

שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: עמותת ראש יהודי

נגד

הצדדים השלישיים: שבתאי נשיא, דוד נשיא רוברט נשיא וחללית  
ד.ש.ר בע"מ

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

עניין לנו בנכס שביחס אליו כבר ניתנו מספר החלטות של ועדת הערר.

ביום 13.8.2014 נתנו החלטתנו האחרונה הדוחה את הערר ככל שהוא מתבסס על בקשת העוררת לפטור מארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

נותר לנו להכריע בערר ככל שהוא מתייחס לטענתה החלופית של העוררת כי יש לחייב את הנכס בהיותו נכס ריק על פי היעוד התכנוני המקורי.

העוררת הציגה את נספח 7 – דף זכויות מהועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב המעיד על יעוד המקרקעין למגורים ואת נספח 8 – היתר בנייה מיום 1.4.57 ממנו עולה לטענתה כי ייעוד הנכס נשוא הערר הינו למגורים.

מאחר והמשיב נימק את החלטתו שלא לסווג את הנכס למגורים בהחלטה קודמת של ועדת הערר קבענו בהחלטתנו הקודמת כי יש בפנינו מצד אחד תשתית ראייתית התומכת בעמדת העוררת לפיה ייעוד הנכס על פי היתר הבנייה ו/או הייעוד התכנוני הינו למגורים ומצד שני החלטת ועדת ערר העומדת בסתירה לכך ומסתמכת על אישור שלא הוצג במהלך הדיון הנוכחי בערר זה.

בהחלטתנו מיום 13.8.2014 הורינו למשיב להציג עד ליום 15.9.2014 תצהיר התום על ידי גורם מוסמך בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אליו יצורף היתר הבנייה החל על הנכס נשוא ערר זה ו/או אישור אחר ממנו עולה מה הם הייעודים התכנוניים על פי ההיתר של הנכס נשוא הערר.

המשיב הגיש את תצהירה של הגברת ברטה לוסטיק המשמשת מנהלת שימושים חורגים וחלוקת דירות במנהל ההנדסה אליו צורפו היתרי הבנייה של הנכס מהם עולה כי השימוש המותר בקומת הקרקע של הנכס הינו למרפאה. יצוין כי תצהיר המשיב לא התייחס לדף הזכויות שהוצג על ידי העוררת.

העוררת התייחסה לתצהיר המשיב וטענה כי המרפאה המתוארת בתצהיר המשיב ממוקמת בקומה א' ואילו הנכס שבמחלוקת מצוי בקומת הקרקע.

העוררת שבה והפנתה לדף הזכויות שהונפק על ידי עיריית תל אביב ביום 27.4.2014 ואשר קובע כי ייעוד הקרקע הינו : מגורים ג1 .

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

אם תרצו עלינו להכריע האם הלכת מלק, והחלטות בית המשפט העליון בעניין סיווג נכס ריק מתכוונות לייעוד תכנוני על פי התכנית החלה על המקרקעין נשוא הערר או לשימוש המותר על פי היתר הבנייה בלבד.

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

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

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

העוררת מפנה לפסק הדין בעעמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב אשר ניתן ביום 4.9.2012.

בית המשפט בעניין זה אומר :

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

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

העוררת טוענת כי על פי הדין אחד השימושים המותרים בנכס הינו מגורים ולראייה דף הזכויות שהונפק על ידי עיריית תל אביב.

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

בהיותה "חיקוק" די לה לעוררת שהיא מצביעה על תכנית בניין עיר הנזכרת בדף הזכויות מטעם עיריית תל אביב בכדי להתבסס על תוכנה ו/או הוראותיה.

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

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

במקרה שבפנינו, הציגה העוררת את דף הזכויות מיום 27.4.2014.

המשיב לא כפר בקביעות העולות מדף הזכויות.

על פי דף הזכויות ייעוד הקרקע על פי תכנית בניין העיר הינו מגורים ג1. לפי טענת העוררת הסיווג הזול ביותר הינו הסיווג על פי השימוש שאותו מתירה התכנית החלה על המקרקעין, היינו שימוש למגורים.

הוסף לכך את העובדה כי הנכס נשוא הערר כבר סווג בסיווג "מגורים" והרי שהאינדקציות בדבר פוטנציאל השימוש אינן סותרות את מסקנתנו דלעיל.

לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל ככל שהוא נוגע לסיווג הנכס ועל המשיב לסווג את הנכס, כל עוד הנכס ריק, בסיווג מגורים.

בנסיבות החלטתנו הקודמת מיום 13.8.2014 אין צו להוצאות.

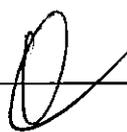
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.12.14.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ל בכסלו תשעה  
22.12.2014  
מספר ערר : 140010836 / 09:58  
מספר ועדה : 11102

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: למברג אילן**

**- נ ג ד -**

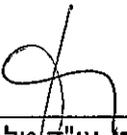
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

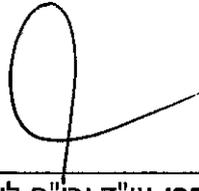
**תיקון החלטה מהיום**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 22.12.2014.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בכסלו תשעה  
22.12.2014  
מספר ערר : 140010812 / 10:11  
מספר ועדה : 11102

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דיין אדלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

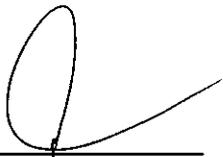
לאחר ששמענו את בנה של העוררת ולאור היקף הראיות ודו"ח ממצאי הביקורת התקבל הערר חלקית באופן שהפטור עפ"י סעיף 330 יוארך עד ליום 30/4/14.

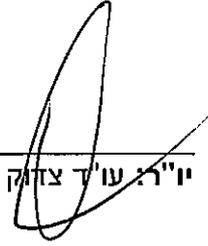
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.12.2014.

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

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בכסלו תשעה  
22.12.2014  
מספר ערר : 140011213 / 11:34  
מספר ועדה: 11102

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מזרחי יצחק

- נ ג ד -

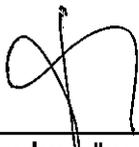
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מבלי לפגוע בטענה מטענותיו של העורר, הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.12.2014.

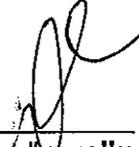
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בכסלו תשעה  
22.12.2014  
מספר ערר : 140010790 / 13:01  
מספר ועדה: 11102

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לופוביץ פרדי

- נ ד ג -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

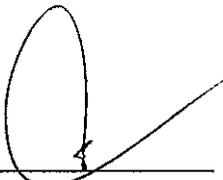
החלטה

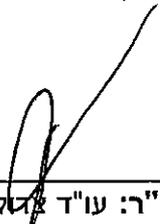
לצערנו ידנו כבולות בכדי להושיט סעד במקרה הזה. החוק לא יוצר הבחנה בין נכס ריק רגיל לבין נכס שנתר ככזה לאחר מותו של אדם ובתקופת הביניים של עד הוצאת צו קיום צוואה או צו ירושה ובוודאי לא במקרים שלא היה הצדק כלכלי למנות מנהל עיזבון זמני שיטפל בפנינו הנכס. נכון שלא נוכל לסייע לעורר במקרה זה, אבל אם תשמע הערתנו מוזמנים הנוגעים בדבר לבחון התייחסות בצו הארנונה או בחוק במקרים כאלה. בנסיבות האלה הערר ידחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.12.2014.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ור"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: בוקה ג'וניור**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

## **החלטה**

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה שהערר כולל טענות שלא הועלו בהשגה ומהווה למעשה הרחבת חזית פסולה ואסורה.

המשיב טוען כי השגת העורר הוגשה בעילה של טעות במדידה וחיוב ביתר בשל טעות בשטח הנכס ואילו הערר מתבסס על טענה המתייחסת לסיווג הנכס.

ביום 3.9.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו שבה ב"כ המשיב על הטענה כפי שפורטה בהרחבה בכתב התשובה לערר.

ב"כ העורר הגיש את סיכום טענותיו בעניין זה .

נפתח בכך שאין למעשה מחלוקת עובדתית ביחס לתוכן ההשגה שהוגשה למנהל הארנונה אולם נציין כי זו לא "הוכתרה" כהשגה אלא כפנייה של העורר מיזם 4.2.2014 אל מחלקת חיובי ארנונה בבקשה לתאם מדידה של הנכס שלו.

כך כתב העורר :

**"הנני מעוניין לתאם ביקורת לגבי המדידה של העסק בגלל שאני טוען שהשטח שאני מחוייב אינו השטח הקיים בפועל"**

במענה לפנייתו השיב לעורר מנהל הארנונה בצוותא עם מנהל מחלקת בחינת חיובים וטען כי הוא מחויב לפי 87 מ"ר וכי פנייתו נטענה בעלמא וללא פירוט. בסיפת תשובתו מפנה מנהל הארנונה את העורר לוועדת הערר וקובע כי **"בקשתך לתיקון השטח לא אושרה ואני דוחה את השגתך"**.

ב"כ העורר בטיעוניו שופך אור על השתלשלות העניינים ומסביר כי העורר כלל לא היה מודע לכך ששינוי החיוב לעומת שנת המס הקודמת הינו תולדה של שינוי הסיווג. (המשיב לא ביקש לסתור גרסה זו).

העורר לא קיבל הודעה על שינוי הסיווג ( ב"כ המשיב לא העלה טענה כזו) וסבר לתומו כי עודף החיוב נובע משינוי היקף החיוב.

עיון בדוח ממצאי הביקורת אשר צורף לכתב התשובה ולא נמסר לעורר במקביל להגדלת החיוב, מלמד כי מרבית הנושאים לבדיקה אשר הוגדרו לחוקר החוץ נגעו לשאלות של סיווג ורק משימה אחת התייחסה למדידת שטח הגלריה.

העורר פעל בהתאם לתשובת המשיב אלא שהמשיב לא ציין בתשובתו כי השינוי בחיוב נובע משינוי הסיווג. מאחר והמשיב ציין כי בשטח נמדדו 87 מ"ר, הבין העורר לראשונה לטענתו, כי מקור החיוב אינו נובע מפער בשטחים המחויבים.

לפיכך פנה העורר פעם נוספת ל"מחלקת ארנונה" ביום 2.4.14 והעלה טענה ביחס לסיווג, פניה שהוכתרה בסופו של יום כערר, ובגינה העלה המשיב טענת הרחבת חזית. בפניה זו הדגיש העורר כי טעה לסבור קודם שסיבת החיוב המוגדל הינה טעות במדידה, ביטל עילה זו והצביע על עילת הסיווג.

הנה כי כן זוהי ההשתלשלות העובדתית שעומדת ברקע "הרחבת החזית" שבכתב הערר לעומת ה"השגה".

ועדת הערר יושבת כערכאת ערעור על תשובת מנהל הארנונה ולפיכך טוען המשיב כי אין למעשה בפני ועדת הערר ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 6.2.2014 כי אם ערר בסוגיות בגינן לא הוגשה השגה.

אלא שאם נגיע למסקנה אותה מבקש המשיב, לפיה משכתב הערר כולל טענות שלא בא זכרן בכתב ההשגה ומכאן כי דין טענת המשיב ביחס להרחבת חזית פסולה להתקבל, נעשה עוול לעורר ונחטא לתפקידו.

עיון בכתב "הערר" (מכתבו של העורר מיום 2.4.14) מלמד כי לעורר לכאורה, טענות שיש לדון בהן ולבחון אותן בעניין סיווג הנכס. גם המשיב בחר להתייחס לטענות אלה בכתב התשובה.

נדמה כי זהו המקום הראוי לצטט מדבריו של השופט ברנזון בע"א 189/66 ששון נ' קדמה, פ"ד כ(3) 477, 479, כי:

**"הפרוצדורה אינה מיטת סדום שבה מקצצים את רגליו או מתיזים את ראשו של בעל דין כדי להכניסו לתוכה... היא מסגרת רחבה וגמישה למדי... הניתנת לתיקון בלי לגרום עוול לבעל הדין האחר, ועל בית המשפט להרשות תיקון כזה בנדיבות וברחבות".**

למעשה, ניתן לראות בכתב "הערר" השגה שהוגשה בעניין טענת הסיווג.

יחד עם זאת אם מדובר בהשגה, הרי שלא ניתנה לה תשובת מנהל הארנונה ודינה להתקבל. בכדי להימנע מההחלטה מרחיקת לכת שכזו ועל מנת שלשני הצדדים יהיה את יומם בפני ועדת הערר.

הגנו מאריכים בזאת את המועד לקבלת תשובת מנהל הארנונה להשגה בעניין הסיווג וזאת עד ליום 15.1.15.

תיק ערר זה (140010528) יימחק ללא צו להוצאות, תוך שמירת זכויות העורר להגשת ערר על תשובת מנהל הארנונה ומבלי שהדבר יפגע בזכויות העורר, ככל שיהיה צורך בהגשת ערר כזה לאחר קבלת תשובת המשיב להשגה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.12.14.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום

מיום מסירת החלטה.

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



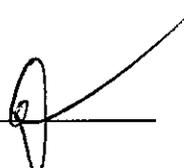
---

חבר: עו"ד גדי טל



---

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



---

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140011026  
140009602

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: 1. יעל נדב

2. סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל על בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

העוררות הגישו ערר בעניין נכס ברחוב בן יהודה 32 בתל אביב בשטח של 89 מ"ר.

הערר מתייחס לנכס שהיה בעבר מחובר לחנות בקומת הקרקע ונגרע ממנה בעקבות מכירתה של החנות במסגרת הליכי כינוס נכסים נגד העוררת סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בע"מ (להלן: "החברה"). לטענת העוררות נפלה טעות במדידת הנכס ומדובר בנכס אטום, שאין אליו גישה ולא ניתן לעשות בו שימוש, על כן יש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טען בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של היו"ר יהודה מאור כי דין הערר להידחות על הסף שכן החברה לא הגישה את הערר ואילו המשיב אינו רואה בעוררת מחזיקה בנכס.

בקשת המשיב לדחות את הערר על הסף נדחתה בהחלטת ועדת הערר מיום 13.3.2014 ובאותה החלטה הורה יו"ר הוועדה לצרף את החברה כצד להליך.

ביום 3.7.2014, במועד שנקבע לשמיעת ראיות בפני ההרכב הנוכחי, עתר ב"כ העוררות לאיחוד העררים לשנת המס 2013 ו 2014 בטענה שמדובר באותו הנכס ובאותן עילות.

ב"כ המשיב אשר לא הייתה מודעת לקיומו של ערר נוסף בעת שהתקיים הדיון בפניו, לא התנגדה לאיחוד העררים בפרק הזמן שאפשרנו לה לעשות כן ובהתאם להחלטתנו מיום 3.7.2014 הורינו ביום 6.8.2014 על איחוד העררים.

ב"כ הצדדים הסכימו כי החלטה בתיקים המאוחדים תינתן על סמך חומר הראיות שהוגש לוועדה במסגרת כתבי הטענות ותצהיר העדות הראשית של הגברת יעל נדב המשיב בחר שלא להביא ראיות מטעמו.

עוד יש לציין כי ביום 30.1.2014 נתן בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים תוקף פסק דין להסכם פשרה בין המשיב ועיריית תל אביב לבין העוררת יעל נדב, לפיו שמה של העוררת נמחק מספרי הארנונה החל מחודש מרץ 2009 ואילך. עוד הוסכם כי כל החיובים ודרישות התשלום בגין רישום זה יבוטלו. ( בעקבות החלטה זו

מתייטר למעשה הצורך לדון בענינה של העוררת יעל נדב שכן אין לה עוד מעמד כעוררת הואיל ושמה כנישום נמחק בהתאם להחלטת בית המשפט).

העוררת סלון מרכזי בע"מ הגישה ביום 23.4.2014 תצהיר עדות ראשית בו פרטה בהרחבה את השתלשלות העניינים שהביאו למכירת הנכס שהיה מחובר לנכס נשוא ערר זה בהליכי כינוס נכסים ואף פרטה עובדתית תוך שהיא תומכת את התיאור במסמכים משפטיים, את מצב הנכס נשוא הערר.

**המשיב כאמור הודיע כי לאחר עיון בתצהיר העדות הראשית של העוררת "אין בידי מסמכים כדי התגבשותם לתצהיר עדות ראשית".**

מכל האמור לעיל התרשמנו כי אלו הן העובדות הנוגעות למצבו של הנכס נשוא הערר ולהחזקה זו:

בהתאם לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים כאמור לעיל, אין עוד מחלוקת בשאלת ההחזקה בנכס. העוררת יעל נדב אינה מחזיקה בנכס.

החברה רכשה את הנכס נשוא הערר על פי הסכם הרכישה מיום 25.11.82 אשר צורף לתצהיר העוררת ובו מפורטים פרטי הרכישה והמגבלות החוזיות שהוטלו על הרוכשת ביחס לשימוש בנכס.

על פי ההסכם, הכניסה לנכס הינה דרך החנות בקומת הקרקע בלבד והממכר יכול לשמש את החנות שמעליו בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

הנכס חובר במדרגות לחנות שבקומה שמעליו.

במסגרת הליכים לכינוס נכסי החברה נמכרה החנות שמעל לנכס נשוא הערר וגרם המדרגות שחיבר בין החנות לנכס גאטם.

הנכס נותר כנכס שאינו מחובר לחנות שמעליו, עם פתח לקומת המרתף ותחת איסור הקבוע בהסכם המכר, לעבור או לגשת לנכס או להעביר אליו סחורות דרך חניון בית אלעל. (ראה סעיף 3ג' להסכם המכר).

הנכס אינו מופיע בהיתר הבנייה של הבניין ואינו מהווה יחידה רישומית בלשכת רישום המקרקעין ו/או אינו רשום כחלק מהבית המשותף.

אין טענה ביחס לשימוש של מי מהעוררות בנכס בתקופות הרלבנטיות לעררים שבפנינו.

העוררות טוענות כאמור כי לאור מצבו העובדתי של הנכס כפי שתואר לעיל ומאחר ואין שימוש בנכס ולא ניתן להשתמש בו לטענת העוררות בהיותו חסום פיזית ומוגבל חוזית, הרי שהן פטורות מחיוב.

המשיב טוען כי אטימת הנכס כשלעצמו אינה פוטרת את השטח מחיוב בארנונה.

ב"כ העוררות בסיכומיו מפנה לשני פסקי דין אשר בהם קבע בית המשפט כי נכס שלא ניתן לעשות בו שימוש אין לחייבו בארנונה.

פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת בעמ"נ 00006/08, מנהל הארנונה של עיריית טבריה נ' יעקב צורי, עוסק בעובדות דומות מאד לעובדות המתבררות בפנינו. גם שם

חויב שטח מחסן אשר היה מחובר בעבר לקומה שמעליו ולאחר שזו נמכרה, לא הייתה עוד גישה למחסן ומנהל הארנונה המשיך לחייב את המחסן בארנונה.

גם במקרה הוא אטם הקונה את פתח המעבר בין שתי קומותיו של הנכס ולא נותרה אליו כל גישה.

(לא נסתר מאיתנו כי במקרה שבפנינו קיימת לכאורה גישה לחניון אך המגבלות המוטלות על הנכס בהסכם המכר אינן מאפשרות כניסה בדלת גישה זו לצורך שימוש בנכס).

גם בעניין יעקב צורי עתר העורר לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בית המשפט דחה את ערעורו של מנהל הארנונה בעירית טבריה וקבע כי יש לפטור את הנכס באותו המקרה מארנונה בהתבסס על הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

**"ובכן, תחילה אומר בקצרה, כי ההיגיון העומד מאחורי הוראות הפטור נהיר למדי: אם אין כל אפשרות לשבת בנכס, ובפועל גם אין יושבים בו, אזי אין הצדקה לתשלום ארנונה בגינו, שכן תכלית החיוב בארנונה היא, בעיקרה, מימון השירות הניתן לאזרח, בין היתר בקשר עם ישיבתו בנכס שבתחומי הרשות..."**

**"...המצב אליו נקלע המשיב נגרם בעקבות מכירת הקומה העליונה של הנכס. אחר כך ניסה המשיב לפתוח פתח אחר למחסן, אלא ששכניו לבית המשותף לא נתנו בידו לעשותו. בנסיבות אלה אינני רואה כל הצדקה לכך, שהמשיב ימשיך וישלם ארנונה עבור נכס, שאין יושבים בו ואין כל אפשרות להיכנס אליו ולעשות בו שימוש מכל סוג שהוא. הוא זכאי, עלכן, לפטור, בגדרו של סעיף 330 לפקודה, זו מסקנתי."**

גם פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב בעניין תא"ק 1533-04 עירית הרצליה ב' שרוני תומך בעמדת העוררת על אף שהעובדות שם שונות.

ב"כ המשיב בסיכומיה לא התייחסה לפסקי הדין אליהם הפנה ב"כ העוררות והסתפקה באמירה כללית לפיה: **"מדובר בשטח המהווה בניין שאינו טמון באדמה או נישא באוויר אשר על כן הוא בר חיוב בארנונה"**

אלא שלא זו טענת העוררות. אין הן מצביעות על הנכס כנכס שאינו בר חיוב בארנונה בשל כך שאינו מהווה בניין והמשיב לא התייחס בסיכומיו לטענה לפיה הנכס אינו בר חיוב בשל הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

בחינת פסקי הדין אליהם מפנה ב"כ המשיב בכתב התשובה לערר 140009602 לא שכנעה אותנו כי יש לקבל את עמדת המשיב. פסקי הדין שצוטטו ( למעט פסק הדין בעת"מ-21623-02-11 ) אינם מתאימים לעובדות נשוא ערר זה והם מתייחסים למקרים שונים.

מכל האמור לעיל ולאור הוראות הפסיקה הננו קובעים כי יש לקבל את הערר ולפטור את הנכס נשוא הערר מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, שכן הוכח שאין אפשרות לשבת בנכס ואין יושבים בו בפועל, ובשל הנזק שנגרם בשל שלילת האפשרות להיכנס לנכס יש לפטור את העוררת מחיוב בארנונה בגין הנכס.

לאור מסקנתנו לא נדרשנו לטענה בדבר טעות בשטח החיוב.

משלא נתבקשנו לעשות צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.12.14.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140009241

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

**העוררת: קדישזון את צוקרמן נכסים בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

העוררת הינה הבעלים של נכס ברחוב מטלון 75 תל אביב.

המשיב והעוררת חלוקים ביניהם ביחס לחיוב הארנונה שהושת על העוררת בגין הנכס לתקופה שמתחילה ביום 15.6.2012 ומסתיימת ביום 7.2.2013.

למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים:

העוררת השכירה את הנכס נשוא הערר לשוכר מוחמד איזאק החל מיום 15.6.2012.

הודעת העוררת בדבר עדכון פרטי המחזיק לא הגיעה למשיב עם חתימת הסכם השכירות ו/או בסמוך לו ולראשונה קיבל המשיב הודעה כזו ביום 28.1.2013. (ראה נספח 3 לכתב הערר)

להודעת העוררת צורפה "הצהרה" של השוכר מוחמד איזאק לפיה הוא מאשר כי "הנני השוכר והמחזיק בנכס שברחוב מטלון 75 תל אביב מיום 15.6.2012 וזאת בהתאם להסכם השכירות הרצ"ב ומיום 15.6.2012 הנכס הנ"ל נמצא בשימושי".

המשיב סירב לבצע את רישום המחזיק בתוקף מיום 15.6.2012 ונעתר להחלפת שם המחזיק החל מיום 8.2.2013.

בתום הדיון המקדמי שנתקיים ביום 2.12.2013 אפשרנו לצדדים לנסות ולאתר את המחזיק אשר חתום על הצהרה שצורפה לכתב הערר (נספח 4) ולקבל את התחייבותו לשאת בחיוב לתקופה שבמחלוקת.

מאחר ולא נתקבלה כל הודעה הסקנו כי העוררת לא הצליחה לאתרו.

עלינו להכריע האם נכון לסטות במקרה זה מההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי כל עוד לא נתנה הודעה כאמור בסעיפים 325-326 לפקודה יהיה המוכר או המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו.

על מנת שמחזיק בנכס יהיה פטור מתשלום ארנונה לא די בכך שיחדול מהחזקתו בנכס. עליו למסור הודעה למשיב על חדילת החזקתו וכל עוד לא עשה כך רשאי המשיב על פי הוראות החוק לראות בו מחזיק לעניין החיוב בתשלומי הארנונה.

בהתבסס על האמור לעיל מפנה העוררת לע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי בכלל ולדברי כבוד השופט רבלין המתייחס לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות בפרט.

העוררת מצטטת מפסק הדין כדלקמן:

**ידועה לאמר, חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק הסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.. מלשון הסעיף אף עולה כי חבותו של מחזיק או הבעלים המקורי היא שיווית, כך שיש לחייבו בתשלום ארנונה רק כאשר לא ניתן לגבותה ממי שחב בה בפועל.**

אלא שדווקא פסק דין זה אינו תומך לדעתנו בעמדתה של העוררת. פסק הדין בעניין ששון לוי, עסק בקבלן ירושלמי אשר התקשר עם חברה בעסקת קומבינציה, שבמסגרתה הועברה לקבלן החזקה בנכס. ההודעה על חילופי המחזיקים לא עודכנה ברישומי עיריית ירושלים והיא המשיכה לשלוח את החיובים לחברה. כאשר נודע למנהל הארנונה בדיעבד על שינוי החזקה, הוא השית על הקבלן חיובי ארנונה רטרואקטיביים החל מיום החזקתו בנכס.

ביהמ"ש קבע כי חזקה על הקבלן כי ידע שהוא חייב בתשלומי הארנונה בגין נכס שבחזקתו, הן לאור ניסיונו הרב במיסוי מוניציפאלי והן מאחר שהחזזה בינו ובין החברה בעלת הנכס מציין במפורש כי הקבלן חייב בתשלומי הארנונה.

בית המשפט קבע כי במקרה זה יש לסטות מן ההלכה לפיה לא יותר חיוב רטרואקטיבי. ביהמ"ש קבע כי בנסיבות העניין ובנסיבות המיוחדות של הקבלן ואחריותו יותר לרשות להשית חיוב רטרואקטיבי.

**העוררת מבקשת להסיק מכך כי ניתן להחיל חיוב ארנונה רטרואקטיבית על הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות.**

**העוררת לא הצביעה במקרה שבפנינו על נסיבות מיוחדות המצדיקות הטלת חיוב רטרואקטיבי על המחזיק, על אף שברור כי המחזיק החזיק בפועל בנכס גם קודם ליום 28.1.2013.**

אלא שגם העוררת בעצמה, עת מצטטת היא מדברי השופט רבלין המתייחס לסעיף 8(א) לחוק הסדרים מפנה לכך שהשופט רבלין קובע כי מלשון הסעיף עולה כי חבותו של מחזיק או הבעלים המקורי היא שיווית, כך שיש לחייבו בתשלום ארנונה רק כאשר לא ניתן לגבותה ממי שחב בה בפועל.

בנסיבות שנוצרו במקרה שבפנינו בשל מתדלה של העוררת אשר לא נתנה הודעה במועד ביחס לחילופי המחזיקים נוצר מצב לפיו היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופה שבמחלוקת ויש לחייבה בתשלום ארנונה שכן **"לא ניתן לגבותה ממי שחב בה בפועל"**.

לו הייתה העוררת משכילה להודיע במועד ו/או לצרף תצהיר ערוך כדין ו/או להביא את השוכר לתתום היום ו/או לקבל על עצמו היום את חיובי הארנונה בגין התקופה שבמחלוקת לא ניתן היה לאמר כי לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחייב בה בפועל.

בנסיבות המתוארות לעיל לא מצאנו כי נכון יהיה לבטל או לשנות את פעולת המשיב אשר פעל בהתאם להודעה שנמסרה לו ביום 18.1.2013 והעביר את חיובי הנכס על שם השוכר מיום 7.2.2013 ואילך. בנסיבות אלה דין הערר להידחות.

לא התעלמנו בעת שגיבשנו מסקנה זו מן הטענות שהציגה העוררת באשר לחוזה השכירות שנחתם בינה לבין המחזיק, גם לא מכך שכל הנראה החזיק השוכר בנכס עוד קודם למועד בו החל להיות מחויב בארנונה. אך לאור העובדה כי הודעה על חילופי מחזיקים נמסרה למשיב רק ביום 28.1.2013 הכתובת לבירור הטענות הנ"ל הינה במסגרת היחסים החוזיים בין העוררת לבין השוכר מטעמה. מאחר והעוררת צירפה את הצהרת השוכר לכתב הערר הרי שעל פניו גם לא תתקשה לגבות את החוב מהשוכר.

על פי המסגרת החוקית שנקבעה בדיני הארנונה ועל בסיסה מכלכל המשיב את פעולותיו. הוא אינו נדרש לבחון לעומקן את תוכן של ההודעות המוגשות לו במסגרת מסמכים שמצרפים מחזיקים להודעות הנמסרות על ידם בעניין החזקת נכס או חדילת חזקה שכזו ודאי כאשר הודעה

שכזו מוגשת באיחור. העובדות והראיות שהוצגו על ידי העוררת אין בהן בכדי להצדיק סטייה מהוראות סעיף 325 לפקודת העיריות ולחייב רטרואקטיבית את השוכר בחיובי הארנונה .

מכל האמור לעיל החלטנו לדחות את הערר.

בנסיבות החלטתנו מיום 17.3.2014 הדוחה את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר לא מצאנו מקום לחייב העוררת בהוצאות.

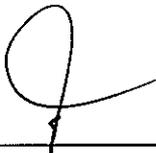
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.12.14.

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

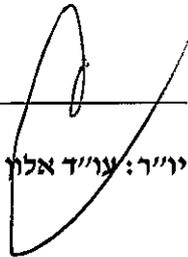
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: י.ע.ז. חברה לבנייה ופיתוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת רכשה נכס ברחוב הארבעה 8 תל אביב.

בהסכם רכישת הנכס אשר צורף כנספח ב' לכתב הערר הוגדר הממכר כנכס הכולל שטח משרדים בגודל 394.9 מ"ר בקומה ב ברחוב הארבעה 8 תל אביב.

בסעיף 3.4 להצהרות הצדדים נקבע כך :

**"המוכרת מצהירה כי בקומה ב' וסמוך לנכס מצויה מרפסת, אשר אין למוכרת זכויות כלשהן בה ואשר אינה מהווה חלק מהנכס, בפועל המוכרת עשתה במרפסת שימוש רציף מזה מספר שנים"**

ענינו של ערר זה חיובה של העוררת בשטח של כ 200 מ"ר, המהווה את שטח המרפסת הפתוחה.

העוררת טוענת כי אינה הבעלים ו/או אינה המחזיק של המרפסת ועל כן אין לחייבה בארנונה בגין נכס זה.

העוררת טוענת כי בעלת הזכויות במרפסת הינה עיריית תל אביב, כי היא לא רכשה זכויות מכל מן וסוג שהוא במרפסת ואין היא מחזיקה במרפסת.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 30.1.2014 נאמר ביחס לחיוב המרפסת כי : **"בביקורת נמצא כי שטח המרפסת מהווה חלק אינטגרלי משטח הנכס ועל כן חיוב המחזיק בו הינו כדין"**

בכתב התשובה לכתב הערר טוען המשיב כי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר למרפסת בין היתר מאחר שהיציאה לשטחים אלה הינה משטח הנכס ובשל פוטנציאל השימוש בנכס.

ביום 16.6.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו בעניין זה.

ב"כ העוררת טענה כי העוררת לא עושה שימוש בנכס. כי המבנים היבילים שהיו במרפסת היו בשימושה של המוכרת והם סולקו בידי העוררת על אף שאין זה מתפקדה.

**"לעוררת אין חזקה במרפסת, אסור לה להחזיק במרפסת ולא ראינו בשום מקום שהיא פלשה או עושה שימוש במרפסת. גובה המעקה אינו תקני והינו מסוכן. אפשר להיכנס למרפסת רק דרך המשורז."**

ב"כ המשיב הצביעה על דברי ב"כ העוררת וקבעה כי עולה מהם פוטנציאל השימוש מכוחו ניתן ללמוד על זיקתה של העוררת לנכס.

ב"כ העוררת תיקנה את עצמה וציינה **"הגישה למרפסות אינה רק מהנכס שלי, אפשר לעבור ממרפסת למרפסת מכל נכס אחר בבניין"**.

בהחלטתנו מאותו היום קבענו כי למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים וכל שנותר לנו הוא להכריע לאור טענות הצדדים.

הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ומכאן החלטתנו על סמך חומר הראיות בתיק, כתבי הטענות וכתבי הסיכומים.

ב"כ המשיב בסיכומיה טוענת כי גם אם לא נרכש שטח מסויים כפי העולה מהסכם המכר הרי שאין בכך חזקה בדבר שטח הנכס לחיוב שכן המבחן הקובע בדיני ארנונה הוא מבחן השימוש.

עוד טוענת העוררת כי מדות ממצאי הביקורת עולה כי השטח שבמחלוקת הינו מרפסת תקינה אליה יש יציאה ממשרדי העוררת וכי ניתן לעשות שימוש בנכס על ידי העוררת.

ההכרעה בטענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכס נשוא הערר אינה קשורה לדעתנו בפוטנציאל השימוש בנכס.

בעניין שבפנינו יש להכריע האם העוררת היא אכן בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס על אף שאין מחלוקת עובדתית כי אינה בעלת הזכויות הקנייניות בנכס.

עיינו בדוח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 30.12.2013.

**החוקר מטעם המשיב קובע כי יעיתן לראות כי השטח המסומן כתום ע"ג השרטוט מקורה ולא נראו עבודות בשטח זה (ראינו את השטח מבעד לחלון).**

עדות זו של חוקר המשיב תומכת בעמדת העוררת לפיה לא נעשה שימוש על ידי העוררת בשטח זה.

העוררת הציגה ראיות מהימנות לכך שאינה בעלת הזכויות במרפסת, דוח ממצאי הביקורת תומך בעמדת העוררת ואינו מצביע על שימוש כלשהו שנעשה על ידה בשטח המרפסת.

גם התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת אינן מעידות על שימוש במרפסת.

התשריט שצורף לכתב התשובה מעיד על החלוקה בין המשרדים לשטח המרפסת בו החזיקה המוכרת מבנים יבולים.

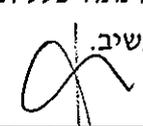
לאור האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להתקבל שכן העוררת הוכיחה שאינה הרוכשת ו/או בעלת זכויות כלשהן במרפסת הגג וכי לא החזיקה במרפסת בתקופה נשוא המחלוקת.

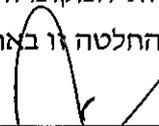
ניתן בהעדר הצדדים היום 21.12.14.

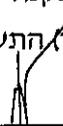
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140010768  
140008405

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: כוכבים ראדיאטורים וחלפים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

בפנינו ערר על חיוב שני נכסים ברחוב דרך בן צבי 84 א. האחד בשטח של 197 מ"ר והשני בשטח 79 מ"ר, שני הנכסים מסווגים על פי החלטת המשיב בסיווג " בנינים שאינם משמשים למגורים".

ביום 9.6.2014, לבקשת הצדדים, אוחדו תיקי הערר לשנות המס 2013 ו 2014 .

בתשובה להשגה נימק מנהל הארנונה את ההחלטה שלא לסווג את הנכס תחת סיווג מתסנים תוך שהוא מפנה את העוררת להוראות המצטברות של סעיף 3.3.2 לצו הארנונה וקובע כי הנכס כולל מספר שימושים וזאת מעצם היותו "הנכס הראשי והבלעדי בחזקת מרשך".

העוררת מפנה להסכם פשרה שקיבל תוקף ביום 20.9.2012 אלא שהמשיבה מפנה להוראות סעיף 2 להסכם בו מסכימים הצדדים כי תוקף ההסכם הינו עד ליום 31.12.2012 .

עיון בהסכם הפשרה מלמד כי אכן הצדדים הגבילו את תוקפו לתום שנת 2012 ואף נשמרה זכותו של המשיב להעלות טענות ביחס לסיווג הנכס בשנת 2013.

עלינו להכריע, על סמך הראיות שהובאו בפנינו האם צדק מנהל הארנונה כאשר דחה את ההשגה וקבע כי הנכס אינו עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מר אסף פרץ, המשמש כמנכ"ל העוררת.

בתצהירו מתאר מר פרץ את הפעילות בנכס:

**"פעילותה העסקית ו/או המשרדית של חברתנו מתבצעת מתוך שטח ד.ג.ש אשר מתמחה באספקת חלקי חילוף מכל הסוגים לכלי תחבורה מסוגים שונים....**

**...לשם השלמת התמונה נציין כי אנו מאחסנים פריטים ו/או מלאי (רדיאטורים למשאיות) עבור חברת פאר רדיאטורים וכן עד לא מזמן עבור חברת א.א.א. רדיאטורים הממוקמת בבני ברק..."**

לשאלת הוועדה השיב עד העוררת במהלך חקירתו על תצהירו:

**יאני מאשר כי בשטח של 400 מ"ר (פאר) ובשטח של 150 מ"ר (א.א.א.) אפשרנו לשני גופים אלה לאחסן סחורה ללא תמורה ישירה, אך מאחר וא.א. התחייבו לקנות רק מאיתנו רדיאטורים ופאר**

**הוא שותף בחברה. מאחר וממילא אני לצרכים שלי יכולתי להסתפק בשטח קטן יותר מ 780 מ"ר לכן אפשרתי שיתופי פעולה מסוג זה."**

בהמשך העיד כי:

**"שימוש העוררת הינו בהיקף של כ 600 מ"ר ... השטחים לא היו מתוחמים בתוך המחסן ולא הייתה הפרדה ברורה בין המשתמשים.. ההזמנות מחו"ל מתבצעות מהנכס".**

עד המשיב כתב בדוח ממצאי הביקורת כי: **"במקום יש אחסון רב של חלפים לרכב, רדיאטורים, לדברי אסף מבעלי העסק בנכס הנ"ל מתנהל העסק הראשי והוא מוכר רדיאטורים".**

מאחר והתנאים הקבועים בצו הארנונה לשם סיווגו של נכס תחת סיווג אחסנה הינם תנאים מצטברים ניתן לקבוע כי עיקר המחלוקת בין העוררת למשיב נסובה סביב הסוגיות הבאות:

האם הנכס משמש לאחסנה בלבד? האם מדובר בנכס אחד בו מתבצעת כל פעילות העוררת או שקיים נכס אחר אותו משרת הנכס שבמחלוקת כמחסן, האם משמש המחסן לשיווק והפצה?

מכל האמור לעיל, מהראיות שצורפו לכתבי הטענות, מתצהירי הצדדים ומהעדויות שנשמעו בפנינו עולה התמונה העובדתית שלהלן:

לעניין התנאי הראשון קובע סעיף 3.3.2 לצו הארנונה כי על הנכס לשמש לאחסנה בלבד. מצאנו כי על פי התשתית העובדתית שהונחה בפנינו הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד. עד העוררת הודה בעדותו כי מהנכס מתבצעת פעילות מכירה ו/או הזמנות מחו"ל. לא התרשמנו מהניסיון של העוררת ליצור הפרדה בין פעילות מכירה ו/או שיווק אשר לכאורה מתבצעת ממשרדי ד.ג.ש לבין הפעילות בנכס ואנו מוצאים אותה כאבחנה מלאכותית.

מהראיות שהובאו בפנינו התרשמנו כי תחת הגדרת "שיתופי פעולה" כאלו או אחרים עם תברת א.א.א או פאר מתבצעת למעשה פעילות שאינה פעילות אחסנה בלבד. בעניין זה ניתן לעיין בתצהיר עד העוררת ובחקירתו על התצהיר בכדי להתרשם כך. עוד יש להפנות לכך שעד העוררת הודה כי העוררת אינה עושה שימוש בכלל הנכס לצרכיה.

למעשה מאשרת העוררת בראיותיה כי בנכס מתקיימת פעילות נוספת (גם אם לשיטתה של העוררת מצומצמת), מהתשתית הראייתית שהונחה בפנינו התרשמנו כי בנכס מתקיימת הלכה למעשה פעילות נוספת מעבר לאחסנה גרידא והיא פעילות לשיווק, הזמנות ו/או פעילות משרדית.

אמנם לעוררת נכס נוסף אשר לטענתה ממנו מתנהל העסק ו/או פעולות השיווק וההפצה של מוצרי העוררת, אולם כאמור מעדות עד העוררת ומדבריו כפי שצוטטו על ידי עד המשיב עולה כי בנכס מתקיימות פעולות הפצה ושיווק גם אם הן מוצגות בדרך של שיתופי פעולה כאלה או אחרים. גם אם בנכס מתבצעת פעילות של אחסון הרי שאין זה מחסן העונה על התנאים הקבועים בצו הארנונה שכן אין הוא משמש לאחסנה בלבד אלא גם לפעילות המוגדרת כשיתופי פעולה עם תאגידים אחרים המהווה פעילות משרדית ו/או פעילות של שיווק והפצה כאמור לעיל.

יש לזקוף לחובתה של העוררת את החלטתה שלא להרחיב ו/או לפרט ביחס לטיב "שיתופי הפעולה" הנזכרים לעיל, שכן העוררת, לו רצתה, יכולה הייתה לנסות ולשכנע כי מהות שיתופי הפעולה אינה מהווה חריגה לכלל המחייב שימוש לאחסנה בלבד.

למעשה, משנמצא כי אין העוררת עונה על התנאי הראשון הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה די בכך בכדי לדחות את הערר שכן מדובר בתנאים מצטברים, הוסף לכך את שעולה מהראיות לפיו הנכס משמש לפעולות של שיווק והפצה והרי שדי בכך בכדי להביא לדחיית הערר.

העוררת מזכירה בסיכומיה פסקי דין . לא מצאנו בהם נימוקים המצדיקים סטייה מהמסקנה  
דלעיל אשר בעיקרה עולה כאמור מהראיות והעובדות שהוצגו בפנינו.

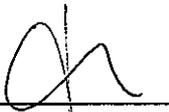
**הננו קובעים כי עובדתית הנכס אינו עונה על לפחות שניים מארבעת התנאים המצטברים  
הנדרשים לצורך סיווגו כמחסנים על פי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה וכפועל יוצא יש להורות על  
דחיית הערר.**

משלא נתבקשנו לעשות כן, לא יינתן צו להוצאות.

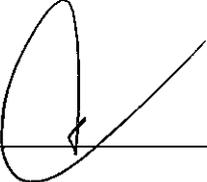
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.12.14.

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

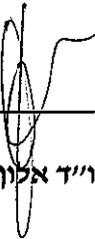
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין  
בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140009275

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: יונילינק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר ביחס לנכס ברחוב הברזל 21 תל אביב, המחוייב בשטח של 142 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ובשטח של 95 מ"ר בסיווג בתי תוכנה.

לטענת העוררת יש לסווג את כלל שטח הנכס תחת סיווג "בתי תוכנה"

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי ה"ההשגה" נשוא הערר אינה השגה כלל וכלל מהטעם שהוגשה באיחור ולפיכך הפכה שומת שנת 2013 שנשלחה לעוררת לחלוטה. לטענת המשיב מאחר והעוררת לא הגישה השגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת השגה ומאחר ופנייתה לראשונה למנהל הארנונה נתקבלה אצל המשיב ביום 6.5.2013 דין הערר להידחות על הסף.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר ובסיכומים שהוגשו בעניין הטענות המקדמיות.

עד העוררת התייחס בתצהירו לטענת המשיב כי יש לדחות על הסף את הערר בשל האיחור בהגשת ההשגה וטען כך:

*"המשיב, בכל הכבוד, אינו תומך את טענותיו בראיות, ואיני יודע מתי שלח המשיב את חשבון הארנונה דנן, או מתי בדיוק הוא התקבל במשרדנו אך אוכל לאמר כי קיימת הנחיה כללית שלי למחלקת הנהלת החשבונות בחברה, החברה משלמת את חשבונותיה השוטפים, עירוניים ואחרים, בסניף הדואר ברמת החיל, המצוי בסמיכות למשרדי החברה, בסמוך למועד קבלתם."*

בחקירתו בעניין זה בעת שמיעת הראיות ביום 30.6.2014 השיב עד העוררת כדלקמן:

*"בשנת 2013 למיטב ידיעתי קיבלנו שומה שנתית"*

העוררת צירפה לתצהיר עד העוררת את חשבון הארנונה לחודשים ינואר פברואר 2013 אשר שולם ביום 21.2.2014.

עד העוררת טוען בסעיף 8 לתצהירו לגבי חשבון זה *"אשר התקבל במשרדנו במהלך חודש פברואר"*

את מניין 90 הימים סופר עד העוררת מיום תשלום החשבון.

ההשגה הוגשה ביום 5.5.2013 והיא התקבלה במשרדי המשיב ביום 6.5.2013.

יצוין כי בכתב הערר לא התייחסה העוררת לטענה בדבר הגשת ההשגה באיחור למרות האמור בתשובת מנהל מחלקת שומה ג' אשר נשלחה מהעירייה ביום 26.6.2013 ולטענת העוררת נתקבלה אצלה ביום 3.7.2013 .

ב"כ המשיב טוען בסיכומיו כי העוררת לא טוענת בכתב הערר כמו גם לא בתצהיר עד העוררת מתי נתקבלה אצלה השומה נשוא הערר. כל שהיא טוענת מתייחס לחשבון הארנונה לחודשים ינואר פברואר.

עד העוררת הודה כי נתקבלה אצל העוררת שומה שנתית אך לא התייחס למועד בו התקבלה.

גם העוררת נמנעת מלדייק בענייין המועד לקבלת השומה השנתית.

תחת זאת טוענת העוררת כי נטל ההוכחה כי השומה נתקבלה אצלה קודם ליום 21.2.2014 מוטלת על כתפי המשיב.

האם צודק ב"כ העוררת בטענתו לפיה על המשיב הנטל להוכיח מתי נתקבלה הודעת השומה השנתית אצל העוררת.

בעמ"נ 92423-22-22 כלוף ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו התייחס בית המשפט בפסק דינו בין השאר לנטל ההוכחה ביחס למועד קבלת השומה השנתית אצל נישום. בפסק דינה של כבוד השופטת רות רונן מיום 14.4.2014 קובע בית המשפט בין השאר :

**"אכן, כדי לקבוע שההשגה הוגשה באיחור, יש לברר מתי קיבל הנישום את הודעת התשלום.**

**זאת משום שס' 4 לחוק הערר קובע כי יש להגיש השגה תוך 30 ימים "מיום קבלת הודעת התשלום". אם הודעת התשלום התקבלה באיחור – כי אז אין איחור בהגשת ההשגה.**

**אולם, וכפי שעולה מהדברים שזכרו לעיל בפסה"ד המקום של שמחה, הנטל מוטל על**

**הנישום להוכיח מתי התקבלה אצלו הודעת התשלום הראשונה כאשר הוא פונה בהשגה**

**לעירייה. במקרה דנן, המערערים לא הרימו את הנטל הזה.**

**סיכומה של נקודה זו – משלא הוכח שההשגה הוגשה במועד, יש לראות את המערער כמי**

**שהגיש באיחור, ולכן השומה הפכה חלוטה, ואין עוד פגם בכך שהמשיב השיב לפניית**

**המערער תוך מועד החורג מ 60 הימים שנקבעו בס' 4 בחוק הערר."**

לא מצאנו בטיעוני העוררת עובדות או אסמכתאות שישנו את שנפסק בנושאים דומים בעבר, גם לא טענתה שתשכנע אותנו כי יש לסטות מפסק דינו המנחה של בית המשפט לעניינים מנהליים בענייין כלוף הנ"ל.

המחוקק קבע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה הכללית) תשל"ו-1976 דרך ברורה וסד זמנים קבוע להגשת השגה. בהיעדר השגה הופכת השומה לחלוטה וסופית ולא ניתן להשיג עליה.

בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק, שאין בהם עניין פרוצדוראלי כי אם עניין מהותי המשליך על זכויותיהם של הצדדים להליך. לאור העובדות שהובאו בפנינו, מאחר ואיננו מקבלים את עמדת העוררת לפיה נטל הראיה להוכחת המועד בו קיבלה העוררת את השומה השנתית רובץ לפתחו של המשיב ומאחר והגענו למסקנה, גם על סמך עדות עד העוררת, כי הודעת השומה השנתית הגיעה לידי העוררת בלי קשר למועד תשלום חשבון הארנונה לחודשים ינואר פברואר, הרי שאין מנוס מהקביעה לפיה ההשגה הוגשה בחריגה מהמועד הקבוע בחוק.

בנסיבות אלה הערר יידחה על הסף.

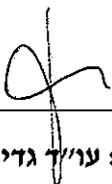
לא מצאנו מקום לחייב את העוררת בהוצאות.

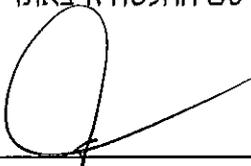
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.12.14.

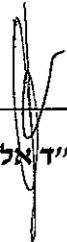
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : א בטבת תשעה  
23.12.2014  
מספר ערר : 140011002 / 12:38  
מספר ועדה : 11103

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: בן-רפאל ציון**

**נ ג ד**

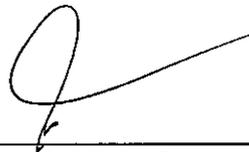
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

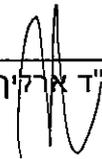
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.12.2014.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: חברת ש. פיינטק בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000376675 ברחוב זלמן שוקן 27 בתל-אביב, האם לסווגו, כולו, כטענת העוררת כ: "בית מלאכה ומפעלי תעשייה" העונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1- "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה"; או כטענת המשיב, שיש לפצל חלק מהנכס ששטחו הכולל 100 מ"ר ולסווגו בחלקו בשטח של 22.36 מ"ר בסיווג בתי מלאכה ותעשייה, ויתרת השטח של 77.80 מ"ר על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

2. תחולת תוקף השינוי מיום 1.1.2013 ככתוב במכתב המשיב, ראה סעיף 3 סיפא לתשובתו.

3. המשיב בתשובתו מתאריך 16.10.2013 פיצל את הנכס באופן ששטח הנכס נשוא הערר, יעודכן מ: 100 מ"ר בסיווג שהיה בעבר לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" ל- 22 מ"ר; ויתרת השטח של 78 מ"ר יסווג בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

### טענות הצדדים בקצרה.

4. לטענת העוררת סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בו, בכל שטחו עונה על פעילותה כ-"מלאכה ותעשייה" ולא היה מקום לשנות את הסיווג בחלק הנכס בסיווג "השירוי" של: "בניינים שאינם משמשים למגורים", כפי שקבע המשיב.

5. לטענת העוררת עיקר הפעילות בנכס היא בית מלאכה בו היא מבצעת עבודות זיקוק, יציקה ומחזור מתכות יקרות מאז שנת 2002.

6. לטענת העוררת אין לפצל את הנכס ששטחו לא גדול לחלקים שכן השטח בכללותו משמש אותה לצרכיה ולשימוש בפועל בתחום המתכות היקרות, זהב כסף, התכת תכשיטים וכו', הכל כפי שהיה בעבר עת סווג הנכס ע"י המשיב על פי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

7. מנגד, לטענת המשיב ולאחר בדיקה שערך, יש לתקן את השטח לאור השימוש הנעשה בו בפועל והשטח הארי של 77.80 מ"ר יש לסווג בסיווג השיורי של: "בניינים שאינם משמשים למגורים", שכן שטח זה לטענת המשיב אינו משמש למלאכת העוררת בשימוש ההתכה ויציקת מתכות והוא מותר מקצת השטח כאמור בסיווג שהיה כבית המלאכה של העוררת.

8. אגב יואר (יוער?) כי המשיב מציין במכתבו, [בסעי' 6] תוך שנסמך על שרטוט מטעמו את השטחים של: 15.53 מ"ר, 5.04 מ"ר, 1.79 מ"ר בהם נחזתה הפעילות של זיקוק מתכות; בעוד שהסימון בתשריט מטעם החוקר מטעמו הצביע על שטח נוסף, של 1.04 מ"ר המשמש כעמדת שקילה.

#### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

9. העוררת הגישה תצהיר מטעם מנהלת התפעול גבי ניאטי פרוינד, להלן: 'פרוינד'. לתצהיר צורפו כנספח ב' 1 תשריט מטעמה, ונספח ב' 2 פירוט מדויק של השימוש בפועל בכל חלקי הנכס יחד עם 24 תמונות.

10. המשיב מטעמו הגיש תצהיר מטעם חוקר השומה מר דרור עייני מיום 13.3.2013 בליווי תשריט ותמונות, להלן 'עייני'.

11. על פי הדו"ח והתשריט של עייני, השטח שסומן על ידו וסומן בצבע יכתום/צהוב, משמש כחדר יציקה, מעבדה, מחסן חומ"ס, [חומרים מסוכנים], עמדת שקילה סה"כ: 23.40 מ"ר; יתרת השטח שסומן בירוק, כוללים חדר המנהל, עמדת קבלה, מטבחון, שירותים, עמדת מחשב וטלפון, מכונת צילום וקלסרים על מדפים. בחקירתו הקצרה בפנינו העיד מר עייני כי לא ראה שום שוכר משנה בנכס.

12. במחלוקת שבין הצדדים האם לסווג את כל ה- 100 מ"ר בסיווג המיוחד כבית מלאכה/תעשייה, או לפצלו כהחלטת המשיב, דעתנו כדעת העוררת.

13. הטיבה לבאר גבי פרוינד את הנעשה בנכס על שלבי התהליך, כמוצהר על ידה בסעיף 4 לתצהירה.

14. הוכח לנו הן מתצהירה של פרויינד והן מעדותה בפנינו כי כל שטח הנכס מיועד לשימוש העיקרי כבית מלאכה ומפעל תעשייה להתכת ויציקת מתכות יקרות. בסיום התהליך הלקוח מקבל חומר מזוקק לאחר שקילה. [ראה תצהירה סעיף 4 ו',ז].

15. האמור בתצהירה בסעיף 7 והפנייתה לתשריט מטעמה, מספרים 2-8 לא ניסתר בחקירתה הנגדית ושטחים אלה כפי שפורטו בנספח ב'2 מאמתים את העובדה ששייכים להליך הייצור. אשר לשטח שסומן 21 אנו מקבלים את עדותה כי שטח זה משמש גם את הסוכנים אנשי השיווק והמכירות המגיעים לעבודתם בבוקר ויוצאים לשטח למשך כל היום; וגם לקוחות שבאים למיין סחורה לפני ביצוע ההתכה. לא מצאנו שלא לאמץ את עדותה שהעוררת רק מתיכה תכשיטים והופכת אותם לזהב טהור.

16. אין אנו מקבלים את עמדת המשיב ששטח משרדו של המנכ"ל, המצוי בסמיכות לחדרי היציקה ולמעבדה, אינו תומך בפעילות העיקרית של העוררת במלאכת היציקה. מה גם שהוא עצמו יוצק מספר פעמים בשבוע- כפי שהעידה פרויינד בפנינו.

17. לא נוכל להסכים לגרסת המשיב כי כל השטח הירוק, אינו תומך בפעילות הייצורית בנכס.

18. עיון בכל 24 התמונות שצורפו ע"י העוררת, תומכות לדעתנו בגרסת העוררת שיש לסווג את הנכס בשלמות כבית מלאכה/מפעל תעשייה. הרי גם הליך הייצור מצריך משרדים למנכ"ל, מטבחון ושירותים לעובדים.

19. לדעתנו, אין בשטחים אלה כל פעילות עצמאית שאינה תומכת בבית המלאכה/מפעל תעשייה בתחום היציקה וההתכה. פעילות מנהלתית במסגרת עסקה של העוררת בביצוע שקילה, התכה ויציקת מתכות, יש לראותה כחלק בלתי נפרד מהליך הייצור. לא נסתרה הטענה שגם המנכ"ל יוצק מספר פעמים בשבוע.

20. לא מצאנו כי האמור בתצהיר מטעם העוררת, בסעי' 6 בו נסתר בחקירה. שם צוין כך: 'בנכס מתבצעים תהליכי ייצור ומלאכה שונים ומובהקים ובכלל זה ביצוע יציקות, קידוח גושים, בדיקות מעבדה שקילה ואריזה, מיון תכשיטים הסרה חילוץ ומיון יהלומים'.

21. הוכח לנו כי חומרי הגלם מכילים כ- 40% פסולת והמתכות זהב וכסף המסופקים ללקוח הן בריכוז של 100%... התוצר הסופי שונה במהותו מחומר הגלם הנכנס בשערי בית המלאכה.

22. לא מצאנו כי יש לחלק את הנכס, לטעמנו באופן מלאכותי, לשני חלקים האחד יצוריי והשני 'משרדי', שכן בנסיבות תיק זה שוכנענו כי עיקר פעילות בנכס היא התכה ויציקה, של מתכות יקרות. האמור בסעיף 4 א-ז לתצהיר הגב' פרוינד מטעם העוררת - לא נסתר.

23. אין אנו מקבלים את עמדת ב"כ המשיב, כנטען בסיכומיו, לפיה גם הסיווג בחלק מהנכס כמלאכה ותעשייה הוא גבולי למרות שמודה כי בחלק מהנכס מתבצעת פעילות בעלת אופי תעשייתי ואולם בחלקו העיקרי של הנכס אינו נוגע לעניין זה ומשמש את העוררת לפעולותיה המסחריות.

24. לדעתנו לא הצליח המשיב להוכיח בנסיבות ערר זה כי עובדתית יש לקבל את החלוקה כהחלטת המשיב. לא ניסתר ע"י המשיב האמור בנספח ב'2 לתצהיר פרוינד וההפניה הממוקדת שעשתה העוררת לכל חלק וחלק בנכס. גם הדו"ח והעדויות של עייני בפנינו לא הצליחו לשכנע אותנו כי פירוט זה אינו נכון.

25. מקום שרצה המשיב לשנות את הסיווג שהיה בשנים עברו בכל שטחו כ"תעשייה ומלאכה" היה עליו להביא מקצת ראיות שיצדיקו את השינוי שבוצע החל משנת 2013. ראיות כאלה לא הובאו לפנינו והטענה שהעוררת הייתה צריכה להודיע למשיב כי סיווגה בטעות יסודו, אינה מקובלת עלינו.

26. יוער כי תשריט החוקר בפנינו בה ציין שטח 'ירוק' ומפרט בדו"ח הימצאות פריטים המתאימים למשרד, אינו מספק אותנו שכן עליו היה לפחות לשכנע אותנו כי הנאמר ע"י הגב' פרוינד אינו תואם למציאות, לא היום ולא בעבר עת סווג כל הנכס בסיווג המיוחד הקבוע בסעיף 3.3.1 לצו.

27. על פי הראיות שהוצגו לנו, אנו מאמצים את גרסת העוררת להכיר בנכס בכל שטחו כמלאכה ותעשייה עפ"י סעיף 3.3.1 לצו. יוער כי החלטה זו תחול רק לגבי שנת 2013 נשוא הערר.

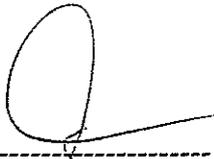
## סוף דבר

הערר מתקבל. על המשיב לתקן הסיווג כאמור לעיל באופן שכל השטח יסווג כ"מלאכה ותעשייה" על פי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.  
בנסיבות העניין חייבנו את המשיב בהוצאות העוררת בסך של: 750 ₪.

**ניתן היום, 23 בדצמבר 2014, בהעדר הצדדים.**

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי



חברה: עו"ד שיבלי קדם



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העורר : עמיחי דובדבני

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000268892 ברחוב יגאל אלון 122 בתל-אביב, האם לסווגו, כולו, כטענת העורר כמוסך לאופנועים העונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1- "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה"; או כטענת המשיב, שיש לפצל חלק מהנכס ששטחו 50 מ"ר ולסווגו על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. שטח הנכס בשלמותו הוא 327 מ"ר, אינו שנוי במחלוקת. מתוכו 277 מ"ר סווגו לפי סעיף 3.3.1 לצו, על כך אין העורר מלין, שם הוא מנהל את עסק המוסך שלו; ו-50 מ"ר בסיווג השיורי כקבוע בסעיף 3.2 לצו ועל כך מלין העורר.
3. ביום 2.6.2014 ניתנה החלטה לאחד את הדיון כך שהחלטה תחול על שנות המס 2013 ו-2014.
4. העורר ויתר על חקירת המצהירים מטעם המשיב, כרשום בפרוטוקול יום 31.7.2014.

### טענות הצדדים בקצרה.

5. לטענת העורר סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בו, בכל שטחו עונה על פעילותו כמוסך תיקוני אופנועים, וטענתו המרכזית כי גם באותם 50 מ"ר, בהם למעשה מודה כי קיימים מדפי תצוגה למכירות של ציוד משלים וחלקי חילוף משם מבצע מכירות, יש לסווגו גם כן כמוסך, העונה להגדרה שבסעיף 3.3.1 לצו.

6. מנגד, לטענת המשיב על פי הראיות שהוגשו בתיק זה, לא נפל כל פגם בהחלטתו לסווג את 50 המ"ר מתוך כלל השטח בסיווג של 'מסחר ושרותים', ע"פ סעיף 3.2 לצו.

#### העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

7. העורר הגיש תצהיר מטעמו בצירוף תמונות.
8. המשיב מטעמו הגיש תצהירים ותצלומים מטעם 4 חוקרי שומה, ה"ה אבי יעקב, ניר אלל, גבי מבורך, ויוסי חנופה.
9. העורר לא מצא לנכון לחקור אף אחד מהם על ממצאי הביקורות שערכו, אף לא הצביע בסיכומיו על סתירות או אי דיוקים בממצאים. משכך חזקה שממצאי החוקרים והביקורות שקיימו והתצלומים שצרפו, הם נכונים ומוכיחים את השימוש בנכס באופן מלא.
10. נדגיש כי העורר לא היה מיוצג בפנינו ברם לסיכומיו צירף אסמכתאות משפטיות שלשיטתו תומכות בגרסתו.
11. במחלוקת שבין הצדדים ועל פי הראיות שהוצגו בפנינו, דעתנו כדעת המשיב ולגופו של עניין לא מצאנו כל פגם בהחלטתו.
12. בעדותו בפנינו מאשר העורר כי בנכס נשוא הערר קיים שטח של מדפי תצוגה למכירות של ציוד משלים וחלקי חילוף. למעשה אינו כופר בעובדת קיום מכירות של אביזרים נלווים בשטח הקטן של 50 מ"ר, ברם מציין בסיכומיו כי: "במצב העסקים כיום, מחויב למעשה כל מוסך בענף האופנועים להחזיק מוצרים נלווים כחלק מהשירות ללקוח. זאת על מנת למנוע זליגה של לקוחות למתחרים בכדי לרכוש מוצרים משלימים. מכירת המוצרים מהווה פעילות שיווק וקידום לעסק, אך כמובן אינה הפעילות העיקרית".
13. העורר לא הביא ראיות כדי להבהיר מה חלקה של הפעילות המסחרית מתוך כלל פעילותו בנכס. בתשובתו לשאלת ב"כ המשיב אמר: "לא חשבתי שצריך לצרף לוועדה חשבונאית המעידות על היקף המכירות באותם 50 מ"ר".
14. העורר לא סתר את ממצאי הביקורות שנערכו ע"י המשיב ומה שהעיד בפנינו: "אני לא מאשר שבנכס נמכרים אופנועים חדשים וגם אופניים יד שניה וגם לא מתבצע בנכס טרייד אין לאופנועים" - לא שיכנעו אותנו. גם לא ניתן להתעלם מאתר האינטרנט שצורף ע"י המשיב שבו נאמר "ניתן לבצע טרייד אין".

15. תשובות העורר בעדותו לא שכנעו אותנו. בין היתר עולה מדבריו כי: "הנכס מוצג באתר בנפח הרבה יותר גדול מהמציאות...אם מישהו בא אליי ומבקש טרייד-אין אני מפנה אותו לחברות שמתעסקות בכך ואם מתבצעת עסקה אני מקבל דמי תיווך. זה לא העסק שמתנהל בנכס המדובר...אופניים חשמליים לא נמכרים בנכס. חברה הביאו לנו את האופניים כדי שנבדוק אותם והאופניים כבר לא נמצאות בנכס".

16. העורר לא הצליח לשכנע אותנו בצדקת דבריו, ולא סתר את ממצאי החוקרים, כאמור. עיון בתמונות ובדו"חות לא נסתרו ואין מנוס מליתן בהם אימון מלא.

17. בהעדר חקירת המצהירים מטעם המשיב, נפנה בין היתר, לדו"ח ביקורת מיום 14 מאי 2014 כדי להיווכח בקיומה של פעילות עסקית עניפה. נצטט במעט מהאמור בדו"ח: "בביקורת שנערכה במקום נמצא כי בשטח המסומן בכתום בשרטוט נראה שטח מתוחם מוגבה מעל הקרקע, שטח זה מרוצף ברצפת דק (עץ)...נראו מספר אופנועים/קטנועים עומדים בשטח זה...בשטח המסומן בכחול נראה שטח מתוחם וסגור בבד ברזנט, בשטח זה נראו ארגזי קרטון סגורים, ארגזים של קסדות חדשות, מעילי רכיבה על קולבים וציוד רכיבה נוסף."

18. שוכנענו מהדו"חות ומהתצלומים כי הנאמר שם אמת לאמיתה והפעילות הנעשית בשטח נשוא הערר אינה חיונית והכרחית למהות השימוש העיקרי בנכס, קרי ה- 'מוסד'.

19. שוכנענו על פי הראיות שבפנינו, שאין כל קשר הכרחי בין פעילות המוסד לבין הפעילות העסקית בחנות. ההסבר של העורר בסיכומיו, אפילו נכון, בדבר זליגת לקוחות למתחמים, אם לא יבצע מכירות של האביזרים, אינו יכול להוות נימוק כי שטח זה צריך להיות מסווג כמוסד. במיוחד כשלא הצליח העורר, מנימוקיו שלו, לסתור את ממצאי החוקרים שקיימת הפרדה בין המוסד לשטח המכירות. לדעתנו השימוש בחלק בנכס, 50 מ"ר, אינו הכרחי לפעילות של 'מוסד'. לעניין זה נפנה לפס"ד שצוטט ע"י ב"כ המשיב בסיכומיו, בפרשת עמ"ן 12197-06-11 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' קופלמן ואח'.

20. על פי הראיות הקונקרטיות בפנינו שוכנענו כי הנכס רב תכליתי, חלקו בשימוש המוסד וחלקו בשימוש מכירות ציוד ואביזרים נלווים שאינם קשורים בהכרח לתיקוני האופנועים. בהעדר ראיות להיקפים הכספיים של החלק המסחרי לא נוכל לאמץ את ההלכות כפי שצריך העורר לסיכומיו.

21. ב"כ המשיב מפנה אותנו לפרסום באתר האינטרנט אשר הוצג בפני המצהיר מר דובדבני.

22. מעיון בו ניווכח כי בנכס העורר מתקיימת פעילות ענפה של מסחר, גם טרייד אין של אופנועים וגם מכירות בציוד אופנועים.

23. בבר"ס 3429/12 אלדר ר.ש בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה (מפי כבי השי' ע' פוגלמן, מיום 6.6.2012) נקבע כי אין לגזור גזירה שווה בין סדרי הדין והראיות הנוהגים בבתי המשפט לבין אלה החלים בדיוניה של ועדת הערר לענייני ארנונה. כך שאף אם היה בחומרים מתוך אתר האינטרנט בכדי להכריע את הכף, הרי שוועדת ערר רשאית הייתה להיעזר בהם.

24. גם אם לא נייחס חשיבות מכרעת לאמור באתר האינטרנט, הרי יש מקום לקבל האמור שם כראיה תומכת ומסייעת לדברי החוקרים, למרות טענת העורר בדיון בפנינו שהנכס מוצג באתר בנפח הרבה יותר גדול מהמציאות.

25. על פי הראיות שהוצגו לנו, אנו מאמצים את גרסת המשיב אשר לפי שיקול דעתנו מצא לפצל את הנכס כאמור בהחלטתו. בפיצול זה לא מצאנו פגם.

#### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו את העורר בהוצאות.

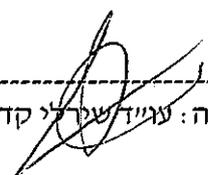
**ניתן היום, 23 בדצמבר 2014, בהעדר הצדדים.**

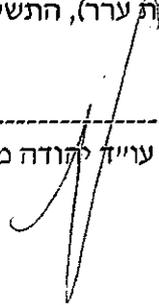
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

  
-----  
חברה: עו"ד עיילי קדם

  
-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : ב בטבת תשעה  
24.12.2014  
מספר ערר : 140010270 / 11:59  
מספר ועדה: 11104

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בן שלום אלמוג

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר ביום 17/6/14 כנגד החלטת המשיב מיום 16/1/14. העורר טען כי הוא שכר את החנות בחוזה שכירות מדוד נמדר והשכיר אותה בשכירות משנה לחברת רום תקשורת (קר) בע"מ. העורר טען כי בתקופה זו החברה שילמה שכירות והפעילה את החנות, הוציאה חשבוניות ללקוחות והעסיקה מוכר שלה בחנות. העורר צרף חשבונית לדוגמא. העורר ביקש כי יוזמן לדיון בפני הוועדה.

החלטה שצורפה ע"י העורר לערר מיום 16/1/14 מתייחסת לנכסים ברח' פנחס רוזן 25. לפי כתב התשובה העורר מחזיק בנכס ברח' דיזינגוף 64, בשטח של 33 מ"ר בסיווג עסקי. המשיב דחה את טענת העורר לעניין המחזיק בנכס בהחלטה מיום 2/2/14 וקבע כי החיוב יושת על העורר כמפורט בהחלטה.

המשיב טען כי בביקורת שנערכה מטעמו נמצא כי חברת רום תקשורת אינה מחזיקה בנכס, אלא חברה אחרת בשם אקספרינט הפצה שלגביה לא התקבלה כל הודעת חזקה בנכס. לפיכך נרשמה החזקה ע"ש העורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס כשוכר ראשי.

המשיב טען עוד כי דין הערר להידחות על הסף מחמת איחור בהגשת השגה, שכן הודעת החיוב על שמו נשלחה אליו כמפורט במכתב מיום 4/8/13 והוא פנה בהשגה רק ביום 6/1/14. לכן תקופת החיוב לשנת 2013 חלוטה.

המשיב טען עוד כי ביקורת שנערכה בנכס ביום 13/1/14 העלתה כי בנכס מחזיקה חברה אחרת בשם אקס.די.אם.או פתרונות הדפסה בע"מ.

המשיב הפנה להתנהלות העורר אשר מודיע כי מחזיקים שונים שוכרים נכסים שהושכרו על ידו, אולם לא ניתן לאתר אותם ונעשה ניסיון מהתחמקות מתשלום ארנונה.

הערר נקבע לדיון ליום 26/6/14, העורר לא התייצב לדיון למרות שהוזמן כדיון. פניה טלפונית ע"י מזכירות הוועדה הובילה לכך שהעורר טען שהוא חולה. בנסיבות אלו קבעה הוועדה לפני משורת הדיון כי הדיון יקבע למועד אחר.

התיק נקבע לתאריך 15/9/14. העורר ביקש לדחות את הדיון בטענה כי קבוע לו דיון בעניין אחר באותו מועד. למרות שצויין על ידו כי מצורפת ההזמנה לדיון בעניין אחר, לא צורפה הזמנה כלשהי לבקשה.

יו"ר הוועדה נעתרה לבקשה והדיון נדחה.

התיק נקבע ליום 18/11/14 במועד הדיון טען העורר כי הוא ממתין לדיון, אולם היות ודיון אחר שהיה קבוע להוכחות בתיק אחר התארך, הוא ביקש לדחות את הדיון.

העורר זומן להיום בהתאם להודעה שנשלחה אליו עם אישור מסירה מיום 28/11/14, העורר לא התייצב לדיון חרף ההזמנה האמורה. העורר שלח למזכירות בקשה לדחות את הדיון בטענה

המתייחסת למצב בריאותו. מעיון באישור המחלה מדובר כי היא בוצעה היום מרופא כללי בבית שמש. לנכח התארכות ההליכים והדחיות הרבות הבקשה נדחתה והודעה על כך נמסרה ע"י מזכירות הוועדה במשיבון לטלפון נייד של העורר.

במסגרת הערר טען העורר כי הנכס הושכר לחברת רום תקשורת (קר) בע"מ. העורר לא תמך את טענתו בראיות כלשהן.

יתרה מכך מהעובדות שהתבררו בפנינו, עולה כי החלטת המשיב סבירה ונכונה ולכן, אין מקום להתערב בה. העורר צירף לערר חשבונית אשר חתומה ע"י רון תקשורת (קר) בע"מ מעיון בחשבונית עולה כי היא בוצעה ע"י אלמוג, יתכן שמדובר בעורר. מעיון בדף מידע של רשם החברות עולה כי חברת רום תקשורת נמצאת בכתובת אשתאול 81. כתובת העורר היא אשתאול 87. גם הכתובות של החברות האחרות – אקספרינט, ואקס.די.אם.או פתרונות הדפסה בע"מ בישוב אשתאול.

עוד נציין כי בביקורת שנערכה מיום 24/7/13 נמסרה לחוקר חשבונית מס של "אקספרינט הפצה" כאשר העוסק מורשה עפ"י החשבונית הוא מספר תעודת הזהות של העורר 32995789.

הובא לידיעתנו גם חקירות שבוצעו מטעם המשיב לאיתור חברת רום תקשורת שלא הובילו לאיתורה וכן התברר כי מדובר בחברה בלתי פעילה. לפי אישור רשות המיסים אין לחברה הזו אישור ניהול ספרים בתוקף.

המשיב פירט במסמך את פעולות האכיפה הרבות בהן נקט בניסיון לגבות כספים מרום תקשורת ובעלי השליטה משנת 2012 ועד לשנת 2014 עולות ללא הצלחה.

העורר חויב בתשלום ארנונה כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס וכמחזיק בנכס ובנסיבות העניין לאור כלל העובדות שבפנינו, אין כל מקום להתערב בהחלטה.

לאור האמור, אנו דוחים את הערר. העורר יחויב בתשלום הוצאות המשיב בסך של 2,500 ₪.

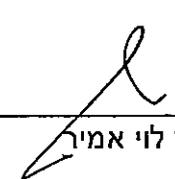
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.12.2014.

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

  
חברת ע"ן קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

הערור: דעבול מאיר-מלון דבורה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. הערר דן הוגש על החלטת המשיב בנוגע לשטח בגג בניין, הכולל חדר מכוונות ושטח מפוחים. העוררת טענה כי אין התייחסות לשטח מפוחים והמשיב מנוע מלחייב בגין שטח זה.
2. העוררת צירפה לערר השגה במסגרתה טענה כי בשנים 2007-2008 ניהלה הליכי השגה וערר בגין החיובים המוטלים עליה כאשר חלק מטענותיה התקבלו וחלקן לא, בהתאם להסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה על ידי ועדת הערר ביום 8.9.08.
3. לגופו של עניין טענה העוררת כי מדובר בשטח של 9.5 מ"ר שאינו מקורה וכי על אף שמדובר בשטח שבשימוש (בו מצויים המפוחים של הבניין), אין הוא צריך להיות מחוייב בארנונה. העוררת הפנתה לפסק הדין בעניין גרף עסקי ולהחלטות ועדת הערר בעניין מכללת רידמן ותבל תקשורת.
4. המשיב טען בכתב התשובה כי בהתאם להוראות צו הארנונה השטח נשוא הערר מחוייב כדין. בהתייחס להחלטה משנת 2008 נטען כי ממילא הטענה בדבר חיוב שטח המפוחים נדחתה.
5. המשיב טען כי יש למחוק את הערר על הסף.
6. בדיון שקיימנו ביום 10.12.14 התברר לנו כי העוררת נמנעה מלציין בכתב הערר כי מעבר להליכים משנת 2007-2008 התקיים הליך נוסף בפני ועדת הערר אשר הוכרע לגופו על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד שלומית ארליך ביום 24.12.12 (ערר מס' 140004535).
- בהחלטה זו נקבע כי שטח המפוחים הינו בר חיוב וחיובו נעשה כדין ועל כן הערר שהגישה העוררת נדחה.
7. ב"כ העוררת נדרשה להתייחס לכך שהטענות המועלות בערר זה הוכרעו על ידי ועדת הערר כאמור ולכאורה עומדת טענת השתק פלוגתא. ב"כ העוררת ציינה כי כל שנת חיוב עומדת בפני עצמה ומשכך, על אף העובדה שהטענה נדחתה במסגרת התדיינות על ידי ועדת הערר, עומדת לה הזכות להגיש ערר חדש על אף שאין שינוי עובדתי כלשהו.
8. ב"כ המשיב טענה כי יש לדחות את הערר על הסף לאור ההכרעה בערר קודם ועדת הערר ובשים לב לעובדה שלא הוגש ערעור מינהלי על אותה החלטה.
9. שני הצדדים הודיעו כי אין מחלוקת ביניהם מבחינה עובדתית.

19. בנסיבות העניין דין הערר שבפנינו להידחות על הסף.

20. למעלה מן הצורך נציין כי מעיון בפסק הדין שניתן בעניין גרף עסקי עליו הסתמכה העוררת בטיעונה לא עולה כי שטח גג שהינו בשימוש (על כך אין מחלוקת) אינו בר חיוב. בעניין זה נקבע כי חוק ההסדרים מחייב את העירייה להתחשב במרכיב השימוש כאשר המונח 'שימוש' יפורש באופן רחב כך שיכלול לא רק פעילות פיזית אלא גם פעילות כלכלית הנעשית בנכס. ובענייננו, אין מחלוקת כי נעשה שימוש בשטח הגג בו מצויים המפוחים. גם בפסיקת ועדת הערר בעררים שפורטו על ידי העוררת אין כדי להועיל כאשר בענייננו מדובר בשטח שהעוררת מודה כי נעשה בו שימוש.

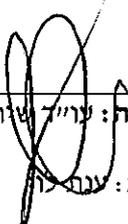
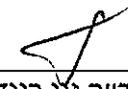
21. לסיכום החלטתנו אנו מורים על דחיית הערר על הסף.

22. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 24.12.19.

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

 חברה: עו"ד עירלי קדם שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: די"ר ז'ור רייך, רו"ח	 יו"ר: עו"ד אמיר לוי
--	---	--

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

העורר: אסף קרייצר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

ערר זה דן בגודל שטחים ואופן סיווגם בנכס שבחזקת העורר בכתובת תרצה 9 בתל-אביב. הנכס רשום בספרי המשיב כנכס מס' 2000345116 נשוא ח-ן לקוח מספר 10512588 אשר 41 מ"ר ממנו מסווג בסיווג מגורים ואילו מפלס הגלריה בנכס בשטח של 22 מ"ר בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

על פני הדברים נראה כי העורר זנח בפועל את עניינו בערר זה שכן לא מצא לנכון לשתף פעולה ולהגיש ראיותיו בפני הוועדה למרות אורכות ותזכורות שהובאו לידיעתו.

#### העובדות בתיק.

1. העורר זומן לשיבת וועדה ליום 1.5.2014 בשעה 11.00 בבקר ולא התייצב, למרות אישור מסירה המצוי בתיק. באותה ישיבה ביקש דווקא ב"כ המשיב לדחות הישיבה על מנת לבצע ביקורת מחודשת בנכס ולתת לו אורכה להגשת כתב תשובה.

2. הועדה החליטה לדחות את הישיבה ולזמן את הצדדים לישיבה נוספת.

3. בישיבת יום 19.6.2014 בנוכחות העורר, ניתנה החלטת הוועדה על פיה העורר אמור היה להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו תוך 45 יום, והמשיב תוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העורר.

4. בתאריך 7.8.2014 ניתנה לעורר אורכה נוספת להגיש תצהיריו תוך 15 יום. מזכירות הוועדה הביאה לידיעת העורר תוכן ההחלטה ביום 10.8.2014

5. לבקשת ב"כ המשיב שהוגשה לוועדה ביום 19.10.2014 נתבקשנו להורות על המשך ניהול התיק, שכן העורר לא ציית להחלטות הועדה ולא הגיש ראיות מטעמו.

6. ביום 26.10.2014 ניתנה החלטת הוועדה, לפנים משורת הדין, ליתן לעורר אורכה אחרונה להגיש תצהיריו תוך 15 יום, שאם לא כן תינתן החלטה בערר על סמך החומר המצוי בתיק הוועדה בלבד.

7. בו ביום הובא לידיעת העורר, טלפונית, תוכן החלטתנו שכן על פי רישומי המזכירות הפקס לא עובר ליעדו.

8. עד להיום, יום מתן החלטתנו, לא באה כל התייחסות מצד העורר או התעניינות בעררו.

#### עיקר טענות הצדדים בעולה מהמסמכים בתיק:

9. העורר פנה במכתב למחלקת חיובי הארנונה שנתקבל אצל המשיב ביום 30.12.2013. במכתבו ביקש לערוך בדיקות שטח בנכס כדי לקבוע חבותו בתשלום.

10. למחרת היום 31.12.2013 ענה המשיב למכתב שנתקבל והודיע לו דברים מפורשים כדלקמן:

א. החיוב בארנונה הוא בגין שטח של 41 מ"ר בסיווג מגורים, ו- 22 מ"ר בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

ב. תרשים המבנה צורף לתשובת המשיב.

ג. המשיב הודיע לעורר על זכותו להגיש ערר והדגיש כי אם העורר חולק על שטח הנכס יש לסמן ע"ג השרטוט את השטח השנוי במחלוקת או להמציא למשרדו תרשים מדידה ערוך כדין מטעמו.

ד. המשיב דחה את הבקשה לתיקון שטח הנכס.

#### הדיון בפנינו:

11. לאחר עיון בחומר בתיק ובהעדר ראיות מטעם העורר אנו מחליטים לדחות את הערר וקובעים כי צודק ב"כ המשיב בטענה כי יש ולהשאיר על כנו את הסיווג

של: **"בנינים שאינם משמשים למגורים"**.- בשטח הגלריה, ולהותיר את קומת הכניסה בגודלה ובסיווגה- למגורים.

12. כמו כן נציין כי בעקבות ממצאי ביקורת בנכס מיום 27.4.2014 שבוצעה מטעם המשיב ע"י חוקר השומה מר מאיר הדני אושר כי הנכס תואם לרשום במערכת.

13. התרשים מעיד כי שטח קומת הקרקע הוא 40.62 מ"ר ושטח הגלריה הוא 21.66 מ"ר ובסה"כ שטח הנכס 62.28 מ"ר.

14. הוכח לנו על פי עיון בחומר שבתיק הוועדה כי השטח לחיוב הינו כטענת המשיב.

15. העורר לא מצא לנכון להוכיח בפנינו אחרת ולמעשה זנח את עררו שכן כאמור לא הומצאו כל ראיות שיש בהם כדי לסתור את עמדת המשיב.

16. ברור שהנטל להוכחת כל התנאים המצטברים, כדי שהנכס יוכר כמחסן, מוטל על העוררת. לא ברור לנו מדוע העורר מתעלם מכל ההחלטות והארכות שניתנו לו להגשת ראיותיו. למעשה התנהגותו מוכיחה כי זנח את טענותיו לגופן.

#### סוף דבר

הערר נדחה.

ניתן היום, 28 בדצמבר 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: עו"ד שירלי קדם  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: אפ מיי די סושיאל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

הערר דגן עניינו חיוב נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב ברנר 5 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000394951, ח-ן לקוח מס' 10675656 המחויב בשטח 37 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס"). לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת היא חברת הזנק טכנולוגית גרידא, המפתחת תוכנה המהווה פלטפורמה לייצור אפליקציות סלולריות בצורה אוטומטית עבור אירועים, אשר כל עובדיה להוציא אחד מהם, הינם מפתחי תוכנה או תומכי מפתחים, עם ניסיון ו/או תארים אקדמאיים במדעי המחשב.
2. העוררת טוענת כי היא חברה שהוקמה עבור פיתוח פלטפורמה טכנולוגית המאפשרת ללקוחות הקצה ליצור אפליקציה ייחודית עבור האירוע שלהם, באמצעות ממשק אינטרנטי או אפליקטיבי.
3. לטענת העוררת, מיום הקמתה היא שוקדת על פיתוח מוצר אחד וכל מאמצי ומשאבי העוררת בעבר, בהווה ובעתיד מופנים לשכלול ופיתוח התוכנה.
4. העוררת טוענת כי התוכנה אותה פיתחה, נמצאת בשלב "בטא" כאשר כל פעילות העוררת מתמקדת בתכנון וייצור מוצר חדש. לטענת העוררת, לקוחותיה רוכשים רישיון זמני לשימוש במוצר החברה ופעילות הלקוחות מתחילה ונגמרת באתר העוררת ללא התערבות עובדיה.

5. לטענת המשיב, העוררת מספקת שירותים למשתמשים הרוכשים תוכנית המתאימה לאירוע אותו הם מעוניינים לשתף עם אורחיהם.
6. לטענת המשיב, בעל האירוע מעצב לעצמו אפליקציה באתר האינטרנט של העוררת ובאמצעות האפליקציה המשתמש בוחר עיצוב קיים ויכול לנהל את שיתוף התמונות מהאירוע. כמו כן העוררת מאחסנת את כל התמונות בשרתים שלה.
7. המשיב מציין כי אתר העוררת פעיל זה מכבר והפעילות המתבצעת מהנכס כיום היא עדכון האתר באופן שוטף על מנת שיתאים לצרכי משתמשים רבים. מדובר לטענת המשיב במוצר קיים, פועל ומתפקד אשר לעוררת אף יש הכנסה בפועל ממנו.
8. המשיב טוען כי על העוררת להראות כי היא מפתחת ומוכרת תוכנה כסחורה בניגוד למתן שירותים על בסיס תוכנה קיימת.

#### העובדות שבפנינו ודיון:

9. נוסח צו הארנונה הכללית קובע בסעיף 3.2 לצו כך:  
**'הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3 בצו הארנונה'.**
10. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב לשנת 2013 קובע:  
**"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב – 151.28 ₪ למ"ר לשנה בכל האזורים".**
11. ביום 8.12.2013 נערכה ביקורת בנכס ע"י החוקר יוליס יפס מטעם המשיב, להלן **"יוליס"**. מממצאי הביקורת עולה:
- א. המוצר של העוררת מורכב מאתר אינטרנט שכולל כלים ליצירת אירוע ו – 2 אפליקציות מובייל לבעלי אירוע. בעל אירוע כלשהו פונה ומעצב לעצמו אפליקציה באתר האינטרנט של העוררת (וזאת בלי ידע בתכנות). האפליקציה משמשת לשיתוף תמונות של האירוע בין האורחים. מדובר במוצר הפעיל כשנה בישראל ולאחרונה בארצות הברית.
- ב. כיום עובדים בחברה על הרחבת המוצר לשימוש בסקטור העסקי ובהוספת פיצורים חדשים למוצר הקיים וכן בתמיכה טכנית ללקוחות.

- ג. פעולות השיווק הינם בטיפול של מנהל התפעול – דרך האינטרנט ודרך המשתמשים עצמם. [בעדותו בפנינו טען מר יוליס כי עובדה זו נרשמה על ידו לפי מה שנמסר לו בעת הביקורת].
- ד. הכנסות החברה הן עבור השימוש ביכולות מתקדמות של המוצר, כאשר הגרסה הבסיסית שלו ניתנת בחינם.
- ה. לעוררת 5 עובדים: מנכ"ל (העוסק גם בתכנות), מנהל תפעול, CTO (עוסק בתכנות ב - PHP אחראי על פיתוח האתר), 2 מתכנתים.
12. בתצהירו, מפרט מנכ"ל העוררת, מר גיא אלדר (להלן: "אלדר"), בין השאר כי:
- א. העוררת הינה חברת הזנק המפתחת תוכנה המהווה פלטפורמה לייצור אפליקציות סלולריות בצורה אוטומטית עבור אירועים.
- ב. כל עובדי העוררת, לרבות המנכ"ל הינם מפתחי תוכנה או תומכי מפתחים עם ניסיון ו/או תארים אקדמאיים במדעי המחשב.
- ג. העוררת השלימה הליך גיוס הון כאשר המשקיעה המובילה הינה חממת The Time הפועלת מטעם לשכת המדען הראשי.
- ד. מיום הקמתה של העוררת, מפתחי התוכנה שלה שוקדים על פיתוח מוצר אחד וכלל משאבי העוררת מופנים לשכלול ופיתוח התוכנה.
13. לתצהירו צירף אלדר כנספח א' עותק [דף ראשון ואחרון בלבד] של הסכם ההשקעה החתום בין העוררת לבין חממת THE TIME מטעם לשכת המדען הראשי. OCS- OFFICE OF THE CHIEF SCIENTIST
14. עיון בו מגלה כי סכום לא מבוטל של כ- 1.7 מלש"ח מושקע ע"י משרד הכלכלה באמצעות המדען הראשי בעיסוקה של העוררת.
15. כעובדה יאמר על ידנו כי הסכם ההשקעה נחתם בחודש מאי 2014. אתריתו מעידה על ראשיתו, היינו כי העוררת הייתה והוכרה כחממה טכנולוגית - INCUBATOR COMPANY כבר בשלהי 2013. זאת מצאנו לציין לאור טיעונו של ב"כ המשיב בסעיף 3 לסיכומיו.

16. מן המפורסמות שלשכת המדען הראשי במנהל למחקר ופיתוח תעשייתי במשרד הכלכלה פועלת מתוקף החוק לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה, התשמ"ד-1984. הלשכה מופקדת על עידוד המחקר והפיתוח בתעשייה הישראלית על כל ענפיה, בדרך של עידוד החדשנות הטכנולוגית והתעשייתית. זאת במטרה להביא להגדלת התועלת הכלכלית למשק הנובעת ממחקר ופיתוח או מפירותיהם.
17. ב"כ המשיב לא מצא לנכון לחקור או לשאול שום שאלה בקשר לכך ואנו נוסף ונדגיש כי לשיטתנו הבדיקות מטעם המדען הראשי, וההשקעה מטעמו, די בהם כדי להוכיח כי עסקינן בחברת הזנק. הדברים נאמרו מפורשות בתצהיר אלדר בסעיף 11 ב.
18. לתצהירו צירף אלדר, בין השאר, עותק של קורות החיים של מפתחי החברה (סה"כ 4 מסמכי קורות חיים – מתוך 5 עובדים כפי שעולה ממצאי הביקורת). כן צירף אלדר עותק ממאזן העוררת לשנת 2013.
19. בחקירתו בפנינו ציין אלדר כי ניתן להוריד את האפליקציה שהם מייצרים דרך חנויות האפליקציה של אפל וגוגל. בהתייחסו לדו"ח רו"ח אשר צירף לתצהירו ציין כי ההכנסות של העוררת נובעות מלקוחות שמשלמים באתר או לקוחות שעובדים איתם ורוכשים רישיון חד פעמי. כן ציין כי אין אפשרות לרכוש את התוכנה אלא כרישיון חד פעמי.
20. לשאלת הוועדה השיב אלדר כי אין לעוררת הכנסות מ- 'מכירה'. כל העובדים הם מפתחי תוכנה ומה שיש באתר זה אב טיפוס שהוא התחלה וחלק קטן מהמוצר אותו העוררת מתכנת לבנות ולפתח. כן ציין כי כל פעילות העוררת מתמקדת בתכנון וייצור מוצר חדש וכי העוררת לא מתעסקת במתן שירות כלשהו ללקוחות, אלא אך ורק מאפשרים ללקוח להיכנס לאתר ולהרכיב את מה שהוא רוצה ביוזמתו וללא התערבות של העוררת.
21. מוסף מר אלדר כך: "אנו רואים בזה הרצה ובעיקר בחינה של שלבי הייצור שלנו והצלחתנו לעמוד ביעדים".
22. מהראיות אשר הוצגו בפנינו ומהחקירות בפנינו הן של אלדר והן של יפיש יוליס מטעם המשיב, מסקנתנו היא כי על העוררת להיות מסווגת כבית תוכנה.
23. בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, (ניתן ביום 8 אוגוסט 2011 ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש – להלן "ווב-סנס") נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה

במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".

24. נפסק, 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 העסקית המתבצעת בנכס.

25. לדעתנו הוכח כי פעילות העוררת בעיקרה אם לא בשלמותה, מובילה למסקנה כי הינה עוסקת בפיתוח ובייצור תוכנה. אין ספק כי שאיפת כל חברה, בשלב 'הבטא', לפתח תוכנות ולהפיצן לקהל הרחב לשם קבלת תמורה הולמת לפיתוחיה. אין זה מעיד כי כבר בשלב הראשוני אין להכיר בה כבית תוכנה, בגלל שהיקף הייצור או המכירות אינו תואם את גישת המשיב.

26. הכנסות העוררת (המועטות בהשוואה להוצאותיה) נובעות מייצור התוכנה ומתן רישיונות שימוש בה.

27. לפחות 4 מתוך 5 עובדיה של העוררת הינם מתכנתים ועוסקים בפיתוח התוכנה.

28. לעוררת אין מערך שיווק, עובדה המחזקת את דעתנו כי עיקר עיסוקה הינו בפיתוח וייצור תוכנה.

## סוף דבר

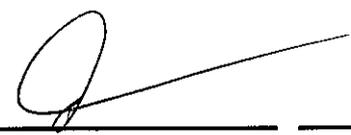
הערר מתקבל. נכס העוררת יסווג כבית תוכנה. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת. שינוי הסיווג יחול מיום 25.11.2013 ועד לתום שנת המס 2014. הנטען בסעיף 3 לסיכומי ב"כ המשיב אינו מקובל עלינו. ההשגה הוגשה למשיב ביום 25.11.2013; תשובת המשיב שוגרה לעוררת ב- 22.12.2013; תצהיר העוררת הוגש ביום 18.5.2014; תצהיר המשיב הוגש ביום 8.6.2014; דיון ההוכחות בפנינו התקיים ביום 7.8.2014 - לאור הנ"ל אנו קובעים שהחלטתנו תחול גם על שנת המס 2014 גם אם אין השגה כטענת המשיב לשנה זו. לא עולה על דעתנו כי בנסיבות העובדתיות בתיק זה תחול החלטתנו רק על כ- תודש אחד בלבד.

ניתן היום, 25 בדצמבר 2014, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: עו"ד עירלי קדם  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ערר מס' 140009265  
ערר מס' 140010174

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

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

**העוררת: ליתם תקשורת תדמיתית בע"מ**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

## החלטה

### רקע הדברים.

1. בהסכמת הצדדים הוחלט על איחוד הדיון בעררים בנדון באופן שהחלטה שתינתן בערר 9265 תחול גם על ערר 10174.
2. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווג הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מס' 2000097670 בכתובת נחלת בנימין 75 ת"א, ח-ן לקוח 10662889, האם לסווגו כטענת המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" או כטענת העוררת כ "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" שבו היא מבצעת עבודות דפוס משכך עונה על הגדרת צו הארנונה הרלוונטי בסעיף 3.3.1.

### טענות הצדדים בקצרה.

3. לטענת העוררת סיווג הנכס, עפ"י השימוש הנעשה בו, עונה על פעילותה כ- "בית דפוס", משכך בא בגדרי "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" ולא בסיווג "השירותי" של: "בניינים שאינם משמשים למגורים", כפי שקבע המשיב.
4. העוררת נסמכת בסיכומיה על פרשת "מישל מרסייה", בר"ם 4021/09, (להלן: "פס"ד מישל מרסייה"); ונסמכת על הקבוע בעת"מ 234-07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
5. לטענת העוררת עיקר הפעילות בנכס היא הדפסה דיגיטלית, הדפסה צבעונית של פרוספקטים, פליירים, כרטיסי ביקור, לוחות שנה, הגדות לפסח וכ"י, כשבנוסף מבצעת פעולות משלימות לעבודת הדפוס כמו ציפויי למינציה, כריכה ספירלית, וכ"י.
6. מנגד, לטענת המשיב יש לסווג את הנכס לצורכי ארנונה בסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים". המשיב טוען כי פעילות העוררת אינה עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה ולרוח התכלית שבצו הארנונה.
7. לטענת המשיב העובדה שבעבר הוכר נכס העוררת בכתובתה הקודמת כבית מלאכה מפעלי תעשייה, אינו רלוונטי כעת ובמיוחד לאחר ששונה צו הארנונה וכלולה בו הגדרה של משרדים שירותים ומסחר.

## העובדות הרלוונטיות והדיון בפנינו.

8. העוררת מחזיקה בנכס בשטח שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים, של 23 מ"ר (להלן: "הנכס") שם מנהלת לגרסתה עסק של בית דפוס ומעסיקה בו עובד אחד בלבד הוא המנהל ובעל החברה העוררת. [ראה תשובת מר אלון דרור בישיבת יום 17.7.2014 להלן: 'דרור'].
9. על פי הראיות שהוצגו לנו, בנכס נמצא מכשור הכולל: מכונת דפוס אחת דיגיטלית מסוג זירוקס, מכונת לימינציה לציפוי פלסטיק, מכונת כריכה בספירלות. נפנה לאמור לעדות מר דרור מטעם העוררת ולנספחי התצלומים שצורפו.
10. דו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 18.7.2013 של החוקר מר אופיר טוילי לרבות התשריט והתמונות שצורפו לו, לא ניסתר מאחר והעוררת ויתרה על חקירתו. [נפנה לדיון יום 17.7.2014].
11. למעשה אין מחלוקת עובדתית שהעוררת מדפיסה כרטיסי ביקור, פנקסי חשבוניות, לוחות שנה גלויות וכו' [נפנה למקבץ החשבוניות שצורפו].
12. אין מחלוקת כי העוררת לא מבצעת בנכס הדפסה המונית, זו מבוצעת בבית דפוס חיצוני. המצהיר מטעם העוררת מר דרור, בעדותו בפנינו מאשר כך: "אם מישהו מבקש ממני הדפסה המונית למשל של 30 אלף, אני אקבל את העבודה בשמחה, אבל אעביר אותה לבית דפוס אחר כי כלכלית הדפסה בדפוס דיגיטלית בכמות גדולה זה לא כדאי, אלא אני מעביר את זה לדפוס בשיטת אופסט".
13. העוררת מודה בעצמה שהדפסות בכמויות גדולות יפנו לבית דפוס אחר שכן היא מודה שהיא אינה מדפיסה בשיטת האופסט ואינה בית דפוס משי.
14. העוררת אישרה כי המוצג א/3 אותה 'הגדה של פסח', עליה מוטבע הסמליל TURBO לא מבוצע אצלה אלא אצל ספק חיצוני. אותו כנייל חל גם על 'לוחות השנה' אשר סומנו כמוצגים א/1 ו-2.
15. אמנם העוררת מבצעת עבודות דפוס בנכס תוך שימוש במכונת דפוס דיגיטלית - זירוקס 260 אך די לעיין בחשבוניות שצורפו ולהיווכח שאין מדובר בכמויות גדולות ובהיקפים כספיים ניכרים.
16. למעשה נותרה שאלה אחת להכרעה בערר לפנינו. האם הנכס בשטח הקטן של 23 מ"ר, בו מכונת הדפסה דיגיטלית אחת, עולה כדי ראיה להוכחה שפעילות הדפוס המתקיימת בנכס, היא בקנה מידה משמעותי שיש בו כדי להצדיק את הביטוי "בית דפוס", במקום שהעוררת עצמה מציינת כי עבודות העולות על 30,000 יחידות הדפסה לא מבוצעות על ידה, שכן אין כדאיות כלכלית לבצע עבודות דפוס מלבד ההדפסה הדיגיטלית באמצעות המכונה שברשותה.
17. בנסיבות המקרה שלפנינו לא נוכל לאמץ את דרישת העוררת להכיר בה כבית מלאכה, או תעשייה, שכן לא ניתן להגמיש באופן מלאכותי ולהכיר בכל נכס בשטח קטן, אפילו חדר אחד בלבד, בו נמצא עובד אחד בלבד ומכונה דיגיטלית אחת, כבית דפוס, במיוחד לאחר שהמשמעות שניתנה בפרשת מישל מרסייה אינה מתאימה כאן גם לאור שינוי ההגדרה בצו הארנונה הכוללת היום משרדים, שירותים ומסחר.
18. תמימי דעים אנו למה שנאמר ע"י כבי השופט ע. מודריק בפרשת אור תל-אביב הנ"ל בעת"מ 234-07 בציינו:

- "כמדומה לי שאילו התבצעה פעילות הדפוס בשיטות ישנות [דפוס בלט, דפוס שקע, אופסט (offset)] עתירות כוח אדם שהלמות דופק המיכון בהן נשמעת למרחוק, לא היה מתעורר ספק בסיווג המקום כבית מלאכה או מפעל או בסיווגו כבית דפוס. לא ידעתי למה קדמות המהפכה הדיגיטאלית, תוליך את החשיבה המשפטית דווקא לאחור".
19. מסכימים אנו לדעה הנ"ל שלו הייתה העוררת מפעילה בית דפוס במכונות דיגיטליות "מהירות ונקיות", היה מקום לסווגה כבית מלאכה או מפעל תעשייה העוסק בעבודות דפוס. ברם העובדות שבפרשת אור הנ"ל, שונות מהעובדות שהוכחו בפנינו, הן בעניין גודל הנכס והן לעניין העובדים והשימוש בו.
20. בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו, העוררת לא הוכיחה כי היא מסוגלת לבצע עבודות דפוס בהיקפים גדולים. ההיפך מכך, היא בוררת היקפים ומקום שאינה מסוגלת לספק הדפסות בהיקפים גדולים היא מעבירה את העבודות לביצוע בבתי דפוס אחרים.
21. לדעתנו, הפעילות של 'הדפוס' המתקיימת בנכס נשוא הערר היא בקנה מידה קטן שאינה מתאימה לביטוי "בית דפוס". בנכס מכונה אחת בלבד, כדוגמתה נמצא גם במשרדים שונים של בעלי מקצוע חופשי.
22. נדגיש שלא כל עבודה שבה יש הדפסות במכונה דיגיטלית ככל שהיא 'מהירה ונקייה', הופכת אותה לבית מלאכה/מפעל תעשייה, כך גם לא פעולות נילוות של כריכה באמצעות ספירלות, או ציפוי ולימינציה.
23. בענייננו מנהל העוררת הודה בהגינותו כי עבודות דפוס בהיקפים מעל למה שמבצע בנכס מועברות לגורמי חוץ.
24. העוררת מפנה להחלטת ועדת ערר בעניינה, מיום 24.1.2005 ברם ניתן לחיוב כי מדובר בפשרה שאושרה. ובנוסף לכך, במועד בו אושרה הפשרה, נוסח צו הארנונה היה שונה מנוסחו היום הכולל: 'משרדים שירותים ומסחר'.
25. מצאנו לחדגיש כי מר דרור הצהיר בסעיף 4.ב. לתצהירו כך: "ראוי לציין כי פעילות החברה לא השתנתה מאז ועד היום והשינוי היחיד הינו במיקומה של החברה, אשר עברה לרחוב נחלת בנימין 75 ת"א."
26. אותו מר דרור בעדותו בפני ועדת הערר הקודמת [ערר 2004-05-271] אומר: "אנחנו חברת קריאייטיב שמקבלת עבודות מלקוחות משלב הרעיון ועד שלב המוצר הסופי."
27. עיון בחשבוניות שצורפו לערר שלפנינו מעיד כי העוררת מבצעת גם כיום עיצוב וביצוע גרפי להזמנות, לרבות הקמת אתר אינטרנט תדמיתי. [נפנה לחשבונית שהונפקה לצבי חרפ ובניו בע"מ; עיצוב גרפי להזמנת האופרה הישראלית, עיצוב וביצוע גרפי לחוברת תקציב של 'מאוחדת', גרפיקה למודעת מוזיאון ישראל וכ'].
28. באותו אופן אישר מר דרור בדיון בוועדה משנת 2005: "החברה עושה הכל במשולב. מה שאנו מתכננים, מעצבים ומבצעים, אנחנו גם מדפיסים".
29. נדגיש כי הזמנות עבודה של לקוחותיה שהוצגו, מבלי לפרט היקפן מחזקות התרשמותנו שלא ניתן לסווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

30. בפרשת מישל מרסיה נקבע בין היתר: "מילון אבן שושן מגדיר בית מלאכה "מקום שעובדים שם במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים (להבדיל מן 'בית חרושת' שעובדים בו בעיקר במכונות) כגון נגריה, מסגריה סנדלריה. מלון אבן שושן ממשיך ומגדיר: "בעל מלאכה"-אמן, עוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים, כגון נגר, מסגר, חרט ספר, זהו המשקל הלשוני הידוע כמשקל בעלי המלאכה או המקצוע. לא התרשמנו כי מפעיל מכונת הדפסה דיגיטלית עומד בקריטריונים של ההגדרה הקלסית של בעל מלאכה.
31. העוררת לא הצליחה לשכנע אותנו כי גם על פי מבחן תכלית החוק ניתן להכיר בפעילותה בנכס כבית מלאכה.
32. אשר למבחן התכליתי, כפי שנקבע בפרשת מישל מרסיה, נאמר כך:  
**"מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים – ניתנת ההקלה בתשלום הארנונה. אודה, כי התלבטתי האם תכליות אלה עוזרן ולבנטיות במקרה דנא. ברי, כי הן תקפות בעבור בעלי מלאכה מסוימים, אשר ההתקדמות הטכנולוגית לא שינתה באופן רדיקלי את עיסוקם. אולם, האם המספרות דאידינא שהתקדמו בהיקף יסוג השירותים המוצעים בהן ועודן חוסות תחת אותן תכליות?..."** "לאחר העיון, דומני כי התשובה אינה בחיוב." (שם, בסעיפים כט' – ל' לפסק הדין).
33. מנהל העוררת לא הצליח להוכיח לנו שעיקר הפעילות בנכס עונה לפעילות של "בית דפוס" המצדיק סיווגו כמפעיל תעשייה על פי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה, לבטח לא הרים הנטל כדי שכנוע שמדובר בבית מלאכה.
34. לא הוכח בפנינו כי העוררת פועלת כבית דפוס בלבד שכן עוסקת גם בעיצובים גרפיים ובניית אתרי אינטרנט תדמיתי, כך גם לא הוכח לנו שיש לעוררת פעילות של "בית מלאכה" או של "מפעל תעשייתי".
35. בחסתמך על אמות המבחן להגדרת "מפעל תעשייתי" שנקבעו ב-ע"א 1960/90 פקיד שומה ת"א 5 נ' חברת רעיונות בע"מ (להלן: "פס"ד רעיונות") – אין מתקיימים האפיונים של מוצרי מפעל תעשייתי. [אמת המבחן ה-"ייצורית" קרי יצירת יש מוחשי אחד מ-יש מוחשי אחר; אמת מבחן של היקפי שימוש בתוצר (תוצר המיועד לשימוש של ציבור רחב או תוצר המיועד לשימוש לקוחות מסוימים וקבועים); כאן הוכח לפי החשבוניות שצורפו כי המוצר כמו כרטיסי ביקור, חשבונות, גלויות והזמנות הן אישיות מותאמות לכל לקוח באופן ספציפי ואינן מוצר לשימוש לציבור הרחב. כמו כן לא מתקיימים אפיוני מבחן השבחת המוצר; מבחן ה"הנגדה" (האם מרכז הכובד של פעילות העסק הוא של שירות ללקוח או של ייצור).
36. עיצוב, עריכה גרפית והקמת אתר אינטרנט תדמיתי אינם יצירת יש מוחשי בנכס מיש אחר. בעניין זה נפנה לע"א 798/85 פקיד השומה ירושלים נ' חברת ניקוב שירותי מחשב ירושלים (1979) בע"מ פ"ד מב (4) 162 שם נקבע כי סידור של חומר, שינוי מבחינת הצורה אך לא מבחינת המהות איננו בגדר יש חדש במהותו.
37. על פי הפעילות בנכס זעתנו היא שלא מדובר במפעל תעשייה כמשמעותו בפסיקה.
38. לזעתנו על פי המבחנים אשר נקבעו בפסיקה לעניין התקיימות "פעילות ייצורית" קרי יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, כזו לא הוכחה בפנינו. פעילות ההדפסה והכריכה של לוחות השנה וההגדה של פסח-מוצגים א/א עד א/א 3/ נעשית מחוץ לנכס, בבתי דפוס חיצוניים, כך העיד העורר מר דרור.

39. כפי שנקבע בעמ"ן 257/06 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב יפו נ' מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ: "...מאחר שבהטלת מס עסיקן בהירות וודאות צריכות להיות נר לרגלינו. יתכן איפוא כי "יצור" יש וישאר כהגדרתו הקלאסית, ואם מבקש המחוקק לעדכן את תקנות ההסדרים ברוח העיתים, יעשה כן במפורש. עד אז ראוי לגזור על עצמנו להמעיט במרשנות יצירתית".

40. בפרשת רעיונות נפסק בין היתר: "הואיל ופעילות של הוצאה לאור אינה מעשה מקשה אחת, לא הרי הוצאה לאור אחת כהרי הוצאה לאור אחרת, שהוצאה לאור אחת ניתן לסווג את פעילותה כיפעילות ייצורית והוצאה לאור אחרת דינה יהיה אחר...".

41. כך לענייננו, בית דפוס אחד בו מכונות דיגיטאליות נקיות ומהירות בעלי 'כוח הדפסה' כמותי ומשמעותי, יכול להיחשב כבית מלאכה ותעשייה ואילו אחר שמפעיל מכונת זירוקס אחת – לא ייחשב ככזה.

42. לדעתנו פעילות העוררת כאן אין עיקרה פעילות ייצורית, שכן זו מבוצעת ע"י אחרים מחוץ לנכס, אלא עיקר הפעילות המתבצעת בנכס היא פעילות משולבת של רעיון עיצובי וביצוע גרפי כולל הדפסות דיגיטאליות אך בהיקפים לא גדולים.

43. לא הוכח בפנינו כי העורר מבצע "השבחה" במובן של יצירת מוצר השונה מהותית מאותם חומרי גלם מהם מדפיס את כרטיסי הביקור והפליירים. למרות שהוכח בפנינו כי העוררת משתמשת במחשב ומכונת הדפסה דיגיטלית ולא במכונות יצור תעשייתית קלאסית, לא ירחק היום ומחשב בודד ומכונת הדפסה אחת דיגיטלית תצליח לייצר, ובהיקפים ניכרים, מוצר שונה לחלוטין מחומר הגלם. די להסב את שימת הלב למכונות ההדפסה בתלת מימד, המסוגלות כיום לייצרי מוצר שונה מחומר הגלם שבו הוזנו.

44. לעת ההיא לא יהא מנוס שהמחוקק יאמר דברו ושיטת הסיווגים תשונה ותותאם להתפתחות הטכנולוגית. ראה פרשת 'מילים' לעיל.

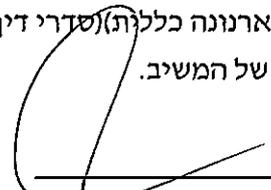
#### סוף דבר

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

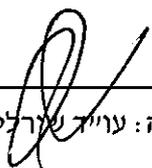
**ניתן היום, 25 בדצמבר 2014, בהעדר הצדדים.**

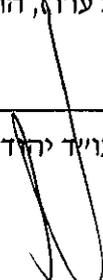
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד עי"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד עירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

תאריך : ז בטבת תשעה  
29.12.2014  
מספר ערר : 140011905 / 11:42  
מספר ועדה: 11107

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: שרייבר גיא אמיל**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

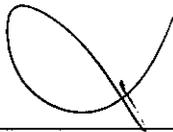
עם כל ההבנה למצבו של העורר, אנו כבולים בלשונם החד משמעית של צו הארנונה ואיננו יכולים להיעתר למבוקש בערר.

אנו ממליצים לעורר לבחון את האפשרות לפנות לוועדת ההנחות וככל שמצבו יצדיק זאת לקבל את הסעד לו הוא עותר מוועדת ההנחות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.12.2014.

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

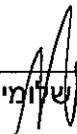
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חברה: עו"ד קדם שירלי



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ח בטבת תשעה  
30.12.2014  
מספר ערר : 140011127 / 11:00  
מספר ועדה: 11106

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: גאיה רינר בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה בערר**

השטח שבמחלוקת יסווג לפי סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה בשטח שהוא בחצר ומעברים וכדומה שמשמש את בית הקפה או המסעדה ומחויב ב- 50% משטחו בלבד בתעריף סעיף 3.2. באשר לאגרת הפרגוד, עם כל הבנתנו לעמדתה של העוררת, שאף המשיב הסכימה שאין לשלם כפל אגרה עבור השטח שמתחת לפרגוד, אנו מנועים מלפטור את העוררת מהתשלום. עם זאת איננו מנועים להמליץ בפני אגף רישוי עסקים לפטור את העוררת מאגרת הפרגוד שעומדת על כ- 10,000 ש"ח בעונה, בלא שתראה בהצבת הפרגוד משום הפרה של דין כלשהוא. בעניין זה יצוין כי לא ננקטים צעדים משפטיים נגד עסקים בגין פרגודים שמוצבים על קרקע עירונית באישור העירייה, ואין כל בסיס להפליה בעניין זה.

הערר מתקבל בחלקו ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.12.2014.

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

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בטבת תשעה  
30.12.2014  
מספר ערר : 140011115 / 11:54  
מספר ועדה: 11106

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: חנינא - מקום לאמנות עכשווית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

ראשית, נאמר שאין ספק שהפעילות המתבצעת בנכס נשוא הערר היא פעילות מבורכת מכל בחינה שהיא. שנית, המחוקק לפקודת הפיטורין נתן דעתו על כך שמלכר"ים שעוסקים בפעילות ציבורית לרבות בתחום של תרבות, חינוך וכדומה יהיו פטורים מתשלום ארנונה. זהו פטור רחב, שאמנים כבודדים שמתפרנסים מאמנותם אינם יכולים ליהנות ממנו. בדומה לכך גם בעלי גלריות למטרת רווח אינם יכולים ליהנות מפטור כזה. לעומת זאת הפטור בצו הארנונה מיוחד ליוצרים פלסטיים, כלומר ציירים, פסלים וכדומה, שאינם מלמדים ואינם מציגים ואינם מוכרים בסטודיו שלהם. במקרה דנן לא מדובר בסטודיו שמשרת 15 אמנים לצורך יצירה, אלא במקום תצוגה ופעילות אמנותית אחרת. גם אם בנכס מתבצעת יצירה בזיקה לתערוכה שבהכנה ואף שלא כך, אין בכך כדי להביא את הנכס לגדר סעיף 3.3.18. למעשה עצם התצוגה בנכס עליה אין חולק מונעת את קבלת הערר.

אנו מקווים שבקשתם של העוררים לפטור בדרך של פקודת הפיטורין תצלח, ודוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.12.2014.

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

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

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~  
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
2

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

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

תאריך : ח בטבת תשעה  
30.12.2014  
מספר ערר : 140011285 / 12:23  
מספר ועדה: 11106

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: יגר מנחם

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

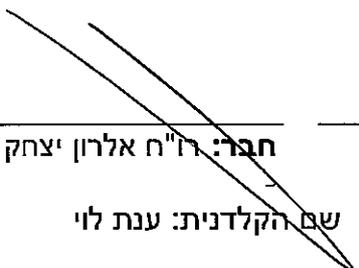
**החלטה בערר**

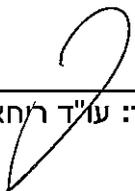
הוועדה החליטה לדחות את הערר.  
כפי שעולה מהחומר שלפנינו העורר אינו חולק על ארנונה שהוא מחויב בגין חלקו בנכס.  
טענתו, ובקשתו לפנינו משורת הדין היא שיש להמשיך ולסווג את יתרת הנכס כבעבר ולא בסיווג של מסחר כפי שהמשיב החליט.  
אין בידינו להיעתר לבקשה. ראשית נאמר כי אנו דנים אך ורק בערר לשנת 2014 ואין לנו כל ידיעה על הנכס בשנת 2015 או סמכות לדון בה. שנית, הארנונה צריכה להגבות לפי השימוש בפועל בנכס וזה אינו שנוי במחלוקת. העובדה שלטענת המשיב, עקב תוכניות הפיתוח שלו, יש לנכס אופק קרוב, דבר שיקשה על השכרתו מחדש, אינה יכולה לשנות את עמדתנו.  
העורר יכול להתברך בשנים בהם נהנה מארנונה נמוכה יותר, ולנסות לצמצם את ההוצאה העתידית ע"י הפיכת הנכס לנכס ריק.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר היום 30.12.2014.

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

  
חבר: רו"ח אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : ח בטבת תשעה  
30.12.2014  
מספר ערר : 140011284 / 12:45  
מספר ועדה: 11106

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

**העורר/ת:** אשר שמעון תעודת זהות 054269147  
חשבון לקוח: 10215498  
מספר חוזה: 63737  
כתובת הנכס: המלך ג'ורג' 46 ו

**- נ ג ד -**

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

**העורר/ת:** אשר שמעון – לא נוכח

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** הגר זורע

**החלטה בערר**

השעה 12:50. אין התייצבות מצד העורר. מבדיקה עולה כי ההזמנה נמסרה לעורר עצמו ביום 4/9/14. הדיון בערר נקבע לשעה 11:30. בהתאם לסמכותה מקבלת הוועדה החלטה בערר עפ"י החומר שלפניה וזאת גם מהטעם שהעורר לא התייצב.

מעיון במסמכים עולה כי דין הערר להידחות. הפעילות בנכס רובה ככולה הינה פעילות של מכירת שעונים ותכשיטים. גם אם מתקיימת פעילות שולית של תיקונים אין בה לשנות את אופיו של המקום. מטבע הדברים שבמקומות שבעבר עסקו בהם בצורפות ובשענות, היו עוסקים בהם במכירת תכשיטים ושעונים, החלפת סוללות ותיקונים קלים. לפנינו חנות לכל דבר ואנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.12.2014.

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

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בטבת תשעה  
30.12.2014  
מספר ערר : 140011274 / 13:24  
מספר ועדה: 11106

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מקהני יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו מחליטים לדחות את הערר על הסף ולגופו מהטעמים שפורטו ע"י ב"כ המשיב.  
איננו רואים כל סיכוי לכך שהערר היה מתקבל גם אילו היה העורר מתייצב לפנינו.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 30.12.2014.

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

  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: רדושינסקי יהודה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 19.2.14 בשאלת המחזיק בנכס.

#### טענות העורר

2. העורר הינו הבעלים של נכס ברח' הנצ"יב 14 בעיר. הוא השכיר את הנכס לגב' סבטלנה חלפין. לטענתו, השוכרת הודיעה לעירייה כי עזבה את הנכס ביום 6.11.13 אך מדובר בהודעה שיקרית.

3. העורר טען בכתב הערר כי העירייה מחוייבת בשינוי המחזיק בהתאם להוראות פקודת העיריות החלות בעניין זה ושומה עליה לקבוע כי הוא אינו מחזיק בנכס.

4. העורר צירף לכתב הערר, בין היתר: הסכם שכירות מיום 30.4.13 לתקופה של 24 חודשים; צילום שיקים ששולמו עבור השכירות; פלטי חשבון הבנק המלמדים כי ההמחאות הופקדו בפועל בחשבון הבנק.

#### טענות המשיב

5. בכתב התשובה טען המשיב כי השוכרת, הגב' סבטלנה חלפין, הגישה לעירייה ביום 28.11.13 הודעת תדילה ובהתאם נרשם העורר כמחזיק בנכס החל מיום 6.11.13.

6. המשיב טען כי בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") פעלה העירייה כדין עת רשמה את העורר, שהינו הבעלים של הנכס, כמחזיק, כאשר לו הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

7. המשיב הפנה להגדרת המונח "מחזיק" על פי פקודת העיריות – "מחזיק" – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון. לגישת המשיב, העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס היות והוא הבעלים הרשום.

8. המשיב הפנה לפסק הדין שניתן בעניין בר"ס 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, וטען כי הנתבי המינהלי אינו הנתבי הנכון לבירור סכסוך בין מחזיקים, מה גם שהשוכר אינו צד בהליך המינהלי.

9. המשיב טען בסעיף 20 לכתב התשובה כי על מנת לתקוף את חזקת התקינות, אשר קובעת כי העירייה נהגה כדין, היה על העורר להביא ראיות הסותרות את האמור בתדפיסי החיוב והמוכיחות כי אכן השוכרת היא המחזיקה בנכס בפועל.

#### **הדיונים בפני הוועדה וראיות הצדדים**

10. ביום 22.9.14 קיימנו דיון מקדמי. ב"כ העורר טען כי השוכרת, הגב' סבטלנה חלפין, מחזיקה בנכס וברשות העורר ראיות לכך, כאשר היא מפעילה במקום ספא, והיא משלמת דמי שכירות.

בהחלטה שניתנה בתום הדיון נקבע כי התיק יקבע לדיון מקדמי נוסף, אליו תזומן הגב' חלפין. כן נדרש המשיב לערוך ביקורת בנכס לנוכח הטענה לפיה הגב' חלפין עדיין מחזיקה בנכס.

11. המשיב הגיש הודעה לפיה במהלך שתי ביקורות שנערכו בנכס נמצא הנכס סגור. ביקורת נוספת שנערכה לאחר מכן על פי החלטת הוועדה, העלתה כי במקום פועל ספא בשם "סילבר ספא". לדברי הנציג שנכח במקום (דניס) המקום מוחזק על ידי סוואלנה, והוא מסר את מספר הטלפון הנייד שלה. נציג המשיב שערך את הביקורת יצר איתה קשר והיא טענה בשיחה כי אינה מתזיקה במקום. לדוח הביקורת צורף פלט מאתר האינטרנט של המקום וגם בו מופיע אותו מספר טלפון של הגב' חלפין שנמסר לנציג המשיב בביקורת.

12. טרם הדיון הנוסף הוגשו מטעם העורר תצהירים וחומר תיעוד נלווה, בדבר עסק הספא הפועל במקום ושיחות שנערכו עם הגב' חלפין.

13. ביום 26.11.14 התקיים דיון מקדמי נוסף במהלכו מסר ב"כ העורר לב"כ המשיב דיסק ובו צילומים וסרטי וידאו שהוקלטו על ידי שני חוקרים פרטיים מטעם העורר. לדיון זה לא התייצבה הגב' חלפין והזימון שנשלח אליה על ידי מזכירות הוועדה חזר. מזכירת הוועדה יצרה עם הגב' חלפין קשר טלפונית והאחרונה מסרה כי היא מעוניינת להשתתף בדיון אולם היא נמצאת באשקלון באותו היום. בנסיבות אלה נקבע התיק לדיון נוסף, שמועדו הועבר לגב' חלפין טלפונית ישירות על ידי מזכירות הוועדה.

14. ביום 3.12.14 התקיים הדיון הנוסף בתיק הערר אולם גם לדיון זה לא התייצבה הגב' חלפין. מזכירת הוועדה שוחחה עם הגב' חלפין טלפונית וזו מסרה כי לא תתייצב לדיון.

15. במהלך הדיון טען ב"כ המשיב כי מעיון בחומר שהוצג בפני המשיב עולה כי יש טעם בטענות העורר, אולם לטענתו אין להתעלם מהעובדה שצד ג' לא הסכים להתייצב לדיון בפני הוועדה ומצב דברים זה אינו מאפשר למשיב לקבל החלטה ברורה. ב"כ המשיב הודיע כי אינו מעוניין לחקור את המצהירים מטעם העורר (לתיק הוועדה הוגשו תצהיר של העורר ושל מצהירים נוספים שערכו חקירות מטעמו). הוא הודיע כי הוא משאיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה.

16. ב"כ העורר טען כי העורר הגיש ראיות פוזיטיביות לא רק בהתייחס לטענה לפיה הוא אינו מחזיק בנכס אלא גם בהתייחס לכך שהגב' חלפין היא שמחזיקה בנכס. לטענתו לאחר שהתקבלה החלטה לקבל את הודעת החדילה של הגב' חלפין מיום 9.11.13, הוא פנה לעירייה וביקש כי תבוצע בדיקה פיזית בנכס אולם עד לחודש ספטמבר 2014, זמן רב לאחר שהוגש הערר בוצעה בדיקה. העורר יזם בעצמו ביקורים בנכס על ידי חוקרים פרטיים שמלמדים שהגב' חלפין מחזיקה בנכס.

### דיון והכרעה

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

18. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המתזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

19. סעיפים 325 ו- 326 לפקודה קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם 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 מתבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלתמת 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".

20. על פי סעיפי הפקודה כאמור, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס, החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

21. ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונאל 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. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושג 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..."

22. על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימחר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

23. ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

24. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775,

התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

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

25. לפיכך, בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומן של ההסדר הקבוע בסעיפים 325-

326 לפקודה, לפיו נזקף לתובתם של מחזיקים בנכס המחדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. לפיכך, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הנישום לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה (ראו ע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב (פורסם ב"נבו" 5.5.10); בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם ב"נבו" 17.4.08).

26. יחד עם זאת, ובייחוד לאור חובת ההגיונות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות

ציבורית (ראו בג"ץ 164/97 קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נב(1)

289), הרשות המקומית אינה יכולה לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת ותוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים. נפנה גם לאמור בפסק הדין בעניין דור אנרגיה (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו) (17.4.2008)) בו נקבע כי תיתכנה נסיבות שבהן למרות שהמידע בדבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל הגיע לרשות המקומית שלא באמצעות הודעה מטעם המחזיק היוצא, על פי הוראת סעיף 325 לפקודה – ייחשב המחזיק היוצא כמי שמילא את חובתו על פי הסעיף האמור, ולמצער מוטלת על הרשות המקומית חובה לערוך בדיקה נוספת של עניין זה. במצבים מסוג זה, כאשר קיימת ידיעה קונקרטיית של הרשות המקומית בדבר שינוי מיהות המחזיק בנכס – החלטתה של הרשות המקומית להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא איננה סבירה ואיננה מתיישבת עם חובת ההגינות המוטלת עליה במסגרת פועלה כנאמן הציבור.

27. נפנה גם לאמור בעניין עע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו) (5.5.2010) שם נקבע:

”...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה...” (שם, בפיסקה כה').

28. ראו גם בר"ם 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון (מיום 12.8.14).

29. נראה כי ענייננו נופל בגדר המקרים בהם מוטלת על המשיב החובה לערוך בדיקה ולא לעצום עיניים ולטעון כי הוא מנוע מלעשות כן לנוכח הודעת החדילה שניתנה על ידי הגב' חלפין. השווה לפס"ד בעת"מ (מחוזי ת"א) 7610-12-13 עזריה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (החלטה מיום 23.11.14), שם התייחס בית המשפט לעמדת העירייה כך: “נסיבותי החריגות של המקרה מלמדות כי המשיבה העדיפה להתמקם באזור הנוחות ולהסתמך על רישומים בעלמא של ביקורת אקראית שנערכה בקיוסק. המשיבה לא פעלה לבירור זהותם של המחזיקים בכל אחד מהנכסים במתחם והמתינה עשר שנים לתשלום החוב במקום לפנות לבעל הנכס או לשוכרים נוספים. המשיבה התעלמה מפניותיו של העותר לפטור אותו מתשלום ארנונה בגין הנכסים האחרים ולא זזה מעמדתה”.

30. נעיר כי לא היה מקום לכך שהמשיב ישאיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה ולא יפעיל שיקול דעת בהתאם לסמכויותיו, בין היתר על בסיס הראיות שנאספו על ידי העורר והוגשו

ישירות למשיב. כפי שציינה הוועדה בפני ב"כ המשיב, נכון וראוי הוא שהמשיב יבחן את מכלול הראיות שהוצגו בפניו וינקוט עמדה בשים לב לסמכותו.

31. בכל מקרה נציין כי העורר עמד בנטל המוטל עליו להוכיח טענתו לפיה אינו מתזיק בנכס.

32. העורר הציג ראיות למכביר לפיהן אין הוא מתזיק בנכס. המשיב ויתר על חקירת המצהירים ומשכך האמור בתצהירים לא נסתר. העורר הצהיר בתצהירו כי הוא הודיע למשיב בסמוך לאחר שניתנה הודעת החדילה על ידי הגב' חלפין, כי מדובר בהודעה כוזבת וביקש כי המשיב יערוך בדיקה בעצמו בנכס. העורר אף הציג צילום המחאת דמי השכירות שנפרעה. חרף פניות העורר בעניין, נמנע המשיב לבדוק את טענות העורר בכל התקופה, אלא עד לאחר שניתנה החלטה מפורשת בעניין על ידי הוועדה במסגרת ההליכים דנן.

33. העורר הציג הסכם שכירות לתקופה של 12 חודשים מיום 1.6.13, שיקים שנמסרו לו על ידי השוכרת והוכחות כי נפרעו, עד לחודש יולי 2014 לפחות.

34. העורר הציג פלט מאתר האינטרנט של רשות המיסים ממנו עולה כי בכתובת הנכס פועל עוסק מורשה בשם סילבר ספא.

35. העורר הגיש שני תצהירים של חוקרים מטעמו אשר הצהירו כי ביקרו בנכס ובו פועל עסק בשם סילבר ספא. ליאור אדרי הצהיר כי הוא שוחח עם סבטלנה שנתנה לו הצעת מחיר. הוא נקב בתצהירו במספר הטלפון שלה כפי שמופיע בפרסומים שהוצגו מטעם העורר. ליאור אדרי הצהיר בתצהיר נוסף כי הוא קיבל טיפול ועיסוי במקום, כאשר לתצהירו צורפה קבלה/חשבונית מס מיום 21.10.14.

36. גם ביקורת שנערכה מטעם המשיב עצמו העלתה כי במקום פועל עסק אשר עונה לשם "סילבר ספא".

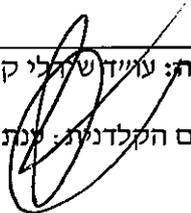
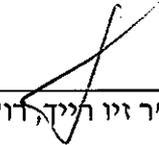
37. המשיב טען בכתב התשובה כי על מנת לתקוף את חזקת התקינות ממנה נהנה המשיב, על העורר להביא ראיות הסותרות את האמור בתדפיסי החיוב ומוכיחות כי אכן השוכרת היא המחזיקה בנכס בפועל. בבחינת מכלול הראיות שהובאו בפנינו ניתן לקבוע כי העורר עמד בנטל המוטל עליו והוא הוכיח כי אין הוא המחזיק בנכס.

38. לאור האמור הערר מתקבל. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 31.12.2014

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

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

 חברה: עו"ד שחלי קדם שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: ד"ר זיו היינדרו"ח	 יו"ר: עו"ד אמיר לוי
---	---	--

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

העוררת: נציגות הבית המשותף ברחוב ניסים אלוני 21 תל אביב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 10.4.14 בכל הנוגע לחיוב שטחים משותפים בבניין למגורים.
2. בכתב הערר טענה העוררת כי יש לקבל את טענתה בכל הנוגע לשיטת חיוב ארנונה עבור שטחים משותפים (שטח ספא שהינו שטח משותף) בבניין למגורים ולחייב את כל אחד מהדיירים בבניין לשלם ארנונה בגין השטחים המשותפים לפי חלקו היחסי, על בסיס שטח הדירה המוחזקת על ידו ולא באופן שווה, על פי השיטה בה נוהג המשיב כיום.
3. לטענת העוררת המשיב החל לחייב את דיירי הבניין בתוספת של 12 מ"ר לכל דירה בבניין, בגין שטח הספא שהינו חלק מהשטחים המשותפים של הבית המשותף.
4. לטענתה, בבית המשותף קיימות דירות בגדלים שונים ובפערי שטח מהותיים (בין 70 מ"ר ל-450 מ"ר) ומשכך, הוגשה השגה על ידי העוררת לשינוי שיטת החיוב כך שכל אחד מהדיירים יחוייב על פי חלקו היחסי בשטחים המשותפים.
5. העוררת טענה כי גם חברת "אביבים" חייב תחילה את הדיירים בגין צריכת המים המשותפת באופן שווה, ובעקבות פניית העוררת, מחוייבים הדיירים על פי החלק היחסי של כל דירה ביחס לשאר הדירות, בשטח המשותף.

6. העוררת טענה כי לפי סעיף 58(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות החלות בגין הרכוש המשותף לפי יחס שטח רצפת דירתו אל הרצפה של כל הדירות בבית המשותף. גם התקנון המוסכם של הדיירים קובע עקרון זהה. היות ובבית המשותף קיימות דירות בשטחים שונים, אין כל הגיון בשיטת החיוב השוויונית בה נוקט המשיב בחיוב ארנונה בגין השטחים המשותפים.

7. המשיב טען בכתב התשובה, כי לעוררת אין כל מעמד ואין לה זכות השגה וערר, שכן השטח עליו מלינה העוררת אינו מוחזק על ידי נציגות הבית המשותף ו/או חברת ניהול אלא מוחזק באופן יחסי על ידי כל אחד ואחד מהדיירים. לטענתו, רק לדיירים נתונה הזכות להשיג על חיובם בשטח זה. לטענת המשיב לא ברור האם הגשת ההשגה והערר נעשתה בהסכמת כלל הדיירים אשר יושפעו כולם מהחלטת הוועדה וחלקם עלולים להיפגע באופן משמעותי מההחלטה. משכך יש לדחות את הערר על הסף. לגופו של עניין נטען כי סעיף 1.3.1' לצו הארנונה אינו נוקט בלשון חד משמעית לעניין שיטת החלוקה של השטחים המשותפים בין הדיירים השונים בבנין המשמש למגורים, ולכן אין אלא להסיק כי עמדת המשיב לפיה כל מחזיק בדירה ישלם בגין חלק משותף קבוע, הינה סבירה ועומדת בהתאם לצו הארנונה. זאת שונה מהוראת סעיף 1.3.1' ח' אשר דן בחיוב שטח משותף בבניין שאינו משמש למגורים. עוד נטען כי אין בהכרח התאמה בין גודל הדירה לבין היקף השימוש בשטח המשותף.

8. בדיון שקיימנו ביום 6.10.14 העלתה הוועדה לדיון את סוגיית הסמכות העניינית הנתונה לוועדה בנוגע להחלטת המשיב לעניין שיטת החיוב בגין השטחים המשותפים בניין למגורים.

9. הצדדים הגישו סיכומים בשאלות המקדמיות.

### דיון והכרעה

10. במסגרת הסיכומים טענה העוררת כי סעיף 3(א)(2) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) קובע כי ניתן להגיש השגה בכל עניין הנוגע לגודל הנכס. לטענתה, שיטת החיוב הקובעת את גודל הנכס בסמכות הוועדה.

11. לעניין סמכות הוועדה טען המשיב בסיכומים מטעמו כי ככל שעניינו של הערר הינו בטענה טכנית עובדתית כנגד גודל הנכס, הוא אינו עומד על טענתו כי ועדת הערר נעדרת סמכות.

12. לאור עמדות הצדדים והוראות חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), ובשים לב לאמור בהחלטת המשיב נשוא הערר המעניקה זכות ערר על החלטתו, הוועדה תמשיך ותדון בערר לעניין הטענה בהתייחס לגודל השטח בו מחוייב דייר בתשלום ארנונה.

13. בכל הנוגע לזהות העוררת אשר הגישה ערר בשם כל הדיירים בבניין ובהתייחס לשאלת סמכותה לייצג את כלל דיירי הבניין, נטען ע"י העוררת כי לנציגות הבית המשותף יש סמכות לייצג את דיירי הבניין מכוח התקנון המוסכם של הבית המשותף. לחילופין טענה העוררת כי ניתן לראות את הערר כערר אישי של מר יקי אופיר, בעל דירה בבניין שתוצאות הערר ישליכו על כלל הדיירים. המשיב טען כי לעוררת אין זכות להגיש השגה וערר, שכן אין היא גוף משפטי המוסמך לייצג את כלל הדיירים במסגרת דיון בוועדת הערר, ואין היא מוסמכת לייצג את כל הדיירים בעניינו של ערר.

14. לפי סעיף 65 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, "לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון".

15. לפי נספח שצורף לכתב הערר, הוסכם על הדיירים בבניין כי יחול בנוגע להם התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין בצירוף ההוראות כפי שמעוגנות ב"תוספת המוסכמת לתקנון". בתוספת המוסכמת לתקנון לא נכללו הוראות המתייחסות לאופן קבלת החלטות נציגות הבית המשותף וסמכויותיה.

16. לפי סעיף 12 (ב) לתקנון המצוי "החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

17. היות ולטיעונים המועלים בערר השלכות על כלל הדיירים בבניין כאשר לחלק מהדיירים שטח החיוב בארנונה יגדל ככל שיתקבלו הטענות המועלות בערר, שומה לקבל את הסכמתם של כל הדיירים, והסכמה זו לא צורפה לתיק.

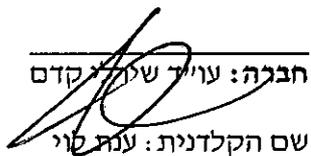
18. בנסיבות אלה, נעתר לבקשה החלופית המועלת במסגרת הסיכומים מטעם העוררת, כך שערר זה שהוגש על ידי העוררת ימחק ולמר יקי אופיר תהיה הזכות להגיש במסגרת מספר ערר זה, ערר מתוקן כאשר הוא יהיה העורר, על כל המשתמע מכך. הערר המתוקן שיוגש במסגרת הערר יכלול רק טיעונים שהועלו כבר ולא תהיה הרחבת תזית הטיעון.

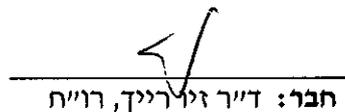
19. הערר המתוקן יוגש בתוך 15 יום ממועד החלטה זו.

20. בנסיבות העניין נקבע את התיק לדיון הוכחות. מר יקי אופיר יגיש תצהירים מטעמו בתוך 45 יום ממועד החלטה זו ב-5 העתקים. המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת התצהירים של יקי אופיר.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 31.12.2014

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

  
חברה: עו"ד שיקל קדם  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: ד"ר זיררייך, רו"ח

  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

ערר מס': 140010229

ועדת ערר לענייני ארגונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סטוקו מדיה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארגונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ערר זה הוגש ע"י העוררת כנגד החלטת המשיב מיום 9/2/14 בסוגיית סיווג הנכס. העוררת טענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי עפ"י השימוש שנעשה בנכס הסיווג הנכון הוא בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שרותים ומסחר ולא בית תוכנה. ביום 23/6/14 קיימנו דיון במסגרתו הבהירה ב"כ המשיב כי על העוררת להגיש מסמכים למשיב על מנת לבחון את טענותיה. בהחלטה שניתנה ע"י הוועדה נקבע כי על העוררת להמציא לב"כ המשיב את המסמכים הנדרשים בתוך 30 יום מיום הדיון ועמדת המשיב תינתן בתוך 60 יום ממועד קבלת המסמכים וכן נקבע כי במידת הצורך ובהתאם להודעת המשיב יקבע התיק לדיון הוכחות ויינתנו הנחיות להגשת תצהירים. לתיק הוועדה לא הוגשה הודעת עדכון כלשהיא. בהחלטה מיום 22/9/14 נקבע כי המשיב יגיש הודעה מעדכנת לא יאוחר מיום 1/10/14. בהחלטה מיום 5/11/14 נקבע כי בהעדר עדכון בהעדר הצדדים התיק יקבע לדיון הוכחות. בהחלטה קבענו כי העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד ההחלטה. העוררת לא פעלה עפ"י ההחלטה ולא הגישה תצהירים במועד שנקבע. חרף כך ניתנה לעוררת שהות נוספת ואחרונה להגשת תצהירים לא יאוחר מיום 21/12/14, כאמור בהחלטה מיום 10/12/14. העוררת לא הגישה תצהירים להוכחת טענותיה. במסגרת הערר ניתן באופן כללי מבלי שצורפו ראיות והוכחות לטענות העוררת כי היא עוסקת בפיתוח תוכנה ובבחינת כלל הטענות והמסמכים המצויים בתיק לא הוכח כי אכן יש מקום לסווג את הנכס כבית תוכנה כפי שטענה העוררת. נראה כי העוררת זנחה את טענותיה כאשר לא פעלה עפ"י החלטות הוועדה.

בנסיבות העניין הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

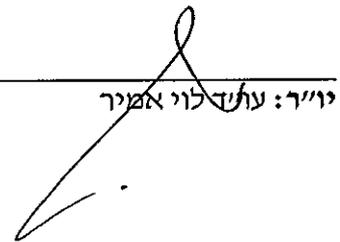
ניתן בהעדר הצדדים היום 31.12.2014

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

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

  
חברה: עו"ד קדוש עייל

  
חבר: דר' רינד זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ט בטבת תשעה  
31.12.2014  
מספר ערר : 140011272 / 12:12  
מספר ועדה : 11108

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: ינקוביץ רוני**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

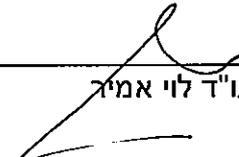
במסגרת הערר טען העורר כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בית מלאכה" לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה. לאור הדברים שפורטו במהלך הדין ובהסכמת הצדדים הערר מתקבל והסיווג יקבע כ"בית מלאכה" החל מיום 1/1/14.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.12.2014.

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

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

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בטבת תשעה  
31.12.2014  
מספר ערר : 140011311 / 13:55  
מספר ועדה: 11108

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: לוי דרור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

במסגרת הערר טען העורר כנגד החלטת המשיב להעביר את החזקה על שמו בהתאם לאמור בהודעת השוכר, אביב בוכבינדר בנוגע לחדילת החזקה בנכס החל מיום 5/4/14. העורר זומן לדין ועפ"י תרשומת של מזכירות הוועדה הודע לו גם טלפונית בדבר מועד הדיון ביום 17/11/14, בנוסף להזמנה שנשלחה בדואר. מעיון בכתב התשובה עולה כי שוכר של הנכס הגיש לעירייה הודעת חדילה והמשיב פעל בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות. בהתאם לפסיקה המשיב אינו צד במחלוקות בין מחזיקים כגון בענייננו בין משכיר לשוכר ובכל מקרה העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח טענותיו.

לאור האמור הערר נדחה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.12.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי