסומנות באופן בו על החניה הפיזית יופיע שלט עם פרטי השוכר בשילוב ובהתאמה לחוזי השכירות. בהעדר המסמכים המפורטים וקיום התנאים הנ"ל, החיוב יותר על שם בעל הנכס"***

אין מחלוקת בין הצדדים כי מיד לאחר קבלת תשובת מנהל הארנונה המציאה השוכרת למשיב את המסמך אותו היא מכנה "תשריט אחזקת חניות מגדל אלון קומה 5" בציון מספרי החניות 52-57 וציון שם המחזיק בכל אחת מהחניות.

לטענת העוררת, בהעדר מקור חוקי לחיובה בשילוט ספציפי על החניות לא מילאה העוררת אחר דרישה זו של המשיב.

בדיון המקדמי ביום 11.2.2019 הסכימו הצדדים כי מאחר ואין ביניהם מחלוקת עובדתית יסכמו טענותיהם בעניין טענתו המקדמית של המשיב לפיה הערר הוגש באיחור ולעניין המחלוקת גופה והחלטת הוועדה תינתן על סמך חומר הראיות שבתיק.

**טענתו המקדמית של המשיב :**

המשיב טוען כי תשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת נשלחה ביום 18.6.2018 ובתשובה זו סירב המשיב לרשום את השוכרת כמחזיקה מהסיבות המפורטות בתשובת מנהל הארנונה. העוררת

שבה ופנתה למשיב בצרוף המסמכים החסרים וביום 28/8/18 בתשובה שנשלחה רק ביום 4/10/18 חזר המשיב ודחה את פניית העוררת בנושא החניות בלבד.

העוררת מצרפת לכתב הערר את תשובתו זו של מנהל הארנונה מיום 28.8.2018 אשר נשלחה רק ביום 4.10.2018 ובה מקנה המשיב לעוררת זכות לערור על תשובתו להשגה.

(לא זו אף זו, המשיב בעצמו מצרף לכתב התשובה שלו את תשובת מנהל הארנונה הנוספת מיום 21.10.2018 שנשלחה לעוררת ביום 22.10.2018 בו מקנה מנהל הארנונה לעוררת זכות להגשת ערר ואף מודיעה לה על המועדים להגשת ערר זה).

בתשובתו זו של המשיב מתייחס המשיב פעם נוספת לדרישת השילוט, היא המחלוקת נשוא ערר זה.

**בשים לב לכך ומאחר והערר הוגש ביום 10.10.2018 נדחית טענתו המקדמית של המשיב ולא נוכל להתאפק ולהימנע מלהעיר כי מדובר במקרה זה, בשים לב לתשובות מנהל הארנונה המצוטטות לעיל, בטענה חסרת בסיס אם לא לאמר שרירותית וטורדנית.**

לגופו של עניין :

המשיב צירף לכתב תשובתו שני דוחות ממצאי ביקורת בשטח.

מהביקורת שנערכה ביום 26.8.2018 עולה במפורש כי החניות מזוהות ומסומנות בצורה ברורה תחת השם "ש. שועלי ייעוץ כלכלי בע"מ".

דוח ממצאי הביקורת מתייחס לחניות 54-56. לדו"ח צורפו תמונות.

ביום 17.10.2018 נערכה ביקורת נוספת וממצאיה זהים :

**"במפלס מינוס חמש על גבי שילוט החניה השמורה של חניות 54-56 מופיע הכיתוב "ש שועלי ייעוץ כלכלי בע"מ"**

גם לדוח זה צורפו תמונות המדברות בעד עצמן ומציגות שילוט שמה של העוררת ביחס לחניות שבמחלוקת.

למשיב הוגשו חוזי שכירות ותסריט המציין כי חניות מספר 54-56 הושכרו ל"המגדל יזמות 6 בע"מ" (ראה הודעה על חילופי מחזיקים מיום 15.5.2018).

העוררת מפנה לכך כי בעניינה של המחזיקה א.ג. קרקעות ותכנון בע"מ שוכרת חונות אחרות בחניון, אישר המשיב את החלפת המחזיקים גם בגין שטח החניה על אף שבחנייה זו לא מולאה דרישת המשיב לשילוט ספציפי. רוצה לאמר, בעניינה של מחזיקה זו לא דרש כלל וכלל המשיב דרישת שילוט ספציפי והסתפק בהודעה על חילופי המחזיקים ובתסריט. ראה מכתב מיום 5.3.2018 חתום על ידי הגב' נאוה בן צור, מנהלת היחידה של מחלקת בניה חדשה.

המשיב בתמיכה לסירובו לרשום את חברת המגדל יזמות 6 בע"מ כמחזיקה בחניות מפנה לפסק דינו של בית המשפט בעמ"נ חברת לב גן העיר בע"מ נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב. אלא שאין מדובר במקרים דומים. בית המשפט בעניין לב גן העיר התייחס לדרישת המסוימות ואמר :

**"המערערת מעולם לא פנתה למשיב בדרישה לשנות את שם המחזיקים בחניות תוך ציון פרטי השוכרים והצגת הסכם שכירות בו תוקף לשנה כמצוות סעיף 326 לעיל...."**

פסק הדין בעניין לב גן העיר התייחס למנוי או מורשה לחנות ולא למקרה הנדון בפנינו. באותו עניין נדונה החזקה ספציפית של נישום ערטילאי ביחס לכלל חניות המפעיל ואילו במקרה שלנו אין מדובר במנוי שיכול לחנות בכל מקום בו הוא חפץ כי אם בשוכרת אשר יכולה לחנות רק בחנייה אותה היא שכרה ואשר מסומנת בשילוט עם שמו של המשכיר, היא העוררת במקרה

שבפנינו. ויודגש, העוררת הינה בעלים של 5 חניות בלבד, מסומנות ומשורטטות, בעניין הודיע למשיב על חילופי מחזיקים כאשר היא מקיימת את דרישת המסויימות ביחס לייחוד החניות.

דרישת הספציפיות עליה מתבסס בית המשפט בעניין פסק הדין בפרשת לב גן העיר מולאה במקרה שבפנינו.

פסק הדין בעניין לב גן העיר ו/או צו הארנונה אינו מחייב שילוט החנייה תחת שמה של השוכרת אלא מחייב אבחון ספציפי ובלעדי של המשתמש. במקרה שבפנינו אין חולק כאמור כי מדובר רק בחניות 54-56 אשר רק למגדל 6 יזמות בע"מ הזכות לחנות בהן ואלו הן חניות מסומנות בתשריט ומשולטות תחת שמה של המשכירה, העוררת.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

בשים לב לנימוקים לעיל הן לעניין הבקשה לדחייה על הסף והן לעניין המחלוקת גופה יישא מנהל הארנונה בהוצאות העוררת בסך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.5.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 קבלת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העוררים: מילשטיין מאיר ודורית**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

בפנינו ערר של דחיית השגתם של העוררים המתייחסת לנכס ברחוב רמב"ם 26 בתל אביב בשטח של כ 19 מ"ר.

אין מחלוקת בין העוררים למשיב כי הנכס אינו ראוי לשימוש וכי הוא זכאי לפטור בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המחלוקת נתגלעה בעקבות סיומה של תקופת הפטור הראשונה על פי סעיף 330 לפקודה (הנכס זכה לפטור מארנונה מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15) ואילו בהתאם לתיקון 330 לפקודת העיריות חויב הנכס החל מיום 1.1.16 בתקופת התשלום של חמש השנים בהם מחויבים נכסים כגון נכס זה על פי התעריף המזערי "לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור".

בכתב הערר טוענים העוררים כי "הנכס הנ"ל לא רק שאינו ראוי לשימוש הוא אף אינו מהווה "נכס" לעניין חיובו בארנונה."

בנסיבות אלה מבקשים העוררים להמשיך הלכה למעשה לפטור את הנכס מארנונה בטענה כי הנכס אינו עונה להגדרת "בניין" לפי סעיף 269 לפקודת העיריות.

מכאן מתחילה המחלוקת בין הצדדים:

המשיב טוען כי בהשגתם לא טענו העוררים כי הנכס אינו מהווה "בניין" אלא השיגו על כך שהנכס לא זכה שנה נוספת לפטור מלא מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לטענת המשיב יש לדחות על הסף את הערר שכן מדובר בהרחבת חזית פסולה וועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענה אשר מנהל הארנונה לא נדרש אליה במסגרת ההשגה.

בהסכמה, במהלך הדיון המקדמי, הודיעו הצדדים כי טענת העוררים בעניין זה תחול רק מיום הגשת הערר ולא קודם לכן.

לפיכך, היה ותתקבל טענת העוררים כי אין מדובר "בבניין" תתקבל הטענה מיום הגשת הערר.

עוד הסכימה ב"כ המשיב להוציא ביקורת נוספת עדכנית בנכס בכדי לבדוק את טענת העוררים לפיה הנכס אינו מהווה בניין.

המשיב הגיש הודעתו לאחר הדיון המקדמי אליה צירף את דו"ח ממצאי הביקורת הנוספת שנערכה בנכס ביום 4.3.2019.

לאחר שנתקבלה הודעת המשיב הועברה ההודעה לתגובת ב"כ העוררים ובהיעדר התייחסות הועבר התיק ביום 13.5.2019 למתן החלטה סופית.

עיינו בדו"ח ממצאי הביקורת והתרשמנו כי אין מדובר ב"בניין".

בסעיף 3 לדו"ח ממצאי הביקורת נכתב :

**"הא.צ. הנ"ל נמצא בבניין שעומד על תילו ובבניין נכסים פעילים. בכניסה לנכס קיימת דלת כניסה מברזל שנמצאה נעולה. מהקומה שלמעלה נראו הממצאים הבאים : אין ריצוף, קיימת רצפה עם יריעות ביטומניות, קיים חלון עם סורג וללא מסגרות אלומיניום וזוגיות. קיימים קירות עם קילופי צבע וסדקים, חלק מהקירות לא מסויידיים בחלק קטן נראו בלוקים חשופים. אין גג לנכס, לא נראו מערכות חשמל ואינסטלציה".**

אכן, גם מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח מתקבלת תמונה של נכס במצב תחזוקתי ירוד ביותר, מוזנח ולא ראוי לשימוש ומאחר ובנכס אין ריצוף, אין גג, אין חלונות ואין כל מערכות לא ניתן להגיע למסקנה שמדובר ב"בניין".

סעיף 269 לפקודת העיריות 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".**

עיון בדוחות ממצאי הביקורת, תמונות הנכס וכתב הערר מציג תמונה עובדתית ברורה לפיה אין מדובר במקרה שבפנינו במבנה או בחלק ממבנה.

על כן, אנו קובעים כי אין מדובר בבניין.

עד למועד הגשת הערר יסווג הנכס על פי סעיף 330(2) לפקודת העיריות כאמור.

חזקה על המשיב כי ידע לסווג את השטח המתוחם הנצפה בדוח ממצאי הביקורת עפ"י צו הארנונה.

לפיכך מתקבל הערר חלקית ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.5.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כג באייר תשעט  
28.05.2019  
מספר ערר : 140019733 / 11:44  
מספר ועדה: 11915

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית  
חבר: עו"ד משה קורן  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:**

רפפורט אילן תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10587455  
מספר חוזה: 453370  
כתובת הנכס: ריב"ל 7

רפפורט אילן תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10541895  
מספר חוזה: 407331  
כתובת הנכס: ריב"ל 7

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ע"י ב"כ עו"ד : רחלי ברלינר

**המשיב:**

**נוכחים:**

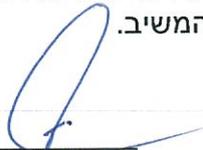
**העורר/ת:** רפפורט אילן

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

**החלטה**

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ולאחר שהוצגה בפנינו הודעת הבעלים אשר גם בה התבקשו חילופי המחזיקים ואשר אליה צורף עותק התוספת להסכם שבין הבעלים לעורר, בה נכתב בסעיף 7 כי מועד החזרת החזקה לבעלים הינו 15/10/18, אנו קובעים כי על המשיב לשנות את שם המחזיק לזאוס השקעות בע"מ מיום 15/10/18. לאור האמור הערר מתקבל ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.05.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
**חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום**

  
**חבר: עו"ד משה קורן**

  
**יו"ר: עו"ד ארליך שלומית**

שם הקלדנית: ענת לוי

- העוררות:**
1. טמייב סבטלנה
  2. בלוצרקובסקי מרינה
  3. טרונוב אינה

- נ ג ד -

**המשיב:** מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס הידוע כנכס מס' 2000128484 ח-ן לקוח 10834437, המצוי ברח' ארלוזורוב 35 בתל-אביב (להלן: "הנכס").

### 2. תמצית טיעוני העוררות

- 2.1. העוררות מחזיקות בנכס ומפעילות בו מכון יופי, וזאת מכח הסכם השכירות עם בעלי הנכס.
- 2.2. השטח מושא המחלוקת, הינו מבואה בחזית המושכר, שבחלקה מקורה, באשר היא נמצאת מתחת לרצפת הנכס הבנוי בקומה שמעליו (להלן: "המבואה מושא המחלוקת").
- 2.3. המבואה מושא המחלוקת אינה חלק מהנכס, לא מהווה נכס צמוד לנכס ולא משרתת אותו באיזה אופן שהוא. אין לעוררות כל שליטה או פיקוח על השימוש במבואה מושא המחלוקת ו/או זיקה ייחודית אליה.

### 2.4. אין בסיס חוקי להשתת החיוב על העוררות

2.4.1. סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה קובע כדלקמן :

"שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים משמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד', וכן למעט שטחים משותפים במלון דירות."

2.4.2. אין בסיס חוקי להשתתף חיוב ארנונה על המבואה מושא המחלוקת, שכן:

2.4.2.1. אין מחלוקת כי הבניין רשום כבית משותף.

2.4.2.2. אין מחלוקת כי הבניין משמש ברובו למגורים.

2.4.2.3. אין מחלוקת כי המדובר בשטח משותף.

2.4.2.4. אין מחלוקת כי בבניין יותר משני מחזיקים.

2.4.2.5. אין מחלוקת כי המבואה מושא המחלוקת אינה נכנסת בגדר התריגים לסעיף.

## **2.5. לחילופין - המסמכים שהוגשו ע"י העוררות מלמדים, כי המבואה מושא המחלוקת אינה חלק**

### **מהנכס**

2.5.1. הסכם השכירות ו/או נסח הטאבו ו/או צו רישום הבית המשותף שהוגשו על ידי העוררות, תומכים בטענתן, כי המבואה מושא המחלוקת מהווה חלק מהרכוש המשותף ואינה חלק מהנכס.

2.5.2. המבואה מושא המחלוקת אינה מוגדרת כחלק מהמושכר בהסכם השכירות, אינה מהווה חלק מהנכס על פי נסח הטאבו, לפיו שטח הנכס הינו 28.2 מ"ר בלבד, ואף לא באה בגדרה של הדירה בצו רישום הבית המשותף.

2.5.3. יש לדחות את ניסיון המשיב ללמוד מהסתירה בין שטח הנכס בהסכם השכירות (38 מ"ר) לבין שטח הנכס בנסח הטאבו (28.2 מ"ר), כי העוררות שכרו את המבואה מושא המחלוקת.

2.5.4. עיון בתרשים המבנה אשר הוצג על ידי המשיב עצמו, מלמד כי השטח בו עושות העוררות שימוש, הינו 33.39 מ"ר, ואין בפער בין השטח האמור לשטח המצוין המופיע בהסכם השכירות כדי ללמדנו דבר, קל וחומר, אין בו כדי ללמד, כי המבואה מושא המחלוקת הינה חלק מהנכס. לכל היותר ניתן להסיק כי תלה טעות בהסכם השכירות באשר להגדרת שטח הנכס.

2.5.5. העובדה שבסעיף 22.7 להסכם השכירות, ניתנה לעוררות רשות מזיירי הבית לעשות שימוש בחצר הנמצאת מול דלת הכניסה של המושכר, אינה מלמדת על דבר.

2.5.6. ראשית, לא הוכח כי החצר האמורה הינה המבואה מושא המחלוקת. שנית, רשות השימוש אינה מהווה ראייה לשימוש בפועל, בוודאי שלא שימוש בלעדי ו/או ייחודי ובוודאי שאינה מלמדת על זיקה לנכס, ההיפך, הוא הנכון.

## **2.6. העוררות לא משתמשות במבואה מושא המחלוקת**

2.6.1. המבואה מושא המחלוקת איננה מוגדרת ואינה כוללה שער ו/או דלת כניסה.

2.6.2. לעוררות אין שליטה ו/או פיקוח על המבואה מושא המחלוקת, וכל מאן דהוא יכול לעשות שימוש בה לשם מעבר ו/או לכל שימוש אחר המותר בחוק ואין בידי העוררות כדי למנוע זאת. המדובר בבניין פינתי אשר בו מספר כניסות ויציאות. העובדה כי אין מדובר בכניסה ראשית ו/או ייחודית לבניין אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו.

2.6.3. טענת העוררות השוללת שימוש ו/או חזקה ו/או שליטה ברחבה נשוא המחלוקת לא נסתרה, ולא הוכחו טענות המשיב, כי המבואה מושא המחלוקת מוחזקת על ידי העוררות בפועל ו/או נמצאת בחזקתן בפועל ו/או משמשת אותן לצרכי עסקן בפועל ו/או בכלל.

2.6.4. אף אחת משלל התמונות אותן צירף המשיב במסגרת ראיותיו אינה מלמדת כי העוררות עושות במבואה מושא המחלוקת שימוש כלשהו, קל וחומר שימוש ייחודי.

2.6.5. טענת הבודק מטעם המשיב, כי במבואה מושא המחלוקת מוצב דלפק מקובע המשמש את מכון היופי לא נתמכה בדבר. לא הוכח כי העוררות התקינו את הדלפק, הנמצא כאמור בשטח ציבורי, ולא הוכח כי העוררות עושות בדלפק שימוש כלשהו.

### **2.7. אין לעוררות זיקה למבואה מושא המחלוקת**

2.7.1. הזיקה הקרובה ו/או הרחוקה למבואה מושא המחלוקת נתונה לכלל דיירי הבית המשותף ו/או לאורחיו.

2.7.2. גם השליטה והפיקוח במבואה מושא המחלוקת נתונים בידי דיירי הבניין.

2.7.3. לעוררות אין זיקה למבואה מושא המחלוקת העולה על הזיקה אותה יש לכלל דיירי הבניין.

### **3. תמצית טיעוני המשיב**

3.1. מממצאי הביקורות עולה, כי הנכס שבתזקת העוררות המשמש כמכון יופי, מצוי בקומת הקרקע שבבניין המגורים. השטח מושא המחלוקת הינו שטח מרוצף ומקורה, הצמוד לכניסה המקורה למכון היופי.

3.2. הגישה למבואה מושא המחלוקת ולכניסה המקורה למכון היופי נעשית דרך שביל גישה מרוצף, המוביל בלעדית למבואה מושא המחלוקת ולכניסה למכון היופי. הכניסה ללובי הבניין המשותף נעשית באמצעות שביל גישה אחר העשוי אבנים משתלבות.

### **3.3. מעמדה של המבואה מושא המחלוקת עפ"י הסכם השכירות**

3.3.1. העובדה שהמבואה מושא המחלוקת נועדה לשמש באופן בלעדי את באי מכון היופי, עובדיו ולקוחותיו, נלמדת גם מהסכם השכירות של העוררות.

3.3.2. מהוראת הסכם השכירות עולה, כי דיירי הבית הקנו לעוררות רשות שימוש ייחודית בשטח המבואה מושא המחלוקת, וכי מכח זכות זו שהוקנתה להן, ביכולתן למנוע עשיית שימוש במבואה מושא המחלוקת מדיירי הבניין האחרים.

3.3.3. האמור בהסכם השכירות סותר באופן מפורש את האמור בתצהיר העוררת ובסיכומי טענות העוררות, היות ועולה ממנו כי שטח המבואה מושא המחלוקת מצוי בחזקת העוררות, ביכולתן להציב בו ריהוט וציוד השייך למכון ולעשות בו כל שימוש אחר.

3.3.4. זאת ועוד, עפ"י הסכם השכירות, השטח שהושכר לעוררות הינו כ- 38 מ"ר, בעוד ששטח מכון היופי לבדו, ללא שטח המבואה מושא המחלוקת, הינו 33.39 מ"ר. מן האמור עולה, כי השטח שהושכר לעוררות גדול משטח מכון היופי ומכאן ניתן להניח, ששטח המושכר כולל גם את שטח המבואה מושא המחלוקת.

3.3.5. טענת העוררות כי חלה טעות בקביעת שטח המושכר בהסכם השכירות, הינה בבחינת הרחבת תזית אסורה.

3.3.6. אף הסתמכות העוררות על נסח הטאבו אינה יכולה להועיל לעוררות, היות ושטח הנכס לפי הסכם השכירות עולה על השטח המופיע בנסח הטאבו. מכל מקום, נתוני נסח הטאבו אינם מבטאים את שטח הנכס לצרכי חיוב בארנונה, ואינם יכולים לשמש כתחליף למדידה הנערכת ע"י מודד מוסמך, ועפ"י שיטת המדידה הנחוגה אצל המשיב.

#### 3.4. שטח המבואה מושא המחלוקת נכלל בשטח יחידת הבניין

3.4.1. סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] מגדיר "בניין" לצרכי ארנונה כך: "בניין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה...".

3.4.2. חיוב מבנה בארנונה נעשה בין השאר על סמך הקבוע בסעיף 1.3.1. ב' לצו, הקובע כך: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחייה".

3.4.3. שטח המבואה מושא המחלוקת הינו שטח מרוצף ומקורה, אשר מוצב בו דלפק עץ מקובע לשימוש מכון היופי. לאור נסיבות עובדתיות אלו קיימת הפרדה ברורה בין שטח המבואה מושא המחלוקת לבין שטח הגינה של הבניין. שטח המבואה מושא המחלוקת מהווה "שטח מקורה אחר" ו/או "מרפסת" בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' והינו בר חיוב בארנונה.

3.4.4. ראו גם: הנריק רוסטוביץ, "ארנונה עירונית", מהדורה חמישית, בעמ' 322 :

"... הואיל ובדיני מיסוי עסקינן, ראוי לדעתנו לקבוע את המבחן להגדרת בניין כמבחן כלכלי. לאמור: בנין הוא כל מבנה, אשר מופקת ממנו תועלת כלכלית לבעלים או למחזיק. "

3.4.5. בענייננו, אין ספק כי העוררות מפיקות תועלת והנאה משטח המבואה מושא המחלוקת, המשמש כשטח המתנה לבאי מכון היופי ומשרת את העסק אותו מנהלות העוררות.

### 3.5. העוררות הן המחזיקות בשטח המבואה מושא המחלוקת והוא אינו שטח משותף

3.5.1. המונח "מחזיק" הוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] כך: "מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

3.5.2. המחזיק, כך נקבע בפסיקה, איננו בהכרח הבעלים בנכס, אלא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

3.5.3. לעוררות מוקנית רשות שימוש בשטח המבואה מושא המחלוקת, ולפיכך בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה בנושא הן המחזיקות בו ובעלות הזיקה הקרובה ביותר אליו.

3.5.4. אף העובדה כי קיים שביל גישה נפרד המוביל למבואה מושא המחלוקת למכון היופי ושביל גישה אחר המוביל ללובי הבניין מעידה, כי העוררות הן המחזיקות הבלעדיות בשטח המבואה מושא המחלוקת.

3.5.5. מבלי לגרוע מטענת המשיב, כי העובדה שהמבואה מושא המחלוקת משמשת כמבואה של מכון היופי בלבד, ואינה משמשת כמבואה לשום נכס אחר, היא המבססת את השימוש שנעשה ע"י העוררות במבואה מושא המחלוקת, הרי על פי הדין והפסיקה, העדר שימוש אינו משמש כעילה לפטור מחיוב.

### 4. דיון והכרעה

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

4.2. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי שטח המבואה מושא המחלוקת מהווה "שטח מקורה אחר" ו/או "מרפסת" בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, וכי הינו בר חיוב בארנונה, ואשר על כן השאלה העומדת לפתחנו היא, מיהו החייב בארנונה בגין שטח זה.

4.3. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס".

4.4. מטרת חיוב המחזיק בפועל בנכס בארנונה היא יצירת קשר בין זהות משלם הארנונה לבין זהות הנהנה משירותי העירייה, שהם תמורה עקיפה לארנונה.

ראו לעניין זה:

רע"א 7037/00 עיריית ראשון לציון נ' עו"ד ישראל וינבוים (פורסם בבנב).

4.5. בחינת הסכם השכירות מכוחו מחזיקות העוררות בנכס מעלה, כי ניתנה לעוררות רשות שימוש בלעדית לטובת מכון היופי שבבעלותן, בקבעו בסעיף 22.7 כדלקמן:

"השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש בגינה השייכת לכל דיירי הבית לצורך צרכיו הפרטיים בין אם הדיירים מאשרים לו זאת ובין אם לאו, למעט שער הכניסה והשביל המובילים אל דלת הכניסה הנפרדת שברח' ארלזורוב. למרות האמור לעיל יש אישור מהדיירים לשימוש של החצר בחלק מול דלת הכניסה שהוביל לבניית שולחן עץ/בר מקובע מול דלת הכניסה שהשוכר יהיה רשאי לשימוש שלו, לרבות הושבת לקוחות ממתינים לקבלת שירותים מהשוכר".

4.6. הנה כי כן, קיימת בהסכם השכירות הוראה מפורשת הכוללת התייחסות נפרדת למבואה מושא המחלוקת, אשר הוחרגה מיתר השטח המשותף בבניין, בו נאסר על העוררות לעשות שימוש לתועלתן, אף באם תינתן לכך הסכמת יתר הדיירים בבניין.

4.7. משמוקנית לעוררות רשות שימוש במבואה מושא המחלוקת, הרי כבר משום כך יש לראות בהן מחזיקות במבואה מושא המחלוקת.

4.8. לא זו אף זו, אנו מקבלים כמהימנה את עדות עדי המשיב, לפיה הגישה למבואה מושא המחלוקת ולכניסה המקורה למכון היופי נעשית דרך שביל גישה מרוצף, המוביל בלעדית למבואה מושא המחלוקת ולכניסה למכון היופי, וכי הכניסה ללובי הבניין המשותף נעשית באמצעות שביל גישה אחר העשוי אבנים משתלבות, וכי במבואה מושא המחלוקת אף מוצב דלפק עץ מקובע לשימוש מכון היופי.

4.9. הנה כי כן, מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי גם בפועל העוררות הן המחזיקות היחידות במבואה מושא המחלוקת, שכן רחבה זו משמשת כמבואת כניסה לנכס, כי הכניסה לשטח נפרדת מהכניסה הראשית של הבניין, וכי רק לעוררות יש גישה לשטח זה.

4.10. גם לו היינו מקבלים את טענת העוררות, כי בפועל הן אינן עושות שימוש בשטח המבואה מושא המחלוקת, היינו רואים בהן כמחזיקות בשטח, שכן צודק המשיב בטענתו, כי על פי הדין והפסיקה, העדר שימוש אינו משמש כעילה לפטור מחיוב.

ראה לעניין זה:

ערר 140007982 נאות מזרחי בע"מ:

"העוררת עושה במבואה בפועל באשר הוא משמש כגישה וכניסה בלעדית לנכס. בלעדיו לא ניתן להיכנס לתוך הנכס. עובדה זו סותרת את טענת העוררת על שהיא לא מפיקה תועלת כלכלית מהמבואה. לא רק שהעוררת עושה בפועל שימוש במבואה, אלא שעפ"י ההלכה, די בקיומו של פוטנציאל שימוש על מנת שהנכס יהיה בר חיוב בארנונה. לפיכך אם הייתה העוררת מוכיחה שהיא לא עושה במבואה שימוש בפועל, לא היה בכך כדי לפטור אותה מתשלום ארנונה בגינה"

עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (פורסם בנבו, 16.9.07):

"לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

עמ"נ (ת"א) 30710-11-10 רו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו):

"עצם ההחזקה בשטח שהינו בר חיוב בארנונה היא שמקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו, אלא מקום בו נמנע השימוש בשטח מחזיקו".

4.11. הנה כי כן, העוררות הן המחזיקות היחידות במבואה מושא המחלוקת, והן העושות בה שימוש.

4.12. לאור האמור לעיל, בדין דחה המשיב את השגת העוררות, ואין לנו אלא לדחות את הערר.

5. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

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

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

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 29.05.2019

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד

אבשלום לוי

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

שלומית ארליך

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

553\11105\ע

העוררת: אחים עזורי חברה קבלנית לבניין ופיתוח (1989) בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

### החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי במפלס (1-) בבניין המצוי ברחוב המסגר 54 בתל אביב, והרשום בספרי העירייה לצרכי חיוב בארנונה כחן מס' 10982256 (להלן: "הנכס").
2. ביום 29.4.18 פנתה העוררת למשיב בבקשה לקבלת פטור מארנונה בגין מלוא שטח הנכס החל מיום 1.3.2018, ועד ליום 28.10.2018. לחילופין עתרה העוררת לסיווג הנכס כ"חניון", וזאת בהיותו הייעוד התכנוני החוקי שתעריפו הוא הנמוך ביותר.
3. בעקבות פניית העוררת אושר לעוררת פטור נכס ריק החל מיום 29.4.18 (מועד פנייתה של העוררת), ועד ליום 28.10.18 (סה"כ שישה חודשים), וזאת ביחס לשטח של 15 מ"ר מתוך הנכס וזאת היות ולטענת המשיב, בגין יתרת השטח (28 מ"ר) ניתן בעבר פטור לנכס ריק למשך שישה חודשים. יתרת שטח הנכס חויבה לפי תעריף "מחסנים".
4. בשל הנסיבות המתוארות לעיל, ולאור זאת שאין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ביחס להיתר הבנייה התקף של הנכס, הוסכם במסגרת הדיון המקדמי, כי הצדדים יגישו סיכומים בשאלת סיווג הנכס של הנכס, בלא צורך בקיום הליך הוכחות.
5. תמצית טיעוני העוררת

5.1. על פי הפסיקה, בנסיבות דגן יש לסווג את הנכס בתעריף הנמוך האפשרי, מבין השימושים המותרים על פי דין בהתאם לייעוד התכנוני של הנכס.

ראו לעניין זה:

בר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (14.07.2003) (להלן: "עניין מלק סלומון").

5.2 יש לדחות את טענת המשיב, כי אין ליתן את הפטור מחמת ש"הנכס אינו יכול לשמש פונקציונלית כחניה". על פי היתר הבניה זהו השימוש האפשרי החוקי, וזהו המבחן הרלוונטי לבחינת סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה.

בפסקי הדין שניתנו בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו (להלן: "עניין אפריקה ישראל") ובר"מ 5254/16 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב (להלן: "עניין בית ארלוזורוב"), נפסק כי נכס ריק יחויב לפי היתר הבניה ולא לפי התכנית.

5.3 בית המשפט העליון ביטל לחלוטין את האפשרות לסווג נכס ריק עפ"י השימושים המותרים לפי התכנית, ומאליו בוטל הצורך בהוכחת פוטנציאל השימוש בנכס מבחינה פונקציונלית.

5.4 הליך מתן היתר הבניה הוא הליך פרטני, במסגרתו בוחנת רשות התכנון מבעוד מועד את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו, כפי שעוגנו בתכנון התקף.

5.5 לאחר שאותר "סל" השימושים האפשריים בנכס על פי מצבו התכנוני, יסווג הנכס בהתאם לשימוש הזול ביותר מבין השימושים האמורים בהיתר הבניה.

5.6 בענייננו, היתר הבניה של הנכס מאפשר שימוש של "חניון", ולפיכך, בהתאם להלכת בית המשפט העליון, די בכך לסווג בהתאם לשימוש זה שכן כבר נבחנה התאמתו של הנכס לשמש כחניון בעת הפקת היתר הבניה. דהיינו, משניתן היתר בניה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבניה כהסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס.

5.7 בכתב תשובתו לערר, מבקש המשיב לאחוז את החבל משני קצותיו – מחד גיסא מאמץ את הלכת בית המשפט העליון ובכך מצמצם את קשת השימושים אך ורק לאלה שבהיתר הבניה ומאידך גיסא, מאמץ אף את מבחן פוטנציאל השימוש בנכס מבחינה פונקציונלית הנזכר ביחס להתאמת הנכס לשימושים הנטענים על פני התכנית - מבחן אשר כאמור בוטל ע"י ביהמ"ש העליון.

## 6. תמצית טיעוני המשיב

6.1 היות ואין תחולה רטרואקטיבית לעניין סיווג הנכס על פי ייעודו המקורי, נכון עשה המשיב כאשר דחה את הבקשה, באשר לתקופה שמיום 1.3.18 ועד ליום 29.4.18 (מועד פנייתה של העוררת).

6.2 יש לדחות את הערר גם באשר לתקופה שמיום הפנייה, שכן לאור מבנהו הפיזי של הנכס, ולאור השימוש האחרון שנעשה בו, בדין קבע המשיב כי הסיווג הזול ביותר על פיו ניתן לסווג את הנכס הנו "מחסנים".

6.3 בהתאם להלכה הפסוקה, נכס ריק שלא נעשה בו שימוש יסווג בהתאם להיתר הבניה שניתן לו, זאת ובלבד שהנכס מתאים פיזית-פונקציונלית ומהותית לייעוד הנטען.

- 6.4. בענייננו, היתר הבנייה של הנכס מושא הערר אמנם מייעד את הנכס לשימוש של "חניה", אולם העוררת שינתה את הנכס פיזית-פונקציונלית, והפכה אותו לשטח מתוחם וסגור ובעל דלת כניסה, כך שכיום לא ניתן לעשות שימוש בנכס בהתאם לייעודו המקורי.  
העוררת עצמה מודה כי הנכס הושכר על ידה במשך שנים רבות כ"מחסן".
- 6.5. סיווג נכס אינו יכול להיעשות במנותק מפוטנציאל השימוש בנכס לפי היתר הבנייה, ממצבו הפיזי, מהשימוש האחרון שנעשה בנכס, ומהשימוש העתידי שיעשה בו.
- 6.6. ככלל שאלת סיווגו של נכס לצורכי ארנונה נעשית בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל. בהעדר שימוש בנכס וככל שהנו ריק מכל חפץ ואדם, יסווג הנכס בהתאם להיתר הבנייה שניתן לו (ראה עניין אפריקה ישראל ועניין בית ארלוזורוב).
- 6.7. בהקשר זה, על פי ההלכה הפסוקה תנאי מוקדם לסיווג הנכס לצורכי ארנונה בהתאם לייעודו התכנוני הינו, כי מדובר בנכס שבמהותו ובמאפייניו הפיזיים מתאים לייעוד התכנוני הנטען.
- 6.8. לעניין זה, ראו החלטת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 46446-05-15 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (05.01.2016), שם נקבע:
- "השימוש למגורים במקרה זה, מנותק לחלוטין מהנכסים נושא הערעור. לא ניתן להתעלם מכך שנדרשת זיקה בין סיווג הנכס לצרכי ארנונה ובין מאפייני הנכס ויכולתו של בעל הנכס לעשות בנכס את השימוש המתאים לאותו סיווג. לא ניתן לקבוע סיווג תיאורטי בלבד לנכס לצרכי ארנונה" (שם, בפסקה 15).
- החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין אפריקה ישראל שלעיל אושררה ע"י ביהמ"ש העליון והערעור שהוגש עליה נדחה במסגרת עניין אפריקה ישראל ועניין בית ארלוזורוב.
- 6.9. כן, ראו: עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (04.09.2012), שם נקבע כי הכלל הוא שנכס צריך להתאים פונקציונלית לייעוד התכנוני. ואולם, במצב בו נכס יכול לשמש מעצם מהותו רק לצרכים הנוגדים את הייעוד תכנוני - חוקי של המקרקעין (ואין זה משנה אם מדובר בתב"ע או בהיתר), יהיה מקום לסווג את הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו או לשימוש האפשרי בהתאם למצבו של הנכס:
- "עם זאת, כאשר הנכס עומד ריק, מבחן השימוש בפועל אינו יכול להועיל. במצבים אלה ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינוי והן מייעודו התכנוני. יצוין, כי בספרות המקצועית הובעה הדעה כי במצבים אלה יש להשית ארנונה על פי הייעוד התכנוני של הנכס, למעט במקרים שבהם חלו בנכס שינויים פיזיים השוללים ממנו את אופיו, שאז יש מקום להשית ארנונה על פי השימוש האחרון בנכס".

וראו גם עניין מלק סלומון, שם נקבע כי כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני החוקי – כל עוד מדובר במבנים שמבחינת מהותם וטבעם יכולים לשמש לייעוד התכנוני.

עוד ראו:

בר"מ 6934/16 סמדר וינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב (10.10.2016)

עמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה (01.09.2008)

6.10. בניגוד לנטען ע"י העוררת, פס"ד בעניין אפריקה ישראל ובעניין בית ארלוזורוב לא קבע כי אין לבחון יותר את התאמתו של הנכס פונקציונלית לייעודו התכנוני-חוקי. כל שנקבע בפסה"ד הוא, כי סיווגו של נכס ריק יבחן בהתאם למבחן דו-שלבי: (1) בשלב הראשון, מבין כל השימושים התיאורטיים בנכס, יבחר סל השימושים המתאימים לייעודו התכנוני (2) בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי דין, יבחר הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס. פסה"ד בעניין אפריקה ישראל קבע, כי סל השימושים האפשריים מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה. דהיינו, פסה"ד בעניין אפריקה ישראל חידד למעשה, כי בחינת התאמתו של הנכס פונקציונלית לייעוד הנטען, תיבחן לאור השימושים המותרים בהיתר הבניה, ולא אלה המותרים בתוכנית.

6.11. בענייננו, כאמור לעיל, מבדיקה שערך המשיב עולה, כי העוררת שינתה והתאימה את הנכס לצרכי "מחסנים", באופן שאינו תואם את היתר הבנייה. משכך, השימוש של "חניה" כלל אינו אפשרי בנכס חרף היתר הבניה.

6.12. משהשימוש האחרון שנעשה בנכס הינו "מחסנים", וכל מאפייניו והאינדיקציות מכוונות לשימוש זה, כל סיווג אחר לנכס ו"חניון" בכלל זה, יהיה תיאורטי בלבד וחסר זיקה לנכס.

6.13. יש לדחות את טענות העוררת לסיווג הנכס כ"חניון" גם מהטעם שלא יצא חוטה נשכר, שכן, כאמור, העוררת שינתה והתאימה את הנכס לשימוש שאינו תואם את היתר הבנייה הקיים.

## 7. דיון והכרעה

7.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל.

7.2. באשר לטענות העוררת, לפיהן ייתכן ומתן פטור נכס ריק בעבר לא צריך היה לגרוע מזכותה של העוררת כבעלת הנכס לקבלת פטור נכס ריק, וזאת מחמת שייתכן והמשיב שגה במתן פטור כאמור לשוכר הנכס, הרי כפי שנקבע בהחלטתנו מיום 31.1.19, אלה אינן בסמכותה של הוועדה, והדיון וההכרעה להלן, יהיו רק בשאלת סיווגו הנכון של הנכס

7.3. באשר לסיווג הנכס הריק, אנו מקבלים את עמדת העוררת, וקובעים כי יש לסווג את הנכס בסיווג חניון, וזאת החל מיום 29.4.18 (בכפוף לפטור שניתן לו- 15 מ"ר מהנכס מיום 29.4.18 עד ליום 28.10.18, אשר יישאר בתוקפו).

7.4. על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו.

ראה לעניין זה :

עניין מלק סלומון :

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

ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, בו נקבע, כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווגו לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.

בר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב, בו נקבע, כי ההיגיון שבבסיס הלכת סלומון הוא, כי משחדל הנישום לעשות בנכס שימוש שהצמיח לו הנאה כלכלית, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה, וכי תחת זאת יש לחייבו לפי ייעודו התכנוני שבצדו תעריף נמוך יותר.

7.5. בעניין אפריקה ישראל ובעניין ארלוזורוב חודדה ההלכה, והובהר, כי בהיעדר שימוש, יסווג נכס לפי השימושים האפשריים לפי היתר הבנייה המקורי שהוצא לבניין, וכי אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הבניין כל עוד לא נקבעו בהיתר במפורש, ובלשון בית המשפט :

"24. סיכומו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את האפשרויות השימוש הקיימות למחזיק הנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה.

מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום (ראו והשוו ארנונה עירונית, 716).

25. בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב-יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק הנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת.

26. סוף דבר: אציע לחברי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה".

7.6. אין מחלוקת בין הצדדים, כי על פי היתר הבנייה, ייעודו המקורי של הנכס הנו "חנייה". אין מחלוקת גם, כי כיום הנכס אינו מותאם פיזית – פונקציונלית לשימוש של חנייה, שכן מדובר בשטח מתוחם ובעל דלת כניסה ואין אפשרות כניסה של כלי רכב לשטח זה.

7.7. השאלה הנשאלת איפוא היא, האם לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב בשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה, הגם שבפועל הנכס אינו מותאם פיזית-פונקציונלית לשימוש שהותר.

7.8. צודק המשיב, כי בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב נקבע, כי לצורך סיווג נכס ריק, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המותרים על פי הדין, המבטאים את השימוש העתידי האפשרי הנמנע עקב אי הפעלת הנכס. בשלב השני, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר מתוך "סל" השימושים.

7.9. דא עקא, שבכל הכבוד הראוי, טועה המשיב בפרשנות המרחיבה שהוא מנסה לצקת לפסק הדין. פסק הדין בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב, שם סוף למחלוקת שהתגלעו בפסיקה באשר לשאלה מהם השימושים המותרים על פי דין, בקבעו כי לצורך קביעת "סל" השימושים המותרים על פי הדין, יש להתחשב רק בשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה, ואין להפעיל מבחנים נוספים כגון השימוש האחרון שנעשה בנכס ו/או בחינת התאמתו של הנכס פונקציונלית לייעוד הנטען.

7.10. לשונו של פסק הדין בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב הינה חד משמעית וברורה, בקבעה כי המבחן היחיד לבחינת השימוש הזול ביותר האפשרי, הוא המבחן הדו שלבי הנזכר לעיל.

7.11. לאור האמור לעיל, איננו מקבלים את טענת המשיב, כי אין להזדקק להיתר הבנייה, היות והעוררת ביצעה התאמות בנכס, באופן בו השימוש בו כחניון אינו אפשרי בנכס חרף היתר הבניה.

7.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, לשם השלמת התמונה נוסף, כי המשיב עצמו מלין על כי העוררת שינתה והתאימה את הנכס לשימוש שאינו תואם את היתר הבנייה, ואף מבקש שלא להיעתר לערר, על מנת שלא יצא חוטא נשכר.

7.13. דא עקא שבבקשתו זו, מודה המשיב, כי עסקין בשימוש שאינו כדין, וכבר משום כך אין הוא יכול להימנות עם השימושים המותרים על פי דין, שרק הם השימושים המצויים בסל השימושים, מתוכם יש לבחור את השימוש שסיווגו לצרכי ארנונה הוא הזול ביותר.

7.14. בדיוק כפי שנקבע בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב, כי אין להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית, שכן כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא עפ"י ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה, כך גם בענייננו.

7.15. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את טענת העוררת כי בהתאם להלכה שנקבעה בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב, משניתן היתר בנייה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבנייה כהסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס.

7.16. לאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי הנכס יסווג בסיווג חניון, וזאת החל מיום 29.4.18. (בכפוף לפטור שניתן ל- 15 מ"ר מהנכס מיום 29.4.18 עד ליום 28.10.18, אשר יישאר בתוקפו).

7.17. לא למותר יהיה לציין, כי עניינה של החלטתנו דלעיל, הינו אך ורק שאלת גביית הארנונה בגין הנכס, וכי ככל שלדעת עיריית תל-אביב, פעלה העוררת בניגוד לדיני התכנון והבנייה, חזקה עליה, כי תדע לפעול במסגרת זו.

8. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

9. 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.

10. 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.

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 29.05.2019.

משה קורן

חבר: משה קורן, 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 : כד באייר תשעט  
29.05.2019  
מספר ערר : 140018988 / 10:08  
מספר ועדה : 11910

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

ציגה יזמות בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10848492  
מספר חוזה: 735205  
כתובת הנכס: שדה יצחק 34

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן אבני גולן

נוכחים:

העורר/ת: ציגה יזמות בע"מ  
ערן טובי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן אבני גולן

פרוטוקול

ערן טובי: יהונתן שאול נמצא בחו"ל. אני באתי במקומו והתפקיד שלי בחברה הוא טיפול בדברים שאנו מחדשים כמו סוללות ומחשבים וגם בעבודה מול הלקוחות שלנו שזה מכירות של המוצרים שאנחנו מחדשים. אני על תקן של מנהל בחברה, אבל אני לא המנכ"ל. אני מכיר את כל עובדות התצהיר שהוגש ע"י יהונתן שאול ואני מבקש להיחקר במקומו על העובדות בתיק. אני אמציא בתוך 7 ימים מהיום מסמך לתיק המאשר כי יהונתן שאול הסמיך אותי להצהיר במקומו.

ערן טובי לאחר שהוזהר כדן משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אני עובד בחברה 7-8 שנים במשרה מלאה.

ת: לחברה לא קיימים סניפים נוספים.

ת: הנכס נמצא ברחוב יצחק שדה 34 והוא הנכס היחיד והראשי.

ת: החברה מוכרת ציוד אלקטרוני. אנחנו מחדשים מכשירים, מחדשים מסכים, סוללות ועוד מוצרים. חלק מהציוד אנחנו מייבאים מסין ומשתמשים בו לתיקוני המוצרים וחלק נוסף אנחנו שולחים לסין ועושים בסין את החידוש או התיקון. אנחנו מוכרים בארץ למעבדות סולר בעיקר.

ת: פעילות השיווק והמכירה נעשית מהשטח ולא מהעסק. יש אנשי שטח שעושים את זה.

ת: אם את שואלת אותי איך אני מוכיח את זה, כיוון שזה לא נרשם בתצהיר שהמכירה נעשית בנכס, אני משיב, בתצהיר רשום מה נעשה בנכס ולא רשום מה נעשה מחוץ לנכס, לכן לא רשמתי שהשיווק והמכירה נעשית בנכס.

ת: כשאת מציגה לי פס"ד תא"מ 15423/05/17 מסומן מש/1 ושואלת אותי אם המכירה והשיווק נעשה מהנכס לחנויות, אני משיב שהחברה מבצעת שיווק ומכירה, אבל יש אנשי שטח שעושים את זה בפועל.

ת: בהתייחס לביקורת מיום 11/4/18 של עידו כהן, אם את אומרת לי שבנכס לא נצפתה מעבדה, נצפו מדפים שבהם מאוחסנת סחורה ונציגה מטעמי תיארה את הפעילות שמתבצעת בנכס כמכירה ושיווק לחנויות ואומרת לי שהסחורה שיש בנכס מיועדת למכירה, אני משיב, מבחינת התמונות שרואים מדפים, תמונות ע/1 ו- ע/2, מבחינת מעבדת סולר אתם יכולים ללכת למעבדות ולהסתכל על הציוד שיש במעבדת סולר ומה גודלו, מספיק לי שולחן מפנה לתמונה ע/3, על השולחן יש פעילות של מעבדה שכוונתה בדיקת תקינות של החלפים, בדיקת מסכים וסיווגם, חידושם אותו דבר לגבי פלטים (חלקים קטנים בתוך המכשיר) ומכשירי סולר קטנים, מציג תמונות מהטלפון הסלולרי. כל פעילות המעבדה מבוצעת בשולחן שמוצג בתמונה ע/3 ובשטח נוסף שאין לי פה תמונות להציג לך להמחשה. ניתן לראות במדפים בתמונה ע/2 שיש מכשירים לא תקינים שצריכים תיקון והם לא ברי מכירה.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

עידו כהן לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ערן טובי:

ת: לא זכור לי ששאלתי את תהילה מה תפקידה.

ת: שאלתי את תהילה מה יש בתוך הקרטונים, היא אמרה לי שיש חלקים של אביזרים של טלפונים מששווקים אותם וגם ראיתי שזה אביזרים של טלפונים.

ת: אם אתה אומר לי שזה לא אביזרים אלא מכשירים ומפנה אותי לתמונה ע/2, אני משיב, שנראה לי שראיתי שם מכשירים.

ת: בהתייחס לתמונה ע/4 וע/5 אם אתה שואל אותי אם ראיתי מה יש בפנים, אני משיב, ראיתי טלפונים, לא ראיתי מה יש בתוך הקופסאות כי נאמר לי במפורש "אנחנו מייבאים חלקים ואביזרים ומשווקים לחנויות" ראיתי את הבחורה יושבת ליד מחשב.

ת: קבלתי תשובה ברורה מתהילה שמגיע לנכס אביזרים וטלפונים ואתם משווקים אותם לחנויות.

ערן טובי: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות בחקירה חוזרת.

הצדדים: לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגענו להסכמות לפיהן: מחצית משטח הנכס יחויב בסיווג משרדים לפי סעיף 3.2 ומחצית מהנכס לפי סיווג מלאכה ותעשייה לפי סעיף 3.3.1. הסכמות אלה הינן בכפוף לכך שלא יחול שינוי עובדתי בפעילות הנכס.

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

תאריך : כד באייר תשעט  
29.05.2019  
מספר ערר : 140018988 / 10:08  
מספר ועדה: 11910

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת: ציגה יזמות בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו מברכים את הצדדים על שהשכילו להגיע לפשרה ונותנים תוקף של החלטה להסכמות שהושגו ביניהם, לפיהן: מחצית משטח הנכס יחויב בסיווג משרדים לפי סעיף 3.2 ומחצית מהנכס לפי סיווג מלאכה ותעשייה לפי סעיף 3.3.1.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.05.2019.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס ערר: 140019119  
140019180

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררות: 1. ע.נ.י.ו. השקעות בע"מ ודניהר השקעות בע"מ

2. קרן יער השקעות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הערר דן הינו ביחס לנכסים ברחוב דרך מנתם בגין 23 בתל אביב יפו, הרשומים בספרי העיריה כנכס מספר 2000160280 ונכס מספר 2000440288 (להלן: "הנכסים").

### 2. דיון והכרעה

- 2.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 2.2. לגבי טענתה הראשונה של העוררות לפיה יש לסווג את הנכס כמחסן.
- 2.3. לא ברור לנו מאין שאבה העוררת את טענתה זו.
- 2.4. מבדיקת המשיב הנכס לא היה ריק כנדרש ולפיכך טענה בדבר שינוי סיווג איננה רלבנטית. (ממצאי ביקורת מיום 11/7/18).
- 2.5. כן, נכס המשמש לאחסנה של ציוד משרדי אינו עומד בתנאים הקבועים בצו הארנונה לעניין סיווג אחסנה.
- 2.6. העוררות לא צירפו אסמכתאות כלשהן שיש בהן לתמוך בטענה זו וכן לא מצאנו הגיון בטענותיהן.
- 2.7. ברי כי סיווג מחסנים נועד למחסנים קלאסיים אשר על מנת לקבל את הסיווג הנ"ל, יש לעמוד בתנאים מצטברים שהעוררות לא עומדות בהם.
- 2.8. בהתייחס לשטחים הטכניים לא מצאנו פגם בהחלטת המשיב.

2.9. המשיב, ובצדק הסיר את חיוב השירותים המשותפים מחיוב הארנונה.

2.10. הוכח כי בשטח הממ"ק מבוצע שימוש והוא אינו משמש את יעודו כמרחב מוגן אלא משמש חלק מהנכסים.

2.11. עוד השטחים הטכניים משמשים את העוררות ולא מצאנו פגם גם בחיוב זה.

לאור האמור, הערר נדחה על כל מרכיביו.

מצאנו לחייב את העוררות בסך של 1500 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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

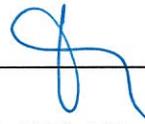
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.




---

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי




---

חבר: עו"ד גדי טל




---

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

**בפני חברי ועדת הערר:**

יר"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: נתן רגו'אן רשת מסעדות פס פס 1986 בע"מ  
נ ג ד  
מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר שמספרו ברישומי העירייה הוא 2000249312 נמצא ברח' אבן גבירול 30 בתוך לונדון מיניסטור ומשמש במשך שנים רבות את מסעדת "פס פס".

2. השטח שבמחלוקת הינו בשטח של 26 מ"ר וזאת לאחר שהצדדים באו בדין ודברים והסכימו בסופו של יום על השטח שבמחלוקת.

**השאלה שבמחלוקת**

3. העוררת ביקשה לחייב שטח זה בשיעור 50% בהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה, בנימוק שמדובר בשטח הנמצא במעבר.

4. הצדדים בחרו שלא לנהל דיון הוכחות בפנינו ולכן נקבע התיק להגשת סיכומים.

5. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

6. בהתייחס לטענת העוררת כי בעבר חויבה העוררת בהתאם לסעיף 1.3.1 י' ועל כן אין יכול המשיב לשנות את החיוב קובעים אנו שאין בסיס מוצדק לטענה זו.

7. הצדדים הציגו בפנינו מסמכים וכן, את הסכם הפשרה לפיו חויבה העוררת בהתאם לסעיף 1.3.1 י'. בהסכם הפשרה נקבע כי כל צד שומר על טענותיו וכי ההסכם תקף כל עוד המצב העובדתי לא שונה.

8. כעת, במסגרת הערר דנן, השטח שבמחלוקת שונה מהשטח בהסכם הפשרה.

9. למשיב הזכות לבחון חיובים ובתי עסק אף אם קיים הסכם פשרה שכן חובת המשיב לשמור על הקופה הציבורית ולוודא כי בתי עסק מחויבים כדין ובהתאם לצו הארנונה.

10. מצאנו כי אין פגם בהחלטת המשיב לשוב ולבחון את בית העסק ולשנות עמדתו מהעמדה בהסכם הפשרה דאז, לאור הנסיבות העובדתיות והמשפטיות בתיק זה.

11. הצדדים בחרו שלא לנהל הליך הגשת ראיות וקיום הוכחות בתיק זה.

12. בהתאם למסמכים שהוגשו בתיק המצב העובדתי הוא כדלקמן:

9.1 מדובר במסעדה הנמצאת בתוך קניון/מרכז מסחרי.

- 9.2 שטח הכיסאות והשולחנות משמש את העוררת באופן בלעדי ואין ספק כי העוררת היא הנהנית הבלעדית מאותן שטח.
- 9.3 שטחי המעבר העיקריים הוסרו מחיוב הארנונה כך שהשטח שבמחלוקת שנותר מתייחס לשולחנות ולכסאות ולמרווחים ביניהם.
- 9.4 השטח בו נמצאים השולחנות והכסאות הינו שטח מקורה.
- 9.5 אין מדובר בחצר.
13. המשיב טוען שאין מדובר במעברים אליהם התכוון הסעיף 1.3.1"י שכן המעברים המהותיים כבר הוסרו מחיובו של העורר והמעברים שנותרו אינם בבחינת ה"מעברים", אליהם כיוון המשיב.
14. כלומר, המשיב החליט להפחית חלקים ניכרים מהמעברים על מנת ששטח החיוב יהיה אך ורק שטח בו משתמשת המסעדה בפועל באופן בלעדי.
15. אנו מסכימים עם המשיב כי השטח בין שולחן לשולחן אינו יכול להיחשב כמעבר לציבור, שכן משמש הוא אך ורק את העוררת.
16. מהתמונות כי השטח שבו מוצבים הכיסאות והשולחנות צמוד לקירות המבנה, ונראה שהוא יותד למטרה זו.
17. השטח הנוסף של השולחנות והכסאות סודר באופן המונע מעבר חופשי בין חלק אחד של המשטח לחלק אחר שבו.
18. לפיכך השטח בו מוצבים השולחנות והכיסאות אינו משמש ואינו יכול לשמש למעבר.
19. לשיטתנו ככל שהמשיב מתייחס לשטח המעברים כולל שטח השולחנות והכסאות אזי יש טעם בהפחתת השטח לפי סעיף 1.3.1"י.
20. אך, במקרה הנדון, המשיב צמצם את החיוב לשימוש בפועל, ללא מעברים, ללא תוספת שטחים נלווים, כך שהשטח שבמחלוקת משמש את העוררת באופן בלעדי.
21. לפיכך, אנו סבורים שאין להחיל בענייננו את סעיף 1.3.1"י.
22. העוררת טוענת שיש לחייב רק 50% מהשטח שבמחלוקת. סעיף זה נועד להקל על בתי קפה העושים שימוש בשטחים חיצוניים למבנה שהתועלת הכלכלית שלהם פחותה מזו בשטח המבונה.
23. המשיב טוען כי השטח שבמחלוקת הינו בניין כהגדרתו בצו הארנונה. שכן השטח נמצא בתוך מבנה, בתוך יחידת בניין וכן השטח הוא אינטגרלי למסעדה.
24. אין ספק כי השטח מהווה פוטנציאל כלכלי למסעדה וכי השטח נמצא בתוך קניון/פסאג/מבנה ולכן נכלל בהגדרת "בניין".
25. במצב הנדון, השטח עונה גם להגדרת "בניין" לפי סעיף 1.3.1"ב'.

26. במצב דברים זה יש לבחון בפועל את השימוש הנעשה והפירוש המתאים.

27. כאשר המשיב מחויב אך ורק את השטח שבמחלוקת, כפי שקרה בענייננו אנו סבורים כי יש ללכת עם הפירוש "בניין".

לאור האמור לעיל מצאנו שיש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

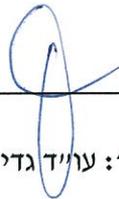
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה..

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קזם

מס' עררים: 140018030  
140019169

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: תגר גיל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

עניינו של הערר דנן הינו נכסים המוחזקים על ידי העורר ברחוב שלמה 61א' בתל אביב הידועים כמספרי נכס 2000192314, 2000192320, 2000192322, 2000192324, 2000192326, 2000192328, 2000192330, 2000192336, 2000419218, 2000416181, 2000375392, 2000192338, 2000192336.

העורר טוען כי הנכסים ניזוקו ויש להעניק לנכסים פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב טוען כי הנכסים במצב פיזי עובדתי תקין ומצבם אינו מצדיק מתן פטור מארנונה.

**1. דיון והכרעה**

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 1.2. בהתאם להוכחות מטעם המשיב, דו"ח ביקורת מיום 15/3/18 נמצא כי: "...בין הקומות יש חדרי שרותים שבהם נראה כי האסלות שבורות והכיורים פורקו. כל הנכסים ללא דלתות כניסה (נראה כי פורקו והוצאו ממקומם). פתחי החלונות פרוצים ללא אלומיניום (חלונות/זכויות)..."
- 1.3. עוד העיד בפנינו מצהיר המשיב פז וברמן כי מצב הנכסים לא שונה ולא השתפר מביקורת לביקורת.
- 1.4. העורר הצהיר בתצהירו, אשר לא נסתר על ידי המשיב, כי שכר קבלן על מנת לבצע הריסות ועקירות של חלקים מהנכס על מנת להפכו לנכס לא ראוי לשימוש.
- 1.5. זאת ועוד, מהתמונות שצורפו על ידי המשיב נדמה כי עסקינן בנכס שעונה להגדרת "נכס שאינו ראוי לשימוש" על פי הצו והפסיקה.

1.6. עוד לא הובהר לוועדה מדוע לקומת המרתף ניתנה הנחת נכס ריק שכן מלבד ציון העובדה כי בקומת המרתף חלק הרצפה חסרה לא ראינו שום שינוי במצב הנכס בין קומת המרתף ליתר קומותיו.

1.7. אין ספק גם שבנכס לא מתבצע שימוש ולא ניתן לעשות בו שימוש.

1.8. למדנו כי הנכסים נטושים, אינם בשימוש, מנותקים ממערכות מים וחשמל.

1.9. אין זה מעניינה של ועדת הערר, כך קבעה הפסיקה, האם העורר הרס או חיבל בנכסים על מנת לקבל פטור אם לאו.

1.10. על ועדת הערר לבחון את מצב הנכסים בתקופה הרלוונטית, בה ביקש העורר את מתן הפטור.

1.11. סעיף 330 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 ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

1.12. 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.

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

.....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", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

1.14. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו 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 (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

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

1.15. לא מצאנו מהו השימוש שניתן לעשות בנכס.

1.16. גם אחסנה, לשיטת המשיב לא מצאנו כי ניתן לעשות בנכס.

1.17. לטעמנו, הליקויים בנכסים עולים לכדי הרס או נזק אשר מונעים כל שימוש בנכסים ואכן בפועל, לא נעשה שימוש בנכסים.

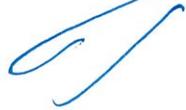
1.18. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לקבל את הערר.

המשיב ישא בהוצאות העורר בסך 3,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלן קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד שירלי קדם  
חבר : עו"ד גדי טל  
חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העוררים: קרולינה לגרזה לוי**

**אורן לוי קדוש**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. עניינו של ערר זה הינו בחיובי ארנונה שהושתו על העוררים בנכס בבעלותם ברחוב צוקרמן אנטיק יצחק 5 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000351785.
2. לטענת העוררים, מדובר בהונאה של שוהה בלתי חוקי.
3. לטענתם, חתמו חוזה מול גב' אשר הזדהתה בשם תמר, מה שהסתבר לבסוף כזיוף.
4. העוררים החליפו את שם המחזיק בארנונה על הנכס. ובפועל, הארנונה לא שולמה.
5. העוררים טוענים כי מרגע שהעבירו את שם המחזיק בעיריה חלה על העיריה חובה לבדוק ולגבות מאותו אזרח.
6. לטענת המשיב, החזקה בנכס נרשמה כדין מכח סעיף 325 לפקודת העיריות.
7. המשיב, טוען עוד כי הסוגיות העולות בערר זה אינן בסמכות הוועדה.
8. בתיק התקיים דיון וכן הצדדים הגישו סיכומיהם. התיק בשל להכרעה.
9. לאחר שעיינו במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים מצאנו שיש לדחות את הערר.
10. ראשית, מצאנו, שאין טעם לפגם בהחלטת המשיב דאז לרשום את העורר כמחזיק בנכס.
11. המשיב הוכיח בפנינו כי ביצע את חילופי המחזיקים בהתאם לדין.
12. לאחר פניית הגב' תמר, ששמה זויף על ידי השוהה הבלתי חוקית ובדיקת הסוגיה מול משטרת ישראל, הסיר המשיב את הגב' תמר, מרישומי הארנונה.

13. לא נוכל לדון בטענת זיוף וכן אנו סבורים שהמשיב פעל במקרה זה כפי המצופה ממנו.
14. המשיב היה מחויב לבצע שינוי שם מחזיק עם קבלת הודעה בכתב ומכאן שהמשיב פעל כדין. כמו כן המשיב פעל כדין עת הסיר את רישומי הגב' תמר אשר זהותה נגנבה.

15. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקים של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

16. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

17. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה...".

18. לאור האמור לעיל, מצאנו כי החלטת המשיב לאור הודעות שקבל מאת השוכרת וכן הגב' תמר, הינה סבירה בנסיבות העניין ואין לועדת הערר להתערב בה.

19. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן זיוף או סכסוך בין מתחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את

נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית האנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. .... אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

20. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, כאמור, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה לעניין זה:

ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

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

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרכטינגוט, תק- מח 2005 (4) 1015:

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "חדילת החזקה" (או הבעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו דורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פיו הרשות המנהלית, קרי העירייה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממתי, וממילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילולא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "חדילת החזקה" לבין ההודעה המאוחרת יותר שנשלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי חדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

21. בנוסף ולעניין טענת הזיוף הועדה נעדרת סמכות דיונית. ראו עמ"נ 17-06-18966 הבניין ברחוב שוונצינו 17 בע"מ מיום 7/1/2018 שם החליט, כב' השופט שאול שוחט, באופן שאינו משתמע לשתי פנים שטענת "אינני מחזיק" של נישום, המסתמכת על טענות של זיוף, איננה מן הטענות אשר ועדת הערר מוסמכת לדון בהן.

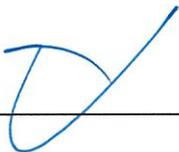
22. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: **אריסטו שמט בע"מ**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. ערר זה עניינו נכס המוחזק על ידי העוררת והרשום בפנקסי העירה כיחידה מספר 10972665 המצוי בקומת המרתף של המבנה בדרך קיבוץ גלויות 27 תל אביב יפו.
2. העוררת טוענת כי יש לסווג נכס זה במאוחד עם יתר מפעלה של העוררת באותו המבנה.
3. המשיב טוען כי יש לחייב נכס זה בסיווג שירותים כללי.

### דיון והכרעה

4. לאחר שבחנו את טענות הצדדים מצאנו שיש לקבל את טענות העוררת.
5. הצדדים ויתרו על ניהול הליך הוכחות והסכימו על העובדות הבאות: "אחסון הבדים עד לקבלת החזקה ביחידה 10972665 נעשה במסגרת מפעלה של העוררת ביחידה 10368271 ואילו כיום השטח הנוסף משמש גם לאחסון בדים המשמשים בתהליך הייצור".
6. העוררת הציגה למשיב מסמכים בעניין והצדדים הסכימו כי לא נותרה מחלוקת עובדתית ביניהם.

7. נציין כי מהות עסקה של העוררת כמו גם איחוד נכסים לכדי נכס אחד נידונו על ידי יו"ר אלון צדוק בערר מספר 140009546, שם הוחלט לאחד, כמו במקרה דנן, נכסים אשר ברור כי משמשים הם לפעילות אחת, משנית או עיקרית, והיא תפעולו של עסקה של העוררת.

8. במקרה דנן, הנכסים נמצאים באותו המבנה ומהווים את מפעלה של העוררת במאוחד.

9. משהחליטו הצדדים כי טענה זו, שהנכס שבנדון אינה במחלוקת, ומסכימים הם כי הנכס שבנדון משמש חלק בלתי נפרד מעסקה של העוררת, לא נותר לנו אלא לקבל את הערר.

10. לא מצאנו שיש לחרוג מהחלטתו של יו"ר אלון צדוק, המנומקת בעניין.

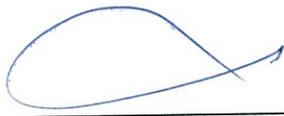
11. מדובר במחלוקת זהה, באותו נכס אף כי מדובר למעשה בנכס נוסף, המהות נותרה זהה.

12. לאור האמור, הערר מתקבל.

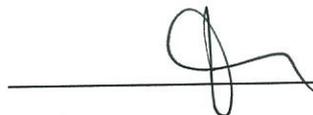
ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירליץ קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העוררת: טוניה הלפרין**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של הערר דנן הינו נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב אורי לטר 8 בתל אביב יפו והידועים בספרי העירייה כנכס מס' 2000195347 ונכס מס' 2000195379 (להלן: "הנכסים").

הטענות בערר זה במסגרת הערר טענה העוררת כי יש ליתן לנכסים פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות.

בנוסף טענה העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג מגורים ולא בהתאם לסעיף 1.1.1 ד' לצו הארנונה.

**1. דיון והכרעה**

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 1.2. ראשית ולעניין הסיווג, הנכסים סווגו בהתאם לסעיף 1.1.1 ד' לצו הארנונה.
- 1.3. אין ספק שמדובר בנכסים למטרת מגורים ושאינו לא התגורר בנכסים בתקופה שבמחלוקת.
- 1.4. העורר טוען כי הנכסים היו ועדיין לא ראויים לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודה.
- 1.5. המשיב טען, ובצדק, כי טענה זו נטענה בפני המשיב זמן ניכר מהמועדים הקבועים לכך בדין ובפני המשיב טענות רטרואקטיביות.
- 1.6. לגופו של עניין, גם לאחר בחינת הראיות והמסמכים כפי שהונחו בפנינו מצאנו כי הנכסים לא עומדים בפטור לפי סעיף 330.
- 1.7. סעיף 330 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 ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

1.8. 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.

1.9. 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 "ניזק 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"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי 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 "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

1.10. 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).

1.11. לנכסים קירות, חלונות, ריצוף.

1.12. קיימים כלים סניטריים, תריסי גלילה, הנכס מחובר לתשתיות.

1.13. אין חולק כי בשני הנכסים קיימים ליקויים, כי הם מוזנחים וכי יש צורך לשפץ אותם.

1.14. מצאנו כי ליקויים אלו אינם עולים לכדי הרס או נזק אשר מונעים כל שימוש בנכסים.

1.15. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

1.16. משקבענו כי יש לדחות את טענת העוררת בדבר מתן פטור לנכסים בטענת לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודה, ובהתייחס לסיווג הנכס, מגורים הרינו לדחות גם את טענת הסיווג.

1.17. אין חולק כי מדובר בדירה המיועדת למגורים ושאיש לא התגורר בה כדרך קבע בתקופה הרלוונטית.

1.18. ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בתקיפת צו הארנונה ומשכך, אין לה אלה לדחות גם טענה זו.

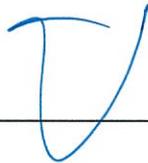
לאור האמור, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

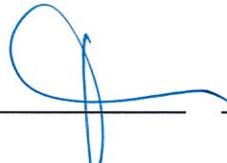
ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: **נילוס תוכנה בע"מ**

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

הערר דן עניינו סוגיית סיווגו של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב האמנים 7א תל אביב יפו ורשום בספרי העיריה כמספר נכס כדלקמן:

20002844640, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שרותים ומסחר"

לגישתה של העוררת, שימושה בכל שטח הנכס הינו לצורך ייצור ופיתוח תכנה, ועל כן יש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה".

**דיון והכרעה**

1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
2. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו כדלקמן:  
"3.3.3 בתי תוכנה  
בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."
3. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים.
4. 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).
5. 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 הגרוויטציה 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".

### מן הכלל אל הפרט

6. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הוועדה עולה כי עיקר עיסוקה של העוררת בנכס הינו ייצור תוכנה.
  7. על מנת לקבוע כי ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.  
ראו לעניין זה:
- עמ"נ (מחוזי ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו  
בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו )
8. המשיב, בתשובתו לעוררת ולהשגה שהוגשה מטעמה טען כי לאור הביקורת שבוצעה בנכס ביום 16/3/17 נמצא כי השטחים המשמשים לפיתוח תכנה קטנים בעוד שמרבית השטח משמש ל: שיווק, מכירה, תמיכה, שירות וכן שטחי מנהלה.
  9. בנוסף טען המשיב כי מרבית העובדים אינם עוסקים בפיתוח תוכנות חדשות כי אם בתמיכה.
  10. לא מצאנו כי המשיב הוכיח טענות אלה.
  11. בנוסף, לא מצאנו אף הסבר מהמשיב כי חל שינוי כלשהו בין פעילות העוררת טרם שינה את הסיווג.
  12. למשיב זכות וחובה לבחון נכסים ולסווגם כפי שסבור הוא אך לטעמנו חלה מידה מסוימת של שקיפות שיש למשיב כלפי נישומים הטוענים כי הפעילות לא שונתה והמשיב לא הוכיח אף כי שונתה.
  13. לו סבר המשיב כי טעה בסיווג בעבר או כי הפעילות שונתה מהותית, היה עליו להתייחס לכך בפני הוועדה.
  14. בהתייחס לביקורת שבוצעה בנכס, עליה הסתמך המשיב אנו סבורים כי מלבד 6 העובדים הרשומים תחת "צוות פיתוח" היה על המשיב לבחון מעבר למסמך זה ולהבין האם עובדים

- נוספים אף שאינם רשומים תחת "צוות פיתוח" עוסקים בפיתוח. כגון, שני אנשי "תמיכה ובדיקות תכנה", וכן עובד מספר 8.
15. העוררת, בדיון מקדמי שהתקיים בפני הועדה טענה כי 11 מתוך 16 עובדים עוסקים בפיתוח ובתפקידים נלווים.
16. המשיב, טען כי נשאר בעמדתו, וזאת אל אף שלא קיבל לידי את המסמכים והדוחות שהיא מבקש טרם קובע סיווג כבית תכנה.
17. הועדה סברה, בניגוד לדעת המשיב כי יש לנסות לברר את המחלוקת ולקבל את המידע הרלוונטי למשיב שיבחן את עמדתו ולכן נתנה לצדדים שהות לניהול משא ומתן.
18. העוררת, משלא הצליחה לקיים פגישה עם המשיב, שלא טרח להסביר מדוע לא קוימה החלטת הועדה, פנה לועדה כדי שזו תקדם את בירור הערר.
19. העוררת, הוכיחה כי מלבד תוכנת האם שלה, מפתחת היא עוד מספר תוכנות.
20. העוררת, הוכיחה כי בנכס מבוצע פיתוח תכנה וכי מרכז הכובד של פעילותה הוא סביב פיתוח תכנה.
21. ברי כי העוררת עוסקת בעולם דינמי בתחום המחשבים, הבסיס לכתיבת תכנה מצריך עדכון, שיפור ופיתוחים נוספים וכן, כפי שהוכח במקרה דנן, העוררת עומלת על פיתוח מוצרים חדשים ולא דווקא שדרוג מוצר קיים פועל ועובד.

ראה לעניין זה פסי"ד חשבשבת (ייצור) (1988) בע"מ נ' עיריית תל אביב 13687-09-16 :

"יישומו של מבחן זה ישיב לשאלה המרכזית הראשונה והיא, האם "שדרוג" המערכת הוא ייצור תוכנה חדשה. מטרתו לבחון האם מתבצעת עבודת ייצור בנכס, בכך שמחומרי הגלם נוצר מוצר חדש אחר (רעיונות). בעניינו חומר הגלם הוא שורת הקוד אותה כותבים המתכנתים, והמוצר הסופי הוא התוכנה, כולל המודולים החדשים אשר מייצרת המערכת. כפי שנקבע:

**"כתיבת תוכנה, פיתוח והפיכתה לכלל מוצר מוגמר שלקוחות עושים בו שימוש שיקרו עסקי, הוא בבחינת דבר מוחשי חדש"** (עמ"נ (ת"א) 147/03 & rlm; מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ (פורסם בנבו, 12.7.2004) (להלן – "עניין טאי מידל איסט").

לעניינו רלוונטי עניין ביספוט. שם נדון עניינה של חברת ביספוט אשר גם היא, בדומה למערכת, פיתחה תוכנת בסיס אשר אותה היא מוכרת ללקוחותיה. הבדל משמעותי בין ביספוט לבין המערכת הוא כי חברת ביספוט התאימה את תוכנת הבסיס שלה לדרישותיו של כל לקוח, כולל פיתוחים חדשים לפי צרכיו. יחד עם זאת נקבע כי:

**" משמעות הדברים הינה כי על אף שלעיתים המערכת רק משפרת או משדרגת תוכנה עבור לקוחות ספציפיים פעולות אלו כוללות עימן יצירה של קוד חדש המהווה, הלכה למעשה, מוצר חדש. נמצא, אם כן, כי המערכת עומדת במבחן זה."** (שם, פסקה 15).

בדומה לעניין ביספוט, ואף ביתר שאת במקרה שלפני, סבורה אני כי "השדרוגים" של התוכנה אותם מבצעת המערכת אינם רק "שדרוגים קלים של מעבר לגרסת אינטרנט ועדכון המע"מ" (סעיף 14 לסיכומי המשיב), אלא ייצור תוכנה חדשה מחומר גלם. חומר הגלם הוא התוכנה בגרסתו הישנה והגרסה החדשה היא מוצר חדש לחלוטין. כך, תיאור השינויים שבוצעו בשנת 2017, המצוי באתר החברה, מקיף 12 עמודים. כמו כן מקובלת עלי ההשוואה שציינה המערכת בין מוצריה לבין מוצרי חברת מיקרוסופט ובמיוחד מעבד התמלילים "וורד". ברור לכל, כי גרסת 1995 של "וורד" הינה מוצר שונה בתכלית מהגרסה האחרונה ששחררה החברה בשנת 2016. סבורה אני כי פיתוחי תוכנה, על אף שמתבססים על הגרסה הקודמת, הינם מוצר חדש, העומדים במבחן "יצירת יש מוחשי". כך גם בעניין המערכת. " (ההדגשות אינן במקור ש.ק).

22. לעוררת יש שרותי תמיכה ותפעול. בעניין זה נפנה שוב לפס"ד חשבשבת :

"...כאן המקום להתייחס לקביעת הוועדה לפיה מתן תמיכה טכנית לתוכנות המערערת הינו כמתן שירותים, בגינם יש לקבוע כי עיקר עיסוקה של המערערת הוא 'מתן שירותים'. **סבורה אני כי אין לקבל קביעה זו. מקובלת עלי עמדת המערערת לפיה מתן שירות זה מוכתב על ידי המציאות העסקית שבה פועלת המערערת** (סעיף 49 ו-60 לעתירה). הטלת "קנס" על המערערת, בדמות שומת ארנונה גבוהה יותר, בשל יישום הפרקטיקה העסקית הנהוגה של מתן תמיכה טכנית לתוכנה, אינו סביר. משמעות הדבר הוא פגיעה כפולה במערערת, הן בשל חיוב הארנונה הגבוה יותר והן בשל ההשפעה על המערערת לספק שירות נחות ממתחרותיה, ובכך להסתכן באיבוד לקוחות. העובדה ש- 37% מעובדי המערערת בנכסים משמשים לתמיכה טכנית היא עדות להצלחת המערערת בתחומה, ואינה משנה את עיסוקה העיקרי של המערערת שהוא ייצור תוכנה.

קביעה זו תואמת את מציאות החיים המשתנה וההתפתחות הטכנולוגית המהירה, מאז נקבעו מבחני העזר בפסיקה. כפי שקבעה כב' השופטת ברק-ארז בעניין ברודקאסט :

"בבואו ליישם את המבחנים שתוארו לעיל על בית המשפט לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחנים אלה הותוו. כמעט חצי יובל עבר מן המועד שבו ניתן פסק הדין בעניין רעיונות, וקשה להפריז בעוצמת השינויים שהביא עמו חלוף הזמן. פעולות שבעבר נעשו באמצעות מכונות תעשייתיות גדולות מתבצעות כיום על-ידי מחשבים. תחומי תעסוקה חדשים נוספו, ותחומים אחרים שינו את פניהם ללא הכר. אחד הביטויים לכך הוא צמצום הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות "יצרנית", והחלפתה במתכונת מודרנית מתקדמת. פעילות תעשייתית אינה מתקיימת עוד רק במתכונת של מפעלים עשנים. היא יכולה ללבוש גם מתכונת "היי-טקית". את הדין יש לפרש אפוא באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום." (שם, פסקה 31). " (הדגשה אינה במקור ש.ק).

לסיכום אנו קובעים שיש לקבל את טענות העוררת.

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 4,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח

  
חבר: עו"ד עדי גדי טל

  
יו"ד: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד שירלי קדם  
חבר : עו"ד גדי טל  
חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העורר: רחמן מזרחי**

נ ג ז

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של הערר זנן הינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב דרך יפו 9 בתל אביב הידוע בפנקסי העיריה  
בנכס מספר 200091126.

העורר טוען שתי טענות:

האחת, שיש לפטור את הנכס מתשלום מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, השניה, שיש לבטל את הפיצול בין  
קומת המרתף לקומת הקרקע ולסווג את קומת המרתף בסיווג "מחסן".

**1. דיון והכרעה**

- 1.1. בהתייחס לטענת המשיב לסילוק על הסף מצאנו שיש לדחות את הטענה, בחלקה.
- 1.2. העורר פנה למשיב בפניה, מטעמו, ללא עו"ד בבקשה כי הנכס יקבל פטור. מצאנו שיש להרחיב את בקשתו כך שניתן להסיק ממנה כי העורר טוען לנכס לא ראוי לשימוש.
- 1.3. מאידך, ביחס לטענה השניה של העורר לפיה יש לשנות את סיווג המרתף ולבטל את הפיצול, צודק המשיב.
- 1.4. העורר לא העלה טענה זו בפני המשיב, בטרם פנה להגשת ערר.
- 1.5. לועדה אין סמכות לדון בטענות וסוגיות כאשר אלה לא הועלו ונטענו בפני המשיב.
- 1.6. יכולה הועדה, כפי שעשתה למצוא את הפרשנות הנוספת אף שזו לא נאמרה מפורשות ומשם להרחיב את טענת העורר. אך, מקום בו לא הועלתה טענה כלל בפני המשיב, מנועה הועדה מלדון בה.
- 1.7. בהתייחס לטענת העורר לפטורבגין נכס לא ראוי לשימוש מצאנו שיש לקבל טענה זו אך רק

מיום פניית העורר למשיב ביום 27/12/17.

- 1.8. אומנם, לא פעם מתירה הועדה מתן פטור לתקופות בטרם פנה העורר וזאת כאשר העורר מוכיח בפני הועדה כי הנכס היה לא ראוי לשימוש בתקופה לה הוא טוען.
- 1.9. במקרה הנדון, העורר מצהיר בתצהירו כי רק 29/10/17 נערכה פגישה בינו לבין נציגי בית הסוחרים בע"מ, בה הבהירה בעלת המבנה כי כתוצאה ממעבר משאיות כבדות בכביש הגישה למבנה, מעל קומת המרתף נוצרה בעיה בטיחותית שעלולה להביא להתמוטטות התקרה וכי בהתאם לכך נקבע כי השימוש במרתף מסוכן ביותר ויש לבצע עבודות חיזוק.
- 1.10. ביום 6/11/17 נחתם מסמך הבנות לגבי ביצוע התחזוקה/שיפוץ בנכס.
- 1.11. העורר לא הוכיח את מועד תחילת ביצוע העבודות וברי כי אלה החלו אחרי ה 6/11.
- 1.12. ביום 21/12/17 פה העורר למשיב.
- 1.13. לפיכך מצאנו שיש להעניק לנכס פטור לא ראוי לשימוש החל מפניית העורר למשיב ועד למאי 2018, המועד שלטענת העורר הסתיימו השיפוצים.
- 1.14. לאור ההחלטה אליה הגענו הערר מתקבל באופן חלקי כך שהנכס מקבל פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 21/12/17 ועד סיום תקופת המחלוקת.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140018647

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: הקו החדש מתנות ומוצרי פופ בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב קיבוץ גלויות 45 בתל-אביב יפו, נכס הרשום אצל המשיב כח-ן לקוח 2000349232

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כמחסן.

המשיב סבור כי אין לסווג את הנכס בסיווג "מחסן" שכן הנכס מהווה חלק אינטגרלי מעסקה של העוררת וטענתו המרכזית של המשיב היא כי יש רציפות בין עסקה של העוררת הממוקם בקומת קרקע באותו בניין לבין הנכס נשוא ערר זה הנמצא בקומה 1-.

עוד טוענת העוררת כי הנכס משמש לאחסנה בלבד; לקוחות אינם מבקרים בו, ואין פעילות מכירה משם או שיווק והפצה ללקוחות.

לטענת העוררת טועה המשיב בפרשנות אותה מעניק להגדרה מחסנים בצו שכן "הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו". [הדגשה שלנו].

לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין הן על פי המיקום הפיזי והן על פי השימוש בפועל שנעשה ע"י העוררת בנכס נשוא הערר.

## הדיון בפנינו:

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

2. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".

3. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:

- א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
- ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
- ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
- ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

4. למדנו מהראיות שהוצגו בפנינו שמדובר באותו בנין, בן נמצא העסק בקומת הקרע והמחסן בקומה 1-. אומנם מדובר בבניין בשטח של כ- 3000 מ"ר וכן חוצה את הבניין רחוב בן עטר אך לטעמנו לא ניתן לנתק את המציאות והמהות כפי שנוכחנו אליה.

5. נקבע כי: "ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו...למסקנה זו ניתן להגיע

באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (תל-אביב-יפו), (08/09/2011).

6. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך:

'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.

7. אין ספק, בהתאם לראיות שהוצגו בפנינו שהנכס נמצא בסמיכות גאוגרפית פיסית, באותו בניין ואף אם לא נמצא מתחת לעסק עצמו, מדובר בקומה רצופה ולטעמנו הסמיכות עונה על הרציפות הנדרשת בצו.

8. נביא מתוך פסיקת בית המשפט המחוזי בפרשת אור מאניה הנ"ל, שם נקבע כך:

"גישת המערערת מתמקדת בתכלית הנכסים (קרי: השימוש שנעשה בהם) ובמצבם ביחס לעסק (כלומר: הפרדה פיזית מן העסק לא על ידי מחיצה מלאכותית, אלא משני עבריו של כביש גישה אל תוך בית מרכזים; קיומן של כניסות נפרדות לחלוטין לכל אחד מן הנכסים). גישה זו אינה מתחשבת כלל בשאלת מיקומם הפיסי לאמור: במקום כלשהו בקומת העסק (היא קומת הקרקע בענייננו), גם אם במרחק מן העסק עצמו. פרשנות צו הארנונה אינה יכולה שלא להתמודד עם אחד מן הרכיבים בהגדרת "מחסנים" שבסעיף 3.3.2, הוא רכיב המיקום הפיסי של הנכסים."

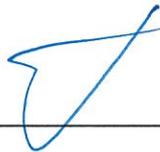
לאור האמור הערר נדחה.

בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

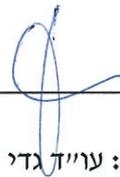
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה..

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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



---

חבר: עו"ד גדי טל



---

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס ערר: 140019119  
140019180

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררות: 1. ע.נ.י.ו השקעות בע"מ ודניהר השקעות בע"מ

2. קרן יער השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הערר דנן הינו ביחס לנכסים ברחוב דרך מנחם בגין 23 בתל אביב יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מספר 2000160280 ונכס מספר 2000440288 (להלן: "הנכסים").

**2. דיון והכרעה**

2.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

2.2. לגבי טענתה הראשונה של העוררות לפיה יש לסווג את הנכס כמחסן.

2.3. לא ברור לנו מאין שאבה העוררת את טענתה זו.

2.4. מבדיקת המשיב הנכס לא היה ריק כנדרש ולפיכך טענה בדבר שינוי סיווג איננה רלבנטית. (ממצאי ביקורת מיום 11/7/18).

2.5. כן, נכס המשמש לאחסנה של ציוד משרדי אינו עומד בתנאים הקבועים בצו הארנונה לעניין סיווג אחסנה.

2.6. העוררות לא צירפו אסמכתאות כלשהן שיש בהן לתמוך בטענה זו וכן לא מצאנו הגיון בטענותיהן.

2.7. ברי כי סיווג מחסנים נועד למחסנים קלאסיים אשר על מנת לקבל את הסיווג הנ"ל, יש לעמוד בתנאים מצטברים שהעוררות לא עומדות בהם.

2.8. בהתייחס לשטחים הטכניים לא מצאנו פגם בהחלטת המשיב.

2.9. המשיב, ובצדק הסיר את חיוב השירותים המשותפים מחיוב הארנונה.

2.10. הוכח כי בשטח הממ"ק מבוצע שימוש והוא אינו משמש את יעודו כמרחב מוגן אלא משמש חלק מהנכסים.

2.11. עוד השטחים הטכניים משמשים את העוררות ולא מצאנו פגם גם בחיוב זה.

לאור האמור, הערר נדחה על כל מרכיביו.

מצאנו לחייב את העוררות בסך של 1500 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

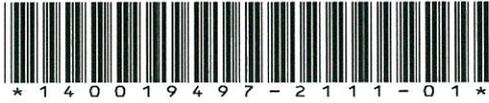
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שמרלי קדם



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

תאריך : כד באייר תשעט  
29.05.2019  
מספר ערר : 140019497 / 11:53  
מספר ועדה : 11910

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**

בן משה אליעזר תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10993893  
מספר חוזה: 888809  
כתובת הנכס: חנוך 32

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

**נוכחים:**

**העורר/ת:** בן משה אליעזר – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד**

**החלטה**

הדיון היה קבוע לשעה 11:45. השעה כעת 11:55. אין התייצבות לעורר ויש אישור מסירה כדן בתיק. זו הפעם השנייה שהעורר אינו מגיע לדיון. כפי שהובהר לעורר בישיבה מיום 27/3/19 במידה ולא יתייצב לדיון הנדחה ימחק הערר. לאור האמור הערר יימחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.05.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (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 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 גדי טל

חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העורר : אהוד שי**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של הערר דנן הינו נכסים המוחזקים על ידי העורר ברחוב דרך בר לב חיים 216 בתל אביב יפו והידועים בספרי העירייה כנכס מס' 2000408953 ונכס מס' 2000407234 (להלן: "הנכסים").

ביום 19/12/18 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

בתום דיון ההוכחות המליצה הועדה לצדדים לנסות ולסיים את התיק בפשרה.

הצדדים לא צלחו להגיע להסכמות והוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

**1. דיון והכרעה**

**נכס מספר 2000408953**

- 1.1. העורר טוען כי ביחס לנכס זה ניתן צו מניעה שיפוטי.
- 1.2. אין בטענה זו, לפיה לא ניתן לעשות שימוש בנכס, כדי לסייע לעורר.
- 1.3. נפסק לא אחת בבתי המשפט כי מניעות משפטית אין בה כדי ליתן פטור מארנונה.
- 1.4. בנוסף, נמצא כי בבית הקפה מאוחסן ציוד.
- 1.5. לגבי שטח הדק הוכח כי השטח בשימוש.
- 1.6. המשיב הוכיח כי אין פגם בהחלטתו בעניין זה.

**נכס מספר 2000407234**

- 1.7. ביחס לנכס זה מצאנו שהצדק עם העורר.
- 1.8. רוב הנכס קיבל פטור ולהבנתנו הסיבה לפיה שטח זה לא היה חלק מהפטור נעוצה בשימוש עבר שהיה בשטח.

1.9. שימוש אשר לא מבוצע עוד על ידי העורר.

1.10. סבורים אנו שיש לפנות את הנכס בכללותו ואם לא יעשה כן העורר שמורה למשיב הדרך לשוב ולחייבו.

1.11. עם זאת, נכון לתקופת הערר מצאנו שיש לפטור שטח זה מחיוב בארנונה.

1.12. לאור האמור לעיל מצאנו שיש לקבל את הערר רק ביחס לנכס מספר 2000407234. יתר טענות העורר בערר נדחות על ידנו. לאור ההסכמות שהושגו בין הצדדים, החלטה בערר זה תחול גם ביחס לשנת המס 2019.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.5.2019.

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: פרופ' ז' רייך, רו"ח                      חבר: עו"ד גדי טל                      יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי