

עררים : 140006261  
140008304

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זיג זג שירותי דיור ולוגיסטיקה בע"מ

10001017

050001

פסיקת מנהל הארנונה ת"א-יפו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של כ 249 מ"ר הממוקם ברחוב טברסקי 9 בתל אביב ומחויב בסיווג " בנינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי הסיווג הראוי לנכס זה הינו "מחסנים" וזאת בהתאם לסיווג בשנים הקודמות לשנת המס 2012. העוררת מפנה בעניין זה להסכם פשרה שנחתם בינה לבין המשיב ביום 9.7.2009 לפיו הוסכם כי הנכס יסווג ויחויב בתעריף מחסנים וזאת עד ליום 30.12.2011 .

העוררת טוענת כי השימוש הנעשה בפועל בנכס הינו למחסנים , אין מדובר במשרדה של העוררת ויש להבחין בין פעילות האחסנה בנכס לבין העסק של העוררת שהינו לשליחויות .

המשיב לעומת זאת טוען כי הפעילות בנכס אינה עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה שכן על פי הביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הפעילות בנכס הינה פעילות עסקית של איסוף, קליטה והפצה של משלוחים מלקוחות אל בתי העסק ובתים פרטיים.

המשיב מדגיש כי מאחר ואין מדובר בפעילות של אתסנה בלבד , הפעילות העיקרית אינה אתסנה הרי שאין הפעילות עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

ביום 9.7.2012 התקיים דיון מקדמי בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד אמיר בדראן . בעת הדיון המקדמי הסבירה ב"כ המשיב את עמדת המשיב על אף הוראות הסכם הפשרה והזכירה בין השאר פסיקה חדשה המחריגה מגדר סיווג מחסנים עסקים שעניינם שליחויות והפצה.

ביום 26.12.2012 נשמעו הראיות בפני ההרכב בראשות עוה"ד אמיר בדראן. עד העוררת אליהו ליכטינשטיין נחקר על תצהירו ועד המשיב אריאל שרעבי נחקר אף הוא על תצהירו.

בשל נבצרותו של ההרכב בראשות עוה"ד בדראן להמשיך ולדון בתיק זה הסכימו הצדדים בישיבה מיום 12.1.2014 כי ההרכב הנוכחי ייתן החלטה סופית בתיק על סמך כל החומר שנמצא בתיק.

לפיכך תינתן החלטתנו על סמך כתב הערר וכתב התשובה, פרטיכל הדיונים, תצהירי העדות הראשית וחקירות העדים וסיכומי הצדדים אשר האחרון שבהם הוגש על ידי ב"כ המשיב ביום 4.3.2013.

בתשובה להשגה נימק מנהל הארנונה את החלטה שלא לסווג את הנכס תחת סיווג מחסנים:

**"מבדיקת ממצאי הביקורת שנערכה במקום ביום 25.1.2012 ובהתאם לפרופיל החברה עולה כי הפעילות המתבצעת על ידכם בנכס הינה פעילות עסקית של איסוף, קליטה והפצה של משלוחים מלקוחות אל בתי עסק ובתים פרטיים"**

**על כן התנאי הרביעי המצוין לעיל, לא מתקיים בנכס דגן שכן השימוש בנכס אינו לאחסנה בלבד ואף לא ניתן לאמר כי האחסנה הינה הפעילות העיקרית בנכס."**

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

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של מר אלי ליכטנשטיין.

בתצהירו מתאר מר ליכטנשטיין את הפעילות בנכס:

**"הנכס שבדגן אינו משמש כמשרד שליחויות אלא כמחסן לוגיסטי של החברה"**

בהמשך תצהירו מתייחס המצהיר לנושא הפעילות הנלווית לאחסון:

**"לעיתים יש שליחויות אשר יש צורך לאחסן אותם זמן ניכר ולשגרם במועד מסויים.."**

בעת חקירתו על התצהיר ביום 26.12.2012 הוסיף עד העוררת והבהיר:

**"מה שנמצא בנכס מבחינת משלוחים הם משלוחים שיש צורך להחזיק אותם זמן ארוך יותר ...**

**פרוייקט אחד של חברת...ובעצם אחת ליום אנחנו מקבלים מפרט של הזמנות של מתנות שיש לחלק ליום המחרת."**

**ובהמשך: "אנחנו מקבלים את המתנות אלינו ע"י ספקים של בנק... (הלקוחות)".**

בדוח הביקורת שצורף לתצהיר העד מטעם המשיב צוטט איתן שנכח מטעם העוררת בדיון **"הנכס משמש כשטח אחסנה לחבילות ומעטפות החבילות מגיעות למקום על ידי קבלנים חיצוניים, השימוש במקום לפי דבריו של איתן אחסון חבילות, מיון ופיזור, עוד לדברי איתן, נוהל הפיזור הינו, מהיום למחר" החבילות מגיעות ביום נתון, ממוינות ומפוזרות ליעדן למחרת"**

בחקירת עד העוררת ביום 26.12.2012 הסביר עד העוררת כי את המיון מבצעים בנכס ומשם מעבירים את החבילות לסניף ההפצה. עוד הסביר עד העוררת כי בנכס יש שתי פקידות הפצה/אחסנה.

הצדדים סיכמו בכתב את טענותיהם.

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

האם הנכס משמש לאחסנה בלבד? האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות שאינה קשורה בעסקה של העוררת או מהווה חלק מהמכלול העסקי השוטף של העוררת.

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

לעניין התנאי הראשוני המופיע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה וקובע כי על הנכס לשמש לאחסנה בלבד, מצאנו כי על פי התשתית העובדתית שהונחה בפנינו הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד. מעדות עד העוררת ומדוח ממצאי הביקורת אשר צורף לתצהיר עד המשיב, ממצאים שלא נסתרו בעת חקירת עדי הצדדים, עולה כי בנכס מתקיימת פעילות נוספת אשר מהווה חלק ממכלול עסקיה של העוררת ומשמשת חלק מהתהליך של קליטת משלוחים (המתנות) ע"י ספקים של ומטעם הלקוחות, המיון היומי, ההפצה והמשלוח ללקוחות, גם אם מדובר באחסנה זמנית של המוצרים. מהתשתית הראייתית שהונחה בפנינו התרשמנו כי בנכס מתקיימת הלכה למעשה פעילות נוספת מעבר לאחסנה גרידא, עד כדי פעילות שיכולה לעלות כדי פעילות עסקית שוטפת של העוררת.

למעשה, משנמצא כי אין העוררת עונה על התנאי הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה המתייחס לאחסנה בלבד, די בכך בכדי לדחות את הערר שכן מדובר בתנאים מצטברים.

ב"כ המשיבה מסתמכת על פס"ד עמ"י 10-01-27826 אמגון נ' עיריית תל אביב יפו שם נקבע כי פעילות האחסון ( במקרה שנדון שם) מהווה חלק מהמכלול העסקי של המערערת. בית המשפט באותו עניין קיבל את עמדת ועדת הערר אשר קבעה כי התנאי לפיו הנכס משמש אך ורק לאחסנה לא התקיים. אין מדובר במקרה הזה עובדתית למקרה שלפנינו. יחד עם זאת מתוך הראיות שנשמעו בפנינו ניתן ללמוד כי הפעילות שמתבצעת בנכס במקרה שבפנינו אכן מהווה חלק מהמכלול העסקי של העוררת ולפיכך אין לראותה אחסנה בלבד.

על סמך הראיות שהובאו בפנינו ובהסתמך על הפסיקה יש לקבוע כי לא ניתן להפריד במקרה זה בין הפעילות העסקית הכוללת של העוררת לבין הפעילות המתבצעת על ידה בנכס נשוא הערר.

#### **וכפועל יוצא יש להורות על דחיית הערר**

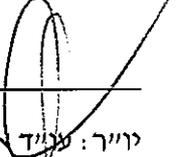
משלא נתבקשנו לעשות כן, לא יינתן צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 26.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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: ש"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד רו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ערר : 140005338  
140008564  
140006639

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שלום שמעון ו/או סימון פתרונות ישובה בע"מ

חשבונית מס' 10510550

מס' חשבונית 501020

מס' חשבונית 70

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בפנינו מספר עררים לנכס המצוי ברחוב שתולים 70, אשר אוחדו כדלקמן:

בתאריך 19/9/12 אושרה בקשת המשיב לאיחוד עררים 140006639 ו- 140005338, ובתאריך 22/10/13 אושרה בקשת הצדדים לצירוף איחוד ערר 140008564 עם העררים הנ"ל.

העורר מלין על כך שעד לתודש מרץ 2011 חויבה חברת ארגזי ישראל בע"מ בגין כלל המתחם שברחוב שתולים 70. ואילו לפתע, וללא הודעה מוקדמת שונה החיוב והועבר על שם העורר, רטרואקטיבית מתחילת שנת המס 2011.

העורר טוען כי אינו מחזיק בשטח נשוא המחלוקת וכי נפלו טעויות בחישוב השטחים נשוא השומה.

המשיב מפנה לחוזה שכירות ( צורף כנספח ג' לכתב התשובה לערר בין העורר לבין חברת איחוד ארגזי ישראל בע"מ ממנו עולה כי העורר שכר מבנה/שטח של 240 מ"ר ברחוב שתולים 70 תל אביב. עוד טוען המשיב כי נערכה ביקורת בשטח ונמצא כי בנוסף לאמור בחוזה הוסב שטח של 255 מ"ר מחברת איחוד ארגזי ישראל בע"מ לעורר.

המשיב טוען כי פעל כדין כאשר התאים את רישומי הארנונה בספריו למצב בשטח וזאת גם בהיעדר הודעת חדילת חזקה של חברת איחוד ארגזי ישראל בע"מ. בנוגע לטענות העורר בעניין חישוב שטח הנכס טען המשיב בכתב התשובה כי חישוב השטח נעשה בהתאם למדידה ולביקורת שנערכה בנכס.

ביום 11.1.2012 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של

עוה"ד אמיר בדראן.

הצדדים שטחו את טענותיהם, הגדירו את המחלוקת ביניהם הכוללת כ- 153 מ"ר.

מתוך השטחים הנדונים, והתיק נקבע לשמיעת ראיות.

ביום 27.6.2012 ולאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם נשמעו

הראיות בפני ההרכב בראשות עוה"ד באדראן.

העורר בעצמו נחקר על תצהירו. בתצהירו אומר העורר כי השטח נשוא המחלוקת מהווה כביש המוביל ליציאת חירום מכל המתחם, אין לו כל שימוש בלעדי בשטח זה והוא חלק בלתי נפרד ממערכת הכבישים המצויים במתחם ואשר לפי חוות הדעת יועציו המשפטיים מדובר בחלק מ"רחוב" הפטור מארנונה.

בחקירתו הודה העורר כי על הקרקע אינו משלם ארנונה, הוא הודה כי **"יש קרקע סגורה בשער שאני סוגר וזאת מאחר ויש שם משטחים וציוד נוסף שלי שאני לא רוצה שייקחו לי אותם... לקרקע הצמודה למושכר שלי שסגורה בשער לי יש מפתח וגם לאיחוד ארגזים."**

בעת חקירתו הוגש תשריט של השטח וסומן ע/1.

מעיון בתשריט ובתשובות העד בחקירתו עולה כי המתחם המופיע בתשריט מהווה מתחם אחד מגודר שהכניסה והיציאה ממנו באמצעות שער שהמפתח לו מוחזק על ידי העורר. בשטח זה אף נעשית פעילות פריקה וטעינה של מטענים (ראה חקירת העד).

התשריט שצורף לתצהירו של עד המשיב ניר לוי כמו גם תשובותיו בחקירתו מחזקים את הרושם כי מדובר במתחם סגור אשר נעשה בו שימוש בלבדי של העורר.

הגרסה של העורר לפיה חלק ניכר מהשטח התפוס של 255 מ"ר משמש ככביש המוביל ליציאת חירום לא הוכחה. מהעולה מחקירתו של העורר כמו גם מחקירת ניר לוי יש לקבוע כי אין מדובר ברחוב או דרך כי אם בשטח קרקע תפוסה ומגודרת אשר נעשה בה שימוש בלעדי של העורר.

גם גרסת העורר כאילו הוא עושה שימוש רק בחלק מהשטח התפוס לא הוכחה ונמצא, לאור עדות עד המשיב והמסמכים שהוצגו כי העורר עושה שימוש בכל השטח בסך של 255 מ"ר.

העורר אף עונה להגדרת מחזיק כפי שהיא מופיעה בסעיף 1 לפקודת העיריות, ולא מצאנו בסיכומי העורר חובה חוקית המופנית למשיב לקבוע מיהו מחזיק רק במידה ותימסר הודעה על ידי דייר יוצא או הודעת דייר נכס.

העורר טוען כנגד חיוב ארנונה בשטח גלריה.

טענה זו לא הוזכרה בהשגה, והיא למעשה נדונה בהרחבה לראשונה בסיכומי העורר.

העלאת טענה בשלב זה, טענה שלא בא זכרה בהשגה דינה פסלות בהיותה הרחבת חזית אסורה. משכך דין הטענות בעניין הגלריה להידחות.

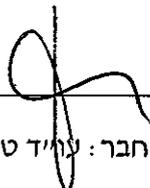
פרק ניכר מסיכומי העורר מוקדש לטענות ביחס להפרת חובת ההנמקה על ידי המשיב, הפרת חובת ההגינות וחייב רטרואקטיבי פסול. מאחר ואין טענות אלה בסמכות ועדת הערר לא נדון בהן לגופו של עניין.

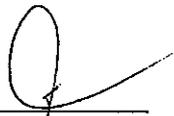
מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

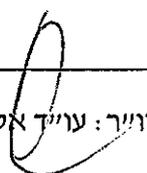
משלא נתבקשנו לעשות כן אין צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 26.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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 טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

140008008  
140009003

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורות: מגדל חברה לביטוח בע"מ  
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ

10110105

000070

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררות הגישו ערר בעניין חיובן בנכס ברחוב ראול ולנברג 24 תל אביב. העוררות טענו כי בהתאם להסכם שכירות שהגישו למנהל הארנונה יש להסב את חיובי הארנונה על שמם של השוכרים.

מנהל הארנונה סירב לבקשת העוררות בטענה כי תקופת השכירות בהסכמי השכירות עומדת על 11.5 חודשים ולפיכך לאור הוראות סעיף 326 לפקודת העיריות מקום בו תקופת השכירות קצרה משנה אחת יהיה המשכיר חייב בארנונה.

העוררת הצביעה על הוראות הסכם השכירות הכוללות שתי תקופות אופציה נוספות.

בדיון המקדמי שהתקיים בפני ההרכב בראשות עוה"ד אמיר בדראן ביום 30.5.2013 ביקשה ב"כ העוררת להדגיש:

**"אני מבקשת לציין כי הערר שהגשנו מצטמצם לטענה אחת בלבד והיא לגבי שטח של 10 מ"ר המחויבים בסיווג מחסנים כאשר מי שמחזיק בהם בהתאם להסכם השכירות שצורף לערר הם האדונים רן יד שלום ואיתי סודר אשר אנו מבקשים שיירשמו בספרי העירייה כמחזיקים לצורכי ארנונה"**

ההרכב בראשות עוה"ד בדראן הורה לצדדים לסכם את טענותיהם בכתב הואיל והמתלוקת הצטמצמה לסוגיה הנ"ל בלבד ובהתאם סיכמו הצדדים את טענותיהם.

ביום 30.9.2013 הגישה העוררת הודעה מטעמה בה היא מצרפת את הודעת השוכרים לפיה בכוונתם לממש את האופציה להארכת תקופת השכירות עד ליום 31.10.2014.

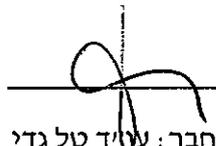
מאתר ומצויים אנו היום בחודש ינואר 2014 ועל מנת לחסוך את הצורך בהכרעה לגופו של עניין מוצע לצדדים, להסכים. מבלי להודות באיזו מהטענות ומבלי שהדבר יהווה תקדים או הסכמה

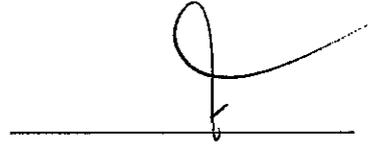
של המשיב ולאור העובדה שממילא השוכרים מחזיקים נכס תקופה העולה על שנה כי בכפוף להסכמת השוכרים בכתב לשינוי הרישום ולקבלת החיובים על שמם, יסכים המשיב לשינוי שם המחזיקים על שמם של השוכרים מתחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת האופציה או עד לקבלת הודעה על חדילת חזקה לפי המוקדם.

הצדדים יודיעו עד ליום 15.2.2014 אם הם מקבלים את הצעת הוועדה, במידה ולא יקבלוה תינתן החלטתה לגופו של ערר.

ניתן והודע, ביום 26.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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 טל גדי

  
חבר: עו"ד ורויח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140008752  
140006200

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: רמת קרת בע"מ  
חשבונית מס' 140008752  
מספר התיק: 140006200  
כינוי: רמת קרת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ענינו של ערר זה הינם שני נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב אבן גבירול 30 תל אביב. העוררת טוענת כי יש להאריך לה את הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

המשיב טוען כי לאור ביקורת שנערכה בנכס ביום 31.1.2012 אין להמשיך ולתת פטור לנכס זה מאחר והנכס עומד ויציב וניתן לעשות בנכס שימוש.

ביחס לטענתה החלופית של העוררת לשינוי סיווג הנכס לאולמות תיאטרון מבקש המשיב שלא לדון בה בשל כך שלא הועלתה במסגרת ההשגה והעלאתה כעת מהווה הרחבת חזית אסורה.

ביום 7.6.2012 התקיים דיון מקדמי בערר בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של יו"ר ההרכב אמיר בדראן.

**במהלך הדיון הסביר ב"כ המשיב כי "...לנכס ניתן בעבר פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש אך יכול והנתונים שעמדו בפני מקבל ההחלטה הינם שיפוצים כאלה ואחרים שהיו אמורים להתבצע בנכס ... בעיננו כל עוד אין שיפוצים הרי שלשיטת המשיב אין בסיס לפטור את הנכס מחיוב .."**

ביום 22.11.2012 התקיים דיון נוסף בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד בדראן ובדיון זה אישרה ב"כ המשיב:

**"משיחה שערכתי עם ב"כ העוררת בבוקר מתברר כי הנכס קיבל את היתר הבנייה שאותו הזכירה העוררת בתצהירה וכי עבודות הבנייה בנכס החלו..."**

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 29.4.2013 נשמעו הראיות בפני ההרכב בראשותו של עוה"ד בדראן.

מאחר ונבצר מהתרכב הקודם להמשיך ולדון בתיק הסכימו הצדדים כי ההרכב הנוכחי ייתן החלטה בתיק הזה על סמך כל החומר הנמצא בתיק לרבות כתבי הטענות, פרוטוקולים, תצהירים והחלטות שניתנו, כאשר המסמך האחרון שהוגש בתיק הוא סיכומי המשיב מיום 18.6.13.

הצדדים הסכימו ביניהם כי הדיון בערר לשנת 2012 יאוחד עם הדיון בערר לשנת 2013 כך שהלכה למעשה התקופה אליה תתייחס הכרעתנו בערר זה מתחילה ביום 1.1.2012 ומסתיימת ביום 31.12.2013.

הנה כי כן, לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

נאמר כבר בראשית הדברים, כי הכרעתנו תיעשה באספקלריה של קביעת בית המשפט העליון בעניין המגרש המוצלח היינו לפי מצבו הנוכחי של הנכס ולא לפי מבחן הכדאיות הכלכלית בשינוי מצבו (מבחן שנפסל כאמור על ידי בית המשפט בפרשת המגרש המוצלח).

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס: מדובר בנכס סגור, שלא נעשה בו שימוש, חלונות שבורים, קירות שבורים, תקרה חשופה, קיר חשוף בשל כניסת טרקטור לעבודות הריסה במבנה, אין ריצוף בנכס, תשתית חשמל חשופה.

ביחס לתמונות שצורפו לתצהיר העוררת ואשר מדברות בעד עצמן התייחס עד המשיב בעדותו ואמר:

**"בהתייחס לתמונות שאתה מציג לי ואשר צורפו מטעם העוררת – אני מאשר שזה היה המצב של הנכס בזמן שעשיתי את הביקורת"**

עד העוררת אף הוסיף והסביר בדיון:

**"אני מאשר כי בנכס תקרה, זלת כניסה עם שרשרת, בנכס אין חלונות רובם פרוצים ושבורים. לצורך הריסת התיאטרון שהופעל במקום בעבר הונס טרקטור דרך קיר חיצוני שנפרץ לצורך כך וחלק זה סגור כרגע בלוחות עץ."**

מנהל הארנונה בחן פעמיים בעבר את מצב הנכס ומצא כי הוא עונה לתנאי סעיף 330 וכי אינו ראוי לשימוש. (ראה נספחים 1-2 לתצהיר עד העוררת).

הוכח במסגרת הבאת הראיות בפני הועדה כי לא חל שינוי במצב הנכס בין החלטתו השנייה של מנהל הארנונה הקובעת כי הנכס אינו ראוי לשימוש, לבין החלטתו שלא ליתן עוד פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לנכס, החלטה שהביאה להשגה ולערר נשוא דיון זה.

ב"כ המשיב מסביר בסיכומיו כי לאחר שנערכה ביקורת בנכס 26.12.2011 ומאחר וטרם הוגשה בקשה להיתר בנייה באותו המועד הוחלט שלא להאריך את התקופה בה נותר מנהל הארנונה ונתן פטור מנכס שאינו ראוי לשימוש לנכס. ב"כ המשיב מצדיק את ההחלטה בטענה כי כל שנת מס נבחת לגופה ועומדת בפני עצמה.

עוד יצוין כי לא שוכנענו בכך שעצם העובדה כי לנכס מגיעה מעלית אשר ניתן לעשות בה שימוש לצורך הכנסת ארגזים לאחסון בנכס משנה מהרושם כי מצבו הפיזי של הנכס, אובייקטיבית, היא שהוא אינו ראוי לשימוש. אין די בגישה לנכס במעלית בכדי לשנות ממצבו של הנכס.

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

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמרו בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, שאין בו שימוש כאמור ועל פי מצבו כפי שעולה מהעדויות שנשמעו בפנינו, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי מדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש והוא מגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

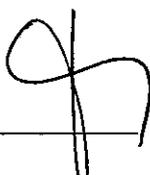
לפיכך הננו מקבלים את הערר.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1500 ₪ + מע"מ

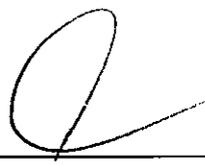
ניתן והודע ביום 26.1.2014 בהיעדר הצדדים.

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 טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר :

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

העורר: בנק הפועלים בע"מ

10571020

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררת הגישה הודעת ערר בגין חיוב ארנונה שהוטל עליה ביחס למחסן בשטח של 26 מ"ר בסיווג הנהלת בנק.

העוררת מלינה לא רק על החיוב בארנונה לשנת המס 2012 כי אם גם ביחס לחיוב רטרואקטיבי החל משנת 2006.

בהודעת הערר מוסיפה העוררת טענה "למען הזהירות" בעניין טעות בסיווג הנכס.

המשיב טוען כי אין בפנינו השגה, זו הסיבה גם שלא מנהל הארנונה השיב לפניית העוררת.

המשיב טוען כי העוררת אינה מעלה אף אחת מהטענות המסורות לסמכותה של ועדת הערר ועל כן גם הגיש בקשה לדחייה על הסף של הערר.

עוד טוען המשיב כי הטענה החלופית של העוררת בדבר טעות בסיווג לא עלתה ב"השגתה" של העוררת ועל כן ממילא אין לדון בה בערר מהטעם של איסור הרחבת תזית.

ביום 26.12.2012 נתקיים דיון מקדמי בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של היו"ר בדראן אמיר. בעת הדיון שבה ב"כ המשיב על טענותיה בעניין חוסר סמכות ועדת הערר לדון בערר והדגישה כי העוררת אינה טוענת שאינה מחזיקה בנכס בפועל או שלא החזיקה בו בעבר אלא כל טענותיה מתייחסות לסיווג הרטרואקטיבי בלבד וזו, לשיטת המשיב, טענה שאינה בסמכות ועדת הערר.

ב"כ העוררת השיבה כי הערר מתבסס על תקיפת החיוב הרטרואקטיבי בהיותו סותר את הוראות סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות ומכאן סמכות של הועדה לדון בערר.

ועדת הערר בהרכבה הקודם הורתה לצדדים לסכם טענותיהם בכתב הן לעניין הטענות המקדמיות והן לעניין הסמכות.

לאור נבצרות ההרכב הקודם להמשיך ולכתן בתפקידו זומנו הצדדים לדיון מקדמי נוסף בפנינו ביום 12.1.2014 והסכימו שההרכב בראשותנו ייתן את ההחלטה בגינה הגישו הצדדים כבר את סיכומיהם (סיכומי המשיב הוגשו ביום 11.3.2013)

לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו, כתב התשובה על נספחיו, פרטיכל הדין המקדמי וסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות על הסף מהטעמים שיפורטו להלן:

עיון בכתב הערר מלמד שהעוררת טוענת כנגד חיוב בשטח של 26 מ"ר בסיווג הנהלת בנק בסך של 2,785 ₪ החל מיום 1.5.2012 ועד ליום 30.6.2012. בנוסף מזכירה העוררת בסעיף 8 לכתב הערר כי **"חשבון זה הכיל יתרת חיוב ע"ס 45,200.40 ₪"**

ביחס לחיוב זה מציינת העוררת בסעיף 12 לכתב הערר: **"על כל פנים טוענת העוררת כי לא ניתן לחייבה רטרואקטיבי באשר מדובר בחיוב אשר מנוגד לדין"**

העוררת מסבירה כי המשיב חייב את העוררת בארנונה בעקבות הודעתה המאוחרת של חברת נכסי אריאל מגדלי סונול בע"מ כי העוררת היא שמחזיקה במחסן מס' 55 בקומה מינוס 5.

העוררת טוענת כי המשיב לא רשאי היה בהתאם להוראות סעיף 325 ו 326 לפקודת העיריות להעביר את חיוב הארנונה על שם העוררת לתקופה הקודמת למועד בו נמסרה הודעת נכסי אריאל.

אכן, אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים. מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

אין מחלוקת אף ביחס לאחזקתה של העוררת בשטח נשוא המחלוקת. העוררת לא מכחישה אחזקה כזו והיא מצרפת לכתב הערר תוזה מיום 25.10.2006 ממנו עולה כי העוררת שכרה מבניני רובינשטיין בע"מ את מחסן מספר 55 בקומה מינוס 5.

משאלה הן העובדות ברור כי העוררת אינה טוענת לאחת העילות בהן הוסמכה על פי דין ועדת הערר לדון ולהכריע, כדוגמת: טענת איני מחזיק או טעות בסיווג.

כפי שהעוררת בעצמה מציינת בכתב הערר מדובר בטענה לחיוב רטרואקטיבי בלתי חוקי.

אכן ועדת הערר מוסמכת לדון בטענות הקשורות בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות אולם דיון כזה נעשה אגב דיון והכרעה בטענות של נישום שטוען איני מחזיק.

ניסיונה של העוררת לבסס את סמכותה של ועדת הערר על הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות בנסיבות ערר זה אינו מבוסס, לא על הוראות החוק וממילא גם לא על פסיקת בתי המשפט.

הוסף על כך את העובדה שהשגה בגין חיוב הארנונה ביחס לשנת המס 2012 לא הוגשה במועד, ולא הובא כל הסבר לכך או הסבר לקיומן של התכתבויות של המשיב עוד קודם להגשת ה"השגה" או הערר ביחס לחיוב זה ( למעט טענה כללית כי מכתבי המשיב לא הגיעו) והרי לך ערר אשר אינו מתבסס על השגה.

לא מצאנו כי מנהל הארנונה טעה בנסיבות המתוארות לעיל כאשר בחר שלא להשיב לפניית העוררת שכן בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין ע"מ 1024/10 **מאיר מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא** הרי שבשעה שמנהל הארנונה סבר שאין בפניו השגה כדין הוא עשה נכון כאשר ציין זאת בפני העוררת ואף ציין בפניה כי אין הוא רואה בפנייתה השגה.

אין מחלוקת בין המשיב לעוררת כי ביחס לכך שכאשר העורר מעלה טענה בדבר היעדר סבירות של שומה או אי חוקיות הנוגעת להטלת השומה, הכתובת לדון בכך אינה ועדת הערר. זו הסיבה שהעוררת מנסה ללכת במסלול של ערר המעלה טענות אגב דיון בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות אלא שבהיעדר עילה המנויה על הוראות סעיף 33 לחוק הרשויות המקומיות ( ערר על קביעת ארנונה) תש"ו-1976, לא קמה השגה וממילא אין ערר בפנינו. ועל עילה כזו גם העוררת לא מצביעה.

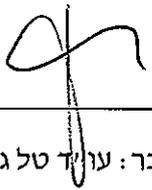
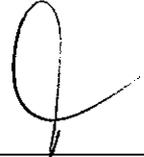
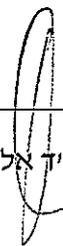
משזו הכרעתנו אין עוד צורך לדון בטענה לפיה טענת העוררת בדבר טעות בסיווג מהווה הרחבת חזית אסורה שכן לא הועלתה בהשגה אלא רק בערר.

אשר על כן הננו מקבלים את הבקשה לדחייה על הסף של הערר.

משלא נתבקש צו להוצאות לא ניתן צו כזה.

ניתן והודע ביום 26.1.2014 בהיעדר הצדדים.

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

קלדנית: ענת לוי



לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו, כתב התשובה על נספחיו, פרטיכל הדיון המקדמי וסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות על הסף מהטעמים שיפורטו להלן:

עיון בכתב הערר מלמד שהעוררת טוענת כנגד חיוב בשטח של 26 מ"ר בסיווג הנהלת בנק בסך של 2,785 ₪ החל מיום 1.5.2012 ועד ליום 30.6.2012. בנוסף מזכירה העוררת בסעיף 8 לכתב הערר כי **"חשבון זה הכיל יתרת חוב ע"ס 45,200.40 ₪"**

ביחס לחיוב זה מציינת העוררת בסעיף 12 לכתב הערר: **"על כל פנים טוענת העוררת כי לא ניתן לחייבה רטרואקטיבי באשר מדובר בחיוב אשר מנוגד לדין"**

העוררת מסבירה כי המשיב חייב את העוררת בארנונה בעקבות הודעתה המאוחרת של חברת נכסי אריאל מגדלי סונול בע"מ כי העוררת היא שמחזיקה במחסן מס' 55 בקומה מינוס 5.

העוררת טוענת כי המשיב לא רשאי היה בהתאם להוראות סעיף 325 ו 326 לפקודת העיריות להעביר את חיוב הארנונה על שם העוררת לתקופה הקודמת למועד בו נמסרה הודעת נכסי אריאל.

אכן, אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים. מדובר בחיוב רטרואקטיבי.

אין מחלוקת אף ביחס לאחזקתה של העוררת בשטח נשוא המחלוקת. העוררת לא מכחישה אחזקה כזו והיא מצרפת לכתב הערר חוזה מיום 25.10.2006 ממנו עולה כי העוררת שכרה מבניני רובינשטיין בע"מ את מחסן מספר 55 בקומה מינוס 5.

משאלה הן העובדות ברור כי העוררת אינה טוענת לאחת העילות בהן הוסמכה על פי דין ועדת הערר לדון ולהכריע, כדוגמת: טענת איני מחזיק או טעות בסיווג.

כפי שהעוררת בעצמה מציינת בכתב הערר מדובר בטענה לחיוב רטרואקטיבי בלתי חוקי.

אכן ועדת הערר מוסמכת לדון בטענות הקשורות בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות אולם דיון כזה נעשה אגב דיון והכרעה בטענות של נישום שטוען איני מחזיק.

ניסיונה של העוררת לבסס את סמכותה של ועדת הערר על הוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות בנסיבות ערר זה אינו מבוסס, לא על הוראות החוק וממילא גם לא על פסיקת בתי המשפט.

הוסף על כך את העובדה שהשגה בגין חיוב הארנונה ביחס לשנת המס 2012 לא הוגשה במועד, ולא הובא כל הסבר לכך או הסבר לקיומן של התכתבויות של המשיב עוד קודם להגשת ה"השגה" או הערר ביחס לחיוב זה (למעט טענה כללית כי מכתבי המשיב לא הגיעו) והרי לך ערר אשר אינו מתבסס על השגה.

לא מצאנו כי מנהל הארנונה טעה בנסיבות המתוארות לעיל כאשר בחר שלא להשיב לפניית העוררת שכן בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין עע"מ 1024/10 **מאיר מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא** הרי שבשעה שמנהל הארנונה סבר שאין בפניו השגה כדין הוא עשה נכון כאשר ציין זאת בפני העוררת ואף ציין בפניה כי אין הוא רואה בפנייתה השגה.

אין מחלוקת בין המשיב לעוררת כי ביחס לכך שכאשר העורר מעלה טענה בדבר היעדר סבירות של שומה או אי חוקיות הנוגעת להטלת השומה, הכתובת לדון בכך אינה ועדת הערר. זו הסיבה שהעוררת מנסה ללכת במסלול של ערר המעלה טענות אגב דיון בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות אלא שבהיעדר עילה המנויה על הוראות סעיף 3א לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה) תשל"ו-1976, לא קמה השגה וממילא אין ערר בפנינו. ועל עילה כזו גם העוררת לא מצביעה.

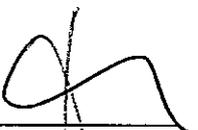
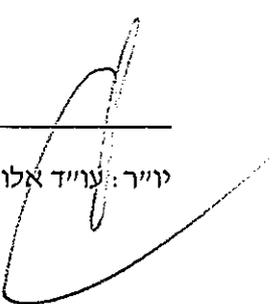
משזו הכרעתנו אין עוד צורך לדון בטענה לפיה טענת העוררת בדבר טעות בסיווג מהווה הרחבת חזית אסורה שכן לא הועלתה בהשגה אלא רק בערר.

אשר על כן הננו מקבלים את הבקשה לדחייה על הסף של הערר.

משלא נתבקש צו להוצאות לא ניתן צו כזה.

ניתן והודע ביום 26.1.2014 בהיעדר הצדדים.

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

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: אלקסלסי כל מזגן (1993) בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. בפנינו עררים שהדיון בהם אוחד בענין החלטת המשיב לסווג את הנכס שמוחזק על ידי העוררים בסיווג עסקים ולא בסיווג מלאכה ותעשייה.

**טענות העוררים**

2. העוררים מחזיקים במספר נכסים ברח' שונצינו 1 בעיר. לטענת העוררים עיקר הפעילות בנכסים הינה בתחום המלאכה ובהתאם יש לסווג נכסים אלה לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.

3. לטענת העוררים עיסוקם בתחום של תיקון והתקנת מערכות מיזוג אויר. הנכסים מצויים בקומת מרתף, אליו לא מגיעים לקוחות וחלקם מהווה שטח גלריה. בנכסים קיים מכשור רב לביצוע תיקונים והרכבת מערכות מיזוג אויר. מעבר לכך נטען כי המקום נראה ברובו כבית מלאכה וכן הפעילות החלה בו נסובה תחת סוג פעילות זו.

4. עוד נטען כי מרבית מהעובדים הינם אנשי מקצוע שעוסקים בתיקונים, שירות והתקנות. על ידי הצהרת רו"ח חיצוני מטעם העוררים עיקר הכנסותיהם נובעות מהתקנה, מתיקונים והחלפת חלקים, ולא משיווק ומכירת מזגנים.

5. העוררים טענו כי אין לפצל את הנכסים לפי סיווגים שונים אלא לחייב את כלל הנכסים לפי עיקר השימוש שנעשה בנכס.

6. העוררים טענו עוד כי המשיב נוהג לחייב נכסים שמשמשים לתיקון מזגנים בתחום שיפוט העיר תל-אביב בסיווג תעשייה ומכאן העוררים מופלים לרעה.

7. העוררים טענו כי החיוב שהושת עליהם הנו חיוב רטרואקטיבי אסור ופגיעה מהותית ביכולתם לחשב את שיקוליהם הכלכליים.

## טענות המשיב

8. המשיב פרט בכתב התשובה מהם הנכסים המוחזקים על ידי העוררים ומה סיווגם.
9. המשיב הפנה לממצאי דוח ביקורת שנערך בנכס ממנו עולה כי הנכס אינו משמש למלאכה ותעשייה אלא לשיווק מזגנים.
10. המשיב ביקש לדחות את הטענות בדבר אפליה וחיוב רטרואקטיבי על הסף מחמת חוסר סמכות והוסיף וטען כי העירייה מוסמכת להטיל ארנונה על נכסים על מנת למנוע אפליה. לכן, משהתבררה טעות בחיוב, החלטתה לשנות את החיוב ולהתאים אותו למצב העובדתי הנכון, הינה החלטה סבירה.
11. עוד טען המשיב כי הערר כולל טענות חדשות שלא נכללו בהשגה והעוררים מנועים מלטעון אותן בפני ועדת הערר.
12. המשיב טען כי השימוש שנעשה בנכס הינו שימוש מסחרי ולא לצרכי תעשייה וכי העוררת עצמה לא טוענת כי בנכס לא מתבצעת פעילות של מכירה ושיווק.
13. ביום 30.10.13 קיימנו דיון הוכחות במהלכו שמענו את העדים מטעם הצדדים והוגשו בפנינו מסמכים. לבקשת הצדדים ניתנה להם אפשרות לסכם טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

## דיון והכרעה

14. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".
15. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבע בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ובעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:
- מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
  - טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
  - המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
  - מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

16. במהלך דיון ההוכחות, טען מנהל העוררת בעדותו כי כאשר נמכר מזגן חדש, בנכס מכינים את התושבת למזגן, את הצנרת, את המרכזייה ואת כלל הציוד אשר נדרש להתקנת המזגנים נרכשים מספקים כמוצר מדף ואת הצנרת והברזלים רוכשים כחומרי גלם להכנה בנכס. ביחס לתיקונים שמבצעת העוררת אצל לקוחות, כאשר מתברר במהלך בדיקה אצל לקוח כי התקלקל מחדש, או מנוע, מפרקים ומחליפים אותו בנכס, ואז מחזירים את המזגן ללקוח.

נטען כי לא ניתן להחליף מדחס אצל הלקוח. עוד נטען כי התיקונים מתבצעים בעבור לקוחות שרכשו את המזגן בחברה ולקוחות מזדמנים.

17. בחברה מועסקים עובדים שכירים, לצד מנהל העוררת ואישתו. 6 מתקינים, כאשר הצוותים עוסקים בפירוק ובהתקנה אצל הלקוחות, יש מנהל עבודה ופקידה. עוד נטען כי בד"כ נמצאים בנכס בזמן נתון שני עובדים, כאשר בשעה 10:00 בבוקר העובדים יוצאים להביא מזגנים לתיקון. לעיתים נמצא בעסק טכנאי ולעיתים נשאר עימו אחד מהמתקינים לסייע לו.

18. נציג המשיב שערך ביקורת בנכס תאר בפנינו בעדותו כי בזמן הביקורת לא נצפו לקוחות שנכנסו לנכס. כאשר הגיע לביקורת הייתה בנכס עובדת אחת. בנכס נראו ציוד, חלפים ומזגנים להתקנה, ללא עובדים פרט לעובדת שנכחה במקום וזאת בביקורת שנמשכה כחצי שעה בין השעות 10:00 ל-12:00.

19. מהתמונות ניתן ללמוד כי בנכס מזגנים חדשים, צנרת, תעלות מפת, בלוני גז.

20. נציין כי מנהל העוררת תאר את עמדת העבודה תוך הפניה לתמונות.

21. בבחינת מכלול העובדות שהובאו בפנינו אנו סבורים כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח הפעילות הייצורית אשר מתבצעת בנכס ולכל הפחות כי עיקר הפעילות הינה ייצורית ולא שירותית מסחרית. נציין עוד כי העוררת טענה כי יש לסווג את כלל הנכס לסיווג מלאכה ותעשייה, הגם שהתברר כי לכל הפחות חלק מהנכס שייך לתחום המכירות ומתן השירות אצל הלקוח ולא בביצוע פעולות ייצוריות ותיקונים בנכס עצמו. גם בהיבט של כלי העבודה שנמצאו במקום, לא הוכח כי הם משמשים לביצוע פעולות ייצור, תיקון וכיוצא בנכס עצמו ואין הם משמשים את המתקינים במתן השירות בבית הלקוח. מהתמונות לא ניתן ללמוד על פעילות ייצורית ובכלל זה פעילות של תיקוני מזגנים שמתבצעת בנכס. מעבר לכך נטען כי המזגנים החדשים ממילא נמצאים תחת אחריות. מבחינת ליבת פעילות בנכס לא הוכח כי מדובר בפעילות ייצורית או לכל הפחות כי זהו עיקר הפעילות בנכס.

22. העוררת טענה טענת אפליה. הטענה נטענה באופן כללי מבלי להצביע על נכס בו מתבצעת פעילות כגון זו שמתבצעת בנכס העוררת ובכל מקרה הטענה לא הוכחה. לאור זאת אין אנו נדרשים להתייחס לשאלת הסמכות לדון בה במסגרת הערר.

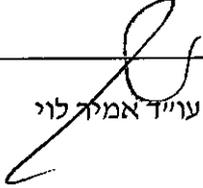
23. בכל הנוגע לטענה בדבר חיוב באופן רטרואקטיבי. המשיב קבע כי החיוב יעודכן ממועד הביקורת בתאריך 19.9.12. אנו סבורים כי אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי אלא בחיוב נכון למועד בו התבררו העובדות. לו היה מוטל החיוב לשנים עברו או אפילו לתחילת שנת 2012, היה מקום לערוך דיון בשאלות הרלוונטיות להחלת סיווג באופן רטרואקטיבי. היות המשיב נהג בהגינות ובענייניות עת עדכן את החיובים למועד עריכת הביקורת, אין כל מקום להתערב בהחלטתו.

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

ניתן בהעדר הצדדים היום 27/01/2014

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

		
חברה: עו"ד קדוש שירלי	חבר: דר' זיו ריין רוי"ח	יו"ר: עו"ד אמיר לוי
שם הקלדנית: ענת לוי		

אלוף

מס' ערר: 140006607

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יצחק מרדכי

140006607

140006607

140006607

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. במסגרת הערר שהוגש מטעם העורר, נכתב כי הוא הבעלים של הנכס ברח' סלמה 123, והחל מיום 1.1.09 מחזיקים בנכס כמפורט להלן: חדר אחד – אבו זניד אכרם; 5 תדרים- שחר דרור. העורר טען כי למרות פניות לעירייה לא בוצעו חילופי המחזיקים כאמור.
2. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי העורר חויב בארנונה בגין הנכסים ברח' דרך שלמה 123 בעיר, נכסים מספר: 2000193406, 2000193409, 2000193412, 2000193415, 2000193418 שהוחזקו על ידו מיום 1.12.2008 עד ליום 4.4.2012 בסיווג מגורים; וכן חויב העורר בגין נכס מספר: 2000193400 שהוחזק על ידו מיום 30.8.2011 ועד ליום 4.4.2012.
3. המשיב טען כי העורר הגיש השגה בשנת 2011 אולם לא הגיש ערר, והחלטת המשיב בהתייחס לחוב עד לשנה זו תלויה.
4. בהתייחס לשנת 2012, נטען כי העורר לא הגיש השגה ומשכך מנוע מלהגיש ערר.
5. המשיב טען כי החל משנת 2011, בהסתמך על ממצאי ביקורת שנערכה במקום נמצא כי ישנן 5 יחיד שלא חויבו בארנונה. נפתחו תשובות ע"ש בנו של העורר, טל מור והודעה על כך נשלחה

לני"ל ביום 20.6.01. ביום 30.7.01 התקבל מכתב מאת ס. אנקורי-יועץ עסקי, בו נטען כי חוזה הרכישה נרשם ע"ש העורר, אביו של טל מור, כאשר מדובר במבנה מפוצל בקומת הגג המחולק ל-5 יח"ד מאוכלסות בשטח כולל של 90 מ"ר.

6. בהתאם למכתב המשיב מיום 28.8.01 שונה שם המחזיק לעורר.

7. נציין כי מדוח ביקורת שנערך ביום 16.1.01 נכתב כי בקומת הגג יש מבנה מחומר קל אשר לא מחויב, מחולק ל-5 יח"ד. עוד צוין כי עפ"י אחד מהדיירים אשר גר בשכירות, הבעלים הוא טל מור.

8. מכתב מיום 30.10.11 נשלח מטעם העורר באמצעות בא כוחו בו נכתב כי העורר רכש את נכס בשטח של 24.7 מ"ר.

9. במכתב מיום 15.11.11 מטעם המשיב נדחתה טענת העורר כי הוא מחזיק רק ביחידה אחת. המשיב קבע כי ביקורת תתואם בימים הקרובים לטובת בחינת המצב העובדתי כפי שעולה מטענותיו של העורר בפנייתו. עוד הובהר כי בעוד שבמכתב מטעם העורר נטען כי השוכר הוא אנרייב יורי, חוזה השכירות שצורף למכתב הינו ע"ש חסן סברי. העורר התבקש לחדד פרטים לגבי איזו יח' מחזיק מי מהשוכרים.

10. נציין עוד את החלטת המשיב מיום 22.6.11 בה נכתב כי נדחית הבקשה לשינוי מחזיקים מהטעם שהסכם השכירות שצורף אינו תקף ותקופת האופציה אינה חתומה על ידי הצדדים.

11. בהמשך נשלח לעורר מכתב נוסף מיום 4.12.11 בו נכתב, כי בהמשך למכתב קודם נקבעה ביקורת בנכסים לצורך בחינת טענות העורר לעומקן אולם בשיחה עם בא כח העורר נמסר כי המקום סגור ואינו מצליח ליצור קשר עם מרשו-המתזיק הרשום. עוד נכתב כי נאמר לנציג העירייה כי משרד בא כוח העורר ייצור קשר לצורך תיאום חוזר של הביקורת אך דבר זה טרם נעשה. לאור האמור נכתב כי תשובת העירייה בעינה עומדת.

12. הערר הוגש ביום 6.5.12.

13. ברצוננו לציין כי ההתדיינות בתיק זה נמשכה זמן רב יחסית. ניתנו על ידנו מספר החלטות בדבר עריכת ביקורת בנכס על ידי המשיב אולם לא היה שיתוף פעולה מצד העורר ולא נערכה ביקורת כלל.

14. ביום 8.7.13 ניתנה החלטתנו למחוק את הערר לאור העובדה שהעורר לא הגיש תצהירי עדות ראשית מטעמו על אף החלטות שניתנו בעניין ובכלל זה, החלטות בדבר הארכת מועד להגשת תצהירים, ולאור העובדה שלא הוכחו טענותיו כפי שנטענו במסגרת הערר.

15. לאחר שניתנה ההחלטה כאמור למחיקת הערר, הוגשה מטעם העורר בקשה לביטולה. בהחלטה מיום 12.9.13 קבענו כי בשלב זה אין מקום לבטל את ההחלטה אולם ככל שיוגש תצהיר לא יאוחר מיום 30.9.13 תשקול הועדה בשנית את הבקשה.
16. משהוגש תצהיר על ידי העורר קבענו את התיק לדיון הוכחות שהתקיים ביום 22.1.14.
17. לדיון התייצבו העורר ובנו-טל מור. בנו של העורר הצהיר בפנינו כי האמור בתצהיר שהוגש ידוע לו באופן אישי.
18. טל מור השיב לשאלות ב"כ המשיב כי החדר על הגג היה בבעלות אביו בתקופה נשוא הערר וגם היום. לגבי הטענה שמישהו זייף את חתימת אביו טען כי לא הוגשה תלונה במשטרה. טל מור הצהיר בפנינו כי היו 5-6 יחידות על הגג ומתוך טיפל ביחידת הדיור של אביו והשכיר אותה. עוד נטען כי היה בחור בשם שחר ועוד מספר אנשים "בעייתיים" שטיפלו בגג. טל מור טען כי לפני כ-8 חודשים נהרסו היחידות בגין בניה לא חוקית ונותרה היחידה שבבעלות אביו.
19. ב"כ העורר טען בפנינו כי הוא מסתמך על שטר מכר שהוגש לטאבו בדבר בעלות על יחידה אחת שבחזקת העורר. כן טען ב"כ העורר בסיכום טענותיו כי אין הוא נדרש לדווח לעירייה על נכסים ומחזיקים שכן הוא מחזיק בנכס אחד בלבד. ב"כ העורר טען כי הוא יודע שהיה במקום בחור בשם שחר שאף ניתן נגדו פסק דין לפינוי אולם אין הוא יכול להוכיח כי הוא החזיק בנכסים נשוא הערר. לאחר מכן הבהיר כי ממילא מדובר בתקופה האחרונה של שנת 2013 ומשכך מדובר בטענה לא רלוונטית.
20. לאחר בחינת מלוא הראיות שהובאו בפנינו אנו סבורים כי דין הערר להידחות על הסף מחמת הגשת השגה באיחור ומחמת הגשת ערר באיחור. עוד נבהיר למעלה מן הצורך כי גם לגופן של הטענות יש לדחות את הערר.
21. לשנת 2012 לא הוגשה השגה אלא ערר בלבד. לחיוב בגין שנים קודמות הוגשה השגה בשנת 2011 שנדחתה אולם לא הוגש ערר.
22. אנו עוסקים בתקופות שונות כמפורט לעיל, החל מיום 1.12.2008 עד ליום 4.4.2012.
23. העורר היה מודע לחיובים ואף טען כי הוא הבעלים של הנכסים אולם החל מיום 1.1.2009 הוא חדל להחזיק בהם ואחרים מחזיקים בהם. העורר הפנה למחזיקים שונים אולם לא שיתף פעולה עם המשיב בבדיקת הנכס ובירור שאלת המחזיקים וכל שנדרש על מנת שיוכל המשיב להתייחס לטענותיו של העורר באופן ענייני וממצה.
24. העורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכיח כי לא החזיק בנכסים נשוא הערר בתקופות האמורות, לא כל שכן עת שינה טענותיו וחרף האמור בכתב הערר מיום 6.5.12

שהוגש ביום 9.5.12, כי הוא הבעלים בנכסים וכי הם הועברו לשוכרים שונים מיום 1.1.09, שינה גרסתו וטען כי הוא הבעלים של יחידה אחת בלבד.

25. טענות העורר עומדות גם בסתירה למסמכים מהימנים שהומצאו לידינו מתיק הנכס אצל המשיב ובכלל זה דוח ביקורת משנת 2001 והתכתבויות שונות מהן ניתן היה ללמוד על מעורבות בנו של העורר, מר טל מור, בהחזקה בנכסים ולאחר מכן העברתם לחזקתו של אביו-העורר.

26. ממילא גם ההודעות שהועברו על ידי העורר בדבר שינוי מחזיקים, לא התקבלו על ידי המשיב מהטעם שהחוזים שהומצאו לא היו מתאימים ולא היו תקפים.

27. שטר המכר שהוצג על ידי העורר המהווה הוכחה לטענתו כי הוא הבעלים והמחזיק ביחידה אחת אינה מספקת שכן היא אכן מתייחסת ליחידה אחת ואין בה כדי לשלול את קביעת המשיב בדבר החזקת יחידות אחרות, בין אם כאלה שהיו בבעלותו ובין אם כאלה שהיו בחזקתו.

28. אשר על כן, אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.1.2014.

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

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

  
חברה: עו"ד קדוש שירלי

  
חבר: דר' זיו רייך, ד"ר

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

העורר/ת: טריפל אירועים בע"מ ח  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted] 58 א

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

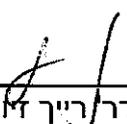
במסגרת הערר שהוגש ביום 28/2/12 נטען כי העוררת מחזיקה בנכס ובתאריך 31/12/11 הוכנסו מספר שולחנות וכיסאות למקום משום שהמקום לא עבד והמצב היה קשה. בערר התבקש כי יאושר הסיווג לפי התעריף הקיים דהיינו סיווג אולמות המשמשים אך ורק לריקודים לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה. עוד נטען כי יש גלריה בשטח של 70 מ"ר שלא בשימוש. העוררת הגישה תצהיר בו טענה כי בשנת 2010 פתחה פאב משקאות, אולם העסק נכשל ויועציה אחיטופל ייעצו לה להמשיך ולהחזיק בנכס. כן נטען מצב בריאותה הרופף נכנס כל העסק לסחרור כלכלי והיא חייבת עשרות אלפי שקלים. העוררת טענה כי יש צו לסגירת הנכס עקב ליקוי בטיחותי. העוררת ביקשה הפחתת חובותיה וטענה כי היא נכה 100% מביטוח לאומי. מעיון בפרוטוקולי הוועדה בישיבות קדם המשפט למדנו כי ייתכן כי מעורבים אנשים נוספים בעסק של העוררת ובכלל זה מר אלי גואטה ומאיה זכריה שנכחו בדיונים קודמים וטענו בעניין. העוררת התקשתה לדבר אתנו וטענה כי הפחתה מסוימת בחיוב יסייע לה. מעיון בדוחות הביקורת עולה כי בנכס יש שולחנות וכיסאות ללא הגשת אוכל וכי רחבת הריקודים מהווה כ-15% משטח הנכס. בביקורת שנערכה בשעות הלילה נמצא כי במקום בחור שניגן על אורגן ובמקום מקומות ישיבה לרבות בקומת הגלריה. אכן קיים בר משקאות ומטבח לשטיפת כלים. סעיף 3.3.9 לצו הארנונה קובע כי אולמות המשמשים לריקודים יסווגו לפי תעריף מופחת וזאת רק כאשר מדובר באולמות המשמשים אך ורק לריקודים. מבחינת מכלול העובדות שהובאו בפנינו עולה כי העוררים לא הוכיחו את טענותיהם ולא הוכח כי הנכס משמש אך ורק לריקודים. ב"כ המשיב בהגינותה הסכימה לקבל את טענת העוררים וזאת בהתבסס על האמור בכתב הערר כי החל מתאריך 31/12/11 הוכנסו שולחנות וכיסאות, כאשר עד למועד זה הסיווג שיקבע יהיה סיווג לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה. אכן ממצאי הביקורת שנערכו לאחר מועד זה מלמדים כי הנכס אינו עומד בתנאי צו הארנונה בהתייחס לאולמות המשמשים אך ורק לריקודים ולכן לא ניתן להיעתר לערר בגין תקופה שלאחר תאריך 31/12/11.

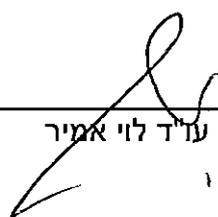
לאור האמור אנו מקבלים את הערר באופן חלקי כך שהחיוב עד לתאריך 31/12/11 יהיה לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה ולאחר מועד זה יהיה לפי החלטת המשיב נשוא הערר, דהיינו לפי סעיף 3.2 לצו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.01.2014.

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

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

  
חבר: דר רינה זיב, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: שבניאן ג'משיד

10000  
0101  
011

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה ככל שהעורר לא ניצל את תקופת הפטור לנכס ריק יוענק לו פטור מיום 1/6/2013 ועד ליום 5/8/2013 כנכס ריק. ככל שיתברר כי נוצלה מלוא התקופה מוסכם על העורר לשלם את הארנונה וכי הערר יידחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.01.2014.

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

מספר ועדה: 140009205

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

עבדת עזרא  
074420000  
0957800  
02020  
110

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאור האמור לעיל אנו מוחקים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.01.2014.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140007907

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העוררים: 1. רם רתם [REDACTED]

2. הדס בן ארי [REDACTED]

6 [REDACTED]

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל אביב - יפו

המשיב:

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס הנמצא ברחוב אבולעפיה 23 וידוע כנכס מספר 2000313129, המחויב חלקו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ובחלקו האחר (בגלריה) בסיווג "תעשייה ומלאכה" (להלן: "הנכס").

2. המחלוקת בין הצדדים מתמצית בשאלת סיווגו של שטח הגלריה בנכס, כאשר לשיטת המשיב הסיווג המתאים לגלריה הוא "בניינים שאינם משמשים למגורים", ואילו לטענת העוררים, אין לפצל את הנכס ולסווג את חלקיו השונים בסיווגים שונים, והסיווג המתאים גם לגלריה "תעשייה ומלאכה".

### 3. תמצית טיעוני העוררים

3.1 הגלריה משמשת את בית המלאכה בלבד ואילו הייתה ממוקמת בהמשך החלל, באותו מפלס, הייתה נחשבת כבית מלאכה.

3.2 שטח הגלריה משמש לאחסון ציוד וחומרי גלם הקשורים לבית המלאכה בלבד.

3.3 בית המלאכה ממוקם מתחת לגלריה ולכן נוח לאחסון בגלריה חומרים שאינם בשימוש יומי, כגון שאריות בדים, גומי, תוויות וכו', כמו גם ציוד שאינו בשימוש שוטף כמו מכונת פרס או בובת דיגום.

3.4 בנוסף, יש בגלריה דוגמא מכל דגם שיוצר במהלך השנים וקלסרים עם סקיצות של דוגמאות שלא יוצרו.

3.5 בקדמת הגלריה יש שטח קטן המוגדר כ"חנות" ומשמש לתצוגה. הבגדים התלויים בחנות מגיעים לעוררים מוגמרים מהמתפרות ונתלים בתצוגה למכירה.

3.6 אין לעוררים צורך באחסון נוסף מעבר למה שמוצג בחנות.

3.7 השימוש בגלריה הוא לאחסון בלבד בגלל חוסר הנוחות בעלייה במדרגות ובגלל הקורות הנמוכות החוצות את הגלריה לאורכה ולרוחבה.

### 4. תמצית טיעוני המשיב

4.1 מחומר הראיות שהוצג ע"י המשיב עולה, כי שטח הגלריה כלל אינו משמש את בית המלאכה.

4.2 הגלריה משמשת למכירה, ולכן נכון היה לסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

4.3 העוררים לא הוכיחו זיקה בין הפעילות שבגלריה לפעילות שמתבצעת בחלק הנכס המסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה", ולא הוכח שהשימוש בגלריה הכרחי לקיום תכלית הפעילות הייצורית בחלק הנכס המסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה".

4.4 בגלריה יש קולבים, בגדים מוגמרים וקלסרים עם חשבונות שלבטח אין קשר בינם לבין מלאכה ותעשייה.

- 4.5. הן במעמד הביקורת והן בכתב הערר ובסיכומיהם מודים העוררים כי מדובר ביחידת אחסון בלבד.
- 4.6. יצוין, סיווג של תעשייה ומלאכה ניתן אך ורק לנכס אשר מתבצעת בו תהליך יצורי בלבד!! את זה לא הצליחו להוכיח העוררים.
- 4.7. בנסיבות העניין, השימוש בנכס אינו עונה על הנדרש כדי שייחשב כפעילות ייצורית! גם אם הנכס משמש על פי הטענה, בין היתר, לאחסון חומרי גלם, הרי אין בכך יצירת "יש מוחשי". גם קיומו של ציוד במקום אינו מעיד על תהליך יצורי.
- 4.8. בענייננו, ניתן לראות בגלריה כמשמשת את חנות הבגדים ואף מדו"ח הביקורת נראה בבירור כי העוררים מאחסנים שם בגדים וקלסרים שונים, שלא משמשים את חלק הנכס המשמש לתעשייה ומלאכה.

## 5. דיון והכרעה

- 5.1. על מנת להכריע במחלוקת בין הצדדים לדעתנו יש להכריע ראשית בשאלה, האם ניתן לפצל את הנכס לשניים ולחייב את החלק האחד בסיווג תעשייה ומלאכה והאחר בסיווג השיווי.
- 5.2. אם התשובה לשאלה זו תהא שלילית, יש לבחון השאלה מהי התכלית העיקרית בנכס.
- 5.3. בחינת ההלכה הפסוקה מעלה כי הצדק הוא עם העוררים.

### 5.4. הכלל:

5.4.1. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

5.4.2. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.

5.4.3. עוד קובעת ההלכה הפסוקה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

ראה לעניין זה:

ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים דובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו], 9.2.2003:

"השאלה היא, אם כן, מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבות פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג. לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן

אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד... מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו...".

וראה גם:

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

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

כן ראה:

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

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

וראה גם:

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

5.4.4. בעמ"נ 233/06 תכפ סוכנויות 1993 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א [פורסם בנבו], 6.5.2007 שם בית המשפט את הדגש על גודל הנכס, וקבע כי לשם פיצול נכס לצורכי החיוב בארנונה על הנכס להיות "רחב מימדים". עוד נקבע כי אין לפצל נכס שהינו נכס הומוגני בעיקרו, המקיים מהות אחת, ואשר פיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל:

"כאמור לעיל - גודלו הכולל של הנכס נשוא ערעור זה הוא 292 מ"ר, בלבד. אין ספק בעיני כי לא לכך כיוונה הפסיקה בדרישה כי לשם פיצול הנכס עליו להיות "רחב מימדים"."

....

לגישתי - וגם זאת עולה מהפסיקה - הדרישה של היות הנכס "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים" מצריך שונות תפקודית ותוכנית של השימושים. בענייננו הנכס נשוא הדיון הוא "נכס הומוגני בעיקרו", "המקיים מהות אחת", שפיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל. שכן, אפילו אם אין כל אחת משתי התכליות "הכרחית" לרעותה - הרי שקיימת ביניהן "זיקה" מובהקת, והן "משולבות" זו בזו ומשלימות זו את זו במתן השירותים העסקיים של המערערת."

#### 5.5. ומן הכלל אל הפרט:

5.5.1. יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי לא נכון לפצל את הנכס לשתי תכליותיו, וזאת הן לאור שטחו הכולל של הנכס, והן לאור העובדה שקיומו של שטח בו יאוחדו מכונות, חשבונות בגין פעילות העסק, דגמים וחומרי גלם הינו הכרחי למהות הארגון וקיומו של בית המלאכה, וקיימת זיקה ישירה בין שתי היחידות.

5.5.2. אנו ערים לכך, שכעולה מסיכומי העוררים, בשטח הגלריה מוצגים גם מוצרים מוגמרים, ואולם אין להתעלם בענייננו, גם מהעובדה שלא נסתרה, כי מדובר בשטח שקשה לעלות אליו, והוא אינו משמש כחנות במובן הקלאסי.

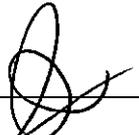
5.5.3. יישומו של הכלל לענייננו, מוביל גם למסקנה כי עיקר הגלריה משמשת לאחסנת ציוד וחומרים הנדרשים לבית המלאכה, כי שטח הגלריה בו מוצגים מוצרים מוגמרים, נלווה וטפל לשטח העיקרי, וכי שטח הנכס כולו משמש לצורך מטרה אחת כחלק מיחידה כלכלית אחת.

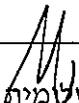
5.5.4. לאור האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל, שכן השימוש בגלריה בעיקרו הינו חלק מהפעילות הייצורית.

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

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

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28/01/2014

  
 חברה: שירלי קדם, עו"ד

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140007903

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מעיין יחבס

העורר:

רח' סהרון 10/15 תל אביב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל אביב - יפו

המשיב:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

החלטה

1. עניינו של הערר דנן, הינו נכס מספר 2000392703 שברחוב דאנטה 8 ביפו.

## 2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. הנכס נרכש על ידי העורר בשנת 2006, כשהוא במצב שאינו ראוי לשימוש;
- 2.2. מדובר בחדר נטוש ורעוע, אשר עמד על שטח הגג של בניין דו קומתי.
- 2.3. הנכס נקנה אך ורק למטרת השקעה.
- 2.4. ממועד רכישתו לא גרו בנכס, שכן מצבו הפיזי של הנכס לא איפשר זאת, ומצבו הכלכלי של העורר לא איפשר הקמת יחידת דיור הראויה למגורים.
- 2.5. העורר מכיר את העובדות בדבר מצב הנכס מידיעה אישית, שכן נכח בנכס בטרם הקנייה, וכן לאורך כל השנים.
- 2.6. העובדה שביום 27.10.2003 הוצא צו הריסה לנכס, על ידי אגף מינהל הנדסה של עיריית תל אביב - יפו, מעידה על כי מדובר בנכס אשר לא היה ראוי לשימוש. ברור שמצבו של נכס שצריך היה להרוס כבר בשנת 2003, אך התמיר, ובוודאי לא היה טוב יותר בשנת 2006.
- 2.7. המשיב בחר לחייב את העורר רטרואקטיבית, ובכך שלל הימנו את הזכות לזמן נציג שיראה כי מצב הנכס מזכה את העורר בפטור.
- 2.8. גם מוכר הנכס לא שילם ארנונה בגין הנכס, ועל כן אין כל הגיון בחיוב זה.
- 2.9. המשיב בחר ליתן לנכס פטור בגין נכס ריק למשך חצי שנה. את יתרת החוב פרע העורר.

## 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. הנכס אכן הוכרז ביום 27.10.03 כמבנה מסוכן, דבר שחייב חיזוקו או הריסתו, ואולם בעקבות זאת החליטו בעלי הנכס לחזקו, ובהתאם לכך בוצעו בו עבודות חיזוק.
- 3.2. ביום 4.1.07 הוכרז המבנה פעם נוספת כמבנה מסוכן, והוא נותר במצבו הרעוע עד ליום 10.10.07, בו נודע לעירייה כי הוא נהרס.
- 3.3. יריעת המחלוקת בעניינו מתייחסת לתקופה שמיום 1.6.06 ועד ליום 1.9.07, כלומר מיום רכישת הזכויות בנכס ועד ליום הריסת החלקים הרעועים בפועל.
- 3.4. אין להיעתר לבקשת העורר, אשר הראיה היחידה למצב הנכס עליה מבקש הוא להסתמך, היא הכרזת העירייה מיום 27.10.03, ללא כל אסמכתא נוספת.

3.5 יש לדחות את הערר על הסף מחמת שלושה טעמים :

3.5.1 העובדה שעסקינן בתביעה להשבה.

על פי הדין מקום שניתן לתבוע תביעה כספית, לא ייעתר בית המשפט לתביעה למתן פסק דין הצהרתי [ראו: רע"א 11224/04 המועצה המקומית פרדסיה נ' בלונדר, פ"ד נט (5) 473, 476 (2005); ה"פ 42649-02-13 מריה צ'רניק נ' עיריית מעלות תרשיחא, פסקה 5, (נבו 4.8.13)].

3.5.2 בקשת הפטור מתייחסת לתקופה שקדמה להודעה על מצב הנכס.

3.5.3 איחור בהגשת השגה.

המשיב ער לכך כי בקשת הדחייה על הסף נדחתה בדיון המקדמי, אולם החלטת כבי הועדה התייחסה אך ורק למחסום שעניינו איחור בהשגה, ולא ליתר המחסומים.

3.6 מבלי לגרוע מטענות הסף, למען הזהירות, ובהתאם להחלטת הוועדה מיום 29.4.13, הוסיף המשיב וטען כי גם לגוף העניין יש לדחות את הערר.

3.7 סעיפים 325-326 לפקודת העיריות מטילים על בעל נכס או על מחזיק בנכס את האחריות לדווח לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלות או ההחזקה של הנכס, לפי העניין, כתנאי ל"שחרור" מן החובה לתשלום. תכלית סעיפים 325-326, היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה, כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת.

במקרה בו לא דווח לעירייה על מכירת הנכס, רשאית היא לחייב את הקונה משנודע לה הדבר, רטרואקטיבית.

3.8 ודוק: בין אם הנכס הוכרז כמבנה מסוכן בין אם לאו, העורר איננו זכאי לפטור המבוקש משהתעלם מחובותיו ומהוראות סעיף 330 לפקודת העיריות אשר קובע תנאי מקדמי לזכאות לפטור – מסירת הודעה מסודרת בכתב לעירייה מלכתחילה.

העובדה שהעורר נרשם כמחזיק למפרע אינה יכולה להכשיר את הפגם שנפל בהתנהלותו, ולזכותו בפטור מארנונה על פי הודעה שנמסרה לעירייה בדיעבד.

3.9 בענייננו אין מחלוקת שבמהלך השנים שלגביהן מבקש העורר פטור לא נמסרה לעירייה הודעה, ולא כל שכן, הודעה מפורטת ומבוססת כנדרש לצורך הזכאות לפטור המבוקש, מה גם שבפועל חל שינוי פיזי במצב הנכס לאחר התקופה המבוקשת.

3.10 תנאי נוסף שנדרש לצורך החלת הפטור הוא כי הנכס אכן יהיה עובדתית במצב שאי אפשר לשבת בו. נטל ההוכחה הוא על המבקש. הקביעה שבניין ניזוק במידה ש"אי אפשר לשבת בו" הינה קביעה עובדתית, והיא אינה מוגבלת לשימוש כמגורים. כך למשל, גם אם בניין אינו ראוי למגורים, עדין לא ניתן לומר שאיננו ראוי למשל למטרת אחסנה.

3.11 העורר איננו יכול להעיד וממילא איננו יכול לסתור את הטענה כי עבודות החיזוק שנערכו בנכס אפשרו לעשות בו שימוש, לכל הפחות, לצורך אחסנה.

- 3.12. הגם שבתצהירו העיד העורר כי מדובר "בנכס אשר לא עבר כל שינוי פיסי בכל התקופה בה הינו רשום על שמי", לאחר שבדיון ההוכחות עומת עם נתוני העירייה, המלמדים בבירור כי חל שינוי פיסי בנכס, וכי חלק מהנכס נהרס בחודש ספטמבר 2007, שינה העורר את עדותו, עובדה המלמדת על חוסר בקיאותו בפרטי הנכס ובמצבו העובדתי במהלך השנים, בנוסף להטלת ספק רב מהימנותו.
- 3.13. העובדה שהעורר לא היה צד למו"מ שנערך עם מוכר הנכס, ולא היה מודע לקיומו של צו הריסה בשנת 2003, בשילוב עם הסכם המכר, בו נכתב בבירור כי אין ביחס לנכס צו הריסה מחזק את גרסת העירייה לפיה בוצעו עבודות חיזוק בהתאם להכרזת המבנה כמבנה מסוכן בשנת 2003, שבעקבותיהן הוצא המבנה מכלל המבנים המסוכנים, והוכרז מחדש כמבנה מסוכן רק בשנת 2007.
- 3.14. במצב זה, העורר איננו עומד בנטל ההוכחה הרובץ לפתחו להוכיח כי מדובר בנכס שמצבו הפיזי לא איפשר לעשות בו שימוש לצורך כל סיווג חוקי בצו הארנונה.
- 3.15. העורר מבקש להסתמך על הודעה שנמסרה לבעליו של הנכס שבה הוכרז הנכס כמבנה מסוכן. ואולם, מניעות משפטית להשתמש בנכס, כשלעצמה, איננה עילה לפטור מארנונה.
- 3.16. העורר לא הצליח להוכיח כי מצבו הפיזי של הנכס בתוקפה שמחלוקת לא אפשר לעשות בו שימוש, לכל הפחות, לצורכי אחסנה, שכן הוא אינו מכיר את העובדות מידיעה אישית, ולא ביקר בנכס בשנים שבמחלוקת, וממילא אינו יכול להעיד כי, אובייקטיבית, במצבו הפיזי דאז, לא נעשה בו שימוש בפועל ולא ניתן היה לעשות בו שימוש, לכל הפחות, לצורכי אחסנה.
- 3.17. העורר נמנע באופן מפורש מלקרוא להוריו להעיד במסגרת הליך זה, כאשר הם אלה אשר בחנו את הנכס במועד רכישתו, והם אלה היכולים להעיד על מצבו הפיזי בתקופה שאליה מתייחס הערר - והדבר אומר דרשני.

#### **4. דיון והכרעה**

- 4.1. לאחר שעיינו בטיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 4.2. באשר לטענה בדבר איחור בהגשת השגה, הרי לא מצאנו לנכון להידרש לה פעם נוספת, לאחר שטענה זו נדחתה על ידינו כבר בשלב המקדמי של ההליך.
- 4.3. באשר לטענת המשיב כי עסקינן בתביעת השבה, שאינו מוסמכים לדון בה, הרי איננו מקבלים את הטענה.
- ועדת הערר היא הערכאה המוסמכת להשיג על חיובי ארנונה, גם אם בינתיים שילם העורר את החיובים שהושתו עליו, ולא ניתן למנוע מעורר להשיג על חיוביו, רק משום ששילם את הסכום שנתבע הימנו, תוך שהוא תולק עליו.

ויודגש, תמהים אנו על העמדה שהציג המשיב בעניין זה - הבאות מבקש המשיב לגרוע מזכויותיו של עורר המשלם את טוב הארנונה הנתבע הימנו? האם העובדה שעורר לא ביקש לעכב את ביצוע התשלומים נגרעת ממנו זכות המוקנית לו בדין? האם במקרה בו שילם נישום את טוב הארנונה שנתבע הימנו, ויגיש תביעה להשבה לבית המשפט, לא יטען המשיב בפני בית המשפט, כי הדרך הנכונה להעלות טענות כנגד חיובי הארנונה הינה השגה וערר על החלטה בה?

4.4. באשר לטענה בדבר איחור בהעלאת טענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש, הרי דוחים אנו אף אותה.

ראשית נבהיר, כי לא מן הנמנע שלו היה העורר מעלה, בפני הערכאה המוסמכת, את הטענה כי אין להחיל עליו חיובים רטרואקטיביים כלל, היתה טענה זו מתקבלת, שכן איננו סבורים כי בנסיבות העניין חלו נסיבות המצדיקות חיוב רטרואקטיבי.

בעניין זה נפנה לפסק הדין שניתן בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי (נבו 21.8.12), עליו ביקש המשיב להסתמך, ואשר תומך דווקא בטיעונו של העורר.

4.5. משלא הובא נושא זה בפנינו, ומשממילא איננו מוסמכים לדון בו, לא נכריע בשאלה זו, ואולם, נבהיר, כי משבחר המשיב, להשית על העורר חיובים רטרואקטיביים, שומה עליו לבחון גם טיעונים העשויים לזכות את הנישום בפטור בגין תקופה זו, והוא אינו יכול להיבנות מחלוף הזמן כשלעצמו.

4.6. כבר נקדים ונבהיר, כי פסק הדין בעניין ששון לוי הנ"ל, אליו היפנה המשיב, אינו קובע את שמנסה המשיב לטעון, ואינו מונע העלאת טענה לפטור, בגין תקופת החיוב הרטרואקטיבי.

בניגוד לטענת המשיב, פסק הדין בעניין ששון לוי שאכן דן בחובת משלוח הודעה לפי סעיף 330, לא מתייחס לסוגיה בה עסקינו, אלא לסוגיות אחרות, ובכללן העובדה שהנישום לא הגיש ערר על החלטה שדחתה את בקשה הפטור שהגיש, מתן פטור מבלי שניתנה הודעה במועד בה קיבל הנישום הודעות בדבר חיובי ארנונה, וכיוצא"ב.

4.7. איננו חולקים על חשיבות מועד משלוח ההודעה בדבר היות נכס לא ראוי לשימוש, ועל חיוניותה לצורך מתן פטור, ואולם איננו מקבלים את טענת המשיב, כי מדובר בדרישה בלעדית אין.

4.8. לא זו בלבד שעמדנו היא כי מקום בו מוטלת ארנונה באופן רטרואקטיבי, יש לבחון את שאלת מועד משלוח ההודעה, גם בשים לב לכך, אלא שעל פי הדין במקרים בהם לעירייה ידיעה פוזיטיבית כי נכס אינו ראוי לשימוש, ניתן להקל בדרישת ההודעה הנדרשת על פי סעיף 330 לפק' העיריות (ראה לעניין זה: עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב, ערר 140001158 ב.ת.א החזקות נ' עיריית ת"א, רוסטוביץ, ארנונה עירונית, ספר ראשון, בעמ' 595).

4.9. נשאלת השאלה אם כן, האם העורר המציא די ראיות שיעידו על כי הנכס לא היה ראוי לשימוש, גם קודם למשלוח ההודעה.

4.10. כעולה מהנתונים אותם הציג המשיב עצמו, ביום 4.1.07 הוכרז המבנה פעם נוספת כמבנה מסוכן, והוא נותר במצבו הרעוע עד ליום 10.10.07, בו נודע לעירייה כי הוא נהרס:

4.11. עצם ההכרזה על המבנה כמסוכן ביום 4.1.07 די בה כדי לשכנענו כי בתקופה זו היה הנכס לא ראוי לשימוש, ולא ניתן לקבל את הטענה כי הוא הפך ללא ראוי לשימוש רק משעה שנהרסו החלקים הרעועים בפועל הנכס.

4.12. באשר למצבו של הנכס עובר ליום 4.1.07, מששוכנענו כי העורר היה ער למצבו של הנכס והכירו, כי לא בוצע בנכס כל שינוי החל ממועד רכישתו על ידי העורר ועד להריסת החלקים הרעועים, ואשר על כן ברי כי מצבו של הנכס לא היה שונה החל מהמועד בו רכש את הנכס ועד למועד בו הוצא צו ההריסה בפעם השנייה, הרי אף מבלי להיזדרש לקיומו של צו הריסה קודם משנת 2003, אשר גם בו יש כדי להוסיף ולחזק את עמדתנו באשר למצב הנכס, אנו מקבלים את הטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש החל מהמועד בו נרכש על ידי העורר.

4.13. לשם השלמת התמונה, ובאמרת אגב נציין, כי טענת המשיב לפיה מניעות משפטית להשתמש בנכס, כשלעצמה, איננה עילה לפטור מארנונה, הנכונה כשלעצמה, אינה נכונה כאשר המניעות המשפטית נובעת מחמת היות המבנה מסוכן לשימוש!

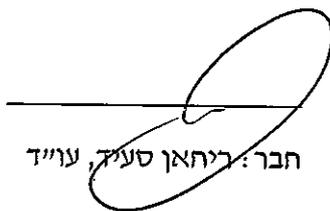
4.14. אשר על כן, ולאור האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

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

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

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28/01/2014

  
חברה: שירלי קדם, עו"ד

  
חבר: ריחאן סעיד, עו"ד

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

26011105W

140007726/140008690 עררים

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מועדון לענפי הספורט מכבי תל אביב ע"מ 500004730

העוררת:

ע"מ 500004730

מרחם נוגל אילן 500004730 תל אביב

ת"ד 61200

טל: 03-5445590; פקס: 03-5445590

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל אביב - יפו

המשיב:

ע"מ 500004730

יפו 500004730

מרחם נוגל אילן 500004730 תל אביב

טל: 03-5445590; פקס: 03-5445590

החלטה

1. עניינו של הערר דנן, הינו טענת העוררת כי הנכס המוחזק על ידה בכתובת דיזינגוף 65, ח-ן לקוח 10604018, זכאי לפטור ע"פ סעיף 5(ח) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 (להלן: "סעיף 5(ח) לפקודה").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת הינה עמותה רשומה (מס' 580334738) הפועלת ללא מטרת רווח.
- 2.2. הנכס מוחזק על ידי העוררת, ומשמש את מחלקת האגרוף שלה.
- 2.3. העוררת עומדת בכל הקריטריונים הנדרשים לפי ס' 5(ח) לפקודה:
  - 2.3.1. כעולה גם מדו"ח הביקורת שערך בוחן חוץ מטעם המשיב, הנכס משמש אך ורק לצרכי ספורט ו/או תרבות הגוף. במקום לא חלה כל פעילות אחרת מלבד פעילות האגרוף על סוגיו. לא חלה במקום מכירה של ציוד, ואף אם קיימת מכירה בנכס, טענה המוכחשת מכל וכל, היא זניחה לחלוטין בהשוואה לפעילות הספורט.
  - 2.3.2. הנכס מוחזק בפועל ובאופן בלעדי ע"י מוסד שאינו פועל למטרות רווח, שהתאגד ככזה ושאינו פועל הלכה למעשה לשם הפקת רווחים.
  - לא זו בלבד שהעוררת הציגה את כל הראיות והמסמכים המעידים על היותה מלכ"ר וכי אינה פועלת לשם הפקת רווחים, אלא שהמשיב עצמו מכיר בה כמלכ"ר עבור מתן הנחה בחיוב בארנונה באשר לנכסים אחרים בת"א.
  - 2.3.3. אין בעובדה שהעוררת גובה דמי השתתפות בשיעור 200 ₪ לחודש, כדי להפוך את הפעילות לרווחית. מבלי לגרוע מהאסמכתאות שהגישה העוררת, הרי גם מבחן מתמטי פשוט מעלה, כי לא יתכן כי סכום סמלי של 200 ₪ לחודש מכמה עשרות מתאמנים יובילו את העוררת לרווח בגין פעילותה בנכס אל מול הוצאותיה הרבות כגון: שכירות, ציוד האגרוף, החשמל, הנסיעות לחו"ל, מיסי העירייה ועוד.
- 2.4. אין ממש בטענת המשיב, כי המחזיק בנכס באופן מלא או חלקי הוא מר בועז פולני (להלן: "מר פולני"):
  - 2.4.1. מר פולני פועל כיו"ר ומאמן ראשי במחלקת האגרוף/אומנויות הלחימה של העוררת ולפיכך, פועל בנכס עבודה.
  - 2.4.2. מר פולני שכר בעבר את הנכס באופן עצמאי, אך משנת 2012 הנכס עבר לחזקת מכבי ת"א והיא הגוף היחידי והבלעדי שמחזיק בנכס.
- 2.5. עמ"נ 08-362 עמותה לאגרוף מקצועי בישראל נ' מנהל הארנונה אינו רלוונטי לענייננו, שכן שם הפעילות בנכס הייתה פעילות מעורבת של רשת מועדונים עסקית שהנכס נשוא הערעור המנהלי אף כונה על שמה. כמו כן מבדיקת רו"ח נמצאו אי סדרים בדיווחי העמותה לאגרוף ובדבר קיום פעילות עסקית בנכס.

לא זו אף זו, בנכס מושא העתירה האמורה, פעלו בנכס מאמנים חיצוניים בשכר ומתאמנים שלא היו שייכים לעמותה, ואילו בענייננו פועל בנכס מאמן אחד, מר פולני, שהוא משמש גם יו"ר מחלקת האגרוף/אומניות הלחימה של העוררת, ללא שכר, והחניכים עצמם רשומים אצל העוררת ומשלמים לה את דמי ההשתתפות בחוגים.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מועדון האגרוף אותו מפעילה העוררת בנכס אינו הפעילות היחידה המתבצעת בנכס.
- 3.2. העוררת פועלת כעסק רווחי, ולראיה העוררת גובה מתלמידיה מחירי שוק.
- 3.3. הלכה מושרשת היא כי מתן פטור מתשלום ארנונה הוא החריג ועל נישום המעוניין בפטור מתשלום ארנונה לעמוד בדרישות הקבועות על פי הדין. עת"מ 1055/06 **ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים (גב' רות יוסף)**, תק- מח 2007 (2), 1451.
- 3.4. הענקת הפטור לגוף כלשהו, משמעה הכבדת נטל המיסים על כלל התושבים ועל כן יש לשקול היטב ולבחון היטב בכל מקרה ומקרה אם המבקש אכן זכאי לכך.
- 3.5. בנוסף, הוראות פטור מסוג זה יש לפרש בצמצום (בג"צ 6741/99 **יקותיאלי ואח' נ' שר הפנים פי"ד נה (3) 672**).
- 3.6. כל מקרה נבחן לגופו ולשם כך יש להשתמש במבחני העזר המופעלים על כל הנכסים שבגינם מבוקש פטור.
- 3.7. מתוך היקש לקריטריונים דומים שנקבעו על ידי שר הפנים לבחינת פטור ל"מוסד מתנדב" לפי סעיף 5(נ) לפקודת הפיטורין (ר' לעניין זה חוזר מנכ"ל מס' 2/99), בין מבחני עזר אלו בוחן המשיב את השאלות הבאות:
  - 3.7.1. האם המחירים הנגבים בגין השירותים נמוכים ממחירי השוק?
  - 3.7.2. האם קיימת זיקה לגוף עסקי?
  - 3.7.3. האם הפעילות מהווה תחרות לעסקים?
- 3.8. בעמ"נ 362/08 **עמותה לאגרוף מקצועי בישראל נ' מנהל ארנונה**, תק- מח 2010 (2) 18253, 18260 (2010), דחה בית משפט לעניינים מנהליים ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר וקבע כי "הנטל המוטל על המערערת הוא להוכיח כי אכן כל הפעילות המתבצעת בנכס נעשית שלא למטרת רווח", וכי על מנת לזכות בפטור בהתאם לסעיף 5(ח) לפקודה יש להוכיח "כי הפעילות בתחום האגרוף ואומניות הלחימה היא הפעילות היחידה במתבצעת בנכס וכי העמותה אינה פועלת כעסק רווחי".
- 3.9. הנכס אינו עונה על כל התנאים המצטברים לקבלת פטור בהתאם לסעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין ואינו עומד במבחני העזר של המשיב כפי שפורטו לעיל.
- 3.10. ראשית, העוררת אינה "מוסד ציבורי" כי אם גוף פרטי, אשר התאגדותו כעמותה והפעילות אותה הוא מנהל אינם מקנים לו פטור "אוטומטי" מארנונה, גם אם התאגד כמלכ"ר.

3.11. שנית, כאשר מבקשים לבחון אם יש שוני בין הפעילות של העמותה לבין גופים עסקיים רגילים יש לצפות שהמחיר הנגבה עבור השיעורים יהיה סמלי. במקרה דנן, מבחינת הממצאים העובדתיים שהונחו בפני ועדת הערר, עולה כי העוררת גובה מחירי שוק. תשלום של 200 ₪ דמי מנוי חודשיים הינו מחיר שוק.

כך לדוגמא ניתן לראות כי מועדון אגרוף קלאסי גובה 230 ₪ לחודש ( details.asp?id=10368 )  
 מועדון אגרוף באור יהודה גובה בין 200-250 ₪ לחודש (<http://hug.co.il/prod/details.asp?id=23504>)  
 מועדון אגרוף קלאסי בראשון לציון גובה 200 ₪ בחודש (<http://hug.co.il/prod/details.asp?id=27607>).

3.12. מפרסומי העוררת וכן מדברי העדים מטעמה בדיון ההוכחות, עולה כי פעילות העוררת הינה כשל כל גוף עסקי מסחרי אחר. העוררת גובה תשלום חודשי בסך 200 ₪ והמדובר במחירי שוק המלמדים על פעילות שהינה למטרות רווח.

3.13. מהראיות שהוצגו עולה כי מר פולני הוא המנהל הראשי בנכס והדמות הראשית שם, וכי למר פולני רשת מועדון אגרוף תאילנדי בשם "לומפיני" אשר פעלה בעבר בנכס. התשובה למבחן העזר הבוחן האם קיימת זיקה לגוף עסקי היא כן.

3.14. אין לקרוא את סעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין כפשוטו. אם כל מועדון ספורט בעיר כתל אביב יתאגד כעמותה (מלכ"ר) אין בכך די כדי לזכותו בפטור האמור. זוהי פרשנות מרחיקת לכת של הפטור ותכליתו. התאגדות כמלכ"ר איננה ערובה לכך שלא מתבצעת בנכס פעילות עסקית או שימוש מעורב ועל העירייה מוטלת החובה לבחון בקפדנות פעילות זו.

#### 4. תמצית תגובת העוררת לטיעוני המשיב

4.1. עם קבלת סיכומי המשיב הגישה העוררת בקשה למחיקת טענות וראיות חדשות שצורפו לסיכומי המשיב.

4.2. לטענת העוררת במסגרת סיכומי העלה המשיב טענות חדשות שלא הועלו במסגרת כתב התשובה להשגה ו/או כתב התשובה לערר והוסיף ראיות מרשת האינטרנט שלא צורפו לכתבי התשובה.

4.3. מבחני העזר אליהם היפנה המשיב אינם רלוונטיים לענייננו משום שעוסקים בקריטריונים שקבע שר הפנים לבחינת "מוסד מתנדב" לפי ס' 5(ג) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) בעוד הערר דנן עוסק בסעיף 5(ח) לפקודה.

4.4. בנוסף טענה זו הועלתה לראשונה ע"י המשיב בסיכומים ומהווה הרחבת חזית אסורה.

4.5. יש להתעלם מדפי האינטרנט של מועדוני האגרוף השונים אותם הציג המשיב לראשונה בסיכומיו.

מלבד היות נתונים אלו לא רלוונטיים לענייננו משום שאין במידע זה כדי להעיד על כוונת רווח של העוררת, צירוף הראיות הנ"ל מהווה הרחבת חזית אסורה משום שלא צורפו לכתבי התשובה מטעם המשיב ו/או לתצהירים מטעמו ולא ניתנה לעוררת הזדמנות לבדוק את הנתונים הנ"ל ואת אמינותם על אחת כמה וכמה כאשר המידע נלקח מאתר אינטרנט רגיל שכולי עלמא רשאי לכתוב שם כאוות נפשו ללא ביקורת כל שהיא.

לא ידוע מי הם המאמנים במועדוני האגרוף הללו, ימים ושעות הפעילות, האם המחיר כולל יציאה לתחרויות בארץ ובח"ל, ציוד ועוד.

## 5. תמצית תשובת המשיב לתגובת העוררת

- 5.1. המסמכים שצורפו אינם בבחינת טענות וראיות חדשות.
- 5.2. הן בכתב התשובה להשגה והן בכתב התשובה לערר חזר המשיב וציין כי הסיבה לסירוב מתן הפטור נעוצה בשאלת הרווח המופק מהשימוש בנכס.
- 5.3. תיאור הליך העבודה המתואר בסיכומי המשיב אך פורס בפני הועדה הנכבדה את הדרך בא נוקט המשיב בבואו לבחון את שאלת הפקת הרווחים מנכס המבקש פטור לפי סעיף 5(ח) לפקודה.
- 5.4. כחלק מבחינת העמידה בתנאים המוצגים לעיל בוחן המשיב את השאלה האם המחירים הנגבים בגין השירותים נמוכים ממחירי השוק? והאם הפעילות מהווה תחרות לעסקים?
- 5.5. כל שמומחש לוועדה הנכבדה על ידי הצגת דפי האינטרנט של מועדוני האגרוף השונים זה המענה לשאלות אותם בוחן המשיב כחלק מבדיקת העמידה בתנאים המצטברים של סעיף 5(ח) לפקודה.
- 5.6. על כן ניתן לראות כי המשיב בסיכומיו לא העלה טענות חדשות ו/או הביא ראיות חדשות אלא פירט את הליך העבודה בו הוא נוקט בבחינת עמידה בתנאים המצטברים של סעיף 5(ח) לפקודה והציג את תוצאות ההליך בפני הועדה.

## 6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר שעיינו בטיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 6.2. נקדים ונבהיר, כי אנו מוחים על היתממותו של המשיב בתשובתו לטיעוני העוררת, כאילו בסיכומיו לא העלה טענות חדשות ו/או הביא ראיות חדשות אלא פירט את הליך העבודה בו הוא נוקט בבחינת עמידה בתנאים המצטברים של סעיף 5(ח) לפקודה והציג את תוצאות ההליך בפני הועדה.
- 6.3. העובדה שמדובר בפירוט הליך העבודה של המשיב, אין בה כדי לסתור את טענתה הצודקת של העוררת, כי עסקינן בטענה עובדתית אשר מן הדין היה להעלותה בשלב הגשת התשובה לערר, ולאפשר לעוררת להידרש לה בשלב ההוכחות. וודאי שכך הדבר כאשר לדפי האינטרנט שצירף המשיב לסיכומיו.

6.4. אשר על כן אין בדעתנו להידרש לטיעונים עובדתיים וראיות אלו, מה גם שלגוף העניין, לא מצאנו כי יש בהם כדי לשנות את מסקנתנו.

6.5. סעיף 5(ח) לפקודה קובע כי:

”הנכסים דלקמן יהיו פטורים מארנונה כללית, דהיינו: -

(ח) כל קרקע או בניין המשמשים אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף שלא למטרות ריווח.”

6.6. מהראיות שהוצגו בפנינו שוכנענו כי הנכס משמש אך ורק לצרכי ספורט ו/או תרבות הגוף, וכי במקום לא חלה כל פעילות אחרת מלבד פעילות האגרוף על סוגיו.

6.7. כן שוכנענו, כי לא זו בלבד שהעוררת הינה מוסד שאינו פועל למטרות רווח, שהתאגד ככזה ושאינו פועל הלכה למעשה לשם הפקת רווחים, אלא שהנכס עצמו אינו משמש למטרות רווח.

ויודגש, לא מצאנו בעובדה שהעוררת גובה דמי השתתפות מהמתאמנים השונים, ראייה כי יש בכך בכדי לגרום לרווחיות מהנכס.

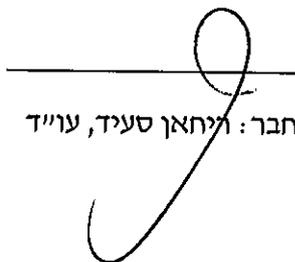
6.8. לאור האמור מסקנותינו אלה, אין לנו אלא לקבל את הערר.

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

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28/01/2014

  
חברה: שיר לסקוביץ, עו"ד

  
חבר: יחזקאל סעיד, עו"ד

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר: מר נחמן מיכאל יוריני

1 [REDACTED]

[REDACTED]

2 [REDACTED]

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

### החלטת הוועדה בעררים

### כללי

1. לפנינו שני עררים זהים. הראשון לשנת 2012 והשני לשנת 2013. בהחלטתנו מיום 9.9.2013 החלטתנו לאחד את הדיון בשני העררים, לפי בקשת הצדדים שהוגשה לנו בהסכמה. לפיכך, החלטתנו שתפורט להלן, תחול על שני העררים לפי מספריהם שבכותרת, וביחס לשתי שנות המס.
2. הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב לבנדה 34.
  - 2.1 לשיטת העורר, יש לנכס שני שימושים בלבד: הראשון והעיקרי למגורים, בשטח של 142 מ"ר, והשני למלאכת הצורפות, בשטח של 9 מ"ר.
  - 2.2 לעומתו, מחלק המשיב את הנכס לשלושה שימושים: מגורים, בשטח של 39 מ"ר, צורפות בשטח של 15 מ"ר, ועסק [בבניינים שאינם משמשים למגורים] בשטח של 97 מ"ר.
3. משימתה של הוועדה שהוסמכה בדין לפסוק בשאלות עובדתיות שבמחלוקת של שטח ושימושים לעניין תשלום ארנונה, היא להכריע במחלוקת זו שבין הצדדים. יוזכר, כי נטל הראייה בענייננו מוטל על העורר.  
טענות מקדמיות ולעניין "סטודיו"
4. בטרם נמשיך, מצאנו לנכון לציין כי החלטנו לדחות את טענת הסף של העורר על פגמים בשומה [סעי' 2 ו-3 לסיכומים] מטעמיו של המשיב.

5. בנוסף, לא מצאנו שיש ממש באפשרות לסווג את הנכס ככזה שמשמש, 'סטודיו בלבד לציירים ופסלים' (סעי' 25 ו-27 לסיכומי המשיב). לדעתנו אין השימושים בנכס עונים על ההגדרה של 'סטודיו' בצו.

#### דין

6. לאחר שעיינו בדוחות שהוצגו בפנינו ובתמונות שצולמו במקום, לאחר ששמענו את המצהירים ולאחר שעיינו בטענות הצדדים, החלטנו לדחות את הערר.
7. המשקל המצטבר של דוחות הביקורת שהוצגו בפנינו, הצילומים והעדויות, על ידי המשיב, הן ביחס לשימוש הנכון של השטח העיקרי (97 מ"ר) כשטח שאינו משמש למגורים, הוא רב. כך גם המדידה שנעשתה ביחס לשטח המשמש למלאכת הצורפות (15 מ"ר). גם היא נראית בעינינו אמינה. גם קביעתו של המשיב, לפיה רק 39 מ"ר מתוך הנכס אכן משמשים למגורים, נראית בעינינו כקביעה סבירה, בפרט נוכח העובדה שהעורר מתגורר בנכס לדבריו בגפו.
8. מנגד, לא מצאנו בטענותיו של העורר כדי להפריך את קביעותיו אלה של המשיב, ולהרים את נטל הראיה המוטל עליו ביחס לגודל השטחים ולשימושים שלהם.
9. למען שלימות התמונה נציין, כי שקלנו גם את טענותיו של העורר ביחס לדוחות הביקורת שהוצגו בפנינו וביחס למבקרים ולתשובותיהם בח"נ ועוד, ולא מצאנו שיש באלה כדי לשנות את מסקנותינו.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר ולהטיל על העורר לשאת בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן והודע ביום 29.1.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט 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: בניית יצחק אלרון~~  
קלודנית: ענת לוי

חבר: עו"ד סעיד חיחאן

יו"ר: עו"ד אהוד גרא





ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בשבט תשע"ד  
29.01.2014  
מספר ערר : 140009362 / 12:15  
מספר ועדה : 10941

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

העוררת:

וילכפורט יצחק רמי, וילכפורט ליאורה  
[Redacted]  
1011107  
[Redacted]  
6

- נ ג ד -

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

העוררת: וילכפורט יצחק רמי, וילכפורט ליאורה – אין נוכחות

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

### החלטה

השעה 12:45. אין הופעה מטעם העוררים למרות שההזמנה לדיון היום נמסרה להם עפ"י אישור המסירה שבתיק.

עיינו בערר ולא מצאנו שיש בו ממש, מהטעמים שפורטו בכתב התשובה. אי לכך החלטנו לדחות את הערר, ואם העוררים ילינו על כך שלא ניתן להם יומם בפנינו, נשיב כי קראנו את טענותיהם וכי אי נוכחותם בדיון נגרמה על ידם. בכל מקרה ועדה זו מוסמכת לקבל החלטה על סמך החומר שלפניה. לסיכום אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.01.2014.

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 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.

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

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

העורר/ת:

א.ל. שניצל הברזל בע"מ  
1  
מס' 26

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

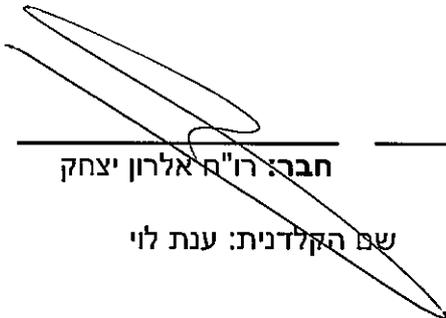
### החלטה

מהחומר שהוצג לנו ומדברי העוררים עולה כי אכן במשך החודשיים מאי-יוני נערך בנכס שיפוץ יסודי ביותר שלמעשה כלל את הריסת כל הקיים, למעט הקירות, ובנייתו מחדש. גם אם לא פעם לא נחה דעתנו משימוש שנעשה בסעיף 330 (בהעדר סעיף אחר), כדי לקבל פטור מארנונה במקרה דנן השתכנענו כי הפטור דרוש. בהחלטתנו זו התבססנו הן על העובדה שמדובר למעשה בבנייה מחדש והן העובדה שהדבר נעשה בזמן הקצר ביותר, והסכום שנגרע עקב כך מקופת העירייה הוא קטן.

לפיכך אנו מחליטים לקבל את הערר, ועם זאת, שלא להטיל על המשיב הוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 29.01.2014.

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: רו"ח אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

מס' ערר: 140008626

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

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

העורר/ת:

גבריאל ניר יעקב תעודת זהות ~~080755488~~  
~~10051484~~  
~~021475~~  
~~21~~

- ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאחר שעיינו בטענות הצדדים בכתב, בתמונות, בדו"ח הביקורת, ושמענו את החקירות הנגדיות ואת הסיכומים המלומדים של הצדדים, ושקלנו את כל אלה, החלטנו לדחות את הערר. לא השתכנענו כי במקום מתנהל בית כנסת בנוסף לו מתקיימות מספר פעולות נילוות ומשניות של לימוד תורה ואף הגשת כיבוד קל בשמחות כמקובל. לפנינו בית חב"ד שכונתי, ופעילותה של חב"ד היא מן המפורסמות ואף העורר ציין אותה והיא הפצת היהדות ברוח חב"ד בציבור היהודי. בבית חב"ד זה כבאחרים מן הסתם מתנהלות גם תפילות במועדי התפילה המקובלים, כפי שהן יכולות להתקיים גם במקומות אחרים שאינם בתי כנסת. עוד נוסיף כי לא רק שהעורר לא הרים את הנטל שחל עליו, הרי שגם הלכה פסיקה היא שיש לפרש סעיפי פטור על דרך הצימצום. מכל הטעמים האלה, אנו מחליטים לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 29.01.2014.

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 בועדת ערר) התשל"ד - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר/ת: חברת קל נח בע"מ

10229149  
[Redacted]  
[Redacted]

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

אנחנו מברכים את הצדדים על כך שהגיעו להסכם פשרה ונותנים לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנכחות ב"כ המשיב בלבד היום 29.01.2014.

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: רו"ח אלרון יצחק~~

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תיק עררים מס' 140005070  
140006663

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

140008537

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: יאיר השחר חניונים בע"מ**

10506131

ב

10506131

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

1. לפני שלשה עררים, אחד לשנת 2011, השני לשנת 2012 והשלישי לשנת 2013 שהדיון בהם אוחד לפי החלטותיהם של מותבים אחרים ביום 11.10.2013 וביום 14.11.13.
2. העררים בתיקים אלה עוסקים בנכס שמוחזק על ידי העוררת ברחוב הברזל 11 מיום 1.12.10. העוררת היא חברה שמנהלת חניונים, ששכרה את הנכס מבעליו. הנכס כולל בניין בן 3 קומות, [קרקע, א' וב'] שייעודו המקורי היה לשמש כמחסנים, והמגרש שעליו הוא ניצב [המגרש].
3. הנכס, על כל חלקיו נשכר על ידי העוררת לשמש אותה ואת לקוחותיה כחניון, חלקו חניון פתוח, במגרש, וחלקו חניון מקורה, בקומות הבניין.
4. אין מחלוקת בין הצדדים, שהעוררת עושה שימוש במגרש ובקומת הקרקע כחניון. שני חלקים אלה של הנכס, מסווגים על ידי המשיב כמגרש חניה בתשלום וכחניונים במבנה בתשלום, ואין לגביהם מחלוקת בין הצדדים.
5. למען שלימות התמונה נציין, כי הגם שהעוררת כללה בערר טענות בקשר עם המגרש [נכס מס' 2000227551] החלטנו ביום 18.12.11, מטעמים שמפורטים בהחלטתנו זו ושלא נחזור עליהם, לדון רק בשלוש הקומות הכלולות בבניין [נכס מס' 2000227546].
6. באשר לקומת הקרקע של הבניין, בשטח של 1,617 מ"ר, קומה זו סווגה על ידי המשיב כחניון במבנה בתשלום, כדרישת העוררת, ועל כן, אין ביחס אליה מחלוקת בין הצדדים.

7. לעומת זאת, באשר לקומות א'+ב' של הבניין, בשטח כולל של 4,217 מ"ר, התגלעו בין הצדדים שתי מחלוקות:
- א. האחת, האם זכאית העוררת לקבל בגין שטח הקומות פטור לפי סעי' 330 לתקופה שמהיום בו היא קבלה חזקה בנכס ועד ליום התקנתה של מעלית, משמע, מיום 1.12.10 עד ליום 7.4.11?
- ב. והשנייה, כיצד יש לסווג את שטח הקומות, האם כמחסן, כטענת המשיב, או כחניון במבנה, כטענת העוררת?
8. הועדה סבורה כי צדק המשיב בסרבו לפניית העוררת ליתן לה את הפטור המבוקש. להלן נמק את מסקנתנו.
9. השתכנענו כי המצב הפיסי של הקומות א'+ב' בתקופה הרלבנטית לא היה תקין, בלשון המעטה. עם זאת, גם אם היה ב'מצב' כזה בסיס ליתן פטור מארנונה לימחסנים, הרי לדעתנו, ניתן היה להחנות שם כלי רכב, משמע לעשות בו שימוש. כלי רכב שחונים ברגיל בשטח פתוח, ניתן להחנות גם במבנה בעל חלונות שבורים, מערכת חשמל לא מושלמת וכד'.
10. החסם שמנע את העוררת מלהפעיל את ההחניה בקומות א'+ב לא היו 'מצב' הקומות אלא העדרה של מעלית פועלת. כזכור, ייעודו המקורי של המבנה היה למחסנים. ככזה, לא נבנו בו מסלולי נסיעה פנימיים למעבר כלי רכב מקומה לקומה [זאת, להבדיל ממעבר בני אדם]. לעומת זאת, נבנתה במבנה מעלית משא שניתן באמצעותה, עם הפיכתו לחניון, לשנע כלי רכב לקומות א' וב' ומהן.
11. מעלית זאת, לא הייתה שמישה עד ליום 7.4.11, דבר שמנע את החנייה בקומות א' וב' בפועל.
12. כאמור, העוררת ביקשה לקבל פטור לפי סעי' 330 לתקופת כארבעה החודשים, עד להשמשת המעלית, פטור שהמשיב סרב לתת לה. כפי שכתבנו לעיל, דעתנו היא כדעת המשיב.
13. הסיבה לכך שהחלטנו לקבל את עמדת המשיב בעניין זה היא שהעוררת פנתה אל המשיב בבקשה לקבל את הפטור לפי סעי' 330 רק ביום 26.4.11, כשלושה שבועות לאחר שהמעלית הותקנה והופעלה. בסעי' 330 נכתב במפורש שהפטור [ככל שינתן] יתחיל מיום מסירת ההודעה ואילך. לא כך נהגה העוררת במקרה דנן, ועל כן בדין נדחתה בקשתה.

14. עם זאת, החליטה הוועדה לקבל את הערר ביחס לסיווג של קומות א' וב', ולקבוע כי יש לסווג גם אותן כ'חניונים במבנה בתשלום'. נימוקי הוועדה לכך הם אלה:
- א. לפנינו נכס אחד, שנשכר, מנוהל ומופעל, כחניון שכולל, מגרש פתוח ושלוש קומות מקורות, קרקע, א' וב';
  - ב. העוררת היא חברה שמחזיקה ומנהלת חניונים, זהו עיסוקה וזוהי תכליתה. הנכס נשכר על ידה למטרה זו;
  - ג. המשיב, בהסכימו לסווג את המגרש כ'מגרש חנייה בתשלום' ואת קומת הקרקע של הבניין כ'חניונים במבנה בתשלום', הביע דעתו בעניין ייעודו של המבנה, והוא מנוע מלהעלות לאחר מכן את הטענות שהועלו על ידו ביחס לקומות א' וב';
  - ד. המשיב לא טען והוועדה לא מצאה שבקומות א' וב' נעשה שימוש כלשהו כמחסן;
  - ה. התפוסה הקטנה בפועל בקומות אלה על ידי כלי רכב, משמע הצלחתה או הא-הצלחתה העסקית-כלכלית של העוררת למצוא לקוחות לחניון, אינה יכולה לשמש את המשיב ולפעול נגד העוררת.
  - ו. לא מצאנו שיש ממש, משפטי או עובדתי, בטענותיה של העוררת באשר לפיצול המבנה.

15. נוכח ממצאינו ומסקנותינו דלעיל, לא מצאנו צורך לפרט את עמדתנו בשאלה של הסיווג השיורי של נכס שאין לו שימוש בפועל, אם לפי הייעוד התכנוני שלו או לפי הסיווג הנמוך ביותר האפשרי.

מכל הטעמים האלה החלטנו לקבל חלקית את הערר, ביחס לסיווג הנכון של קומות א' וב' בנכס 2000227546 ולקבוע שהוא כ'חניונים במבנה בתשלום', בדומה לקומת הקרקע.

באשר לפסיקת הוצאות, מצאנו כי נוכח הקבלה החלקית בלבד של הערר, וכן החירות שהעוררת נטלה לעצמה לחרוג מהיקף הסיכומים שהוקצב לה, אין מקום לפסוק לטובתה הוצאות כל שהן,

ניתן היום 29.1.2014, בהיעדר הצדדים.

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: דניאל אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

יו"ר: ע"ד אהוד גרא

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: נטפורמיקס בע"מ**

10750/01

10750

2012

-נגד-

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

1. ערר זה, כרבים מחבריו, עוסק בשאלת הסיווג של נכס שמתקיימת בו פעילות קשורה בתכנת מחשבים. המחלוקת הקבועה היא: האם לפנינו בית תוכנה, או שמא מרכז שירות? לאחר דיון בעשרות עררים שעסקו בשאלה זו, נודה, כי הגם שראוי היה לבחון מחדש את ההגדרה שבצו הארנונה, לא תמיד קל לשים את הגבול בין השניים.
2. לאחר שעיינו בהשגה ובתשובה לה, בערר ובכתב התשובה, ובמכלל המסמכים שנלוו להם, קיימה הוועדה דיון מקדמי בערר ביום 20.11.2012.
3. בהחלטתנו מאותו יום, הבענו את דעתנו כי הכף בערר נוטה לטובת העוררת, והמלצנו לצדדים בין היתר, ליישב את המחלוקת שבניהם ללא היזקקות לנו. הצדדים התבקשו להודיענו על עמדתם בתום 30 ימים.
4. בחלוף למעלה מ-30 ימים, ביום 26.12.2012, החליט יו"ר הוועדה כי במידה והמשיב לא ימסור את עמדתו במעודכנת עד ליום 5.1.2013 יובא הערר בפני הוועדה לשם קבלתו.
5. ביום 23.1.2013 החליט יו"ר הוועדה, לאחר שקיבל את הודעת המשיב על כך שהמו"מ בין הצדדים לא צלח לקבוע את הערר להוכחות.

6. ביום 23.5.2013 התקיים שלב ההוכחות בערר, ולאחר מכן הגישו שני הצדדים, כל אחד בתורו, את סיכומיהם.

7. דעתנו היא שיש לקבל את הערר. השתכנענו כי הפעילות אשר מתבצעת בנכס ברח' הברזל, היא פעילות של פיתוח תוכנה, או למצער פעילות שהיא בעיקרה פיתוח תוכנה. דעתנו לעניין זה נובעת מכך שהעוררת מעסיקה במקום 80 אנשי תוכנה, ורק 15 בעלי מקצועות אחרים. הצוות המקצועי בארץ עוסק בפעילות של פיתוח, המשך פיתוח ותמיכה במוצרי העורר, בעוד ששיווק המוצרים והתמיכה הישירה בהם נעשים בחו"ל. ממכלול הראיות התרשמנו כי הפעילות של העוררת בישראל, שהיא בעיקרה מרכז פיתוח, עונה על תנאי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

8. בצד ההתרשמות של הוועדה מן הפעילות "הפיתוחית" שנעשית בנכס נשוא הערר, לא הוצגו בפני הוועדה ראיות כלשהן לכך שבנכס נעשית פעילות "שירותית" שגורמת להחרגתו הנכס מסעיף 3.3.3 הנ"ל.

9. לסיכום, אנו מקבלים את הערר ללא זו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.1.2014.

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 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: דו"ח יצחק אלרון  
קולדנית: ענת לוי  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: עו"ד אהוד גרא



בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

ערר מס' 140006719

כללית שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

חבר: עו"ד סעיד ריחאן

חבר: רו"ח אלרון יצחק

העוררת: HSBC BANK PLC

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית אביב-יפו

החלטת הוועדה בערר

כללי

1. הערר, עניינו אופן הסיווג של קומה 7 במשרדיו של העורר [להלן 'הנכס'], בו מתנהלים עסקי העורר, שהוא בנק זר, בישראל.
2. העורר, בנק בינלאומי מן השורה הראשונה, נותן ללקוחותיו שירותי private banking שאינם כרוכים בפריסת רשת סניפים קמעונאית.
3. פעילות העורר רובה ככולה, מתנהלת בנכס נשוא הערר, בתל אביב.

צו הארנונה וחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981

4. צו הארנונה מחייב סניפי בנקים (סמל 668) בארנונה בשיעור גבוה יחסית. לעומתם, שטחים אחרים שמוחזקים על ידי בנק (ושאינם משמשים לסניף ואו למרכז הדרכה, סמל 669), מחויבים בארנונה בשיעור הנמוך מזה של 'סניף' בכמחצית.
5. מכאן, מובן האינטרס של העורר ודומיו, לצמצם ככול הניתן את הנכסים שבשימוש הנופלים בתוך ההגדרה של 'סניף'.
6. 'סניף' של בנק אינו מוגדר בצו הארנונה. משכך, ראינו לנכון להיזקק להגדרתו כפי שהיא מופיעה בחוק הבנקאות רישוי, לפיו "סניף בנק", הוא, "כל מקום שבו תאגיד בנקאי מקבל פיקדונות כספיים או מנהל עסקים עם לקוחותיו, לרבות...".

## טענות הצדדים

### עמדת העורר

7. העורר עמד על ייחודיותם של משרדיו, בכלל ובהשוואה לבנקים אחרים בפרט, וצמצם ככל האפשר את 'הקף המפגשי' של הבנק עם לקוחותיו בנכס עצמו, תוך שהוא מוציא מכלל זה גם שטחים שמשמשים כחדרי ישיבות, שטח שמשמש למסחר וכד'. לשיטתו, מדובר במשרדים לכל צורך ועניין, ולא בסניף של בנק, כזה שממוקם במפלס הרחוב ולקוחות נכנסים ויוצאים ממנו ללא הרף, עומדים בתור, מטפלים בענייניהם וכו'.
8. לשיטתו של העורר, 'סניף בנק' במשמעו בצו הארנונה הוא רק סניף בנק 'רגיל', כזה המוכר לנו. הנכס של העורר, לשיטתו, צריך להיכלל בסיווג השירי, משמע: נכס שמוחזק על ידי בנק אך אינו משמש כסניף.
9. עם זאת, מוכן העורר, לחילופי חילופין, להסכים, כפי שנקבע בעבר בהסדר שנעשה בין הצדדים, כי הנכס יחולק בין שני הסיווגים כפי שנעשה בעבר:
- חשבון לקוח מסי' 10015375 – בשטח של 137 מ"ר יסווג כסניף בנק [סמל 668];
  - ואילו חשבון לקוח מסי' 10015404 – בשטח של 266 מ"ר יסווג לפי הסיווג השירי [סמל 669].

### עמדת המשיב

10. לעומת זאת, לשיטתו של המשיב, כפי שהיא מפורטת בסעיפים רבים, הנכס הוא סניף של בנק, והפעילות שנעשית בו, משמע השימוש שלו, היא כזו של סניף בנק. המשיב דוחה אחת לאחת את טענותיו של העורר, לרבות את הסתמכותו על דינוני עבר ואף על ההסדר שנעשה בין הצדדים.

### דין

11. לאחר ששקלנו את עמדות הצדדים, את טענותיהם ואת הראיות שהוצגו לנו, החלטתנו לקבל את הערר באופן חלקי, כפי שנפרט להלן.
12. השתכנענו כי הנכס משמש לתכלית 'כפולה', מצד אחד, למשרדים והנהלה של בנק, ומצד שני, לסניף של בנקאות פרטית. פעילות ההנהלה וה-back office בנכס אינה מתקיימת בכולו, וכך גם פעילות 'הסניף' בנכס, גם היא אינה מתפרשת על כולו. בנוסף, יש בו מן הסתם גם שטחים אפורים.
13. מחוקק צו הארנונה לא ראה לנגד עיניו את הנכס של העורר, שהוא נכס ייחודי, עת חיבר את הצו. עם זאת, אנו, כוועדת ערר איננו פטורים מהחלת הצו כמות שהוא, במסגרת סמכויותינו, גם על הנכס דנן.
14. בעניין זה נוסיף כי, מחד גיסא, אמנם איננו יכולים לקבל את עמדת העורר כי הנכס אינו סניף כלל ועיקר; אך מאידך גיסא, איננו סבורים שאנו רשאים להתעלם מכך

שהנכס אינו נמצא במפלס הרחוב; וכן; מכך יש לו שימושים שברגיל אינם מתקיימים בבנקים אחרים בסניפים שלהם, אלא במשרדים.

15. כפי שכבר הבענו את דעתנו לעיל, אנו סבורים שיש לחלק את הנכס בין שני הסוגים, והשאלה היא כיצד יש לחלקו. עמדתו של המשיב הובאה בתמציתה לעיל. בפירוט עמדתו, עומד העורר על מידת הזיקה שמתקיימת בכל חלק של הנכס בינו לבין לקוחותיו. בכל מקרה, אל לנו [וגם לעורר] לשכוח שיש לעורר לקוחות, שהקשר עמם נעשה מתוך הנכס, וכי ללא לקוחות הנכס היה, מן הסתם נסגר.

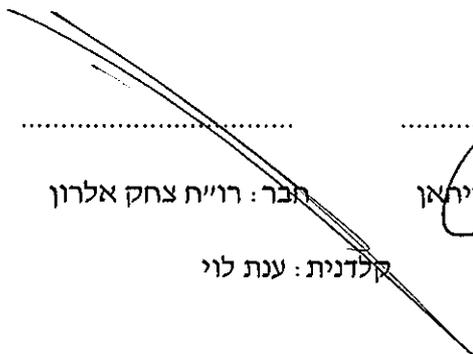
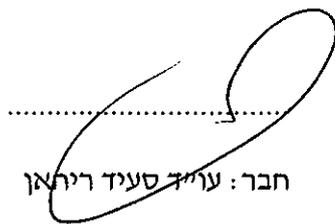
16. משכך, איננו יכולים לקבל את עמדתו הגורפת של העורר, או אף את זו שהציג בהשגה, לפיה יסווגו כ'סניף בנק' רק 55 מ"ר מתוך כלל הנכס. מצד שני, גם עמדתו של המשיב היא, לדעתנו, מרחיקת לכת.

17. בהעדר חלופה טובה יותר, אנו סבורים שיש מקום שנקבל את החלוקה שהוזכרה לעיל, לפיה חשבון לקוח מס' 10015375 בשטח של 137 מ"ר יסווג כסניף בנק [סמל 668]; וחשבון לקוח מס' 10015404 – בשטח של 266 מ"ר יסווג לפי הסיווג השיורי [סמל 669]. נציין, כי קביעת שטח של 137 מ"ר כ'סניף בנק', זאת בשים לב לטיב עסקיו של העורר היא קביעה הולמת. בנוסף, כפי שכבר נכתב, היא תואמת החלוקה הסדר שהתקיים בין הצדדים בעבר.

לסיכום, אנו מחליטים לקבל את הערר באופן חלקי, כפי שפורט בסעי' 17 לעיל וללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 29.1.2014, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000 עומדת לצדדים זכות ערעור על החלטה זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

		
חבר: רו"ת צחק אלרון	חבר: עו"ד סעיד ריתאן	יו"ר: עו"ד אהוד גרא
קלדנית: ענת לוי		