

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: מטל עד סוכנויות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

## החלטה

1. במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו נדונה החלטת המשיב מיום 10.1.13 במסגרתה עולות שתי סוגיות לדיון.
2. הראשונה חיוב מקלט בתשלום ארנונה-בהחלטת המשיב נקבע כי מקלט אינו בר חיוב רק כאשר הינו ריק והנכס נבנה כמקלט מילוט וזה ייעודו המקורי. המשיב קבע כי כאשר עושים במקלט שימוש הוא מחויב בארנונה בהתאם לשימוש. בנסיבות העניין התברר כי בשטח המקלט מאוחסן ציוד רב ואין הוא עומד בתנאים לפטור אותו מתשלום ארנונה.
3. השניה, סיווג נכס כמחסן. בביקורת שנערכה על ידי המשיב נמצא כי הנכס משמש כעסק לייבוא ושיווק חלקים קשיחים כגון: ברגים ואומים ואין הוא עומד בתנאים לפי צו הארנונה לסיווג מחסנים.
4. נציין כי ועדת הערר בראשות עו"ד שלומית ארליך דנה בעררים קודמים שהוגשו על ידי העוררת בהתייחס לאותם נכסים בגין השנים 2011 ו-2012 (עררים 140004465 ו-140006452) והחליטה לדחות את העררים. העוררת טענה בפנינו, כי בהחלטה האמורה נקבע כי העוררת לא הוכיחה כי הפעילות השיווקית מתבצעת בנכס אחר כפי שטענה העוררת במטרה לבסס את טענתה לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. משכך טענה העוררת בפנינו כי ההחלטה האמורה אינה מהווה השתק פלוגתא כלפיה. העוררת הבהירה כי אין היא טוענת כי חל שינוי עובדתי בהשוואה לעובדות נשוא ההחלטה שהתקבלה בעררים הקודמים אולם לטענתה, יש לאפשר לה להוכיח טענותיה בעררים הנוכחיים לאור הקביעה לפיה לא הובאו ראיות להוכחת טענותיה. כן נטען כי בכוונת העוררת להגיש ערעור מינהלי על ההחלטה של ועדת הערר בהתייחס לסוגיית המקלט.
5. בהמשך הודיעה העוררת כי תוגש על ידה ערעור מינהלי (עמ"נ 13-08-34795). העוררת סירבה להצעה לפיה הערר דן יוכרע בהתאם להכרעה שתתקבל בערעור המינהלי. לאור זאת החלטנו לשמוע את טענות הצדדים. הצדדים הגישו בפנינו ראיות, התקיים דיון הוכחות והוגשו סיכומים.

6. נעיר כי בפתח דיון ההוכחות הודיעה ב"כ העוררת כי הערעור המינהלי הסתיים בהסדר פשרה לפיו שטח המקלט הופטר מחיוב ואילו סיווג המחסן נותר על כנו. לשאלת הוועדה, חזרה ב"כ העוררת על טענתה לפיה על אף שהעובדות לא השתנו, בערר הקודם לא הובאה בפני הוועדה עדותו של איש השיווק והיבוא ומשכך, יש לאפשר לה לברר את ההליך דן חרף החלטת ועדת הערר שניתנה בעררים הקודמים.

### דיון והכרעה

#### השתק פלוגתא-הכרעה שיפוטית של ועדת ערר בהליכים קודמים

7. כאמור, ועדת הערר כבר נדרשה לסוגיות המועלות במסגרת הערר דן והכריעה בהן לאתרונה. המשיב טען לקיומו של מעשה בי-דין או השתק פלוגתא ואילו העוררת טענה כי יש לאפשר לה להוכיח טענותיה לאור הקביעה לפיה לא עמדה בנטל המוטל עליה בעררים הקודמים.

8. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו תק-מח (1)2011, 18225, בעמ' 18230 התייחס בית המשפט לסוגיה וקבע:

**"הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."**

9. בעניין ע"א 823/08 אריה חזן נ' רשות המיסים (פורסם ב"נבו" 4.1.09), נקבע כי בעניינים פיסקליים כאשר התביעה נדונה לגופה והוכרעה ע"י בית המשפט המוסמך, אין מקום להיזקק לתביעה נוספת המבוססת על אותה עילה.

10. בעניין (מחוזי י-ם) ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפרים נ' דינרמן חברה לבנין ופיתוח בע"מ (מיום 30.7.13) דן בית המשפט בהרחבה בקריטריונים להחלת השתק הפלוגתא. בית המשפט קבע כך:

**"מאחורי דוקטרינה זו עומד הרעיון של סופיות הדיון, וככזה, אין הוא כלל טכני פורמאלי, אלא כלל שימושי המיועד לשים קץ לדיונים משפטיים ולמנוע הטרדתו של בעל דין יריב על ידי התדיינות חוזרת בעניין שכבר נפסק. השיקולים העיקריים המעצבים את תוכנו של כלל השתק, ותוחמים את גבולות חלותו, הם האינטרס הציבורי כי יהיה סוף לדיוני המשפט, והאינטרס הפרטי של בעל הדיון, שלא יהיה נטרד מספר פעמים בשל אותה עילה או אותה פלוגתא. שיקולים אלו שלובים יחדיו, ומהווים תמריץ ראוי לבעלי הדיון לרכז ולמצות את זכויותיהם הדיוניות במסגרת התדיינות אחת (נ' זלצמן, מעשה בית דין בהליך אזרחי (1991), 12-15 (להלן: "זלצמן"). השתק הפלוגתא הוגדר על ידי כב' הנשיא אגרנט כדלהלן:**

**"הכלל העיקרי האחר הוא: אם במשפט הראשון הועמדה במחלוקת שאלה עובדתית מסוימת, שהיתה חיונית לתוצאה הסופית, והיא הוכרעה שם, בפירוש או מכללא, כי אז יהיו אותם בעלי הדיון וחליפיהם מושתקים מלהתדיין לגביה מחדש במשפט השני, חרף אי הזהות בין העילות של שתי התביעות. העיקר הזה ידוע בשם הכלל של eadem**

**quaestio ויש המכנים אותו בשם "השתק עקיף"**

**" (collateral estoppel) או "השתק הפלוגתא (Issue)"**

( "vestoppel" א 246/66 שמואל קלוז'נר נ' רנה שמעוני, פ"ד כב(2) 561, 584 (1968), ראו גם ע"א 303/79 שלמה אבני נ' משה גליקסמן, פ"ד לה(1) 92, 95-97 (1980).

עם השנים עיצבה הפסיקה מספר תנאים על מנת לבחון את קיומו של השתק הפלוגתא:

הראשון, כי הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדינויות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים. השני, כי התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא, ולצד שנגדו מועלית טענת ההשתק היה יומו בבית המשפט ביחס לאותה פלוגתא.

השלישי, כי ההתדינויות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט באותה פלוגתא, בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא הנובע מהעדר הוכחה; והאחרון, כי ההכרעה היתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה (ע"א 1041/97 אבי סררו נ' נעלי תומרס בע"מ, פ"ד נד(1) 642, 650 (2000), כן ראו זלצמן 141, וכן אורי גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה עשירית, התשס"ט-2009), 112, 114). (הדגשות הוספו).

11. הינה כי כן, הטענה לפיה "כל שנה עומדת בפני עצמה", חרף קיומה של החלטה קודמת של ועדת ערר או ערכאות אחרות שנדרשו לנושאים שבמחלוקת, אינה יכולה לעמוד באופן עצמאי, לא מצד המשיב ולא מצד הנישום. שומה לבחון האם מתקיימים התנאים להחלת "השתק פלוגתא".

12. נבחן האם מתקיימים התנאים בענייננו:

א. בהתייחס לתנאי הראשון – האם הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדינויות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים – ועדת הערר בראשות עו"ד ארליך נדרשה לדון באותן סוגיות שעולות לדיון במסגרת העררים המאוחדים שבפנינו – סיווג נכס ברח' יצחק שדה 38 בעיר, כאשר העוררת טוענת כי הסיווג המתאים הוא סיווג מחסנים מהטעם שלא מבוצעות מהנכס פעילות של מכירות או שיווק וכי פעולות השיווק מבוצעות מנכס אחר שמחזיקה העוררת ברח' התעשייה 4-6 בעיר. כן נדונה טענת העוררת לפיה יש לפטור את השטח המהווה מקלט. העוררת טענה כי לא חל שינוי עובדתי בנכס.

ב. בהתייחס לתנאי השני - האם התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא ולצד שנגדו מועלית טענת ההשתק היה יומו בבית המשפט ביחס לאותה פלוגתא – ועדת הערר קיימה הליך משפטי מלא ובכלל זה אפשרה לצדדים להציג ראיותיהם, לחקור עדים ולסכם טענותיהם. ועדת הערר אף קיבלה בקשה לצירוף ראייה נוספת שביקשה העוררת לצרף לאחר הגשת הסיכומים על מנת להגיע לחקר האמת.

ג. בהתייחס לתנאי השלישי - האם ההתדינויות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט באותה פלוגתא, בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל ממצא הנובע מהעדר הוכחה – ועדת הערר קבעה כך: "מהעדויות שהובאו בפנינו שוכנענו כי הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד כי הנכס מהווה חלק אינטגרלי מעסקה של העוררת וכי הוא שוכן ברציפות למשרדי העוררת" (סי' 5.2.4 להחלטה).

ועדת הערר אומנם קבעה, כי בהתייחס לשנת 2011 העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את ההפרדה בין פעילותה לפעילות חברת הבת, אולם היא הוסיפה וקבעה כי כפי שהוכח בפניה "העוררת עצמה ביצעה מכירות ללקוחות קבועים, וגם בכך יש כדי לסתור את טענותיה" (סי' 5.2.6 להחלטה).

בהתייחס לשנת 2012 קבעה ועדת הערר כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את

ההפרדה בין הפעילות המתבצעת במשרדים הסמוכים לנכס, לפעילות השיווק, שלטענתה מתבצעת על ידה מנכס אחר החל משנת 2012 ולפיכך נקבע, כי המחסן הנטען ממוקם באותה קומה של העסק אותו הוא משרת ודין הערר להידחות בכל הנוגע לסוגיית סיווג.

בהתייחס לסוגיית המקלט נקבע, כי הנכס אינו עומד בתנאים למתן פטור מחיוב מקלטים שכן אין הוא עומד בתנאים הנדרשים בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תשי"ן-1990 שכן אין לו גישה מחדר מדרגות ודלת במידות מסוימות שתעמוד בהדף ותיפתח כלפי חוץ. ועדת הערר אף קבעה כי הנכס אינו ריק.

בנסיבות העניין נראה כי אכן ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או לכל הפחות מכללא, בסוגיות הנדונות, תוך קביעת ממצאים פוזיטיביים.

ד. בהתייחס לתנאי הרביעי – האם ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה – התשובה לכך חיובית.

13. הינה כי כן, עיון בעררים המאוחדים שבפנינו מלמד כי כל ארבעת התנאים המקימים את "השתק הפלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העוררת נדונו והוכרעו כולן בהליכים הקודמים; הפלוגתאות שהועלו בהליכים הקודמים, הן אותן פלוגתאות המועלות בעררים דנן; לעוררת ניתנה אפשרות להעלות טענותיה בפני ועדת הערר ולמצות זכות זו עד תום; ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת; וההכרעה לא נאמרה אגב אורתא אלא הייתה חיונית לצורך החלטה. הצדדים בחרו להימנע מלהעמיד את ההכרעה להתדיינות ולהכרעה סופית של ערכאת הערעור אולם אין בכך בכדי לגרוע מתוקפה של החלטת ועדת הערר שצריכה לחול גם לענייננו.

14. העוררת טענה כי בהתדיינות הקודמת לא הובאה בפני הוועדה עדותו של איש השיווק והיבוא ומשכך, יש לאפשר לה לברר את ההליך שבפנינו. הבאת עדות של עד זה או אחר אינה גורעת מתוקפו של השתק פלוגתא בנסיבות העניין.

15. בנסיבות העניין דין העררים שבפנינו להידחות על הסף.

16. על אף החלטתנו דלעיל, נבהיר, כי לאחר בחינת מלוא הראיות שהובאו בפנינו על ידי הצדדים, גם לגופן של הטענות שהועלו על ידי העוררת ובחינת מלוא העובדות שהוצגו במסגרת הליך זה, אנו סבורים כי דין הערר להידחות לגופו ולא נפטור עצמנו בנסיבות העניין בהחלטה בדבר דחיית העררים על הסף.

### סיווג מחסנים

17. פריט 3.3.2 לצו הארנונה מתייחס לסיווג מחסנים כדלקמן:

**"מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחוייב לפי התעריפים המפורטים להלן..."**

18. בענייננו, הצהיר מנהל העוררת, מר אילן נודד, כי היא מחזיקה בנכס נשוא הערר ברח' יצחק שדה וכן בנכס ברח' התעשייה 4, "בו מנוהלת כל הפעילות העסקית של החברה" (ס' 2 לתצהירו). ואולם, בסעיף 4 לתצהירו נטען כי מזה כשנה וחצי אין הוא פעיל בעסק והפעילות מנוהלת על ידי מר אילן פוקס הפועל ממשרד ברח' התעשייה.

19. משכך, נעבור לעדותו של מר פוקס: בתצהירו של מר אילן פוקס, נטען כי החל משנת 2009 הוא משמש כאחראי שיווק ומכירות. מר פוקס טען כי העוררת עוסקת ביבוא ושיווק מוצרי

חיבור וחלפים לסיטונאים-מפעלי הרכבה ומפעלים ביטחוניים. לכן היא נדרשת להחזיק מחסן מלאי; עם חלק מהלקוחות יש הסדרי רכש קבועים שנתיים והיא מחויבת לאחסן בעבורם את הכמות השנתית שהוזמנה; הסחורה מסופקת מהנכס נשוא הערר והוא משמש כמחסן לוגיסטי עבור לקוחות העוררת. כן נטען על ידו כי הנכס מאופיין בעיקר בשיווק אינטרנטי והשימוש במשרד הולך ופוחת מעצם הכלים שמעניק האינטרנט.

מר פוקס טען כי הוא אחראי על ביצוע ההזמנות והעברתן למחסן בהתאם לדרישות הלקוח; הוא אחראי על כל קשרי הלקוחות, הזמנת הסחורה מהספקים למחסן ומהמחסן ללקוחות, תיאום קבלתה על ידי הלקוח וכן גביית התשלום מהלקוח.

במחסן מתבצעת פעילות של התאמת תעודת המשלוח ו/או החשבונית להזמנת הרכש. לאחר מכן מתבצעת פעילות של בקרת איכות – בחלק מהנכס (63 מ"ר), במשרד הנמצא בנכס. המשרד משמש לצורך מילוי דרישות והוראות אבטחת איכות עבור כל סוג פריט המצוי במחסן. במחסן נעשה מיון וזיהוי הפריטים. מסמכי אבטחת איכות צריכים להישמר על ידי העוררת במחסן. הסחורה יוצאת מהמחסן על ידי חברות הובלה או באמצעות שליח מטעם הלקוח.

עוד נטען כי המחסן משמש לאחסון סחורה בלבד וכן לפעילות המשרדית הכרוכה בניהול המחסן לרבות, ספירת מלאי, בדיקת איכות של המוצרים וניהול מסמכי איכות המוצר לרבות תעודות כניסה ויציאה של המלאי.

20. על אף העובדה שמר נודד, מנהל העוררת, טען כי העוררת מנוהלת על ידי מר פוקס, ועל אף העובדה שמר פוקס תאר בתצהירו באריכות רבה את הפעילות של העוררת בנכס ובנכס נוסף ברח' התעשייה, במהלך חקירתו הנגדית הוא טען כי הוא אינו יודע מהיכן יוצאות החשבוניות, הקבלות וההזמנות. מר נודד הצהיר בתצהירו כי מר פוקס מנהל את העוררת מהמשרד ברח' התעשייה ואם כך הדבר, לאור עדותו של מר פוקס בפנינו עולה כי למעשה כל הפעילות של המכירה, קבלת ההזמנות, הוצאת החשבוניות וכו', לא מתבצעת מהנכס ברח' התעשייה כנטען על ידי העוררת, אלא מהנכס נשוא הערר, בו מר פוקס לא נמצא. העוררת בחרה להימנע מלהעיד עובדים אשר נמצאים בנכס נשוא הערר והדבר עומד לחובתה.

21. בדיון בפנינו אף התברר כי על אף שבנכס נשוא הערר קיים טלפון קווי ואף מספר פקס, בנכס ברח' התעשייה אין טלפון קווי. לו היה ממש בטענות העוררת, מצופה היה כי דווקא בנכס המשמש כמשרד ראשי לכלל הפעילות העסקית של החברה יהיה טלפון קווי ולא במחסן, בו מתבצעת רק פעולת אחסנה כנטען. לעניין הנכס ברח' התעשייה 4 נעיר כי העוררת נמנעה מלצרף ראיות כלשהן בדבר נכס זה ואף לא צורף הסכם שכירות בגינו. הסכם זה צורף רק לסיכומי העוררת אולם אין בכך כדי להועיל. מעבר לכך, ההסכם הינו לשנת 2012 ולא הוכח כי תוקפו הוארך.

22. מר פוקס אף טען בתשובה לשאלה להיכן מגיע המידע כי בוצעה העברה בנקאית בגין הזמנה, כי אין הוא יודע והוא רק מקבל אישור בדבר העברת כספים.

23. עוד התברר כי פרטי הכתובת והטלפונים של העוררת המופיעים ע"ג כרטיס ביקור של מנהל העוררת מר נודד, וע"ג תעודת משלוח, הם של הנכס נשוא הערר ולא של הנכס ברח' התעשייה המהווה משרד של העוררת על פי טענתה. מדובר בהתנהלות תמוהה ולא מקובלת, ובכל מקרה אין בה אלא כדי לחזק את קביעתנו לפיה הפעילות העיקרית של העוררת לכלל עיסוקיה מתבצעת בנכס נשוא הערר.

24. אנו דוחים אם כן את טענת העוררת לפיה בנכס לא מתבצעת פעילות עסקית כלשהי וכי מתבצע רק השלב הטכני הלוגיסטי הסופי של ניפוק הסחורה. בניגוד לטענת העוררת בסיכומיה, הסיווג העסקי, שעניינו בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר (ס' 3.2 לצו), הוא הסיווג הקרוב ביותר לשימוש שמתבצע בנכס ולא סיווג מחסנים, אשר דן בשימוש לאחסנה בלבד.

25. עוד התברר כי מתבצעת בנכס גם פעילות של הפצה מהנכס, כאשר לקוחות מגיעים ישירות לנכס לקבלת הסחורה ואף באמצעות רכב של עובד של העוררת. גם עובדה זו מלמדת על כך שהנכס אינו עומד בתנאים לסיווגו כמחסן על פי הוראות צו הארנונה.

26. גם העובדה שהנכס משמש כמחסן לוגיסטי עבור הלקוחות של העוררת ולא עבור העוררת עצמה, מהווה שיקול נוסף לקביעתנו לפיה אין הנכס עומד בהוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה שכן אין המדובר בנכס המשמש כמחסן בלבד. פעילות לוגיסטית הינה חלק בלתי נפרד מהשירות אשר ניתן על ידי העוררת ללקוחות וכחלק בלתי נפרד מהעסק עצמו של העוררת.

27. בכל הנוגע למשרד אשר נמצא בנכס מצאנו כי אין הוא טפל או נלווה לפעילות בנכס. הנכס כולו על כלל חלקיו מהווה את כלל עיסוקיה של העוררת, ואין מדובר בנכס אשר משמש כמחסן בלבד לפעילות אחרת של העוררת המתבצעת בנכס ברח' התעשייה כנטען. בדיון השיב מר פוקס, כי אם ללקוח קיימת בעיה עם הזמנה פונים אליו ישירות או לעובר אחר, או למחסן ישירות. כך, אין המדובר במחסן המנוהל על ידי העוררת כמחסן בלבד אלא כנכס אשר נותן שירותים ללקוחות ומהווה חלק בלתי נפרד מעיסוקיה של העוררת. הלקוחות אף מבקרים בנכס (גם אם הדבר מתבצע על ידי שליחים מטעמם), בין אם ללקיחת סחורה ובין אם לניהול הסחורה שלהם בנכס, והרי על פי עדותו של מר פוקס, הנכס משמש כמחסן לוגיסטי של הלקוחות עצמם. לכן, ממילא הנכס אינו עומד בתנאים אשר קבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

28. נציין כי גם לו היינו מקבלים את טענת העוררת לפיה במשרד בנכס מתבצעת אך ורק פעילות של אבטחת איכות וניהול לוגיסטי של סחורה עבור לקוחות, ונבהיר כי דחינו טענה זו, אזי גם אז לא היינו קובעים כי מדובר בנכס המשמש כמחסן בלבד. שכן מדובר בפעילות עסקית כחלק בלתי נפרד מפעילות העוררת והשירות הניתן על ידה והדבר 'מוציא' את הנכס מתחולתו של צו הארנונה ביחס לסיווג מחסנים, לנוכח העובדה שהפעילות במתבצעת בנכס אינה אחסנה בלבד.

29. בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם ב"נבו" 26.2.14) (להלן: "עניין ש.ה.א. שירותים") נקבע כי:

"... הסעיף בכללותו מעיד על כך כי המטרה העיקרית לה נועדו התנאים, היא לוודא כי בנכס לא מתבצעת פעילות של מסחר בסחורה המאוחסנת. כך, הסיפא של הסעיף (התנאי הרביעי), מתייחס לכך ש"מחסן" אינו יכול להיות מקום המשמש לשיווק והפצה. תנאי זה מחזק את הפרשנות לה טוענת המערערות – הוא מעיד על כך כי הדגש מבחינת המחוקק היה באבחנה בין מחסן המשמש לאחסון בלבד, לבין מחסן בו מתבצעת גם פעילות של מכר. המחוקק הניח בהקשר זה כי מחסן שאליו מגיעים לקוחות עשוי לשמש לא רק כמחסן, אלא לשמש גם לביצוע עסקאות עם אותם לקוחות בסחורה המאוחסנת. מכאן, כי הלקוחות הרלוונטיים הם אלה שמבקשים לרכוש את הסחורה המאוחסנת במחסן, ולא הלקוחות השוכרים את שטחי האחסון."

30. הינה כי כן גם בהיבט השיווק והמכירה של הסחורה המאוחסנת במקום, התברר כי מדובר בפעילות המתבצעת, לכל הפחות, גם בנכס נשוא הערר והרי על פי עדותו של מר פוקס, לקוחות מגיעים גם לנכס זה ופעילות של הנהלת החשבונות, ניהול הזמנות וביצוע תשלומים,

מתבצעת אף היא, לכל הפחות, גם בנכס זה. שונה המצב בהשוואה לעניין ש.ה.א שירותים שם נקבע:

**"חשש כזה לא קיים כאשר הסחורה ממוקמת במקום מרוחק מהמקום בו היא נמכרת. כלומר, הפרשנות הסבירה יותר לסעיף היא כי העסק בו מדובר ושצריך להיות מרוחק מהמחסן, הוא העסק שהמחסן משרת אותו, העסק שעוסק במכירת הסחורה המאוחסנת..."**

31. משכך, אין רלוונטיות לטעמינו לפסק הדין שניתן בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 11006-06-10 חי סחר יצור ויבוא בע"מ נ' עיריית תל-אביב (ניתן ביום 29.3.12). בפסק דין זה, הנכס שימש לאחסנה והעסק עצמו פעל מנכס אחר. בענייננו, עסקה של העוררת, או לכל הפחות חלק ניכר ועיקרי ממנו, הוא בנכס עצמו וכפי שהתברר אין הוא משמש למטרות אחסנה בלבד.

32. הנכס נשוא הערר משמש באופן שוטף את העסק של העוררת, נגיש באופן תדיר להנהלת העסק ואף ללקוחותיו (והרי הוא משמש כמחסן לוגיסטי שלהם על פי העדויות מצד העוררת), ונכס זה מהווה חלק בלתי נפרד מהעסק של העוררת. והשווה לאמור בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 50496-07-10 חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב (מיום 29.4.2010) שם נקבע:

**"ניתן להיווכח כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים 'קלאסיים' אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לאחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו."**

33. נפנה לצורך השוואה להחלטות נוספות בהן התברר כי מתבצעת פעילות שאינה אחסנה באופן טהור: בעניין ערר 140008310 מטרה משרדית בע"מ (החלטה מיום 3.3.14) נקבע כי בנכס מתבצעת גם פעילות שונה מאחסנה, למשל מעבדה שאינה חלק מפעילות האחסנה. ועדת הערר קבעה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הפעילות העסקית מתנהלת בלבדית מכתובת אחרת ביהוד וגם ביחס לעמדת הקבלה עליה העיד עד המשיב, לא התרשמה הוועדה כי היא מהווה חלק ממערך האחסנה במקום; בעניין ערר 140006261 זיג זג שירותי דיזור ולוגיסטיקה בע"מ (החלטה מיום 26.1.14), נקבע כי בנכס מתבצעת פעילות נוספת אשר מהווה חלק ממכלול עסקיה של העוררת ומשמשת חלק מהתהליך של קליטת משלוחים על ידי ספקים ומטעם הלקוחות, המיון היומי, הפצה והמשלוח ללקוחות, וכי בנכס מתבצעת פעילות מעבר לאחסנה גרידא, עד כדי פעילות שיכולה לעלות כדי פעילות עסקית שוטפת של העוררת.

34. לאור האמור, אנו דוחים את טענת העוררת לסיווג הנכס בסיווג מחסנים.

#### מקלט

35. ביחס למקלט התברר כי אין לו דלת ביטחון ואין פתחי מילוט. הכניסה לשטח זה הינו אך ורק מהנכס של העוררת ואין הוא יכול לשמש לדיירים נוספים בבניין, שכן הכניסה אליו כאמור היא רק מהנכס המוחזק על ידי העוררת ואם לא נמצא אף אחד בנכס לא ניתן להיכנס אליו.

36. בעדויות מטעם העוררת לא נטען כי הוא משמש ביעוד כמקלט וממילא לא עומד בתנאים הקבועים בדין לעניין זה. בהתייחס לסוגיית המקלט נקבע כי הנכס אינו עומד בתנאים למתן פטור מחיוב מקלטים שכן אין הוא עומד בתנאים הנדרשים על פי תקנות ההתגוננות

האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תש"ן-1990 שכן אין לו גישה מחדר מדרגות, ואין לו כלל דלת, לא כל שכן דלת תיקנית למקלט, שתעמוד בהדף ותיפתח כלפי חוץ.

37. אנו דוחים את טענת העוררת כי תקינות המקלט מהווה הרחבת חזית והרי מדובר בסוגיה הנמצאת בעיקרה של טענת העוררת עצמה ועליה הנטל להוכיח כי אכן מדובר במקלט תקני, המהווה מקלט מילוט וזה ייעודו המקורי. ברי כי ככל שלא מדובר נכס בייעוד מקלט, ממילא נשמטת טענת העוררת.

38. העוררת טענה בסיכומיה כי נעשה שימוש מלא ופעילת במקלט על ידי העוררת ועל ידי דיירים נוספים בבניין אולם ראייה לעניין זה לא הוצגה בפנינו כלל. מעבר לכך היא עומדת בסתירה לעובדה שהכניסה לנכס היא מהנכס של העוררת אשר פתוח בין השעות 8:00 ל-17:00 בלבד (על פי עדותו של מר פוקס), ולא ניתן לראות בנכס כזה כנכס שניתן לסמוך על הגנתו בעת חירום.

39. לאור האמור אנו דוחים את טענת העוררת לפטור מתשלום ארנונה בגין הנכס שנטען לגביו כי הוא משמש כמקלט.

#### סיכום

40. לסיכום החלטתנו אנו מורים על דחיית הערר על הסף ואף לגופו.

41. בנסיבות העניין לא נעשה צו להוצאות.

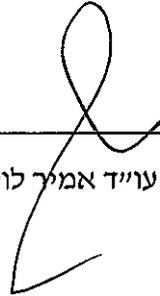
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.10.14.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
חברה: ע"ד קדוש שירלי

  
יו"ד: ע"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררים: שרון ועמית רוטברד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

## החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 6.11.13 אשר עניינה סיווג שטח מפלס מרתף בסיווג עסקי ולא בסיווג מגורים. בהחלטה נקבע כי בחינה יסודית שנערכה בשטח המרתף לא העלתה כל סממנים אשר יש בהם כדי להעיד כי במקום מתקיים משק בית פעיל למטרות מגורים אלא מפלס זה מצוי בשימוש משרדי משותף, בתחומי ההוצאה לאור והאדריכלות.

### טענות העוררים

2. בכתב הערר טענו העוררים כי שטח המרתף נמסר להם לשימוש ללא דמי שכירות כאשר מדובר בשטח המחובר ליחידת מגורים קידמית בה מתגורר שוכר וליחידת מגורים אחורית בה מתגוררים העוררים ובני משפחתם.

3. העוררים טענו כי הם בעלי מקצועות חופשיים ומשתמשים לצורך כל בכל החלקים בביתם, כאשר העוררת עורכת ספרות, מתרגמת ומוציאה לאור והעורר אדריכל בהכשרתו אך אינו בעל משרד אדריכלים כפי שנקבע בהחלטה, אלא סופר, עורך ומורה. את מירב הזמן הוא מקדיש להוראה, כתיבה, מחקר ועריכה, עיצוב גרפי ופעילות חברתית וציבורית.

4. החלק הארי של פעילות העוררים מבוצע ללא שכר, וההכנסות העיקריות של בני הזוג הן שכר מרצה באקדמיה בצלאל בירושלים, והכנסות נוספות מהרצאות, עבודות תרגום, עריכה, עיצוב גרפי ותגמולים. במקום לא מתבצעת שום פעילות עסקית או כלכלית, לא ניתנים שירותים כלשהם לגורם כלשהו, לא מתבצעת פעילות של מכירה או קבלת קהל. כל הפעילויות העסקיות של הוצאת בבל, ובכלל זה הפעילות המינהלית, שיווקית ומסחרית מתבצעת באמצעות הוצאת ידיעות ספרים שמושבה ברח' קהילת ונציה.

5. העוררים טענו כי תוכנית בניין עיר אשר חלה על האזור מאפשרת שימושי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים ולטענתם אין בשימוש שנעשה במרתף כדי לשנות את תכלית המבנה ממגורים לסיווג אחר, ואין חריגה מהמותר מבחינת השימוש.

6. העוררים הוסיפו כי הסיווג "שירותים כלליים" אינו יכול לחול על אף אחת מהפעילויות בדירתם שלא מתקיימת בה שום פעילות של מתן שירותים או פעילות עסקית מסחרית. לכל היותר יש לסווג את הפעילות כתעשייה ומלאכה מבחינת יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר (העוררים הפנו לפסק הדין שניתן בעניין מאיר אשל).

#### טענות המשיב

7. המשיב הפנה לקביעותיו בהחלטתו נשוא הערר והוסיף כי ביקורת בנכס העלתה כי במקום נראו עמדות מחשב, מכונת צילום, שולחנות עבודה וחפצים שונים המשמשים את העוררים לפעילות משרדית. הנכס משמש את העוררת שעוסקת בהוצאה לאור ואת העורר אדריכל ובמהלך השובע מגיעים עובדים נוספים למשרד.

8. לעניין סיווג מלאכה ותעשייה נטען כי פעילות של הוצאה לאור אינה פעילות תעשייתית וכך גם פעילות של ייצור "רעיוני" כגון משרד פרסום או אדריכלות.

#### דיון והכרעה

9. לאתר שהצדדים הגישו תצהירים וראיות, התקיים דיון הוכחות שבסיומו סיכמו הצדדים טענותיהם בעל פה והתיק בשל להכרעה.

10. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת 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 [...]".

11. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

12. 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 המחזיק 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..."

13. סעיף 5(א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 קובע כי הסמכות לשינוי סיווג נתונה אם בפועל השתנה השימוש בנכס:

שינוי סיווג

5. (א) מועצה לא תשנה בשנת כספים מסוימת סוג, סיווג או תת-סיווג של נכס, באופן המשפיע על סכום הארנונה שרשאת הרשות המקומית להטיל לפי תקנות אלה, ולפי החוק, ואולם רשאת היא לשנות סיווג נכס אם בפועל השתנה השימוש בו."

14. סיווג נכס לצרכי ארנונה נעשה בהתאם לשימוש הספציפי שנעשה בנכס ועל פי צו הארנונה הפרטני הנוגע לעניין (בר"ם 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (מיום 23.5.2010).

15. ממילא סיווג הנכס צריך להתאים לסיווג הספציפי והיעודי אשר מופיע בצו הארנונה. והשווה לאמור בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (מיום 20.12.2010), בו נקבע כי יש להעדיף הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו הארנונה על פני סיווג שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודי של הנכס:

"נוטה הכף גם על פי השכל הישר שלעולם יש לו מקום, לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימת בצו מאשר לקטגוריה שיוודית שבו, שבצידה תעריך גורף שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם הייחודית של הנכסים (העדפה פרשנית אליה נשוב ונידרש בפסקה ל"א). הדבר נכון גם ממידת ההגינות. ... ככל שהלשון והתכלית של סיווג ספציפי מאפשרים זאת, עדיפה בעיניי הכרעה פרשנית המביאה את הנכס בגדרו של הספציפי - הכל, כאמור, בכפוף לכללי הפרשנות המקובלת ולשיקולי השכל הישר."

16. בכל הנוגע לפיצול נכסים, על פי פסיקת בית המשפט העליון פיצול נכס יתבצע כאשר מדובר בנכסים נפרדים מבחינת מהות השימוש והיבטים פיזיים, כאשר ככלל אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת לנתחים קטנים וטפלים למהות העיקרית. כך נקבע בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003) (להלן – "עניין אחוזת ראשונים"), נקבע כי:

”אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות.”

17. מבחינה עובדתית פרסו העוררים את טענותיהם העובדתיות בכנות ובצורה מהימנה. מדובר במרתף אשר מחובר לשני מבנים, יחידה קידמית המושכרת לשוכר ולמשפתתו ויחידה אחורית בה עושים העוררים ומשפחתם שימוש למטרת מגורים. העוררים עושים במרתף שימוש ללא תשלום כאשר הם בעלי מקצועות חופשיים, מקיימים בביתם, בכל החדרים וגם במרתף פעילויות שונות. העוררת עורכת ספרות, מתרגמת ומוציאה לאור של הוצאת בבל והעורר, על אף הכשרתו כאדריכל, אין הוא מפעיל משרד אדריכלות כפי שנקבע בהחלטת המשיב אלא הוא פועל כעורך, סופר ומחנך באקדמיה בבצלאל. במרתף אין קבלת קהל, לא מתבצעת פעילות מכירתית ובו אף אין מכשיר טלפון.

18. בכל הנוגע להוצאת בבל, מדובר בהוצאת ספרים עצמאית וקטנה שמאז היווסדה היא פועלת כ”הוצאת חדר שינה” כלשון העוררים ופעילותה מתבצעת בחדרים שונים של הדירות בהם התגוררו העוררים. החל משנת 2005 היא פועלת בשיתוף פעולה עם הוצאת ידיעות ספרים והיא זו אשר אחראית כל ההיבטים המנהלתיים, העסקיים, הכלכליים והלוגיסטיים. הפעילות אדמיניסטרטיבית מתבצעת על ידי הוצאת ידיעות ספרים ממשרדה בקהילת ונציה 10 בעיר והפעילות הלוגיסטית מתבצעת במחסני ידיעות ספרים בחולון.

19. במרתף הבית, העוררים קוראים ספרים, נותנים המלצה בדבר תרגום ספר לעברית. לאחר שמתבצע תרגום הוא נשלח לעוררים והעוררים עורכים את קובץ התרגום, בדרך כלל בחדר השינה. העוררים מרכזים עבודות נוספות כגון הגהה, עריכה, עריכה מדעית, עיצוב וכו'. כל השירותים להפקה ולהתקשרויות ניתנים על ידי הוצאת ידיעות ספרים ולא על ידי העוררים. מי שאחראי על הנושא הכספי היא הוצאת ידיעות ספרים ולא העוררים.

20. לעוררים אין לקוחות ואם מגיעה אורחת לביקור, הפגישה מתבצעת במרתף או במטבח בביתם, כאשר הם רואים מבחינתם את כל השטח המרתף, כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

21. לנכס יש תלונות ודלת יציאה החוצה, וכן כניסות משתי יחידות הדיור הקידמית והאחורית.

22. העוררים ציינו כי 90% מהפעילות שלהם מתבצעת בחדר השינה או במטבח, כאשר שותפה שמתגוררת בירושלים מגיעה לת"א כפעמיים בשבוע והיא יושבת איתם במרתף. עובד המתגורר בבאר שבע נמצא איתם במרתף כאשר הוא מגיע לתל אביב.

23. מבחינה חשבונאית, אין חשבונות נפרדים והעסק אינו משלם שכר דירה, ארנונה, מים, חלב וקפה. גם חשבון החשמל הוא אחד ללא פיצול והוא היחיד שמושת על הוצאות העסק.

24. העוררים סיפרו כי הם משאילים את המרתף לטובת פעילות הצופים בשכונת שפירא וכי לאחרונה הוא משמש גם את ילדי משפחת בושי, השוכרת של היחידה הקידמית, למטרת הכנת שיעורי בית.

25. מכלל העובדות שהובאו בפנינו אנו סבורים כי השימוש שנעשה במרתף הינו שימוש מעורב עם כלל השימושים בבית ואין מקום ליחד אותו כשימוש עיסקי אלא כחלק בלתי נפרד מבית המגורים של העוררים בסיווג מגורים. פעילות העוררים כבעלי מקצוע חופשי מתבצעת בכל חלקי הבית ובנסיבות העניין אין מקום לפצל את המרתף ולקבוע אותו כיחידה נפרדת מתוך בית המגורים, בתעריף עסקי.

26. בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 20620-02-11 דפנה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (מיום 14.1.2013) נדון מקרה של שימוש מעורב בדירת מגורים. בית המשפט התייחס לדברים כך:

כיום, רבים הם המשרדים והעסקים המנוהלים מתוך דירת מגורים, תוך הקצאת שטח ייעודי לכך. נכסים אלה מכונים בשם "נכסים מעורבים" (עע"ם 259/05 דוד שי נ' נצרת עילית פסקה 2 (לא פורסם, 6.1.2011)) או נכס ב"שימוש מעורב" ה"מתייחס בעיקר לסיטואציות בהן חלק מדירת מגורים משמש לצורכי עיסוק של המתגורר בדירה...אין זה משנה אם חדר מסוים ביחידת מגורים אחת משמש בשעות היום כמשרד ואילו בשעות הלילה לשם שינה או שאותו חדר משמש כמשרד בלבד ולא נעשה בו שימוש נוסף אחר" (ע"פ 304/97 וע"פ שכנגד 315/99 אליעזר קינדרמן נ' מדינת ישראל פ"ד נט(1) 64, 68 (1997)).

בהקשר לנכסים אלה נקבע כי הסיווג שלהם על-פי מבחן השימוש ייקבע על-פי השימוש העיקרי בנכס.

בענייננו, בדירה מצויים חפצים המעידים במשהו על עסק לאדריכלות כמו למשל שולחנות השרטוט, מדפסת הגרמושקות, המודלים, הקלסרים וכיוצ"ב. מנגד, גם מהדו"ח וגם מהתמונות עולה כי הדירה משמשת גם למגורים ויש בה מטבח, שירותים, מקלחון פעיל, מזרן, כלי רחצה, בגדים וכיוצ"ב.

ייתכן שטענת המערערים לפיה בעבר, כשהמערער עבד במקצועו טרם פוטר בשנת 2002, שימש אותם המקום כמשרד ומאז נותרו בו חלק מהחפצים, מסבירה הן את הימצאות הציד האדריכלי בדירה שבמחלוקת והן את הפרסום בדפי זהב המופיע על שמש.

27. בנסיבות העניין ולאחר שבחנו באופן מעמיק את כלל השימושים שמתבצעים בנכס, לרבות את פעילות העוררים בתחום ההוצאה לאור, ואת העובדה כי מעת לעת הם מעסיקים עובד שכיר, באופן חלקי, אנו סבורים כי עדיין מדובר בשימוש שנעשה במרתף כחלק בלתי נפרד מבית מגוריהם ובשימוש מעורב למגורים וכאשר מרבית הפעילות שהמשיב ראה בה כפעילות עסקית מתבצעת בחדר השינה ובמטבח ולא דווקא במרתף. השימוש הינו חלק בלתי נפרד מבית המגורים, וחיוק לכך מצאנו גם בעובדה שבמרתף עושים שימוש גם ילדי משפחת השוכרים של יחידת הדיור הקידמית ואף בעובדה שהוא נתרם לשימוש קהילתי לילדי צופים באזור.

28. נציין עוד בניגוד לאמור בהחלטה התברר כי העורר אינו פועל כאדריכל בנכס ולא מפעיל משרד אדריכלים כלל.

29. גם מבחינה פיזית, המרתף מחובר פנימית לשתי היחידות ואף שוכרי היחידה הקידמית, עושים בו שימוש והוא אף משמש לצורכי פעילות חברתית של הצופים באזור. והשווה לעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 137/07 רוסטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל אביב – מנהל ארנונה עירונית (פורסם ב"בנבו" 23.9.09), שם נקבע כי:

**"הפרדה פיזית תוכר כאשר ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס".**

30. כמו כן, במקום שולחן משרדי אחד, מדפסת פקסימיליה "ריגילה" שאינה שונה ממדפסת ביתית; שולחן אשר נראה כשולחן אוכל ללא כל מחשב או סממן משרדי, ובו יושבים מעת לעת העוררים ועובד מטעמם; כוננית הספרים אינה ייחודית למשרד. כפי שהתברר בדיון, במקום לא מקבלים לקוחות, ואף אין כיסאות לקבלת לקוחות מול שולחן העבודה. כפי שהתברר, במקום לא מתבצעת פעילות עסקית ומכירתית. השירותים העסקיים והלוגיסטיים ניתנים ממשרדי וממחסני הוצאת ידיעות ספרים ולא על ידי העוררים.

31. אנו סבורים כי בנסיבותיו הפרטניות של מקרה זה, פיצול המרתף מבית המגורים הינו מלאכותי. בעניין אחוזת ראשוניים נקבע כי נהוג לא לפצל משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון, לסיווגים שונים ולחייב בשיעורי מס שונים לכל חלק. בדומה גם בענייננו, אין מקום לפצל את בית מגורי העוררים ולקבוע חלק ממנו, שאף לא משמש כולו וכל הזמן

לצורכי עסק, בסיווג עסקים ונעשה שימוש בערבוביה למטרות מגורים (והשווה לאמור בפסק הדין שניתן בעניין עמ"י (מחוזי מרכז) 15927-06-12 מנהל הארנונה של עיריית פתח תקוה. נ' אי.אם.סי קומפיוטר סטורג' סיסטם (פורסם ב"נבו" 17.7.2013).

32. לאור האמור, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי שטח המרתף נשוא הערר יסווג בסיווג מגורים.

33. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.10.14.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ג בחשון תשעה  
27.10.2014  
מספר ערר : 140006737 / 10:17  
מספר ועדה : 11068

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אבניר חברה להשקעות ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

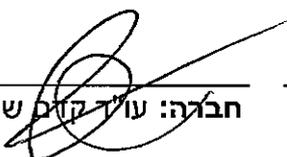
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הוועדה מאשרת את הסכם הפשרה בין הצדדים והצדדים יפעלו עפ"י ההסכמות ביניהם.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 27.10.2014.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בחשון תשעה  
27.10.2014  
מספר ערר : 140010197 / 10:32  
מספר ועדה: 11068

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מרום פאר נדל"ן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה: שני החשבונות נשוא הערר יאוחדו ומכלל השטח של 274 מ"ר תבוצע חלוקה כאשר שטח של 74 מ"ר יסווג בסיווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ו- 200 מ"ר המתרים יסווגו בסיווג מחסנים בהתאם לתנאים שבסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. הסכמה זו תישאר בעינה, אלא אם יחול שינוי משפטי או עובדתי לעומת התשתית העובדתית העומדת בפני הוועדה בתיק זה.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 27.10.2014.

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

תאריך : ג בחשון תשעה  
27.10.2014  
מספר ערר : 140011060 / 13:12  
מספר ועדה : 11068

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ריט 1 בע"מ

- נ ג ד -

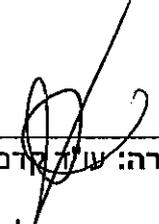
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

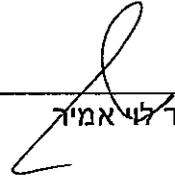
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, לפיה בכפוף לבדיקת העירייה בדבר כך שהצויד  
שהיה בנכס אכן פונה והנכס ריק, יינתן פטור לנכס כנכס ריק לתקופה של 6 חודשים, ממועד הפניה  
של העוררת למשיב באוקטובר 2014.  
העוררת תהיה רשאית לפנות למשיב בבקשה לסווג את הנכס בסיווג "מופחת" בחלוף התקופה  
האמורה והמשיב יתן החלטה בהתאם לסמכויותיו תוך שמירת זכות העוררת להגיש ערר על החלטה  
לשנת 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.10.2014.

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

תאריך : ג בחשון תשעה  
27.10.2014  
מספר ערר : 140011058 / 12:36  
מספר ועדה: 11068

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 -

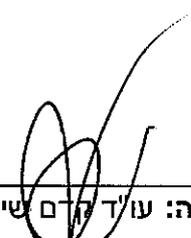
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

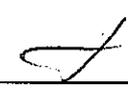
### החלטה

בהסכמת הצדדים הדין בערר התייטר ואנו מורים על מחיקת הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.10.2014.

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

תאריך : ג בחשון תשעה  
27.10.2014  
מספר ערר : 140011118 / 13:24  
מספר ועדה: 11068

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פרזיס שלמה, פרזיס משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאחר שקויים דיון והמשיב הציג את עמדתו הודיע העורר כי הוא מבקש למחוק את הערר.  
בנסיבות העניין הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.10.2014.

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

תאריך : ד בחשון תשעה  
28.10.2014  
מספר ערר : 140010360 / 13:24  
מספר ועדה: 11070

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: מ - י.א.ד. בע"מ**

**- נ ג ד -**

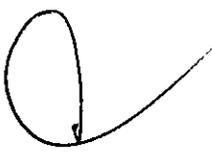
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

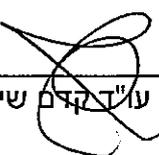
### החלטה

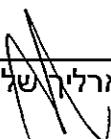
לאור הודעת ב"כ המשיב כי היא הפסיקה את האכיפה המינהלית מכח סעיף 8 ג' לחוק ההסדרים, וכי ההליכים המשפטיים כנגד העוררים מתבררים בבימ"ש השלום במסגרת התביעה הכספית, אנו מסכימים עם ב"כ המשיב כי אין מקום לנהל הליך נוסף מכח סעיף 3(א) (4) לחוק הערר. איננו מוצאים לנכון להידרש לטענת ב"כ העוררים כי יש לראות את השגת מר אזולאי כמתקבלת לאור העדר תשובה מטעם המשיב, הן לאור עמדת המשיב אשר חזר בו מתביעתו מכח סעיף 8 ג' והן מחמת חוסר סמכות. ועדת הערר מוסמכת לדון בעררים על החלטות המשיב, ככל שהמשיב לא נתן החלטה אין מקום לדיון בערר בדבר העדרה. ככל שהעוררים סבורים שאי מתן החלטה ע"י המשיב משמעו קבלת השגתם, יפעלו בהתאם. לאור האמור הדיון בערר זה הסתיים ומופסק בזאת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.10.2014.

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

מס' ערר: 140009594

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

העורר: גור רועי אורי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו ערר שהוגש על החלטת מנהל הארנונה ביחס לנכס ברחוב החשמל 33 תל אביב .  
העורר טוען כי יש לסווג את הנכס, הנמצא במרתף הבניין, בסיווג סטודיו לציור ופיסול.  
המשיב טוען כי המטרה עומדת בבסיס התעריף המופחת בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה היא להעניק  
לציירים או פסלים העוסקים אך ורק בפיסול או ציור הקלה בנטל המס.  
לטענת המשיב אין זה המצב העובדתי במקרה דנן שכן בנכס זה בוצעה גם פעילות אחרת (**"גם אם  
היא פעילות מבורכת מתחום האומנות"**).

הוראות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובעות :

**"בניין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה מכירה או להוראות  
אומנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה.."**

ביום 10.3.2014 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר במסגרתו העיד העורר בפנינו על הפעילות  
שנעשתה בנכס :

**"יש לנו מרתף ריק, מדי פעם משכירים אותו, לעיתים מוצגות שם תערוכות של אומנים צעירים,  
לעיתים יש שימוש בחלל על ידי מי שצריך למטרות אומנות, או צעירים שמשתמשים או  
מציגים..."**

**בפועל הנכס עומד ריק. לפני כן הייתה שם תערוכה של אומן. לעיתים מציירים ועובדים במקום ולעיתים מציגים**

**אני לעיתים עובד שם ועושה את העבודות שלי.. לקחנו את החלל כי הוא זול ונטוש**

**מדובר במקום שמשלב עבודה/תצוגה ואומנות. אין מסחר במקום. אנשים שאין להם במה מציגים שם אך לא מוכרים שם... אין מכירת במקום, זה דליל מדי למכירה. הפעילות במקום היא לשכונה, לא עובד כסף במקום, אין פעילות מסחרית...איננו גובים כסף על השכרת המקום".**

במענה לעובדות שתוארו על ידי העורך השיבה ב"כ המשיב כדלקמן :

**"העורך בעצמו טוען כי הנכס מושכר לאומנים, שנערכות שם תצוגות ותערוכות וכי פעם אחת בלבד נמכרה שם עבודה...סעיף 3.3.18 לצו הארנונה קובע מפורשות "בניין המשמש לסטודיו בלבד". אינו משמש לתצוגה או מכירה"**

מאחר והעורך לא היה מיוצג איפשרנו לו בהחלטתנו מאותו היום להגיש לנו מסמכים נוספים או סיכום של טענותיו בטרם תינתן החלטתנו.

בעקבות החלטתנו זו הוגשו שני תצהירים לא מאומתים כדין, החתומים על ידי שני אומנים שעשו שימוש בחלל המרתף. הם מתארים שימוש לתקופות קצרות, ללא תמורה, לצורך עבודה על פרויקטים מתחום האומנות.

בדיון שנקבע להוכחות לא התייצבו המצהירים. גם העורך, שלא היה מיוצג, לא הגיש תצהיר אך התייצב לדיון.

הוא הסביר כי בין לבין נסגר המקום לאור דרישות תשלום הארנונה שהסתכמו ב 40,000 ₪ לשנה.

הוא סיכם טענותיו וביקש שלכל הפחות יסווג הנכס בשימוש מעורב לסטודיו ולעסקים.

ב"כ המשיב התנגדה מהנימוקים שפורטו מפיה לעיל.

אין חולק כי מטרת מתקין צו הארנונה הייתה חברתית וערכית וכיוונה להקלה בנטל המס המוניציפאלי המוטל על אמנים העוסקים באמנות בתחומי העיר תל אביב. כמו סעיפים אחרים בצו הארנונה המקלים עם העוסקים במלאכה, תעשייה או יצירת תוכנה כך גם בעניינם של ציירים פסלים, או שמא אמנים, התכוון מתקין הצו להקל עם הנישומים.

התרשמנו מהתמונות שצורפו לדוח הפקח מטעם המשיב ומעדות העורך כי הנכס נשוא הערר נראה כחלל נטוש עם שולחן וכלי עבודה אשר נראים כסטודיו בו מציירים או עוסקים בעבודת אמנות.

בתמונות נראים שולחן עבודה, צבעים, עבודות ספורות ומכחולים. לא עולה מהתמונות כי כלל הנכס משמש להצגת עבודות.

עדות העורך בפנינו הייתה מהימנה ולא נסתרה וניתן ללמוד ממנה כי לפחות בחלק מהנכס ובמרבית מהתקופה הרלבנטית נעשה שימוש לסטודיו לצורך או פיסול.

מהאמור לעיל עולה כי עיקר הפעילות שנעשתה בנכס, נעשתה לצרכי פיסול או ציור ולא למטרות מכירה או תערוכות. אין לראות בכך שהנכס הועמד לרשות אמנים גם להצגת עבודות שיצרו בנכס בתקופה בה עסקו בציור או פיסול בנכס כנימוק שישפיע על סיווג כלל הנכס בסיווג עסק שכן העד העיד כי לא נעשו כל עסקאות בנכס.

מכל האמור לעיל, על סמך הראיות שנשמעו בפנינו ובשים לב לבקשתו החלופית של העורר בסיום הדיון מיום 1.10.2014 הגענו למסקנה כי יש לקבל את הערר חלקית ולסווג מחצית מהנכס בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

אנו סבורים שהחלטה זו עולה בקנה אחד גם עם עמדת המשיב ביחס למטרת מתקין הצו בעניין סעיף 3.3.18.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.10.2014.

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

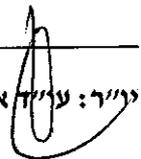
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140009304

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: סילביה אשל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב שלבים 8 תל אביב.

ענינו של ערר זה מתמקד בשטח גלריה אשר נמצאת בנכס המוחזק על ידי העוררת ואשר הצדדים אינם חלוקים ביחס לכך ששטח זה, בתקופה שבמחלוקת, היה ריק ולא נעשה בו שימוש.

ביום 26.5.2013 הגישה העוררת בקשה ליתן לה פטור מארנונה בגין נכס ריק ביחס לגלריה וזאת רטרואקטיבית מחודש ינואר 2013.

עוד מבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי על פי ייעודו של הנכס לתקופה שמיום סיום ששת החודשים להם היא זכאית לטענתה בגין פטור לנכס ריק ועד היום בו הנמיכה את גובה הגלריה לגובה 1.60 מ' והמשיב אישר את העובדה כי הגלריה לא תחויב עוד בארנונה הוא יום 10.9.2013.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת, לאחר עיון בממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו במסגרת הבאת הראיות, בשאלת הכרת המשיב בחלוקת הנכס לשני חלקים. קומת הקרקע והמחסן מחד והגלריה מאידך.

**המשיב טוען בסיכומיו כי: "כל הנתונים מובילים למסקנה כי בענייננו מדובר במושכר אחד שחלק ממנו היה בלתי פעיל כתוצאה משיקולים עסקיים של העוררת ואין כל הצדקה ליצור לתקופה קצרה יחידת שומה נפרדת שתזכה בפטור ואף בסיווג נפרד"**

העוררת מפנה לעדות העוררת מיום 30.6.2014 בה טענה:

**"הכניסה לגלריה היא דלת חיצונית בגב הבניין ולא דרך החנות, כך זה בנוי כיחידה נפרדת. אין מתוך הנכס מדרגות לגלריה.."**

עוד מפנה העוררת לכך שהמשיב, בעבר, פיצל את הנכס כשהיה בבעלות מחזיק אחר, טענה שלא נסתרה במהלך שמיעת הראיות.

הצדדים אכן הביאו בפנינו את ראיותיהם לעניין שאלת פיצול הנכס לרבות תמונות, עדויות, תצהירים ותסריט. ההכרעה אינה נטולת ספק אלא שבמקרה שבפנינו, מאחר ובעבר הסכים המשיב לפיצול הנכס ומאחר ולאחר שנקרא לוודא כי תקרת הגלריה הונמכה לגובה 1.60 מ', הסכים למעשה לפיצול הגלריה כנכס נפרד מיתרת הנכס הרי שהמשיב מנוע מלטעון כנגד פיצול הנכס ומהספק במקרה הזה צריך "ליהנות" הנישום.

לנו נותר לפיכך להכריע האם בתקופות הרלבנטיות זכאית העוררת לפטור ו/או הנחה בארנונה כפי שביקשה בהשגה ובערר.

אין מחלוקת כי פנייתה הראשונה על העוררת למשיב בעניין פטור מנכס ריק נעשה ביום 26.5.2013. הננו דוחים את טענות העוררת על ידיעה קונסטרוקטיבית של מנהל הארנונה על מצב הנכס עוד קודם לפניית העוררת. לא ניתן לוודא רטרואקטיבית כי הוראות החוק ביחס לנכס ריק מתקיימות ועל כן אין להחיל את ידיעת המשיב כמה חודשים קודם לכן.

פנייה למשיב בדרך של פנייה טלפונית או שלא בדרך הכתב ושלא בסמוך למועד בו מתבקש הפטור אינה מאפשרת למשיב למלא חובתו כלפי הציבור ולוודא כי הנכס נשוא הבקשה אכן עומד בתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות לפטור שכזה.

מאחר ואין הצדדים חלוקים ביחס לכך שבמועד הגשת הבקשה לפטור הנכס נשוא הבקשה היה ריק, הרי שהעוררת זכאית ליהנות לפטור בגין נכס ריק ממועד זה ועד למועד בו חדל המשיב מלחייב את העוררת בארנונה בגין הגלריה-10.9.2013.

לאור קביעתנו דלעיל אין עוד מקום לדון בטענותיה הנוספות של העוררת ביחס להחלת הוראות פסק הדין בעניין **מלק סלמון נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית חדרה** (להלן: "**פס"ד מלק סלמון**") אשר קבע הלכה המחייבת על פיה נכס ריק יסווג בהתאם ליעודו המקורי.

לאור האמור לעיל הננו מקבלים חלקית את הערר באופן שבו חלק הנכס נשוא ערר זה ייחנה מפטור לנכס ריק החל מיום 26.5.2013 ועד ליום 10.9.2013 ובכפוף לכך שלא זכה לפטור מלא בעבר בבעלות הבעלים הנוכחיים.

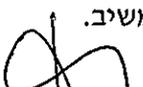
משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.10.2014.

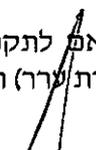
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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: עוזד גדי טל

  
חבר: עוזד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עוזד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ה בחשון תשעה  
29.10.2014  
מספר ערר : 140011045 / 13:41  
מספר ועדה : 11069

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר:** אלמוג דרור יוספטל 032391237

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

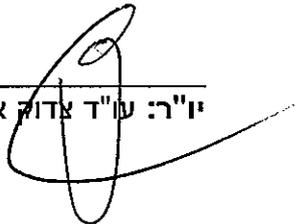
בהתאם להסכמת הצדדים יתקבל הערר חלקית באופן בו יינתן פטור לארנונה לנכס ריק מיום 7/5/14 ועד 6/6/14 וזאת בכפוף לכך שמלוא תקופת הפטור בגין נכס זה לא נוצלה ועל יסוד הצהרת העורר לפיה בקשתו מוסכמת על בעלי הנכס.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 29.10.2014.

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

מס' עררים: 140010995  
140008881

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: מיטב מכללות ללימוד שוק ההון והשקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה כתב ערר בעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 17.3.2013 שלא לסווג את הנכס אותו מחזיקה העוררת ברחוב ראול ולנברג 24 בתל אביב בסיווג של מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה על פי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

בהחלטתו הדוחה את בקשת העוררת ביקש המשיב מהעוררת להמציא לו אישור המעיד על הכרה מטעם התמ"ת כמוסד מוכר, את הבקשה שהוגשה לצורך מתן הכרה ופיקוח ודוגמאות לתעודות המונפקות בסיום הלימודים על ידי העוררת.

המשיב טען בכתב התשובה כי העוררת אינה עומדת בתנאים הנדרשים על פי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה: היא איננה מוסד ללימוד שיטתי, היא איננה מוסד להכשרה מקצועית, היא אינה מקנה הכשרה או השכלה מקצועית, אינה מנפיקה תעודה של הכשרה מקצועית או השכלה מטעמה ואינה מנפיקה תעודה מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות.

על פי החלטת ועדת הערר מיום 24.07.2014 אוחד תיק 140010995 עם תיק 140008881.

ביום 16.6.2014 נשמעו הראיות בתיק זה.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של הגב' דפנה אריאלי המשמשת כמנכ"לית של המכללה.

בתצהירה פירטה עדת העוררת בהרחבה את העובדות הנוגעות לפעילות העוררת בנכס לרבות אופי הקורסים הנלמדים במכללה, התעודות המונפקות בסיום הלימודים על ידי המכללה או על ידי משרד האוצר והרשות לניירות ערך, מסלולי הלימודים במכללה, שיטת הלימוד, סיליבוס של קורסים הנלמדים במכללה, ועוד.

לתצהירה צורפו כנספחים תיאור הקורסים הנלמדים במכללה, אישור משרד התעשייה המסחר והתעסוקה מיום 27.11.2012 להכרה במוסד לעניין חוק קליטת חיילים משוחררים למקצועות: ייעוץ השקעות, ניהול תיקי השקעות ושיווק פיננסי, סיליבוס בחינות הרישוי לייעוץ השקעות, שיווק השקעות וניהול תיקי השקעות, תיאור הקורסים הנלמדים במסלולים המכינים לבחינת ההסמכה של הרשות לניירות ערך ומשרד האוצר, דוגמא לתעודת גמר שמנפיקה העוררת ואישור משרד החינוך מיום 27.6.2013 להגשת בקשה לקיום קורסים לגמול השתלמות.

בעת חקירתה על תצהירה ביום 16.6.2014 הרחיבה עדת העוררת בתיאור הפעילות במכללה. היא תיארה את הכנת התלמידים לבחינות המועברות על ידי הרשות לניירות ערך ועל הקשר בין המוסד לבין הרשות.

מעדותה ניתן ללמוד כי לא ניתן למעשה לעבור את בחינות ההסמכה של הרשות לניירות ערך ללא הכנה דוגמת מסלול הלימודים של העוררת.

עדת העוררת העידה כי 70-80% מהקורסים הנלמדים אצל העוררת הינם "קורסים המכשירים את היועצים ... ומוכרים ע"פ חוק חיילים משוחררים...הקורסים הנותרים אינם מוכרים לפיקדון לחיילים משוחררים אלא מוכרים כגמול השתלמות"

ביחס לנספח 5 לתצהירה ( תעודת גמר) העידה העוררת : "את התעודה הזאת אנחנו מעניקים במכללה לפחות 7 שנים שאני מועסקת בה אולי אפילו לפני. סביר שהלוגו השתנה עם השנים. זו תעודה מעודכנת מהפורמט האחרון. זו תעודה של השתתפות בקורס".

עד המשיב מר ליאור בארי הפנה לדוח ממצאי הביקורת שערך בנכס ביום 8.4.2013 .

בדוח ממצאי הביקורת כתב :

**"מצ"ב הערות על גבי השרטוט + סילבוס של הקורסים הנלמדים במקום+ אישור משרד התמ"ת"**

התרשמנו מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ומהתסריט עליו ציין העד את הערותיו כי הנכס מאפיין מוסד לימודים.

נותר לנו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם עומדת הפעילות שנערכת בנכס על ידי העוררת בתנאי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה .

בסיכומי המשיב טוען ב"כ המשיב כי אין אצל העוררת ולו קורס אחד העומד בתנאי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה שכן על אף שקיימים אצל העוררת קורסים להכשרה מקצועית לא מונפקות בסיום קורסים אלה תעודות מטעם העוררת /או משרד החינוך/שירות התעסוקה.

ב"כ המשיב מוסיף וטוען כי היה על העוררת להוכיח כי ההכשרה הניתנת בנכס מטרתה הנפקת תעודה מטעם העוררת , מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך, כלשון הסעיף. לפיכך טוען המשיב כי ההכשרה המקצועית שעוברים לקוחות העוררת אינה יכולה להיזקף לזכותה לצורך קבלת הסיווג המבוקש שכן אין מונפקות בגינה תעודות על ידי הגורמים המנויים בסעיף.

ביחס להכרה לצורך חוק חיילים משוחררים מפנה ב"כ המשיב לעמ"נ 42163-12-10 ג'יג'י אקדמיק בע"מ נ תל אביב (להלן: "פסק הדין בעניין ג'יג'י אקדמיק"). באותו עניין טוען ב"כ המשיב החליט בית המשפט כי יש להכיר בקורסים אשר מוכרים לצורך חוק חיילים משוחררים ככאלה שבהם מכיר שירות התעסוקה והחזיר את הדיון לוועדת הערר שתקבע את משקל הקורסים הנ"ל לצורך סיווג הנכס כמוסד ללימוד שיטתי. לטענת ב"כ המשיב העוררת לא הרימה בענייננו את הנטל להוכיח כי הקורסים אותם היא מלמדת עונים לתנאי הסעיף .

לאחר שעיינו בממצאים העובדתיים , בתצהירי הצדדים ובנספחיהם וסיכומים שהוגשו על ידי באי כוח הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

הגענו למסקנה כי העוררת עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה וזאת מהסיבות כדלקמן:

הוראות סעיף 3.3.24 הרלבנטיות לעינינו קובעות :

**"..וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות /או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה /או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב."**

### הזכח כי העוררת הינה מוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית.

העוררת הוכיחה בראיות שהציגה כי היא מנהלת מוסד בו נלמדים קורסים על פי מתודות מסוימות, ודרכי פעולה שאומצו על ידי המוסד ואשר ככל הנראה אף היו בפני משרד התמ"ת עת שקל האם להכיר במוסד זה כמוסד המוכר על פי חוק חיילים משוחררים.

### האם המוסד מוכר על ידי משרד החינוך והתרבות או שירות התעסוקה כמצוות הסעיף?

בפסק הדין בעניין ג'יג'י אקדמיק נדרש בית המשפט לסוגיה זו ודחה את עמדת ועדת הערר והמשיב אשר לא ראו באישורים על פי חוק חיילים משוחררים כאישורים מספקים לצורך צו הארנונה.

בית המשפט קובע :

**"משניתנו לחלק מהקורסים המועברים במוסד שמפעילה המערערת אישור על ידי משרד התמ"ת המכיר במוסד כ"מוסד אחר להכשרה מקצועית" בהתאם לחוק חיילים משוחררים, הרי שבהכרח קורסים אלה מוכרים כקורסים להכשרה מקצועית על פי נוהל משרד התמ"ת."**

בית המשפט מצטט את המונח מוסד להכשרה מקצועית בחוק חיילים משוחררים ומפנה לפסק הדין בעניין מישל מרסייה שם חזר בית המשפט על העיקרון לפיו יש לקיים הרמוניה חקיקתית באופן שהפירוש שיינתן לדבר חקיקה יישזר נאמנה עם רקמת החקיקה ויהא לגוף אחד, שלם, עמה.

ומסכם בית המשפט :

**"בנסיבות אלה, ולאור לשונו של המונח "מוסד להכשרה מקצועית" בחוק חיילים משוחררים, הדומה במהותו ללשון סעיף 3.4.24 לצו הארנונה, נראה לי משהוכר קורס כקורס להכשרה מקצועית על פי חוק חיילים משוחררים, הרי שקורס זה נחשב כקורס להכשרה מקצועית בהתאם לסיווג המצוי בסעיף 3.4.24 לצו הארנונה, ובתנאי שמדובר בקורס פתוח לציבור"**

בסופו של יום קיבל בית המשפט בעניין ג'יג'י אקדמיק את הערעור וקבע כי הקורסים אשר להם ניתן למערערת אישור על פי חוק חיילים משוחררים יחשבו לקורסים להכשרה מקצועית על פי צו הארנונה. בית המשפט החזיר את הדיון לוועדת הערר על מנת שתשקול את משקלם של קורסים אלה בהתייחס להיקף פעילות המערערת באותו עניין.

בענייננו הציגה העוררת את ע/4 הוא אישור ההכרה בקורסים לעניין חוק קליטת חיילים משוחררים.

האישור מתייחס לקורסים הבאים:

ייעוץ השקעות, ניהול תיקי השקעות ושיווק פנסיוני.

עדת העוררת העידה כי הקורסים המכשירים את היועצים מהווים כ 70-90 אחוזים מהפעילות העסקית של העוררת והם מוכרים על פי חוק חיילי משוחררים. עדותה לא נסתרה. גם עיון בממצאים מאתר האינטרנט של העוררת (ע/1) ותיאור הקורסים (ע/3) תומכים בהתרשמות זו.

לאור האמור לעיל ולאחר ששקלנו את משקלם של הקורסים המוכרים על פי חוק חיילים משוחררים בכלל פעילותה של העוררת הננו קובעים כי פעילות העוררת בנכס להכשרה מקצועית מוכרת על ידי שירות התעסוקה כמוסד אחר ללימוד שיטתי.

המחלוקת המהותית ביחס לעמידת העוררת בתנאי סעיף 3.3.24 מתייחסת אם כך לסוגיית הנפקת התעודה ביחס להכשרה או ההשכלה המוקנית על ידי המוסד.

האם עונה השימוש אותה עושה העוררת בנכס על התנאי המנוסח בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה כדלקמן: המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה

או משרד החינוך והתרבות?

עיון בסילבוס של הקורסים, ברשימת החומרים הנלמדים, בתכנית הלימודים ובחומר ההכנה למבחנים מעיד ללא כל צל של ספק כי מדובר במוסד ללימוד שיטתי אשר חומר הלימודים הנלמד בו מטרתו בדרך כלל הכשרה מקצועית.

עוד הוכח כי על מנת לעסוק בייעוץ השקעות, שיווק השקעות וניהול תיקי ערך ו/או ייעוץ פנסיוני נדרש רשיון על פי החוק, רשיון אותו מנפיק משרד האוצר. (ראה לעניין זה חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (עיסוק בייעוץ פנסיוני והשיווק הפנסיוני, התשס"ה – 2005), וחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות התשנ"ה-1995)

עוד הוכח כי לימודי ההכשרה מטעם העוררת מכינים את התלמיד לבחינות הנערכות על ידי הרשות לבירות ערך או משרד האוצר.

העוררת אף הציגה אישור עקרוני מטעם משרד החינוך לקיום קורסים לגמול השתלמות (נספח 6 לתצהיר העוררת). מהעדויות שנשמעו בפנינו עולה כי העוררת מוסמכת להנפיק תעודה ביחס לקורסים לגמול השתלמות אלא שטרם התחילה להעביר קורסים כאלה בפועל.

מכל העובדות המפורטות לעיל השתכנענו כי תנאי סעיף 3.3.24 התקיימו בעניינה של העוררת. העוררת הוסמכה עקרונית להנפיק תעודות מטעמה לחלק מהקורסים והתעודות המונפקות מטעם משרד האוצר ו/או הרשות לבירות ערך שוות בערכן מבחינת כוונת מתקין הצו לתעודות שמונפקות במקרים אחרים על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה.

מסקנתנו זו עולה בקנה אחד עם הוראות פסק הדין בעניין ג'יג'י אקדמיק. התשתית הנורמטיבית שנקבעה בפסק דין ג'יג'י אקדמיק ולפיה ההכרה בקורסים לפי חוק חיללים משוחררים היא הבסיס לסיווג הנכס כמוסד להכשרה מקצועית היא שמביאה למסקנה הפרשנית לפיה דין התעודה המונפקת ע"י רשות ממשלתית כמו משרד האוצר כדין כוונת מתקין הצו כשקבע משרד החינוך או התמ"ת. משהגענו למסקנה כי מדובר במוסד שיטתי להכשרה מקצועית על בסיס האישורים שהנפיק משרד התמ"ת לא נוכל להתעלם מתעודה שמנפיק גורם ממשלתי מוסמך לבוגר שהוכשר באותו קורס.

לא מצאנו בבר"מ 8312/07 **הסוכנות היהודית נ' עירית טבריה**, אליו מפנה ב"כ המשיב בסיכומיו משום פסיקה המשנה ממסקנתנו. בבסיס הקביעה לפיה העוררת עומדת בתנאי סעיף 3.3.24 עומדת המסקנה לפיה בהתאם ללשון צו הארנונה מקנה העוררת הכשרה ו/או השכלה לתלמידיה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמה של העוררת או מטעם רשויות אותן יש לראות כמו שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

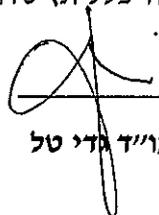
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

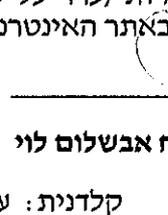
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.10.2014.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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  
קלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר 140009064

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: בחר טל ראשס**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הסוללים 1 בת"א. שטחו 106 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". עפ"י הסכמה דיונית מיום 2.6.14 תחול ההחלטה דן לגבי הנכס גם על שנת 2013 וגם על שנת 2014.
2. העורר טוען כי הנכס משמש להפקה ועריכה של סרטי וידאו ופרסומות וכן כמעבדה לתיקון ציוד צילום. עוד משמש הנכס להשכרת ציוד צילום. לטענתו, דין תהליך ייצורם הפקתם, ועריכתם של הסרטים המיוצרים בנכס, כדין ייצור מוצר ולכן יש לסווג את הנכס בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". אמנם בנכס מבוצעת פעילות נוספת של השכרת ציוד, אולם לטענתו היא מבוצעת רק בחלק מהנכס והיא לא צריכה להשפיע על סיווגו של הנכס בסיווג המבוקש. לחילופין מבקש העורר לסווג חלק מהנכס בסיווג המסחרי בשל השכרת ציוד טכני, ואת יתרתו בסיווג מלאכה ותעשייה.
3. המשיב טוען כי גם עפ"י הנתונים שעליהם מתבסס העורר, הן עפ"י מבחן היקף הפעילות והן עפ"י היקף ההכנסות מרכז הכובד של פעילות העורר בנכס היא עסקית. עוד טוען המשיב כי לנתונים שנטענו ע"י העורר לא הובאו אסמכתאות תומכות, וכי גם פעילות של הפקה וצילום לא הוכרו בפסיקה או בחוק כפעילות תעשיתית. מכאן לטענתו היקף הפעילות הייצורית, ככל שישנה, קטן ושולי ונלווה לפעילות העיסוקית שהיא הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס. המשיב מוסיף כי טענת הפיצול של הנכס הועלתה לראשונה בסיכומים, והיא מהווה הרחבת חזית אסורה, שיש לדחותה על הסף.

## דיון ומסקנות

4. העורר מבקש להחיל בערר דנן את ההחלטות שניתנו על ידינו במספר עררים בהן נקבע כי נכסים שהשימוש בהם הוא לעריכת סרטים, יש לסווג בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". (ערר 140005300 בועז שמעון לאון נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, וערר 140007877 אתי ויזלטיר נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו), כמו גם על פסה"ד שניתן לאתרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים עמ"נ 13-10-46693 זד פילמס נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
5. כפי שיובהר להלן, איננו סבורים כי העובדות בערר דנן דומות לעובדות בעררים ובפסה"ד שהוזכרו לעיל. בפסה"ד של ביהמ"ש ובעררים דלעיל נקבע כי נעשתה בהם פעילות של עריכה ופוסט פרוזדקשיין, ואלו מהוות פעילות ייצורית הנכנסת למסגרת ההגדרה של תעשייה בצו הארנונה. אולם, בענייננו אין מדובר בנכס המשמש לעריכה בלבד, שכן אין מחלוקת בין הצדדים כי בנכס נשוא הערר מתבצעת פעילות מגוונת של הפקה צילום ועריכה של סרטי וידיאו ופרסומות, כמו גם השכרה של ציוד צילום והפקה.
6. העורר טוען כי הכנסות החברה מהפקה, צילום ועריכה של סרטים מהוות 45% מכלל הכנסותיה, והכנסותיה מהשכרת ציוד צילום מהוות 55% מהכנסותיה. את טיעונו מבסס העורר על אישור רו"ח שלו בלבד. יוער כי האישור הוא כללי ביותר, ללא פירוט, לא מצוין בו לאיזו שנת כספים הוא מתייחס, ולא צורפו אליו אסמכתאות כגון דוחו"ת כספיים, חשבוניות, קבלות וכיוצא ב.
7. גם אם נקבל את טענת העורר כי 45% מכלל הכנסות החברה הן "מהפקה, צילום ועריכה", הגדרה זו מציגה את שלוש הפעילויות כמכלול אחד, ולא ניתן ללומד ממנה מה היקף פעילות ה"עריכה" בלבד, שהיא זו שהוכרה בפסיקה כאמור כפעילות ייצורית. המסקנה המתבקשת מכך היא, שפעילות העריכה בלבד מהווה נתח קטן יותר מ- 45% מכלל הכנסות החברה. מהאמור לעיל עולה כי הפעילות העיקרית של החברה בנכס היא השכרת ציוד צילום והפקה, וכי פעילות העריכה המבוצעת בנכס מצומצמת ביחס לפעילויות האחרות שמתבצעות בו.
8. אחד המבחנים שנקבעו בפסיקה לשם סיווג נכס בסיווג מלאכה ותעשייה הוא מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו נדרש כי מרכז הכובד של הפעילות המבוצעת בנכס הינו ייצורי, להבדיל ממתן שירותים. מהראיות בערר דנן עולה שהנכס משמש בעיקר לצורך מתן שירותים של השכרת ציוד צילום והפקה, כמו גם שירותים נוספים כגון ייעוץ מקצועי בנושאים טכניים הנוגעים לציוד המושכר ע"י החברה ולפעילות ההפקה.
9. עפ"י ההלכה, סיווג של נכסים לצורך חיובם בארנונה יש לעשות לפי השימוש העיקרי שנעשה בנכס, כאשר יש לסווג את כלל הנכס עפ"י השימוש העיקרי, בבחינת הטפל הולך אחרי העיקר. (ראה ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ. עיריית ראשון לציון, ועמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים נ. עיריית ראשון לציון).

בענייננו הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס היא כפי שנאמר לעיל, פעילות עיסקית של השכרת ציוד צילום והפקה.

10. מהאמור לעיל עולה כי עפ"י מבחן "על דרך ההנגדה" ועפ"י הכלל של "הולך הטפל אחר העיקר", סוג הנכס כדין בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

11. בשלב הסיכומים העלה העורר טענה חלופית לפיצול סיווגו של הנכס באופן ש- 23 מ"ר ממנו סיווג תחת הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים, ומסחר", ויתרתו תחת הסיווג של "מלאכה ותעשייה". העלאת טענה זו לראשונה במסגרת הסיכומים מהווה הרחבת חזית אסורה שאין להתירה ויש לדחותה על הסף.

12. זאת ועוד, העורר לא נימק מדוע יש לראות הנכס כ"מתקן רב תכליתי" ולא הראה שהוא עומד במבחני הפסיקה הנדרשים לשם כך.

ההיפך הוא הנכון. הוברר בין היתר כי אין מדובר בנכס רב ממדים, ואין הפרדה פיזית או רעיונית בין הפעילויות המבוצעות בו, שכן הציוד בנכס משמש הן לצורך השכרה והן לצורך הפעילויות האחרות של החברה. עולה מכך שגם לעצם העניין לא ניתן לפצל את סיווגו של הנכס.

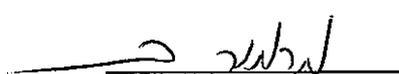
13. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.10.14

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

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



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: מובחר יוסף שואף ובניו בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. עסקינן בשלושה נכסים המוחזקים ע"י העוררת לפי הפירוט שלהלן:  
(1) נכס 2000202736 בשטח 49 מ"ר בדרך ההגנה 14 ת"א (להלן: "נכס 1")  
(2) נכס 2000194610 בשטח 242 מ"ר בסמטת המסילה 7 א' ת"א (להלן: "נכס 2")  
(3) נכס 2000202776 בשטח 979 מ"ר בדרך ההגנה 16-18 ת"א (להלן: "נכס 3")  
שלושת הנכסים מסווגים לצרכי ארנונה בסיווג "מלאכה ותעשייה".
2. העוררת טוענת כי שלושת הנכסים הנ"ל המצויים בהחזקתה, מאוחדים ורצופים ומשמשים במשותף את מפעלה של העוררת, ולכן יש להורות על איחודם לנכס אחד בשטח של 1,270 מ"ר בסיווג "מלאכה ותעשייה".  
יצוין כי בקשתה המקורית של העוררת נגעה לאיחוד ארבעה נכסים תחת חשבון חיוב אחד, ומנהל הארנונה נענה לחלק ממנה כאשר הסכים לאחד שני נכסים מתוכם (רח' ההגנה 16 ו-18) לנכס אחד, אך דחה את הבקשה לאיחוד שלושת הנכסים לנכס אחד.
3. המשיב טוען שאף שהנכסים סמוכים אחד לשני, הם אינם רציפים ומאוחדים, אין ביניהם קשר פיזי, לכל אחד מהם כניסה נפרדת, והם נמצאים בכתובות שונות. לכן לטענת המשיב, לא ניתן לבצע איחוד של הנכסים לצורך תשלומי הארנונה.

#### דיון ומסקנות

4. החשיבות להכריע במחלוקת בין הצדדים נובעת מהעובדה, שעל פי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה שעניינו סיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", נקבע תעריף פרוגסיבי לתשלום ארנונה, המותנה בגודל הנכס, לפיו, ככל שהנכס גדול יותר, יקטן תשלום הארנונה בגין כל מ"ר ממנו.

#### 5. נכס 2 ונכס 3

אין מחלוקת בין הצדדים על כך ששני הנכסים הנ"ל אינם צמודים האחד לשני. אולם, העוררת טוענת שעל אף ששני הנכסים אינם צמודים זה לזה, יש לאחד אותם בנימוק, שהמרחק ביניהם הוא מטרים ספורים בלבד, והם מצויים על מגרש שגם הוא בחזקת העוררת, ומסווג חלקו כמגרש חניה וחלקו כקרקע תפוסה.

איננו סבורים שיש לקבל את טענות העוררת ובעניין זה דעתנו כדעת המשיב. מהעדויות ומצילום האוויר מ/1 עולה, שהנכסים אינם סמוכים זה לזה, אין להם קיר משותף ולכל אחד מהם כניסה נפרדת. אומנם בין שני הנכסים קיים מגרש המוחזק גם הוא ע"י העוררת, אולם מגרש זה משמש למטרות אחרות והוא אף סווג עפ"י השימושים השונים הנעשים בו. מגרש זה יצר הפרדה מובהקת בין שני הנכסים. מקובלת עלינו גישת המשיב לפיה אין מדובר בהפרדה מלאכותית שמטרתה הגדלת החיוב, אלא שמדובר בהפרדה המצדיקה את חיובם של הנכסים הנ"ל בשני חשבונות חיוב שונים.

#### 6. נכס 1 ונכס 3

מעדות אלמוג צוברי שערך בנכסים ביקורת מטעם המשיב, עולה שבין נכס 1 לנכס 3 קיימת דלת ברזל גדולה סגורה במנעול ועליה רשום: "פחחות בניין", ומי שמתזיק בנכס הם יצחק שמואל ואברהם שמואל.

עפ"י עדותו שלא נסתרה, נאמר לו בזמן הביקורת במקום, ששטח זה לא שייך לעוררת.

עדות זו נתמכת בצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת.

תימוכין נוספים ניתן למצוא גם בתצלום האוויר מ/1, שבו נראה שביל המפריד בין נכס 1 לנכס 3, שבסופו קיימת יחידה שאין מחלוקת שאינה של העוררת.

זאת ועוד, מנהל העוררת יוסף שואף, העיד בחקירה נגדית:

"נכון שכפי שרואים בצילום האווירי יחידות 14 ו-16 לא מאוחדות.

לפי מה שאני רואה בתשריט מאחור יש נגריה מהנקודה הלבנה (שסומנה ע"ג תצלום האוויר הצבעוני מ/1 – בצבע צהוב) יש גם שביל בין יחידות 14 ו-16, זה שביל מעבר משותף שיש שם את השירותים.

הנגריה לא מוחזקת על ידי.

שביל המעבר בין מספר 14 ו-16 משמש גם אותנו וגם את הנגריה".

מהאמור לעיל עולה שאין מחלוקת בין הצדדים על כך שבין יחידה 1 ליחידה 3 מפרידים שביל ויחידה אחרת שאינה שייכת לעוררת. דהיינו אין זה שטח רציף ומאוחד, אלא שתי יחידות שאין ביניהן רצף פיזי, ולכל אחת מהן כניסה נפרדת. דהיינו, גם בין שני נכסים אלה ישנה הפרדה מובהקת אשר מצדיקה את חיובם בשני חשבונות חיוב שונים.

7. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.6.14

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

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד עיילי אנרלי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר 140007464

140008460

140011110

140011340

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

**העוררת: חמדת השקד בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### החלטה

1. עסקינן בשני נכסים המצויים ברח' בן אביגדור 20 ת"א, האחד בשטח 33 מ"ר והשני בשטח 60 מ"ר.  
עד 17.4.12 סווג הנכס ששטחו 60 מ"ר בסיווג "מלאכה ותעשייה" וממועד זה ואילך שונה סיווגו לסיווג "משרדים", ושני הנכסים סווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר".  
ביום 9.7.13 וביום 10.9.14 אוחד הדיון בעררים, עפ"י בקשת הצדדים.
2. העוררת טוענת כי עפ"י השימוש שנעשה בהם בפועל יש לסווג את שני הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה".  
לטענתה מדובר בשטח אינטגרלי רציף, ואין לפצל את החיוב בו ל- 2 נכסים. השימוש הנעשה בנכסים הוא של פוסט פרודקשיין ועריכה, באשר מתבצעת בו עריכת סרטים, פרסומות וסרטי תדמית. הנכסים עומדים בדרישות הצו והפסיקה של יצירת מוצר חדש, וסיווגם בסיווג "מלאכה ותעשייה".  
עוד טוענת העוררת שהיא מופלית לרעה לעומת מחזיקים אחרים המתחרים בה.
3. המשיב טוען כי העוררת לא עומדת בדרישות צו הארנונה לסיווג הנכסים בסיווג "מלאכה ותעשייה" במיוחד לאחר תיקון סעי' 3.2 לצו הארנונה שבמסגרתו הוסף הסיווג "משרדים, שירותים ומסחר".  
הפעילות המתבצעת בנכסים היא של מתן שירותים, שירותי וידאו, שירותי המרת סרטים לפורמטים שונים, ומתן פתרונות שיווקיים ללקוחות. לטענת המשיב פעילות העריכה היא פעילות טפלה לפעילות העיקרית בנכס שהיא פעילות עיסקית.

4. עד כחודש לפני דיון ההוכחות, דהיינו בתקופה נשוא העררים, ישבה בשטח של 28.89 מ"ר, המהווה חלק מאחד הנכסים, חברת דיגיטל מדיה. לטענת המשיב חב' דיגיטל מדיה עסקה בהפקת סרטי וידאו וקליפים לחברות עסקיות שונות, לרבות הפקת סרטי תדמית, כתיבת תשריט, בימוי, צילום וכדומה. פעילות זו לטענתו בוודאי שאינה יכולה להיחשב כפעילות ייצורית.

העוררת טוענת לעומת זאת, כי פעילותה של חברת דיגיטל מדיה בנכס לא כללה הפקה או צילומים, אלא עריכה בלבד, וכי פעולות ההפקה של החברה לא נעשו מנכסיה של העוררת.

#### דיון ומסקנות

5. הגב' מיוחס, הבעלים של העוררת, העידה כי הפעילות של העוררת בנכס היא של עריכה ופוסט פרודקשיין. בחקירתה הנגדית הרחיבה העדה והבהירה:

"אנחנו מקבלים חומרי גלם- צילומים מכל מיני לקוחות ומה שאנחנו עושים זה עריכה, מכניסים לתוך המחשב, מסדרים אותם, עושים גריידינג לוקחים חומר גלם ועובדים עליו, מלטשים אותו וכדומה. לפעמים אנחנו מקבלים חומר גלם שהוא לא תקין, עושים עיבודי תמונה, משתילים כותרות, עושים תלת מיימד למשל מה שרואים בטלוויזיה קופסאות של טבע, כל האנימציות למשל ביטוח ישיר – הציפור, את כל זה אנחנו עושים במחשב בעצמנו. זה בעצם תוכנות מחשב שאנחנו יוצרים איתם, אם זה טיפות של מים, ציפור, קופסאות וכדומה. כמובן אנחנו עורכים את הסרטים יש עריכה ראשונית שנקראת אופליין ואח"כ נכנסים לתוכנות מורכבות יותר שקוראים להם אפטרפיקט, ואז אנחנו לוקחים את החומר גלם שדגמנו אותו ברמה הנמוכה ואנחנו דוגמים אותו לרמה הגבוהה שלו ואז אנחנו עובדים על כל הנושא של הכותרות, עיצוב של הפריימים וכמובן עורכים סאונד, מתאימים את הסאונד לחומרי הגלם. תמיד יש לנו חומרי גלם.

אנחנו לא מפיקים אנחנו עורכים. אורן הוא אחד מהעורכים המאד ידועים בארץ. יש לו התמחות מאוד ייחודית וזו המומחיות שלנו."

המשיב אינו חולק על כך שזוהי הפעילות המבוצעת ע"י העוררת בנכס. הצדדים רק חלוקים בשאלה המשפטית האם כטענת העוררת פעילות זו המבוצעת בנכס מזכה את העוררת בסיווג של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", או כטענת המשיב, פעילות זו אינה מזכה את העוררת בסיווג המופחת, ויש לסווגה בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר".

6. בטרם נדון במחלוקת לגופה אנו מוצאים להדגיש כי הסמכות להטיל ארנונה או לשנותה היא סמכות מתחדשת, ולכן כל שנת מס עומדת בפני עצמה והמשיב אינו כבול בקביעה שנעשתה על ידו לגבי שנת מס אחרת.

7. בנוסף, למשיב כמו גם לועדת ערר אין סמכות לדון בטענת אפליה שהועלתה ע"י העוררת, ולכן לא נדון בטענה זו.

8. אנו סבורים כי עובדות המקרה דן דומות לעובדות המקרה שנדון בפנינו בערר 140005300 בועז שמעון לאון נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו, כמו גם בערר 140007877 אתי ויזלטר נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א ולכן ההחלטות שניתנו על ידינו בעררים הנ"ל, יפות גם לערר דנן.

החלטתנו בעררים הנ"ל מוצאות תימוכין בפסה"ד שניתן לאחרונה ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים עמ"נ 13-10-46693 זד פילמס בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א (להלן: "פס"ד זד פילמס"). לפיכך אנו מוצאים שיש מקום לחזור על קביעותינו בעררים הנ"ל, גם בערר דנן.

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

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

כך בין השאר בענין עמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, סוקר ביהמ"ש את מבחני הפסיקה לצורך סיווג בתי מלאכה ותעשייה, וקובע כי המדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציה לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים:

מבחן "יצירתו של יש מוחשי מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של ההליך העיסוקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבת הנכס", ומבחן "על דרך ההנגדה". בעמ"נ (ת"א-יפו) 11-05-27754 מאיר אשל נ. ועד ערר על קביעת ארנונה כוללת – ת"א יפו ואח' נדון סיווגו של נכס המשמש להקלטה ועריכה.

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

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

11. לגבי המבחן הראשון אנו סבורים כי יש בפעילות של עריכת סרטים משום "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". לשם עריכת הסרט מקבלת כאמור העוררת חומרי גלם רבים הכוללים חומר מצולם ומוקלט ובאמצעות פעולות העריכה שהיא מבצעת נוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. כפי שנקבע בפסה"ד בענין אשל עסקינן "ביש חדש במהותו".

העובדה שהפעילות הייצורית אינה מתבצעת בעבודות כפיים כי אם באמצעות מחשבים, אינה שוללת בהכרח את אופייה היצורי של הפעילות.

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

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

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

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

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

17. בפס"ד זד פילמס קבע ביהמ"ש לעניין מבחן זה:

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

18. מבחן "על דרך ההנגדה" או מבחן מרכז הפעילות, לפיו יש לראות פעילות ייצורית כפעילות המנוגדת לפעילות של מתן שירותים. פעילות הנמשכת אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית לעומת פעילות של מתן שירותים. גם מבחן זה מתקיים בענינו, באשר מרכז הכובד של פעילות העוררת היא ייצורית, מאחר שהיא יוצרת כאמור יש מוחשי אחר.

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

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

20. המשיב טוען עוד כי הרציונל הקיים בהענקת תעריף מוזל לנכסים בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" הוא הצורך בשטחים גדולים להעסקת עובדים רבים. לטענתו התכלית הזו לא מתקיימת בענינו באשר העוררת אינה מעסיקה עובדים רבים ושטח הנכסים אינו גדול.

בעניין זה יצוין כי כב' השופטת מיכל אגמון-גוּן בפס"ד מאיר אשל נ. ועדת ערר בת"א, דוחה את הטענה כי לא ניתן לחייב את הנכס בסיווג המופחת, נוכח העובדה שהתכליות

הללו לא מתקיימות שעה שמדובר באולפן הקלטה ועריכה, אשר אינו מעסיק עובדים רבים והשטח הדרוש לפעילותו הינו קטן.  
גם בפסה"ד זד פילמס, קובע ביהמ"ש בעניין זה:  
"אין לשכוח, כי המבקש להגדיר מפעל תעשייה כבר אינו רואה לנגד עיניו מבנה בסדר גדול גדול ובו מכוונות ענק כבעבר. פעילות ייצורית יכול ותתבצע גם בנכסים קטנים, ובאמצעות מכשירים/מחשבים קטנים ומתוחכמים ובכך יש כדי לשנות גם את החשיבה באשר לשאלת מיקום הנכס והגדרתו כמפעל תעשייה ייצורי."

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

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

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

#### חברת דיגיטל מדיה בע"מ

23. אף שהעוררת היא המחזיקה הרשומה ברישומי העירייה בכל שטח הנכסים נשוא הערר, אין מחלוקת כי בשטח של 28.89 מ"ר מתוך הנכסים, ישבה עד כתודש לפני דיון ההוכחות בערר, דהיינו עד 30.4.13 בקירוב, חברת דיגיטל מדיה בע"מ.

המשיב טוען כי חב' דיגיטל מדיה עסקה לא רק בעריכת סרטים, אלא גם בהפקת סרטי הדרכה והסברה, צילום תצוגות אופנה ועוד. פעילויות אלה לטענת המשיב אינן מזכות בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".

המשיב מבסס את טענותיו אך ורק על נתוני פרופיל שפורסמו באתר האינטרנט של החברה. לעומתו, העוררת טוענת כי היא יודעת מידיעה אישית שפעילותה של דיגיטל מדיה בנכס עצמו הייתה עריכה בלבד.

גב' מיוחס העידה בחקירה נגדית:

"למעשה דיגיטל מדיה ישבו בשטח שמסומן בתשריט חוקר השומה בשטח 28.89 מ"ר, חשוב לי לציין שמה שדיגיטל מדיה עושים זה עריכה".

ועוד: "כל מה שנעשה בנכס שלי ושל אורן הוא רק שלב העריכות בלבד, הדבר אמור גם לגבי החלק שבו ישבה דיגיטל מדיה. הדבר היחיד שהבחור שישב שם עשה זה עריכות..."  
אני יודעת בדיוק מה עושה העובד הזה של דיגיטל מדיה".

עדוטה של הגב' מיוחס מוצאת תימוכין במה שנאמר לחוקר החוץ מטעם המשיב, בעת הביקורת שהוא ערך בנכס. בדו"ח הביקורת נאמר:

"שטחים המסומנים בכתום בשרטוט נמצאים בחזקת "דיגיטל מדיה" ומשמשים לדברי אורן כחדרי עריכה (סרטים)..."

אמירות אלה לא נסתרו בחקירה הנגדית של חוקר החוץ, שהעיד שאינו זוכר מה הפעילות שנעשתה בשטח זה. עפ"י עדותו:  
"אני לא זוכר שראיתי שם פעילות בזמן שהייתי. לא זכור לי שראיתי שם צילומים. לא זוכר שראיתי שחקנים".  
בנסיבות אלה אנו קובעים שהפעילות שבוצעה ע"י חברת דיגיטל מדיה בנכס הייתה גם כן פעילות של עריכה.

#### סוף דבר

24. מכל המקובץ אנו מקבלים את העררים וקובעים כי פעילות העריכה והפוסט פרודקשיין שהתבצעה בנכסים של העוררת מהווה פעילות ייצורית, ובהתאם לפעילות זו היא זכאית לכך שהנכסים יסווגו בסיווג המופחת של "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה" עפ"י סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

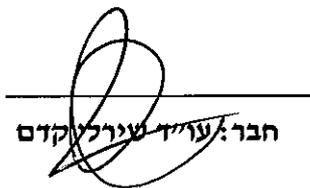
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.10/4

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

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

  
חבר: רונ"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד עירלך קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: אסרף אשר שמעון**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בן יהודה 83 ת"א. שטחו 28 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".  
התקופה של הערר היא 1.3.2001 עד 31.8.2001, דהיינו לפני כ- 13 שנים.
2. העורר טוען שמעולם לא החזיק בנכס, וכי זהותו נגנבה ע"י אדם בשם יעקב בן ניסים זוארץ, אשר השתמש בזהות זו לביצוע עבירות פליליות רבות, מרמה והונאת בנקים וספקים בסך של למעלה מ- 2 מיליון ₪.  
בגין עבירות אלה הוגש כנגד זוארץ כתב אישום והוא הורשע ונדון ל- 3 שנות מאסר בפועל, 12 חודשי מאסר על תנאי וקנס בסך 70,000 ₪.
3. המשיב טוען כי העורר נרשם כמחזיק בנכס עפ"י הודעה שנמסרה למשיב ביום 27.3.01. המשיב מבקש לדחות את הערר על הסף בנימוק שההשגה שהוגשה רק ב- 27.6.13, דהיינו באיחור רב, אינה השגה. בהעדר השגה כדן השומה הפכה לחלוטה אין בפנינו ערר כדין ואין לועדה סמכות לדון בערר.  
לטענתו הסמכות לדון בערר לא הוענקה לוועדת הערר, אלא יש להעלותה בהליך אזרחי בפני ביהמ"ש המוסמך עפ"י סעיף 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו, (להלן "חוק הערר").  
המשיב מוסיף עוד כי עסקינן בסכסוך בין מחזיקים שגם הוא אינו בסמכות ועדת הערר.

4. משהועלו טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף סברנו שיש לדון ולהכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים. החלטתנו זו עוסקת איפוא בבקשת המשיב לדחות את הערר על הסף.

5. לעניין הבקשה לדחות את הערר על הסף טוען העורר כי הוא לא ידע על חיובי הארנונה שהוטלו עליו עד לאחרונה עת הוטל עיקול על חשבון הבנק שלו. לטענתו המשיבה לא הוכיחה שהוא קיבל לידי דרישת תשלום מסוג כלשהו. העורר חוזר על טענתו כי מעולם לא התגורר בנכס וכי זהותו נגנבה ע"י אדם שהורשע בבימ"ש השלום ונדון למאסר בפועל בגין כך.

6. המשיב חזר על טענתו כי יש לדחות את הערר על הסף בנימוק שההשגה הוגשה באיחור רב, וכי עפ"י חוק הערר לא הוענקה לועדה סמכות לדון בטענות המועלות בערר דנן.

#### דיון ומסקנות

7. ראשית לכל יש להדגיש כי עפ"י הפסיקה בערעורי מס, הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ועליו נטל הראיה.

(ראה בין היתר עמ"נ ת"א 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ. מנהל הארנונה שליד עיריית ת"א; עמ"נ ת"א 269/04 אלי רוני בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית ראשלי"צ ועוד).

8. שינוי שם מחזיק ע"ש העורר נעשה בעקבות הודעה על חילופי דיירים הנושאת את שם העורר, שנמסרה לעירייה ביום 27.3.01, שבה התבקשה העירייה לרשום את העורר כמחזיק מיום 1.3.01. בעקבות הודעה זו נרשם העורר כמחזיק בנכס מיום 1.3.01 עד 31.8.01.

9. כאמור, נטל הראיה מוטל על מי שמבקש לסתור את חזקת התקינות המינהלית. בין היתר ראה בעניין זה בר"מ 9179/95 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א וכן עמ"נ 12-12-32429 יצחק כלוף נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, שם נקבע: "אכן, כדי לקבוע שההשגה הוגשה באיחור, יש לברר מתי קבל הנישום את הודעת התשלום. זאת משום שסי' 4 לחוק הערר קובע כי יש להגיש השגה תוך 90 ימים "מיום קבלת הודעת התשלום". אם הודעת התשלום התקבלה באיחור – כי אז אין איחור בהגשת ההשגה. אולם, וכפי שעולה מהדברים שנוכרו 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."

פלט המחשב של העירייה מעיד שבעקבות ההודעה על חילופי מחזיקים נרשם העורר כמחזיק במסמכי העירייה.

פלט המחשב של העירייה מהווה רשומה מוסדית עפ"י סעיפים 35, 36 לפקודת הראייה.

העורר לא המציא ראיות לסתור את תוכן הרישום. כתב האיטום כנגד זוארץ שעותק ממנו המציא העורר לעירייה, הוגש כנגד זוארץ עוד באוגוסט 2001 וגזר הדין נגדו ניתן ב- 9.5.2002, דהיינו לפני כ- 12 שנים.

לגרסת העורר נודע לו שהוטל עיקול על חשבון הבנק שלו בשנת 2011, ולפי הודעת בא כוחו, באותה שנה, דהיינו בשנת 2011 נסגרו לעורר כ- 8 תיקים בהוצל"פ אשר נבעו ממעשה המרמה. גם ממועד זה חלפו מספר שנים.

טענת העורר כי רק כשנתיים לאחר מכן נודע לו על חוב הארנונה, אינה מתיישבת עם ידיעתו על העיקול שהוטל על חשבון הבנק שלו. יתר על כן, לא הומצאה אף לא ראשית ראיה לטענתו שרק בשנת 2013 נודע לו על חוב הארנונה.

בנסיבות אלה הגשת ההשגה רק ב- 27.6.13 נעשתה זמן רב לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשת השגה.

10. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה.

ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחייב הופך לחיוב חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו. נזכיר להלן רק קומץ מפסקי הדין שהכריעו בנושא זה:

(1) ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חיפה.

(2) בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

(3) עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ ליין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.

(4) עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה.

(5) עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.

(6) עמ"נ (ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

(7) בר"מ 6333/09 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

11. בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין:

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

12. כב' השופטת גרסטל בתיק ויתקין מרקט בע"מ, קובעת גם כן כי:  
"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע  
לאו שאחרי עבוד הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך  
במס".  
לא רק זו אף זו, כב' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה  
להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים.

13. הלכה דומה נקבעה בעניין רם-חן חניונים. כב' השופטת רות רוני בנתחה את פסה"ד  
בעניין המקום של שמחה קבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה  
לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כב' השופטת ממשיכה וקובעת:  
"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן  
עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית"  
(ולא דינונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף  
המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם  
בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את  
הזכות".

14. גם כב' השופטת קובו בפסה"ד בעניין אפרתי מדפיס נכסים בע"מ קבעה כי למנהל  
הארנונה, ואף לוועדת הערר, אין סמכות לדון בהשגה שהוגשה באיחור. מוסיפה כב'  
השופטת כי את שאלת זכותו של הנישום להשיב לו תשלומים עודפים יש להכתיר  
"כתביעה כספית" כזו שאינה נכללת בגדרו של סעיף 3 (א) לחוק הערר". וכי "הסמכות  
לדון בדרישת השבה אינה למנהל הארנונה ולועדת הערר".

15. מהאמור לעיל עולה שאין לראות בפניית העורר למשיב "השגה" שהוגשה כדין, וכפועל  
יוצא מכך אין לראות בערר דני ערר שהוגש כדין.

16. בעניין זה יש להחיל את עקרון "סופיות השומה", לפיו משחלף המועד הקבוע כדין להשיג  
על השומה, הפכה השומה לחלוטה ואין מקום להשיג עליה לפי חוק הערר.  
הרציונל העומד מאחורי עקרון זה הוא הצורך להסדיר את תקציב הרשות ולמנוע אי  
וודאות בנוגע למשאבים העומדים לרשותה, על אחת כמה וכמה בחלוף שנים רבות לאחר  
התקופה שאליה מתייחסת דרישת התשלום.

17. עפ"י סעיף 3 (ג) לחוק הערר :

"על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג בתוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א) (3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות ביהמ"ש, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה."

מסעיף זה עולה כי מי שחויב בתשלום ארנונה ולא השיג במועד על יסוד טענת "אינני מחזיק", רשאי ברשות ביהמ"ש, להעלות את טענותיו בפני ביהמ"ש המוסמך. אפשרות זו עומדת איפוא גם לעורר.

18. זאת ועוד, הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה והערר לועדת הערר מוגבלים לעילות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר. מנהל הארנונה וועדת הערר אינם מוסמכים לדון בעילות אחרות מאלה.

בערר דגן עסקינן בסכסוך בין מחזיקים, שאינו כלול בעילות המפורטות בסעיף 3 לחוק הערר ועפ"י הפסיקה אינו בסמכות ועדת הערר, אלא בסמכות ביהמ"ש המוסמך. ראה בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, בו נקבע כי הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך בין מחזיקים, ואין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין הצדדים. הדבר מקבל משנה תוקף בענייננו, נוכח העובדה שמכתב האישים וגזר הדין שהומצאו ע"י העורר עולה, שזהות האדם שהעורר טוען שזיף את הודעתו, הייתה ידועה לעורר.

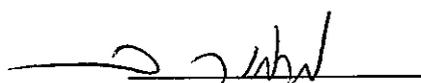
19. מכל המקובץ אנו מגיעים למסקנה כי אין לועדה סמכות לדון בערר דגן ולכן אנו מורים על דחיית הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.6.14

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

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד שלומי קדום

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: חברת הרבי מבכרך בע"מ**

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בר הופמן 9 ת"א, ושטחו 262 מ"ר. העוררת מתזיקה בנכס מיולי 2012, וקיבלה בגינו פטור לנכס ריק מיולי 2012 עד דצמבר 2012.
2. העוררת טוענת כי מיום 1.1.13 יש להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות {נוסח חדש}, וזאת בשל היותו לא ראוי לשימוש. יוער כי בערר טענה העוררת לחילופין כי הנכס סווג בסיווג "עסקים", על אף שיש לסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה". אולם, המשיב הצהיר ב-22.7.14 בעניין זה, כי הנכס מסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה" ולכן אין אנו נדרשים לדון בטענה החילופית שהועלתה ע"י העוררת. העוררת מבקשת להחיל את החלטה שתקבל בערר דנן גם על שנת 2014.
3. באשר לטענה העיקרית לפיה הנכס זכאי לפטור בהיותו נכס לא ראוי לשימוש, טוען המשיב כי הנכס לא עומד בדרישות סעיף 330 לפק' העיריות, ולכן אינו זכאי לפטור המבוקש. עוד טוען המשיב כי העוררת פנתה אליו לראשונה בבקשה לקבל את הפטור ביום 10.10.13, ואף אם יוחלט כי יש ליתן לה את הפטור המבוקש, יש ליתן אותו רק ממועד זה ולא מיום 1.1.13. המשיב מוסיף כי לא הוגשה השגה לשנת 2014 ולכן תקופת הפטור יכולה להיות לכל היותר מ-10.10.13 עד 31.12.13.

## דיון ומסקנות

4. הנכס נרכש ע"י העוררת ומוחזק על ידה מחודש יולי 2012. עסקינן במבנה בן 130 שנה שהעוררת רכשה במטרה לבנות במקום בניין משוחזר לשימור. השאלה הדורשת הכרעה היא האם זכאית העוררת לפטור מתשלום ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות, ואם כן בגין איזו תקופה.
5. סעיף 330 לפק' העיריות
- "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי-אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –
- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה...
- (2) ...
- (3) ...
- (4) ...
- אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".
- על מנת לזכות בפטור המבוקש עפ"י סעיף 330 לפקודה יש לעמוד בשלושה תנאים:
- (1) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
- (2) אין יושבים בבניין.
- (3) נמסרה הודעה לעירייה.
6. ביהמ"ש העליון פסק כי השאלה האם בניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו היא שאלה עובדתית שיש להכריע בה עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו – מנהל הארנונה) מנהל העוררת העיד על מצבו של המבנה:
- "קירותיו רעועים, גגו סדוק, שבור ואינו מונע חדירת מי גשמים וזיהומים אחרים".
- הוא הוסיף כי המבנה "עומד כבר שנים רבות כנטוש הואיל ואינו ראוי לשימוש".
- הוברר כי חסרי בית פלשו למקום במועד מסויים, אך הם סולקו ממנו, ובעקבות כך החלה העוררת להעסיק שומר.
- השומר, אריה נוריאלי, העיד כי המקום היה ועודנו במצב מוזנח, וכי לאתר שחסרי הבית עזבו הוא אטם את הנכס עם עצים ודיקטים והלחים את דלת הברזל שהייתה שם.
- בחקירה נגדית העיד השומר לגבי מצב הנכס:
- "אין בו מים ואין חשמל וכל המקום הרוס".

7. שני עדי העוררת הצהירו כי בנכס מצויה פסולת ושאריות עצים וחומרים שונים, כמו גם מיני חפצים זרוקים (מזרון, בגדים קרועים ועוד) שהושארו ע"י הפולשים. עדויות העוררת מוצאות תימוכין גם בדו"ח הביקורת של חוקר השומה מטעם המשיב. מדו"ח הביקורת עולה:

"בביקורת במקום נמצא כי היחידה מלאה פסולת וזבל שונה. קירות היחידה בחלקן סדוקים, וטיח נופל, תקרת היחידה בחלקה הגדול סדוקה וישנה חדירת מי גשמים".

מהעובדה שמצויים בנכס חפצים שונים מבקש המשיב להסיק כי ניתן לעשות בנכס שימוש לכל הפחות לצורך אחסנה.

איננו סבורים כך. כאמור, גם מדו"ח הביקורת עולה שהקירות סדוקים והתקרה בחלקה הגדול סדוקה ויש חדירת מי גשמים. אנו סבורים כי מצב זה אינו מאפשר שימוש בנכס, גם לא לצורכי אחסנה.

העובדה שפולשים חסרי בית שהיו במקום הותירו בו חפצים שונים, אינה סותרת את המסקנה אליה הגענו, כי בשל מצבו של הנכס לא ניתן להשתמש בו גם לא לצרכי איחסון. אנו קובעים איפוא שהנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ומתקיים בו התנאי הראשון של סעי' 330 לפקודה.

8. מהעדויות עולה כאמור כי לאחר שחסרי הבית גורשו והנכס נאטם, השומר אריה נוריאלי הוא האדם היחיד שיכול להיכנס לנכס באמצעות מפתח שיש לו. השומר מועסק ע"י העוררת על בסיס תשלום חודשי קבוע, והוא שומר במקביל גם על מבנים ואתרי בניה נוספים בשכונה. הוא מתגורר בשכונת התקווה ובמסגרת עבודת השמירה הוא מסתובב בשכונה בשעות היום.

לטענת המשיב מאחר שאריה נוריאלי מעניק לעוררת שירותי שמירה, ובנכס נמצאו מעט חפצים שחלקם משויכים לשומר יש להסיק כי מדובר בנכס שיושבים בו. איננו סבורים כך.

שוכנענו שהשומר אינו מתגורר בנכס ואינו ישן בו. השומר העיד:

"אין אני יכול לישון במקום שאין בו מים ואין חשמל וכל המקום הרוס יש לי ברוך השם בית אני ישן בבית שלי... הבית כל כך רעוע שאי אפשר להיות שם."

העובדה כשלעצמה שהעוררת מעסיקה שומר כדי לשמור על רכושה מפני פולשים חסרי בית, שומר המבצע את עבודתו במקביל לשמירה על מבנים ואתרי בניה נוספים באזור, אינה מובילה למסקנה ש"יושבים בבניין".

יוער כי השומר העיד בחקירה נגדית כי הוא פינה מהנכס את כל החפצים לרבות המזרון. אנו סבורים איפוא שבענייננו מתקיים גם התנאי השני של סעיף 330 לפק' העיריות לפיו "אין יושבים בבניין".

9. כאמור התנאי השלישי לצורך קבלת הפטור הוא מסירת הודעה לעירייה. סעיף 330 לפקודה קובע "עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה..." ואילו הסיפא של סעיף 330 קובע כאמור: "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי ארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".
- מלשון הפקודה עולה מפורשות כי הפטור ככל שהוא ניתן, ניתן ממועד מסירת ההודעה, ואילו בתקופה שלפני מסירת ההודעה יהיה המחזיק חייב בתשלום ארנונה. משמע מסירת ההודעה מהותית לתחילת קבלת הפטור. כך גם עולה מהפסיקה הענפה בעניין זה. (ראה עמ"נ 10054-01-13 אינג' בר יהודה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית קרית אתא, ע.א. 8417/09 עיריית ירושלים נ. ששון לוי, וכן עמ"נ 49415-09-12 תעשיות אבן וסיד בע"מ נ. מנהל הארנונה מועצה אזורית בגלבע) הרציונל מאחרי דרישה זו, הוא מתן אפשרות למשיב לבדוק בזמן אמת את טענות הנישום ביחס למצבו של הנכס. העוררת טוענת כי מהעובדה שניתן לנכס פטור לנכס ריק לתקופה יולי 2012 עד דצמבר 2012, יש להסיק כי לעירייה הייתה ידיעה פוזיטיבית על מצבו של הנכס, באותה תקופה. איננו סבורים כך, דווקא העובדה שבעבר ביקשה (וקיבלה) העוררת פטור בגין נכס ריק, מלמדת כי באותו מועד לא עלתה הסברה שמדובר בנכס לא ראוי לשימוש. העוררת לא טענה זאת ולא הייתה בפני העירייה תשתית עובדתית שמדובר בנכס שנהרס. לפיכך הפטור בגין נכס לא ראוי יכול להינתן אך ורק ממועד הבקשה, דהיינו 10.10.13.
10. העוררת ביקשה להחיל את הפטור המבוקש גם על שנת 2014. לטענתה סעיף 330 (1) לפק' העיריות נוקט במפורש בפרק זמן של שלוש שנים לתקופת הפטור. ממשיכה העוררת וטוענת כי בבקשה שהוגשה על ידה ב- 10.10.13 היא ביקשה מפורשות פטור לתקופה של שלוש שנים. מאחר שלא היה שינוי עובדתי בנכס, טוענת העוררת כי יש להחיל את הפטור המבוקש גם על שנת 2014. מנגד טוען המשיב שחובה על נישום להשיג על חיובי ארנונה מדי שנה, עת מתקבלת אצלו השומה השנתית, ובהעדר השגה כדין הופכת השומה לחלוטה. בנסיבות העניין אנו סבורים כי יש להיעתר לעוררת ולהחיל את ההחלטה דנן גם על שנת 2014. אכן הכלל הוא, כפי שפורט ע"י המשיב, כי בהעדר השגה כדין שהוגשה במועד, הופכת השומה לחלוטה. אולם מעובדות המקרה שלפנינו עולה שהעוררת הגישה את הבקשה ב- 10.10.13 דהיינו בשלהי שנת 2013. בבקשה התבקש המשיב להחיל את הפטור לתקופה של שלוש שנים.

אומנם אי ידיעת החוק אינה פוטרת, אולם לא ניתן, להתעלם מהעובדה שתשובת המשיב להשגת העוררת, שבה נדחיתה הבקשה למתן הפטור, הייתה לקונית והתעלמה מבקשת העוררת להחלת הפטור לתקופה של שלוש שנים.  
גם בכתב התשובה לערר (שניתן ב- 29.1.14) התעלם המשיב מהבקשה להחלת הפטור לתקופה של 3 שנים. בין היתר המשיב לא ציין בתשובה להשגה או בכתב התשובה לערר, כי יש להגיש השגה נפרדת בגין כל שנת מס.  
בנוסף, שוכנענו שעד היום לא חל שינוי עובדתי בנכס.  
בנסיבות אלה אנו סבורים כי יש להיענות לבקשת העוררת ולהחיל את הפטור גם על שנת 2014, בכפוף לכך שלא יהיה שינוי עובדתי בנכס.

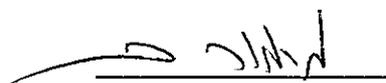
11. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר באופן חלקי וקובעים כי העוררת זכאית לקבל בגין הנכס נשוא הערר, פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות, לתקופה המתחילה ביום 10.10.13. החלטתנו זו תחול גם על שנת 2014, בכפוף לכך שלא יהיה שינוי עובדתי בנכס.

אין צו להוצאות.

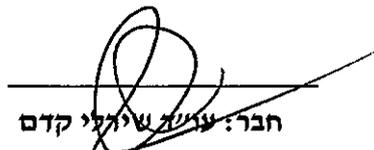
ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.10.14.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור 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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררות: שרון הנה  
מיכאלה הנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. עסיקנו בנכס הנמצא במתחם כפר שלם ברח' ל"א 20 תל-אביב, בשטח של 391 מ"ר ומסווג בסיווג "מגורים".
2. העוררים מודים שהם מתגוררים בכפר שלם, אך טוענים שאינם מתגוררים או מחזיקים בנכס נשוא הערר, וגם לא החזיקו בו בעבר.
3. המשיב טוען כי במתחם כפר שלם מצויים נכסים רבים אשר לאורך שנים לא חוייבו כלל בארנונה. בשנים האחרונות, הפעילה העירייה מאמצים מקיפים כדי להביא לקיצו מצב פסול זה, ולשם כך בין היתר פנתה במכתבים לתושבי השכונה, וביקשה לאפשר לה לבצע בחינה של מצב החיובים והחזקת הנכסים. מכתב כזה נשלח גם לעוררים ביום 7.8.11. העוררים לא השיבו לעירייה על פנייה זו וגם בערר דנו רק מציינים העוררים כי הם לא מחזיקים בנכס נשוא הערר, אך לא מוכנים לציין באיזה נכס הם כן מחזיקים. בהעדר התייחסות מצד העוררים, נאלצה העירייה לחייבם בהתאם להערכה שהתבססה בין היתר על תצלומי אוויר.
4. המשיב מוסיף וטוען כי יש לדחות את הערר על הסף בנימוק שפניית העוררים לעירייה אינה מהווה "השגה" מאחר שהיא נעשתה רק לאחר שנפתחו כנגדם הליכי גבייה, והטענות המועלות בה הן כנגד דרישה לתשלום חוב עפ"י פקי המיסים (גבייה), עניין שאינו מסור לסמכותה של ועדת הערר.

בנוסף, טוען המשיב כי פניית העורר מ- 3.11.13 הוגשה לאחר חלוף 90 הימים הקבועים בחוק להגשת השגה, מאחר שהודעת החיוב נשלחה אליו ב- 22.7.13.

5. משמועלות טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, אנו סבורים שיש להכריע בהן תחילה, בטרם דיון בערר לגופו של עניין. לפיכך הורינו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם בכל הנוגע לבקשה לדחיית הערר על הסף. החלטתנו זו נוגעת איפוא לבקשת המשיב לדחות את הערר על הסף.

6. לעניין הטענות המקדמיות טוען העורר כי הודעת החיוב מ- 22.7.13 נשלחה לכתובת הנכס נשוא הערר, שלטענתו הוא אינו מחזיק בו, ולא הגיעה לידי. לעומתה הדרישה לתשלום חוב מיום 21.10.13 לפי פק' המיסים (גביה) נשלחה הן לכתובת הנכס והן לכתובת אימה של העוררת, והועברה לעוררת ע"י אימה. את הפנייה שהוגשה ע"י העורר ב- 3.11.13 יש לראות לטענתו כהשגה שהוגשה במועד בעקבות דרישת החוב מ- 21.10.13. העורר מוסיף כי יש להתייחס למהות האמור בפנייתו למשיב, ולא בכותרת המסמך, וכי עפ"י מהותה, יש לראות בפניה זו "השגה". בנוסף טוען העורר, כי פנייתו מ- 3.11.13 נעשתה במועד, גם ביחס להודעת החוב של העירייה מיום 22.7.13, מאחר שנעשתה כ- 100 ימים לאחר המועד בו נערכה הודעת החיוב, שלא ידוע מתי נשלחה.

7. המשיב טוען כאמור שאין מדובר בהשגה, גם עפ"י הגדרת המסמך ע"י העורר, גם עפ"י מהותה וגם מאחר שהוגשה באיחור. העוררים ידעו עוד משנת 2011 על ההליכים המתגבשים לחיובם בארנונה בגין הנכס בו הם מחזיקים, אך בחרו שלא להגיב לפניית העירייה; אם הודעת החיוב נשלחה לכתובת שגויה, אין להם אלא להלין על עצמם, שלא עדכנו את העירייה בדבר כתובתם למשלוח הודעות חיוב, וגם היום הם מסרבים לעשות זאת.

#### דיון ומסקנות

8. העוררים היו מודעים לחובתם לשלם ארנונה, אך בחרו לעצום עיניים ולהתחמק מחובה זו. זאת ועוד, החיוב בתשלום ארנונה הוא חיוב מכח דין והמועדים לתשלום הארנונה קבועים בצו הארנונה. העוררים לא טענו שהם לא קיבלו את הודעת העירייה מ- 7.8.11, בה הם התבקשו לעדכן את נתוני הנכס בו הם מחזיקים, ולאפשר לעירייה לבצע בחינה של מצב החיובים והמחזיקים בנכסים.

בהודעה זו הובא לתשומת ליבם תוכנו של סעיף 287 לפק' העיריות, לפיו:

"לעניין ארנונה רשאי מי שהוסמך לכך על ידי ראש העירייה –

(1) לערוך, בעצמו או על ידי שליחיו, כל מפקד וחקירה שימצא לנחוץ;

- (2) לדרוש מכל בעל או מחזיק למסור לו או לשליחיו כל ידיעה שבידו ולהראות לו או לשליחיו כל מסמך שברשותו, הדרוש לו בקשר לתפקידיו ;
- (3) להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות ;
- (4) להשתמש בכל הידיעות שהוגשו כאמור ובכל ידיעה וחומר אחרים."

מי שמסרב למסור ידיעה שבידו או מסמך שברשותו, משנדרש לכך לפי סעיף 287 לפק' העיריות, צפוי לעונש הנקוב בסעיף 288 לפקודה.

יתר על כן, "מי שאינו ממלא אחר החובה, המוטלת עליו בסעיף 287 לפקודת העיריות, מסתכן בכך, שהרשות המקומית תחייבו בארנונה בהתאם לידיעות המצויות בידיה. או אז, יהא עליו להמציא בין בהשגה ובין בהליך אחר את הראיות הנדרשות בכדי לסתור את הרישום בפנקסי העירייה, אשר לפי סעיף 318 לפקודת העיריות הוא ראייה לכאורה לנכונות השומה ולתוקפה". (ארנונה עירונית, הנריך רוטטוביץ ואחי' מהדורה חמישית עמ' 782).

העוררים לא מסרו לעירייה מידע על פרטי ההחזקה שלהם בנכס שבשכונת כפר שלם, גם לאחר שכאמור נדרשו לעשות זאת לפי סעיף 287 לפק' העיריות. התנהגות העוררים עולה כדי חוסר תום לב בכך שהם גם לא טרחו לעשות זאת עד היום.

העירייה נהגה איפוא כדין ועפ"י סמכותה, בשולחה להם ב- 20.7.13 הודעת חיוב, לפי כתובת הנכס, בהתאם לידיעות המצויות בידיה.

בנסיבות אלה אין לעוררים אלא להלין על עצמם אם הכתובת למשלוח הודעת החיוב, לא הייתה כתובת מגוריהם.

יש עוד להוסיף כי סעיף 307 לפק' העיריות קובע:

"אם אין למצוא את החייב, או שהוא מסרב לקבל את ההודעה שהומצאה לו, יראו את ההודעה כאילו הומצאה כהלכה, אם הוצגה במשרדי העירייה והעתק ממנה הודבק על פני חלק בולט של הנכס שעליו משתלמת הארנונה או אם נמסרה, או הועברה ע"י הדואר, לפי מענו הידוע לאחרונה".

9. בנוסף, העוררים פנו לעירייה לראשונה בעניין הנכס דן ב- 3.11.13 דהיינו לאחר חלוף המועד של 90 הימים ממועד הודעת החיוב מיום 22.7.13.

העוררים לא טרחו לציין מתי הם קיבלו את הודעת התשלום, ולכן חזקה היא שהם קיבלו אותה מספר ימים לאחר שנשלחה.

10. לא רק זו אף זו, פניית העוררים לעירייה ב- 3.11.13, לא נשלחה כדין למנהל הארנונה, אלא לאגף הארנונה בעיריית ת"א.

עפ"י חוק הערר, השגה על הודעת תשלום יש להגיש למנהל הארנונה ולא לכל גורם אחר בעירייה. כך עולה גם מפסיקות ביהמ"ש. ראה בעניין זה עת"מ 4217/07 האגם בטבע בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית פרדס חנה כרכור, שם נקבע:

י"על הטוען כי מסר השגה למנהל הארנונה הנטל המוכיח טענתו. מסירה השגה לגורם אחר ברשות המקומית, גם אם גורם זה עוסק בגביית הארנונה, אינה בגדר של מסירת ההשגה למנהל הארנונה".

ובעת"מ 8192-10-12 (ח"י) מורני אין בע"מ נ. עיריית עכו, נקבע:

"מכאן שעל הנישום מוטלת החובה להגיש את ההשגה למנהל הארנונה ולא לכל גורם אחר בעירייה, ובהתאם לכך, על מנהל הארנונה להשיב להשגה תוך 60 יום מהמועד שהוא הוא, קיבל את ההשגה לידי".

11. בפנייתם ביקשו העוררים לבטל את דרישת תשלום שקיבלו לפי פקודת המיסים גביה, ואשר נשלחה אליהם ביום 21.10.13. הפנייה לא נשאה כותרת "השגה" על תיובי ארנונה, ועפ"י תוכנה או מהותה היא גם לא הייתה השגה על הודעת התשלום שנשלחה לעוררים ביום 22.7.13.

פנייה בקשר להליכי גבייה אינה מהווה השגה על הודעת התשלום שנשלחה אל העוררים לפי סעי' 3 (א) לחוק הערר, ואינה כלולה בנושאים המצויים בתחום סמכותו של מנהל הארנונה עפ"י סעיף 3 לחוק הערר.

12. מכל המקובץ אנו מגיעים למסקנה שפנייתם של העוררים אינה יכולה להוות "השגה".

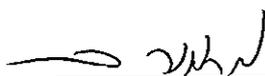
13. הפועל היוצא מהעובדה שפנייתם של העוררים אינה מהווה השגה כדן, הוא שגם אין בפנינו ערר שהוגש כדן, לפיכך אנו מורים על דחיית הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5.11.2014.

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



חבר: ר"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי גרם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



מס' ערר: 140008652

140010697

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: ה.ל.י חברה לניהול והשקעות בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' ויצמן 14 ת"א (מרכז מסחרי ויצמן) והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת מפעילה במקום מסעדה בשם "צ'יינה טאון".
2. עד שלהי שנת 2012 חויב הנכס עפ"י שטח של 80 מ"ר. ביום 26.11.12 נשלחה לעוררת הודעת שומה מתוקנת לפיה, בעקבות ביקורת שנערכה בנכס הוחלט להגדיל את שטח הנכס לחיוב ל- 127 מ"ר בתחולה ממועד עריכת הביקורת – 3.6.12. הגדלת שטח הנכס לחיוב נובעת לטענת המשיב, משלוש סיבות:
  - (1) שטח של 12.44 מ"ר צמודים לעיסקה של העוררת ומשמשים להצבת כסאות בר ושולחנות בהם סועדים לקוחות העוררת.
  - (2) שטח של 17.17 מ"ר משמש את העוררת כמחסן בקומת המרתף בבניין.
  - (3) שטח של 34.65 מ"ר מהווה את חלקה היחסי של העוררת במתחם ההסעדה שבו מצוי הנכס.
3. העוררת טוענת שיש לבטל את תוספת כל השטחים שהושתו עליה. לגבי המחסן טוענת העוררת כי עפ"י הסכם השכירות שלה, היא משלמת את הארנונה עבור המחסן ל"מרכז ויצמן", והוא זה שצריך להעביר את תשלום הארנונה לעירייה. לגבי יתרת תוספת השטחים, טוענת העוררת שאין היא מחזיקה "שטחי הסעדה" המיוחדים ללקוחותיה בלבד, אלא שעסקינן בשטחים משותפים המשמשים את כל המחזיקים בקומת ההסעדה.

בהיותם שטחים משותפים, שטחים אלה לטענתה, אינם ברי חיוב בארנונה. לחילופין מדובר בשטחי מעבר המשמשים את המסעדה, ויש לחייבם בשיעור של 50% בלבד. העוררת מוסיפה כי חיובה בתוקף מ-3.6.12, הוא בגדר חיוב רטרואקטיבי אסור.

4. המשיב טוען לגבי המחסן כי הוא בשימוש העוררת בלבד, ולכן העוררת היא "בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס", היא זו שחייבת לשלם ארנונה בגינו, והיא היחידה שחויבה ע"י המשיב לשלם את הארנונה בגין הנכס דין.

אם העוררת ערכה הסכם עם הנהלת או בעלת הזכויות במתחם, לגבי תשלום הארנונה, עליה לבוא בדברים בעניין זה עם בעלת הזכויות במתחם, כדי לחסוך ממנה לשלם תשלום כפול עבור שטח זה.

באשר לשני השטחים הנוספים האחרים, טוען המשיב כי חיובה של העוררת בארנונה בגינם נעשה כדין. לטענתו, השטח של 12.44 מ"ר הוא בשימושה הבלעדי של העוררת, ואילו השטח של 34.65 מ"ר אינו שטח משותף שיש לפטור אותו מארנונה, אלא שטח המוחזק במשותף ומשמש את עסקי ההסעדה הסמוכים לו כדבר שבשיגרה, לצורך פעילותם העיסוקית. הם הנהנים העיקריים ממנו, וככזה הוא בר חיוב בארנונה.

המשיב מוסיף כי מאחר שמדובר בשטח המוחזק במשותף, חויבה העוררת בארנונה בגין השטח היחסי שלה מכלל שטח מתחם ההסעדה.

עוד טוען המשיב כי טענות שעניינן חוקיות החיוב ובכלל זאת חוקיות חיוב רטרואקטיבי, אינן בסמכות הועדה.

#### דיון ומסקנות

##### המחסן

5. העד מטעם העוררת אישר כי העוררת היא היחידה העושה שימוש במחסן. לדבריו: "אנחנו היחידים שמשתמשים במחסן".

העוררת גם לא סותרת את טענת המשיב שהיא זו שצריכה לשלם ארנונה בגין המחסן. טענתה היחידה של העוררת בהקשר זה היא שעפ"י הסכם השכירות שלה עם בעלת הזכויות במחסן, העוררת משלמת לבעלת הזכויות את חלק הארנונה הנוגע למחסן. מכאן מסיקה העוררת שמדובר בכפל חיוב.

למסקנת העוררת שמדובר בכפל חיוב אין אחיזה במציאות, לאחר שהוברר שבעלת הזכויות אינה מחוייבת בארנונה בגין המחסן.

עפ"י הדין העוררת כמי שמחזיקה ומשתמשת במחסן חייבת בתשלום ארנונה בגינו. ההסכם עם בעלת הזכויות בנכס לא הוצג, אך גם אם הוא כולל סעיף המחייב את העוררת לשלם את הארנונה בגין המחסן לבעלת הזכויות בנכס, יש לראות בו הסכמה בין הצדדים לו, והוא אינו גורע מסמכותה של העירייה לגבות ארנונה עפ"י הדין ממי שמחזיק ומשתמש בנכס. בעניין זה אין לעוררת אלא להלין על עצמה, והיא רשאית לבוא בדברים בעניין זה עם בעלת הזכויות בנכס.

### שטח של 12.44 מ"ר

6. מהעדויות עולה כי שטח זה צמוד לחלון ההגשה של המסעדה ומוצבים בו כסאות בר, המשמשים את לקוחות העוררת.

טענת המשיב ששטח זה משמש בלעדית את העוררת, לא נסתרה ע"י העוררת. העד מטעמה העיד:

"ליד כסאות הבר יש חלון הגשה שממנו אנחנו מגישים למי שיושב על כסאות הבר... לשטח של ה- 12.44 מ"ר אנחנו הכי קרובים... מדובר על כסאות צמודים לשטח שלי. כשאמרתי שהשטח הזה לא שייך לעוררת התכוונתי לשטח שבו לא מצויים כסאות הבר...".

תימוכין לשימוש הייחודי של העוררת בשטח זה ניתן למצוא גם באישור מטעם הנהלת מרכז ויצמן מיום 18.2.13 (נספח ג' לתצהיר העוררת) לפיו:

"אין אזור בשטח הציבורי המשרת את לקוחות מסעדת "ציינה טאון" בלבד, ואין אזור ישיבה מתוך למסעדה המושכר/שייך לחברת ה.ל.י. חברה לניהול והשקעות בע"מ, המפעילה את מסעדת ציינה טאון, למעט 4 כסאות בר הנמצאות בסמוך לחלון ההגשה של המסעדה" (ההדגשה אינה במקור א.ק.). משמע שטח 4 כסאות הבר משרת את לקוחות העוררת בלבד.

המסקנה העולה מכך היא שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח כסאות הבר, ושטח זה משמש אותה ואת לקוחותיה באופן המגיע עד כדי שימוש בלעדי. יוער כי בחישוב השטח הני"ל נמדד, עפ"י עדותו של העד מטעם המשיב, רק השטח המשמש לישיבה בפועל. עפ"י עדותו:

"אנחנו לקחנו את השטח של 4 נקודות הישיבה... השטח של ה- 12 מ"ר הוא השטח של סכום 4 נקודות הישיבה המסומנות בתשריט שמצורף לדו"ח הביקורת שלי".

מהאמור לעיל עולה כי העוררת חויבה כדין בתשלום ארנונה בגין השטח של 12.44 מ"ר.

### שטח של 34.65 מ"ר

7. העוררת טוענת כאמור כי שטח זה הינו שטח משותף שיש להחיל עליו את סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ובשל כך לפטור אותה מתשלום ארנונה בגינו.

העוררת מנמקת את טענתה בכך שמדובר במתחם הסעדה בו קיימים מחזיקים רבים; אין זיהוי או סממן שלה בשטח זה וללקוחותיה לא מובטח מקום ישיבה; אין מניעה לעוברי אורח לשבת במקום, ומי שאחראית לניקיונו, היא חברת הניהול ולא העוררת.

מנגד טוען המשיב שאין מדובר בשטח משותף, אלא בשטח המוחזק במשותף ומשמש במשותף ללקוחות העוררת ולקוחות העסקים האחרים הנמצאים בסמוך.

בעל עסקי ההסעדה ובכללם העוררת הם הנהנים העיקריים ממנו והוא משרת אותם לצורך קיום פעילותם העיסוקית, והעוררת מחויבת בארנונה בהתאמה, רק בגין החלק היחסי שלה במתחם.

המשיב הוסיף כי העוררת נמנעה מלהציג את הסכם השכירות שלה שהיה בו כדי לשפוך אור על מערכת היחסים בין הצדדים לו, לרבות האפשרות לעשות שימוש במתחם

ההסעדה. מאי הצגה ההסכם יש לטענת המשיב להסיק שהצגתו לא הייתה מטיבה עם העוררת.

8. כפי שיובהר להלן גם בעניין שטח זה דעתנו כדעת המשיב. אנו סבורים כי העובדה שיש מספר מחזיקים המשתמשים בשטח שבו הוצבו השולחנות והכיסאות, אינה הופכת אותו לשטח משותף, אלא עסקינן בשטח המשמש במשותף את המחזיקים בו. אומנם החלטות ועדות ערר אינן מחייבות אותנו, אולם אנו מסכימים עם ההחלטות שניתנו בעניין זה ע"י מספר ועדות ערר ומאמצים אותן. בין היתר אנו מאמצים את החלטה שניתנה בערר 2008-05-033 המטבח של סימה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

גם אנו סבורים כי "על מנת ששטח יחשב שטח משותף עליו לא רק לשמש מספר מחזיקים, אלא שהשימוש בו צריך להיות טפל במהותו לשימוש בשטח העיקרי, ולא זהה לו".

כמו במטבח של סימה כך גם בענייננו, במקום שכל מסעדה תחזיק שולחנות נפרדים ללקוחותיה, עושות המסעדות שימוש משותף באיזור השולחנות והכיסאות. שימוש זה הנעשה בשטח ההסעדה הוא שימוש מהותי המאפשר את קיומם של העסקים. הוא אינו טפל, אלא הכרחי לשימוש העיקרי של המסעדות ודוכני המזון, שהוא הסעדת לקוחות. לשימוש שעושה העוררת בשטח יש ערך כלכלי רב, וניתן לראות בשטח ההסעדה חלק בלתי נפרד מהמסעדה עצמה. עולה מכך שאין מדובר בשטחי שירות משותפים אלא בשטחים עיקריים שבעלי העסקים במתחם ובכללם העוררת, עושים בהם שימוש משותף. למסקנה דומה הגיעו גם ועדות ערר אחרות, בין היתר בערר 140006155 מוב טיים שיווק בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו ובערר 140006568 אורגד ח.ש.ן. בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

9. העוררת טענה שחלק מפעילותה נעשית בשטח ה"טייק-אוויי", אולם פעילות זו אינה גורעת מפעילותה השוטפת של העוררת כמסעדה לכל דבר, שלקוחותיה סועדים את ליבם בשטח ההסעדה.

10. לטענת המשיב, העוררת לא הציגה בפנינו את הסכם השכירות שלה שיכול היה לשפוך אור על הסכמות הצדדים לעניין השימוש שיכולה העוררת לעשות במתחם ההסעדה. אולם מאחר שאין מחלוקת שהעוררת עושה שימוש במתחם ההסעדה לצרכי המסעדה שלה, הרי גם אם לא הוצג בפנינו הסכם מפורש המתיר לה לעשות שימוש בשטח הני"ל לצורכי עיסקה, המסקנה המבוקשת היא זו שהוזכרה על ידינו לעיל.

11. מהעדויות והתמונות עולה שהשטח שבו מוצבים הכיסאות והשולחנות נמצא בסמוך לנכס של העוררת, והמסקנה העולה מכך היא שהוא משרת בעיקר את עיסקה של העוררת.

העוררת טוענת אמנם כי במתחם ההסעדה יכולים לשבת גם עוברי אורח לצרכי מנוחה, אולם איננו סבורים כי יש בכך כדי לגרוע מהמסקנה דלעיל, מה עוד שמלבד אמירה סתמית לא הציגה העוררת ראיות לכך.

12. משהגענו למסקנה כי אין מדובר בשטח משותף אלא בשטח המשמש במשותף את המחזיקים במתחם, חיובה של העוררת בארנונה עפ"י חלקה היחסי במתחם, נעשה כדין.

13. כמו בהחלטה שניתנה בערר בעניין המטבח של סימה בע"מ, אף אנו סבורים, כי העובדה שחברת הניהול היא זו שמנקה את מתחם ההסעדה, אינה הופכת את חברת הניהול למחזיקה בשטח ההסעדה.

14. העוררת ביקשה לחילופין לחייב שטח זה בשיעור 50% בהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה, בנימוק שמדובר בשטח הנמצא במעבר. הצדדים חלוקים בשאלה האם סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה תל רק על שטחי מעבר בחצר (כטענת המשיב) או גם על שטחי מעבר במקום מקורה (כטענת העוררת). איננו סבורים כי לצורך הערר דנן עלינו להכריע בשאלה המשפטית הזו שבמחלוקת. הסיבה לכך היא שמהתמונות עולה ששטח ההסעדה אינו מצוי במעבר. השטח שבו מוצבים הכיסאות והשולחנות צמוד לקירות המבנה, ונראה שהוא יוחד למטרה זו. עוד ניתן ללמוד מהתמונות כי הכיסאות צמודים לשולחנות באופן המונע מעבר חופשי בין חלק אחד של המשטח לחלק אחר שבו. לפיכך השטח בו מוצבים השולחנות והכיסאות אינו משמש ואינו יכול לשמש למעבר. המסקנה מכך היא שאין להחיל בענייננו את סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.

15. הלכה היא כי סמכותה של ועדת הערר מוגבלת לטענות המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. טענות שעניינן חוקיות החיוב, אינן נימנות על טענות אלה. לפיכך אין ועדת הערר מוסמכת לדון בטענה כי חיוב רטרואקטיבי הוא חיוב אסור.

סוף דבר

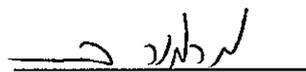
16. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.  
אין צו להוצאות.

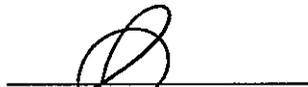
אין צו להוצאות.

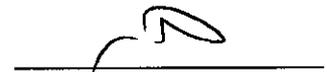
ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.12/4

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

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד שירזי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' הערר: 140009277

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

העוררת: סופר דריבטיס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

השטח נשוא הערר הינו שטח של 331 מ"ר אותו מחזיקה העוררת בדרך מנתם בגין 134 תל אביב, כחלק ממתחם בו מחזיקה העוררת בקומות אחרות אלפי מטרים אחרים.

העוררת חדלה מלהחזיק בנכס ספציפי זה ביום 20.2.2014.

המשיב סיווג את הנכס בסיווג השיורי לעסקים בעוד העוררת טוענת כי יש לסווג שטח זה בסיווג "בתי תוכנה". לטענתה, בהתאם לסיווג יתר נכסיה הסמוכים בכתובת זו.

לטענת המשיב בהתאם לממצאי ביקורת שנערכה בנכס ביום 18.6.2013 העיסוק של העוררת הינו פעילות מסחרית שיווקית. המשיב טוען בסיכום טענותיו כי הקביעה לפיה יתר נכסי העוררת כולם מסווגים כבית תוכנה אינה נכונה. נציין כבר כעת כי הסוגייה האם כל יתר נכסי העוררת מסווגים כולם כבית תוכנה לא נתבררה בפנינו.

העוררת טוענת כי הנכס משמש אותה בעיסוקה היחיד כחברת פיתוח תוכנה.

בערר, כמו גם במסגרת הבאת הראיות התמקדה העוררת בתהליכים המאפיינים את השימוש בנכס ודחתה את עמדת המשיב בעיקר ביחס לכך שפיצל לטענתה נכס זה משאר הנכסים המוחזקים באותה הכתובת על ידי העוררת.

בכתב הסיכומים שבה והתמקדה העוררת בין השאר בטענה לפיה אין לפצל את חיוב הנכס משאר נכסיה בכתובת זו כעמדתו של המשיב וכי יש לנהוג על פי ההלכה הקובעת כי השימוש הטפל הולך אחר השימוש העיקרי ולפיכך יש לראות בכל הנכס בית תוכנה.

העוררת הגישה את תצהירו של אילן גרשון, דירקטור וגזבר החברה.

הוא העיד כי משרדי החברה נמצאים במגדל עזריאלי מאז הקמת החברה הפועלת כמרכז פיתוח תוכנות. העד העיד בסעיף 2 לתצהירו כי החברה שוכרת נכסים נוספים באותה הכתובת נשוא הערר המסווגים תחת סיווג בתי תוכנה.

העד הרחיב ופירט על פעילות החברה בנכסים אותם היא מחזיקה במגדל עזריאלי.

הוא לא התמקד בתצהירו בנכס נשוא ערר זה. ולא תיאר את השימוש הספציפי בנכס זה.

במענה לשאלה בעניין זה השיב העד:

**"באופן כללי סעיפי התצהיר שלי כלולים בכלל פעילות הנכס ועל כן לא אוכל להפנות אותך לסעיף ספציפי שמתייחס ל-331 מ"ר."**

כאשר נשאל עד העוררת מדוע ברשימת שמות העובדים המצורפת כנספת ו' לתצהירו אין אזכור לעובדים אשר עושים שימוש בשטח שבמחלוקת השיב העד כי את הרשימה הכינה העוררת לאחר שהשכירה את השטח שבמחלוקת.

המשיב הגיש את תצהירו של מר יוסי שושן.

ב"כ העוררת בחר שלא לחוקרו על תצהירו.

לתצהיר עד המשיב צורף דוח ממצאי ביקורות חוץ (בתי תוכנה) שנערכה בנכס. עד המשיב ציין על תשריט הנכס את שראה בעת הביקור בנכס וציין שבחלק ממנו מדובר בשטח שאינו מאויש בעובדים ואילו בחלקים אחרים ראה 10 עובדי תמיכה טכנית, מנהל תפעול IT, 5 תומכים טכניים נוספים ומנהל מחלקת תמיכה.

בתצהיר מטעם העוררת כמו גם בחקירת העד מטעמה לא הצליחה העוררת להניח תשתית המציגה מצג עובדתי ביחס לנכס נשוא המחלוקת שיש בו בכדי לשכנע כי גם בנכס זה מתבצע שימוש לסיווג כבית תוכנה. אמנם העוררת טענה כי בכל שאר חלקי הנכס נעשה שימוש לבתי תוכנה אך לא טרחה להוכיח זאת ולהביא ראיות ספציפיות ביחס לנכס נשוא הערר.

במקרה שבפנינו מדובר בנכס נפרד אשר העוררת לא הוכיחה כי הוא חלק מ"מתקן רב תכליתי" או חלק "אינטגרלי" מכלל הנכסים המוחזקים על ידה. משזוהי מסקנתנו אין עוד מקום לדון בטענת העוררת לפיה יש לראות בשימוש בנכס זה כשימוש הטפל לשימוש העיקרי אותו עושה לטענתה העוררת בכל יתר נכסיה בכתובת זו.

משהחלטנו כי אין מדובר במתקן רב תכליתי אין מקום לבדוק את הטענה ביחס לזיקה הבלתי ניתנת להפרדה בין הנכס נשוא הערר לבין כלל נכסיה של העוררת באותה הכתובת.

ההתרשמות מדוח ממצאי הביקורת הינה כי מדובר בנכס ששימש את העוררת לתכלית עסקית שונה (שירותי תמיכה טכנית) ולא לתכלית של ייצור תוכנה ולפיכך ניתן לסווגו כיחידה בלתי תלויה ביתר נכסי העוררת.

העובדה שהעוררת חדלה לעשות שימוש בנכס ביום 20.2.2014 מחזקת את ההתרשמות כי מדובר בנכס אחר ולא בחלק מנכס אחד רב תכליתי.

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

בנסיבות העניין אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.11.14.

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/ד"ר ח' אבשלום לוי



ג"ר: עו"ד אלון ציבוק

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חברה : עו"ד שירלי קדם

חברה : רו"ח רונית מרמור

**העוררת: סלטי אלי גבריאל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' חיוג יהודה 7 ת"א. שטחו 109 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. העורר טוען שהוא לא קשור לנכס ולא החזיק בו בתקופה נשוא הערר שהיא 1.1.97 – 31.5.99, ולכן אין לחייבו בתשלום ארנונה בגינו.
3. המשיב טוען כי חיוב העורר בארנונה בגין התקופה נשוא הערר, נעשה בהתאם להודעה וחווה שכירות שהתקבלו במשרדי העירייה.
4. בכתב התשובה לערר העלה המשיב מספר טענות מקדמיות לפיהן דין הערר להידחות על הסף מכמה טעמים.  
משעולות טענות מקדמיות ובקשה לסילוק על הסף אנו סבורים שיש לדון בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם בשאלות המקדמיות, והחלטתנו זו עוסקת איפוא בטענות אלה, ולא ידונו בה שאלות לגופה של מחלוקת.
5. המשיב העלה כאמור מספר נימוקים לטענה שיש לדחות את הערר על הסף, ובכלל זה טענת חוסר סמכות עניינית של הועדה לדון בערר מקום שמדובר בטענת "אינני מחזיק", הנטענת לגבי שנים עברו; מעשה בית דין שחל לגבי טענות העורר ביחס לתקופה שבמחלוקת; חוסר סמכות עניינית להכריע בטענת זיוף שיש לבררה במשפט הפרטי ביחסים בין בעל הנכס לעורר; חוסר סמכות עניינית בהיעדר השגה; וחוסר סמכות מחמת האיחור בהגשת הערר.

6. בסיכומו בחר העורר להתמקד בטענות לגופה של מחלוקת, כאמור לעיל החלטתנו דן לא תדון בטענות לעצם המחלוקת אלא אך ורק בטענות המקדמיות. לפיכך לא נדרש לטענות העורר שנטענו לגופו של עניין. באשר לטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב, טוען העורר כי המשיב בחר לבחור לשון זו או אחרת ו/או להעלות "עניינים טכניים מגוחכים" כטענתו. העורר מוסיף כי עם הוודע לו דבר החוב המוכחש, הוא פנה למנהל הארנונה והגיש את השגתו, ולאחר שזו נדחתה ב- 23.5.13, הוא פנה אל ועדת הערר. העורר מוסיף כי בהחלטתו של מנהל הארנונה ניתנה לעורר זכות ערר ולפיכך אין למשיב עוד מקום להעלות טענות בעניין זה. עוד טוען העורר כי הודעות המשיב על חילופי מחזיקים וקיום החוב, שנשלחו לעורר, לא נמסרו לעורר שלא שהה בארץ באותה תקופה.

#### דיון ומסקנות

7. העורר פנה למשיב בהשגה ביום 28.4.13. על השגה זו ניתנה תשובת מנהל הארנונה מיום 23.5.13, שנשלחה לעורר ב- 27.5.13. מודגש כי החלטת מנהל הארנונה מיום 23.5.13 מתייחסת להשגה העורר מיום 28.4.13. על החלטה זו הגיש העורר ערר רק ביום 11.9.13, וזאת בערר קודם שמספרו 140009479. כבר בערר הקודם הועלתה ע"י המשיב הטענה שיש לדחותו על הסף בשל האיתור בהגשתו. במסגרת הערר הקודם ניתנה לעורר שהות להשיב על טענת הסילוק על הסף, אולם הוא בחר שלא לעשות זאת גם לאחר אורכה שניתנה לו, ולפיכך הערר נדחה ביום 13.5.13, והשומה הפכה חלוטה וסופית. העורר בחר שלא למצות את זכויותיו לפי סעיף 6 (ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") ולא ערער על החלטת ועדת הערר לפני בית המשפט לעניינים מינהליים. במצב זה חל בענייננו הכלל של מעשה בית-דין, באשר אין מקום ליתן לעורר להעלות בפני ועדת הערר שוב ושוב אותן טענות ואותן עובדות ביחס לאותה שנת מס ולאותה השומה.

8. סעיף 6 (א) לחוק הערר קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר". הזכות להגשת ערר כפופה עפ"י חוק הערר למיצוי הליך ההשגה, והערר מוגש על החלטת מנהל הארנונה על ההשגה. בערר דן העורר בחר לפנות ישירות לוועדת הערר ביום 19.3.14 בלא שקדמה השגה, להגשת הערר. אומנם ברישא של הערר נאמר: "מוגשת בזאת השגה על חיוב בתשלום ארנונה ... ואלה נימוקי ההשגה". אולם כאמור המסמך הוגש ישירות לוועדת הערר וכותרתו "ערר".

בנסיבות אלה, משלא קדמה לערר דגן השגה אין בפנינו ערר שהוגש כדין, ואין אנו מוסמכים לדון בו.

9. גם אם היה ממש בטענת העורר, על כי הערר דגן הוגש בעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 23.5.13 על השגתו, (טענה שנדחתה על ידינו כאמור לעיל) הרי שהגשת ה"ערר" ביום 19.3.14 נעשתה זמן רב לאחר חלוף 30 הימים הקבועים בחוק להגשת ערר.

10. דר' רוטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" מהדורה חמישית עמ' 142 מציין כי החלטת מנהל הארנונה בהשגה שהנישום לא ערר עליה במועד, הופכת לשומה סופית.

11. הלכה זו עוברת כחוט השני בפסקי הדין של ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות ערר, ולפיה לאחר שחלף המועד להגשת ערר, הנישום אינו זכאי עוד להגיש ערר, והחיוב הופך להיות חלוט.

כך בין היתר בע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה, קובע כב' השופט ביין:

"קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383).

כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיות זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".

12. הלכה דומה נקבעה בע"א 267/68 יחיאל עוזרי נ. עיריית ראשון לציון, שבו נקבע:

"משמע שזכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה על ידי המחוקק בזמן; ומכלל הן אתה שומע לאו, שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק, שוב אי-אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס. אין זאת כי הוא רצה בסופיותן של רשימות החיבים במסים ובארנונות וסכומי חבותם, במועד קצר ככל האפשר לאחר הכנתן; ויש דברים בגו שאומדן הכנסותיהן של רשויות מקומיות תלוי לא במעט בנתונים הללו, ועל פיהם יוכלו ויצטרכו לבנות תקציביהן ולתכנן פעולותיהן.

הגבלתו של האזרח בזמן הגשת עררו שעל חיובו במס, פירושה – מבחינת הרשות המקומית – משעבר זמנה של הגשת הערר, ולא הוגש ערר, זכאית הרשות המקומית לראות את השומה כסופית; ועל כן יש לראות באי הגשת ערר במועדו הקבוע בחוק, משום הודעה מכללא מצד האזרח שנדרש לשלם, בחבותו לשלם".

13. על הלכה זו, חזרה כב' השופטת גרסטל, בעמ"נ (ת"א-יפו) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר.

"זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

14. סמכותה של ועדת הערר נקבעה בחוק הערר. סמכויות שאינן מנויות בחוק הערר כאמור, אינן בסמכות הועדה, ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בהן.  
כפי שעולה מחוק הערר, הליך ההשגה והערר מוגבלים לטענות הפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר. סעיף 3 (ג) לחוק הערר קובע:  
"על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א) (3) רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה".  
עולה מכך כי שאלות כגון זהות המחזיק ביחס לתקופה שחלפה זה מכבר, יש לברר במסגרת תביעה שתוגש לבית המשפט המוסמך.

15. זאת ועוד, הלכה היא כי ההליך המתאים לברור טענת זיוף או מרמה הוא הליך אזרחי כנגד הגורם שאליו מופנית הטענה, ולא במסגרת הליך מינהלי כנגד העירייה.  
(ראה עמ"נ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית ת"א).  
עוד נקבע כי העירייה אינה צד לסכסוך בין צדדים, הנובע משינוי מחזיקים בנכס. הסמכות העניינית לדון בטענות אלה אינה של ועדת הערר והאכסניה המתאימה לטענות אלה היא תביעה אזרחית (בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א).

16. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.10.14

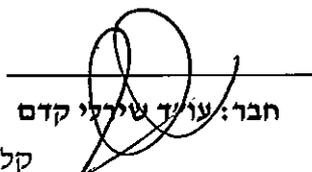
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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



חבר: רו"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: אפרת אמון בן שטרית  
אלון שפרנסקי**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' אבולעפיה 16 ת"א. שטחו 125 מ"ר, העוררים מחזיקים בנכס מתחילת שנת 2011 והוא סווג בתחילה בסיווג "מגורים". ביום 18.2.13 שונה סיווגו של הנכס לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", בתחולה מיום 1.1.13.
2. העוררים טוענים כי הנכס משמש בחלקו לצורך מגורים ומבקשים לסווג את החלק היחסי המשמש למגורים, בסיווג "בניינים המשמשים למגורים".  
עוד טוענים העוררים כי החלק הארי של הנכס משמש לעבודות ציור ואומנות ולכן יש לסווג את חלקו הארי בסיווג של "סטודיו לציירים ופסלים", או לחילופין בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
3. המשיב טוען שאין לפצל את סיווגו של הנכס, מאחר שפיצולו של נכס לצורך סיווג מהווה חריג לכלל הרגיל בדבר סיווג עפ"י השימוש העיקרי שנעשה בנכס, כאשר הטפל הולך אחרי העיקר.  
באשר לעיקר השימוש בנכס, טוען המשיב, כי הנכס משמש למתן שירותים בתחום צילום האופנה, והפקת קטלוגים, ואין הוא עומד בקריטריונים שנקבעו בצו הארנונה לסיווג הנכס כסטודיו של ציירים ופסלים.

4. בכתב התשובה לערר ובדיון המקדמי שהתקיים בפנינו, טען המשיב עוד כי יש לדחות את הערר על הסף, מאחר שהן ההשגה והן הערר הוגשו באיחור רב, לאחר תלוף המועד הקבוע בחוק להגשתם.
5. משהועלו טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, סברנו שיש לדון בהן תחילה, בטרם נדון בערר לגופו. מאחר שהצדדים היו חלוקים בשאלות עובדתיות בכל הנוגע למועדים, קבענו את הערר להוכחות בשאלה המקדמית, הוגשו תצהירים, והמצהירים נחקרו על תצהיריהם והוגשו סיכומים. החלטתנו זו נוגעת איפוא לטענות המקדמיות בלבד שהועלו ע"י המשיב, לפיהן יש לדחות את הערר על הסף.
6. המשיב טוען כי בביקורת ומדידה שנערכו בנכס בתחילת שנת 2013 הוברר שלא מתקיים בו משק בית פעיל למטרות מגורים, אלא פעילות עיסקית. לפיכך שונה סיווגו מיום 1.1.13 לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". הודעה על כך מיום 18.2.13 נשלחה לעורר 2 ב- 26.2.13 לכתובת הנכס, עם העתק לעוררת 1 לכתובת מגוריה ברח' גורדון 25 ת"א. העוררים הגישו השגה רק ב- 30.7.13, לאחר שחלף מזה זמן רב המועד הקבוע בחוק הערר להגשת ההשגה, ולכן זו הפכה להיות חלוטה. מוסיף המשיב וטוען כי תשובת המשיב להשגה נשלחה לעוררים ב- 13.8.13 ואילו הערר שהוגש ב- 17.11.13, הוגש גם הוא לאחר שחלף המועד הקבוע בחוק להגשתו.
7. העוררים טוענים כי תיבות הדואר בנכס פרוצות ומוזנחות והם לא קיבלו את ההודעות על שינוי הסיווג של הנכס והדבר נודע להם לראשונה רק ב- 6.6.13 כשהוברר להם שחיובי הארנונה גדלו. בעקבות זאת הם הגיעו לטענתם לעירייה ביום 30.7.13, ורק אז נמסר להם עותק מהודעת המשיב מיום 18.2.13. באותו מעמד הם מלאו טופס בו הם השיגו על השומה. בנסיבות אלה לטענתם ההשגה הוגשה במועד. באשר למועד הגשת הערר טוענים העוררים, כי את תשובת המשיב מיום 1.8.13 שנשלחה ב- 13.8.13 הם קיבלו רק ב- 17.10.13, ולכן הערר שהוגש ב- 17.11.13 הוגש במועד.
8. העורר 2 מוסיף וטוען כי תמצית מרשם האוכלוסין מעידה שכבר מיום 21.3.10 כתובתו למשלוח דואר היא ברח' ברקן 20 ראשלי"צ. לטענתו היה על המשיב לשלוח לו את דברי הדואר לכתובת בראשלי"צ. העוררת 1 טוענת כי כתובת המגורים שלה שונתה ב- 27.12.12 לרח' גלילי ישראל 2 ת"א, ואילו עותק מהחלטת המשיב מ- 18.2.13, נשלח לכתובת הקודמת של מגוריה.

## דין ומסקנות

9. התנהלותם של העוררים מצביעה על זלזול והתרשלות מתשלום הארנונה במועד. הוברר כי לא נעלמה מהעוררים העובדה כי חובה עליהם לשלם את תשלומי הארנונה. אולם, מעדותה של העוררת 1 עולה כי תשלומי הארנונה לא שולמו בהוראת קבע וכי העוררים נהגו שלא לשלם את תשלומי הארנונה במועדם. תשלומים אלה שולמו מעת לעת ככל הנראה רק לאחר שהוטלו עליהם עיקולים. לא שוכנענו כי רק ב- 6.6.13 נודע לעוררים לראשונה על שינוי סוג הנכס לצרכי ארנונה.

10. אם אכן כטענת העוררים, היה קושי רב לקבל דברי דואר בכתובת הנכס, מן הראוי היה שהעוררים יודאו באופן שוטף את מועדי התשלום של הארנונה, או יודיעו במפורש לעירייה מהי הכתובת אליה הם מבקשים שישלחו הודעות התשלום של הארנונה. לא רק שהעוררים לא עשו כך, אלא שב"השגה" שהגישו העוררים ביום 30.7.13, הם ציינו במפורש כי הכתובת למשלוח דברי דואר אליהם היא כתובת הנכס ברחוב אבולעפיה 16 ת"א.

משנשאל על כך העיד העורר:

"לא חשבתי על זה שאני צריך לתת כתובת אחרת או כתובת נוספות." עובדה זו סותרת את טענות העורר 2 כי היה על המשיב לשלוח את ההודעות לכתובת שנקב במרשם האוכלוסין.

יתר על כן, חזקה על מי שמבקש להשיג על תשלום שהושת עליו, שהוא מעוניין לקבל תשובה להשגתו. העובדה שהעורר 2 נקב בכתובת הנכס כתובת למשלוח דברי דואר אליו, מלמדת שהוא סבר שהתשובה שתשלח לכתובת הנכס, תגיע לידיו.

11. מתמצית הרישום ממרשם האוכלוסין עולה, שהעוררים שינו בשנים האחרונות מספר פעמים את כתובת מגוריהם. טענת העורר 2 לפיה ביקש ב- 21.3.10 לציין במרשם האוכלוסין כתובת למשלוח דואר שאינה כתובת הנכס, בגלל שתיבות הדואר בנכס דגן מוזנחות ופרוצות, אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שכתובתו במרשם האוכלוסין שונתה לכתובת הנכס (אבולעפיה 16 ת"א) רק ב- 16.5.2011, דהיינו כשנה לאחר רישום ההערה על משלוח דואר לכתובת בראש"צ.

12. העוררת לא המציאה אף לא ראשית ראייה על כך, שתשובת המשיב להשגה שנשלחה ב- 13.8.13 התקבלה אצלה ב- 17.10.13. בחקירתה היא העידה: "לא שמרתי את המעטפה". בהעדר תימוכין לטענה זו, הפרש 30 הימים המדויק בין תאריך זה לבין מועד הגשת הערר ב- 17.11.13, מעורר תמיהות.

13. הלכה היא כי בערעורי מס הנישום הוא המוציא מחברו ולכן נטל הראיה מוטל עליו. מהאמור לעיל לא שוכנענו שהמועדים שנקבו העוררים כמועד קבלת השומה המתוקנת ומועד קבלת התשובה להשגה, הם המועדים הנכונים. בנסיבות אלה אנו קובעים כי הן ההשגה והן הערר הוגשו לאחר חלוף המועדים הקבועים בחוק להגשתם.

14. בסיכומיהם העוררים מבקשים לחלופין להאריך את המועד להגשת השגה עד ליום 30.7.13, בהתבסס על פסה"ד שניתן לאחרונה ע"י כב' השופטת ברק-ארז, (בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ. עיריית חיפה), לפיו למנהל הארנונה ולועדת הערר מוקנית סמכות להאריך את המועד להגשת השגה. איננו סבורים כי פסה"ד הנ"ל יועיל לעוררים. כב' השופטת ברק-ארז קובעת בפסה"ד: "חשוב להטעים: סמכות לחוד, ושיקול דעת לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים תריגות, במתינות, ובזהירות, זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינמי של חיובי ארנונה שכן ככלל – שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית".

בענייננו, לא מצאנו ולו נימוק אחד שמצדיק להחיל במקרה דנן את סמכותנו להארכת המועד.

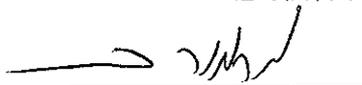
15. לאור כל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף בשל האיחור בהגשת ההשגה והאיחור בהגשת הערר.

אין צו להוצאות.

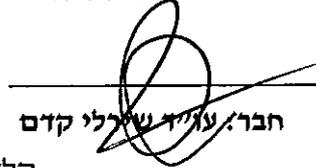
ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.6.14.

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

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



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד אורה קניון

✱

ערר מס' 140008094

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

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

העוררת: ש. ליכטמן ובניו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, בנכס המוחזק על ידה ברחוב נחלת בנימין 68 בתל-אביב, הרשום בספרי העירייה, ח-ן לקוח מס' 10004542 נכס מס' 2000097033 בשטח של 42 מ"ר, אשר סווג ע"י המשיב בסיווג הקבוע בצו הארנונה בסעיף 3.2 הקובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3", להלן: "הנכס". טענת העוררת שיש לסווגה בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה: "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" וכי נפלה שגגה בהודעת החיוב שכן מאז ומעולם נכס זה מחוייב כבית מלאכה.

### עיקרי העובדות וטענות הצדדים.

1. העוררת נסמכת על תרשים המבנה שצורף ע"י המשיב לדו"ח הביקורת מטעם חוקר השומה מר אופיר טוילי מיום 23.1.2013 [להלן: "טוילי"].
2. המשיב טען בכתב התשובה לערר כי בנוסף לנכס נשוא הערר, העוררת מחזיקה בשני נכסים נוספים הצמודים לנכס, ומסווגים כ'תעשייה ומלאכה'.
3. אין אנו מקבלים את טענת ב"כ המשיב כעולה בסיכומיה שבנכס נשוא הערר, מדובר בנכס עם 2 שימושים נפרדים ולכן הוכחת השטחים חלה על העוררת. ב"כ המשיב אינה מתייחסת כלל לשומה שהוצאה וסומנה על ידנו ב' ושטחה כנקוב שם, 43 מ"ר, העומד בסתירה לתרשים הכללי מטעם המשיב ולעדויות מר טוילי.
4. תצהירו של מר ליכטמן, במיוחד האמור בו בסעיף 3 לא נסתר כלל, ואין לנו אלא לאמץ את דבריו שהנכס נשוא הערר: "משמש אך ורק לייצור, בניית והרכבת גביעים מדליות ומגיני ספורט והוקרה".

5. לא ניסתר האמור בעדותו בפנינו כך: "התצוגה והמכירה אינה בתוך החיוב שסומן ע"י היו"ר ב'1 ולא בחיוב שסומן באות ב'."
6. יוער כי גם בישיבת יום 13.6.2013 טען מר דוד ליכטמן כי בשטח הנכס שבמחלוקת עוסקים בהרכבה וייצור גביעים, מדליות וכו'. ב"כ המשיב טענה באותו יום כי תבדוק את הטענות העובדתיות של העוררת, ברם בדיקה עובדתית כדבריה, אם נעשתה, לא הוצגה בפנינו.
7. אין חולק כי מעדותו של מר טוילי לפנינו עולה התמונה הבאה:
- א. הסימון 1 ו-2 סומן על ידו בתשריט, שטחו 29.39 מ"ר. שטח זה סומן ע"י הוועדה באות ג.
- ב. שטח זה על פי עדות טוילי ממוקם בחזית התרשים הכללי אשר סומן ע"י הוועדה באות ד'. יוער על ידנו לשם הבהירות ששטח זה מקווקו ורשום בתוכו 008 + 012.
- ג. כל יתר הכתוב בדו"ח של מר טוילי מתייחס למה שכינה "לשאר השטח" והוא כמפורט בתשריט וסומן ע"י הוועדה באות א' ואינו מתייחס לשטח 1 ו-2 לעיל.
8. לא מצאנו התאמה בין התרשים ועדות מר טוילי לעניין השטחים הנקובים בתרשים לבין הודעות החיוב אשר אותם הוציא המשיב. על פניו נראה כי המשיב שגה בהודעות החיוב.
9. ויאמר כך: הודעת החיוב בגין נכס 97033 ח-ן לקוח 4542 מדברת על חיוב ארנונה בשטח 42 מ"ר בסיווג 'מסחר קמעוני כללי'. הוצג ע"י העוררת וסומן על ידנו כמוצג ב-1.
10. לא הצלחנו לגלות היכן ממוקם שטח זה בתרשים הכללי שהוצג לנו ע"י מר טוילי.
11. הודעת החיוב בגין נכס 97048 ח-ן לקוח 4558 מדברת על חיוב ארנונה בשטח 43 מ"ר, הסיווג תעשייה ומלאכה. הוצג ע"י העוררת וסומן על ידנו כמוצג ב.
12. לא הצלחנו לגלות היכן ממוקם שטח זה בתרשים הכללי שהוצג לנו ע"י מר טוילי.
13. מר טוילי אישר בעדותו כי השטח שסומן על ידנו ג' שטחו 29.39 מ"ר וכאמור לדבריו מקומו בתרשים כפי שסומן ד' [008 + 012] מהווה בית מלאכה, בייתר השטח נראה כי קיימת מכירה, אך לא ברור כלל מהו שטח זה והאם השימוש העיקרי שנעשה בו הוא מסחר, ואם כן כיצד מסביר המשיב כי חייב את העוררת בשטח 42 מ"ר כמסחר- בעוד שכל השטח 1 + 2 שרשם החוקר הוא רק 29.33 מ"ר!!!

14. לאור הסתירות וחוסר הבהירות העובדתית בעדויות וסיכומי הצדדים ראתה הוועדה צורך (שלא כמקובל) להבהיר התמונה כעולה מהחומר שבפניה כדלקמן:  
בפנינו נכס לחיוב המורכב משני חללים נפרדים כמצוין בתשריט בסימון ד'. החללים סומנו 008 + 012 ושטחם סוכם במשותף לכדי 84.64 מ"ר.  
לשני החללים הוצאו שומות הכוללות שטחים משניהם, כך שקומת הגלריה במסומן א' חולקה וחלקיה צורפו כדלקמן:  
האחד לשטח 28.68 מ"ר לשומה על שטח 43 מ"ר בסיווג תעשייה ומלאכה וסומנה כמוצג ב'.  
חלקה האחר של הגלריה צורף לשטח 29.39 מ"ר לשומה על שטח 42 מ"ר בסיווג מסחר קמעונאי כללי וסומנה כמוצג ב' – 1.

15. בהתייחס לביקורת המשיב ולתשריטים שצורפו אין חולק כי "בשאר השטח" (הכולל את כל השטח המסומן א' בתשריט), מתנהלת פעילות של תעשייה ומלאכה. באשר לנכס (המסומן בתשריט ג'), חילק החוקר מר טווילי את החלל תוך שהוא מציין שבשטח המצוין 2 בלבד קיימת תצוגה ומכירה. שטח זה נמצא בחזית הכניסה והוא הוערך לכדי חמישית (כפי שצוין בתשריט) משטח החלל כלומר כ- 6 מ"ר מתוך 29.39 מ"ר של החלל המסומן ג'. שטח זה הינו השטח שבמחלוקת בשל קיום תצוגה ומכירה.

16. לאור ניתוח השטחים והחיובים ומיקוד המחלוקת בהסתמך על הביקורת, לכדי 6 מ"ר מתוך מכלול שני הנכסים המסומנים ד' ששטחם 85 מ"ר הרינו מקבלים את הערר.  
אנו רואים בשטח שבמחלוקת כחלק שולי לכלל הנכס שהוכר כתעשייה ומלאכה והמהווה חלק אינטגרלי בלתי נפרד לפעילות העוררת.

### סוף דבר

הערר מתקבל.

ניתן היום, 30 באוקטובר 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 אבשלום לוי  
חבר: עו"ד יחודה מאור  
חבר: עו"ד ערלי קדם  
קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 1 בחשון תשעה  
30.10.2014  
מספר ערר : 140009689 / 10:11  
מספר ועדה: 11065

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מכבי יהודה

- נ ג ד -

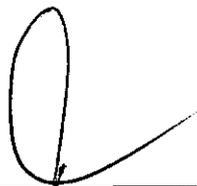
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

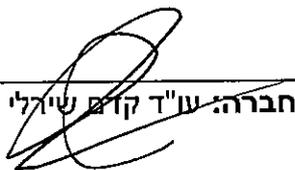
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

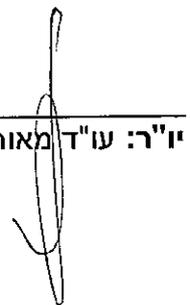
ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 30.10.2014.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה