

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022727

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: קלאסיק הוטל מנג'מנט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב לוי יוסף גונדר 2, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000304262 ח-ן ארנונה מס' 10355393 ששטחו 43,562 מ"ר בסיווג בית מלון 5 כוכבים ונכס מס' 2000304286 ח-ן ארנונה מס' 10355434 ששטחו 16,981 מ"ר בסיווג חניונים במבנה בתשלום.

כתב הערר התייחס לנכס נוסף, שחויב כאולם אירועים, ובעקבות החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד יהושע דויטש בעררים לשנת 2019-2020, הוסכם, במסגרת הדיון המקדמי מיום 8/7/2021, כי ההחלטה בבקשה למתן הוראות שהוגשה בעררים אלה תחול גם על הערר שבפנינו בכל הקשור לנכס זה.

בכתה הערר העוררת טענה כי במהלך תקופת הקורונה 15 קומות המלון היו סגורות וללא שימוש, ולכן יש לסווג בסיווג זול יותר. עוד נטען, כי באותה תקופה החניון היה ריק, ויש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגינו. במסגרת הדיון המקדמי בערר קבעה הוועדה כי שתי הטענות ייקבעו לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 27/7/2021 הוגשה בקשה מוסכמת לאישור הסדר דיוני, בה התבקשה הוועדה לדחות את המועד להגשת תצהירים מטעם העוררת, על מנת לאפשר לה להגיש בקשה למענק סיוע כלכלי בהתאם לפרק ט לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג 1993, כפי שתוקנו והוחלו גם על עסקים בעלי מחזור עסקאות העולה על 400 מלש"ח בשנה. ביום 28/7/2021 ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני זה.

ביום 25/5/2022 הוגשה בקשה מוסכמת לאישור הסדר דיוני מעודכן, בו הוסכם על מועדים להגשת תצהיר העוררת ותצהיר המשיב. הוסכם כי התצהירים יתייחסו לטענות העוררת בעניין אי שימוש

בחלקים מהנכס (15 קומות, מרבית החניון) בלבד. באשר לאולם האירועים, הוועדה התבקשה ליתן פסק דין חלקי לפיו נכס זה יסווג בהתאם להחלטה הסופית שניתנה ביום 8/2/2022 בערר 140020290 שאוחד עם ערר 140021428 בראשות עו"ד יהושע דויטש. ביום 29/5/2022 ניתן תוקף של החלטה להסכמות אלו.

ביום 24/7/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת, שנחתם על ידי מר ניר איתח, סמנכ"ל העוררת. ביום 18/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב, שנחתם על ידי החוקר מר אלדד משולמי. לאחר שתי בקשות דחייה מטעם הצדדים, ביום 18/1/2023 התקיים דיון הוכחות והמצהיר מטעם העוררת נחקר על תצהיריו. העוררת ויתרה על חקירת המצהיר מטעם המשיב. בסיום הדיון הורתה הוועדה על הגשת סיכומים. בהמשך, הוגשו סיכומים מטעם העוררת, סיכומים מטעם המשיב וסיכומי תשובה מטעם העוררת.

עיקר טענות העוררת

- בהתאם למצב העובדתי בתקופה הרלוונטית, למגבלות הקורונה, צו הארנונה העירוני ודיני הארנונה הכלליים, יש לסווג את כל שטח המלון בסיווג מלון כוכב אחד או כל סיווג אחר שהנו פחות מ 5 כוכבים.
- יש לפטור מתשלום ארנונה את שטח קומות החניון בתקופה הרלוונטית, בהיותן חסומות וריקות מכל חפץ, רכב ואדם, למעט קומת הכניסה וקמה 4.
- טענות העוררת מתייחסות לתקופה ממרץ 2020, פרוץ נגיף הקורונה, ועד אפריל 2021 מועד תום ההגבלות העיקריות; ממשלת ישראל הטילה מגבלות שונות במסגרת תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש – הגבלת פעילות) התש"ף – 2020, במסגרתן הוכרז על ביטול כולל ומוחלט של תרבות הפנאי, איסור שהייה של יותר מעשרה אנשים באותו מרחב וכן הגבלה כלל ארצית על יציאה מהבתים.
- אין לקבל את הטענה שההשגה מטעם העוררת בטענות אלו הוגשה באיחור, שכן רק בשנת 2021 יכלה העוררת לבחון את המצב העובדתי והמשפטי ולהגיש השגה המבוססת על עובדות מתקופת הקורונה.
- ההשגה הוגשה רק בגין התקופות בהן המדינה לא נתנה פיצוי מלא בגין אי שימוש / הפחתה בפעילות.

טענה ביחס לסיווג המלון בתקופת הקורונה;

- חוסר הוודאות הביא הלכה למעשה לצמצום, עד מינימום, בתפוסת הלקוחות, כאשר המלון כמעט ולא נתן שירותים, ושירותי המלון לא עמדו בקריטריון של מלון 5 כוכבים כהגדרתו בצו הארנונה.
- על סיווג שטחי המלון להיעשות בהלימה ישירה לדרגת השירות אשר מוענקת בו, ובהתאם לאמות המידה לדירוג בתי מלון בישראל, כפי שנקבעו עי משרד התיירות. העוררת צירפה את מסמך אמות המידה לדירוג בתי מלון בישראל.
- מרבית השירותים אשר מוענקים על ידי המלון בתקופות רגילות, בעטיין סווגה העוררת כמלון חמישה כוכבים, לא הופעלו בתקופה הרלוונטית לערר בשל המגבלות שהוטלו על ידי הממשלה.

- כך, למשל, נסגרו כל השטחים הציבוריים לרבות טרקלין, אזורי ישיבה, ברי משקאות, אזורי תפילה, מסעדות, חדרי אוכל, חדרי קריאה, ספרייה, אזור ילדים, חדר כושר, חדרי מסאז', ג'קוזי וסאונה, בריכת שחייה, מכון יופי, אזורי מרפסת ושיזוף ואולמות כנסים.
- בנוסף, הופסקו שירותים רבים הניתנים על ידי המלון, לרבות שירותי קונסרטיז', שירותי שליחות, שירותי חניית רכבים, שירותי כביסה, גיהוץ, ניקוי יבש, שירותי מכירת כרטיסים למופעי תרבות, שירותי תפירה, שירותי הסעות, שירותי עריכת קבלות פנים וכנסים.
- העוררת הפנתה לדוחות תפעוליים לפיהם התפוסה במלון ירדה ביותר מ- 90 אחוזים כמפורט על פי חודשים בנספח א' לתצהירה.
- מאחר ונמנע מהעוררת לחדול מלספק שירותים, בגינם זכתה לרמת שירות גבוהה, יש לסווג את המלון בסיווג כוכב אחד, ובוודאי שלא בסיווג חמישה כוכבים, לאחר שהוכח כי השירות שהוענק באותה עת הוא שירותי אכסניה / מלון כוכב אחד.
- העוררת הפנתה להחלטת ועדת הערר לענייני ארנונה בטבריה, שקבעה כי מלון שסווג כחמישה כוכבים יסווג בתקופת הקורונה בסיווג שני כוכבים.

טענה ביחס לחיוב שטחי החנייה;

- לאור הצניחה הדרמטית במספר אורחי המלון נחסמו לגישה כל קומות החניון, למעט קומות הכניסה והקומה הרביעית. כל הקומות היו ריקות ולא נעשה בהן כל שימוש.
- בהתאם לממצאי הפקח מטעם המשיב, הנכס, מבחינה אובייקטיבית ופיזית היה ריק.
- לחילופין ובמצטבר, יש לסווג את הנכס הריק לפי הסיווג הזול האפשרי מבין השימושים המותרים לפי הייעוד התכנוני בהתאם לפסק הדין בבר"ס 991/16 אפריקה ישראל נ' עיריית תל אביב – יפו.

בסיכומי התשובה הוסיפה העוררת;

- אין נפקות להפניית העוררת לרשות לעסקים קטנים ובינוניים, שעניינם אינו קשור לבחינת הנכסים לצרכי ארנונה.
- ניסיון הרשות להתנער ולערפל את אחריותה לבחינת מצבם העובדתי - משפטי של הנכסים מהווה חוסר הגינות, כאשר המטרה הינה גביית מס אמת.
- באשר לטענה בדבר איחור בהגשת ההשגה, על הרשות להפעיל שיקול דעת, חלף דווקנות הפוגעת באזרח. העוררת לא יכלה בזמן אמת להעריך את השתלשלות העניינים העובדתי-משפטית ולכן לא יכלה לפעול קודם לכן.
- לא מדובר בהרחבת חזית ביחס לקומות המלון וסיווגם של נכסים ריקים ממילא צריך להנחות את פעולת העירייה גם אילו לא נטען הדבר.
- המשיב מתחמק מהגדרות צו הארנונה לסיווג שטחי המלון.
- לא ברור על מה נסמך המשיב ביחס לטענה כי רום סרוויס לא קיים במלון בסיווג 0-1 כוכבים וממילא ברור כי שירותי כאמור ניתן כאשר נסגרו חדרי האוכל והמסעדות.
- בניגוד לטענת המשיב החיוב בארנונה אינו על פי פוטנציאל השימוש אלא על פי השימוש בפועל.

- המשיב מתעלם מביקורת שנערכה בחניון על ידי חוקר מטעמה, וממצאיו, ובכלל זה האמור בדו"ח לפיו המעבר לקומה 5 וליתרות קומות החניון הייתה חסומה על ידי גדרות.

עיקר טענות המשיב

- הנכסים קיבלו פטור קורונה ממרץ ועד מאי 2020 וכן הנחת קורונה בשתי תקופות. העד מטעם העוררת אישר שהעוררת קיבלה הנחת קורונה בשיעור 95% בחודשים ינואר, פברואר, מאי, יוני 2021.
- העוררת מנסה לעקוף את התנאים והמגבלות שנקבעו בפרק ט' לתקנות ההסדרים במשק המדינה בקשר עם משבר הקורונה ביחס לתקופות בהן היא לא זכאית לקבל הנחת קורונה בגין הנכסים (יוני- דצמבר 2020 ומרץ – אפריל 2021) על אף שמדובר בהסדר חוקי ממצה.
- שומת הארנונה לשנת 2020 היא חלוטה וסופית. פניית העוררת הראשונה הינה מינואר 2021 ולא הוגשו פניות כלשהן קודם לכן. לכן הוועדה אינה מוסמכת לדון בשנה זו. הדברים נכונים בשים לב לכך שהעוררת הגישה השגה בשנת 2020, חרף משבר הקורונה, בקשר לשטח אולם האירועים, ולא טענה דבר בקשר לטענות הנטענות בערר זה.
- סיכומי העוררת כוללים הרחבת חזית; בערר נטען כי מדובר בסיווג 15 קומות בעוד הסיכומים מתייחסים לשטח המלון כולו; הטענה כי יש לסווג בכל סיווג אחר שאינו מלון 0-1 כוכבים והטענה ביחס לסיווג הזול ביותר האפשרי המיועד לנכסים ריקים – לא נטענו כלל עד שלב הסיכומים. לכן, דין טענות אלו להידחות על הסף.
- במהלך התקופה הרלוונטית היו מספר עובדים במלון, תחולת החדרים נותרה ואף הייתה תפוסה מסוימת של אורחים במלון, היינו המלון לא היה ריק, ולכן אין תחולה להלכת הסיווג הזול ביותר.
- מתקני המלון ותכולתו נותרו במלון בכל תקופת המחלוקת. בפועל ניתן בתקופה זו שירות מסוג רום סרוויס, שאינו קיים במלון בדרגת 0-1 כוכבים.
- העוררת לא הציגה כל ראיה לטענה כי לא התקיימו שירותים מסוג כנסים, בריכה, מסעדה.
- במהלך התקופה במחלוקת הותקנו גם הקלות במגבלות, והותר למלונות לאפשר התקהלויות עד מספר אנשים מסוים, והותר שימוש בבריכה ושירותי הסעדה בתנאים. הימנעות העוררת מהצגת ראיות בהקשר זה נזקפת בהכרח לחובתה.
- ירידה באחוז התפוסה במלון אינה מהווה עילה לשינוי הסיווג.
- החלטת ועדת הערר בטבריה אינה רלוונטית לענייננו, הן בשל צו ארנונה שונה, והן מאחר ודובר במלון סגור, ללא כל אירוח בפועל, ומכל מקום הוגש ערעור מינהלי כנגד החלטה זו.

באשר לחניון;

- המשיב חוזר על טענת הסף ביחס לשנת 2020.
- המייל מיום 24/1/2021 אינו ראייה לאמיתות הטענה בדבר מועד החסימה הנטענת.
- עיון בתמונה שצורפה לתצהיר מלמד כי מדובר בחסימה ארעית, ובמחסומי גרזי הניתנים להסרה בנקל.
- על פי הפסיקה, חסימה או אטימה של נכס ממילא אינה פוטרת אותו מחיוב בארנונה.

- ביקורת מטעם המשיב העלתה כי בתקופת המחלוקת הנכס לא היה ריק. בקומה 4 נראו רכבים ובקומה 9 נמצא ציוד מלונאי כגון עגלות ומזרונים.
- החניון כולו רשום כיחידה אחת, ולא נטען או הוכח כי יש לפצלו. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.
- העוררת לא הוכיחה כי החניון היה ריק מכל חפץ, רכב או אדם.

דיון והכרעה

טענות העוררת ביחס לנזקים שנגרמו לענף המלונאות והתרבות בתקופת הקורונה נוגעות ללב. עם זאת, ועדת הערר אינה סבורה כי היא הוסמכה לבחון את השינויים שחלו בשימוש בפועל בנכסים בעיר במהלך תקופת הקורונה, כתולדה של הנחיות הממשלה, שממילא השתנו מעת לעת. אילו היה הדבר כך, הרי שהיה על העירייה ועל הוועדה לבחון בדרך שווה את כלל הנכסים העסקיים בעיר על פי ההנחיות מעת לעת ולבחון על אילו נכסים השפיעו ההנחיות ובאיזה אופן. ברור שאפשרות זו הייתה מטילה נטל בלתי סביר על הרשות ועל הוועדה וכי החלטות הממשלה שניתנו לפיצוי כלל העסקים, הן בכלל והן ביחס לתשלומי ארנונה בפרט, נועדו למנוע בחינה פרטנית של השימוש בפועל ושינוי הסיווג בשל כך בכל ענף ובכל עת שחל שינוי בהנחיות.

בענין השפעת נזקי מגפת הקורונה על ענף המלונאות, נוסף כי ביום 16 באוגוסט 2020 אישרה ממשלת ישראל בהחלטה מס' 327, סיוע לענף המלונאות בעקבות משבר הקורונה. מטרתו לסייע לאותם גופים לשמור על רצף פעילותם או לחדשה באופן תקין ומלא ככל האפשר, ולשמר את התשתית הנדרשת לשם החזרת הפעילות לסדרה בבוא העת.

העד מטעם העוררת העיד כי העוררת קיבלה סיוע ביחס לארנונה הן במסגרת פטור לחודשים מרץ – מאי 2020 וכן הנחת קורונה בשיעור 95% בחודשים ינואר – פברואר ומאי – יוני 2021. כאמור, ועדת הערר לא הוסמכה לבחון את שינוי השימוש שחל בנכסים עסקיים כתוצאה מהטלת המגבלות, שכאמור, השתנו מעת לעת, בחודשים בהם לא נמצאה העוררת זכאית לפיצוי.

לאור כל האמור, טענות העוררת אשר נשענות אך ורק על שינויים שחלו כתוצאה מן המגבלות שהוטלו בתקופת הקורונה, נדחות.

טענת הסף;

במסגרת הערר שהוגש לשנת 2020 לא נטענו הטענות שנטענו בערר זה. מאחר והעוררת הגישה השגה וערר לשנת 2020 ולא טענה את הטענות הנטענות כאן, שלטענתה התבררו לה בדיעבד, אין מנוס מדחיית הערר ביחס לתקופה זו. אילו היה מקום לאפשר במסגרת עררים לשנת 2021 דיון בנזקים שנגרמו לעסקים בשנת 2020 הרי שהיה מקום שתינתן החלטה גורפת בעניין זה במסגרת חקיקה מתאימה. במסגרת המצב המשפטי הקיים, אין אפשרות לטעון טענות ביחס לשנת 2020 שהפכה לשנת מס חלוטה, בדיעבד, במסגרת ערר לשנת 2021.

באשר לשטח המלון;

העד מטעם העוררת העיד כי תכולת החדרים נשארה במהלך תקופת הקורונה כפי שהיא. במלון התארחו בתקופת הקורונה צוותי אוויר. על פי הדו"ח תופסת הלינה הייתה כ- 143 / 144 לינות. ללא

ספק מדובר בשיעור לינות קטן ביותר ביחס לתפוסת המלון אולם אין מדובר במלון שהיה סגור כליל בתקופת הקורונה. העוררת טענה כי רמת השירותים במלון לא הייתה ברמת חמישה כוכבים אולם הדבר לא הוכח בזמן אמת או בדיעבד.

באשר לשטח החניון;

מדובר ביחידת שומה אחת. כעולה מן החומר שבפני הוועדה, לא הוגשה למשיב בקשה לפיצול יחידת השומה.

בדו"ח הביקורת שערך המשיב ביום 19/4/2021 נמצא כי:

שרטוט A נמצא ריק, לא נראו רכבים חונים, עמדת השומר לא מאויישת, נראו מחסומים סגורים, נראה מעבר לקומות האחרות של החניון.

שרטוט B נראו רכבים חונים, יצוין כי המעבר לקומה 5 וליתרת הקומות של החניון חסומה ע"י גדרות.

שרטוטים C D E F נמצאו ריקות מחפץ ואדם, לא נראו רכבים חונים.

שרטוט G לא נראו רכבים חונים, נראה ציוד כגון: עגלות, מזרנים, ועוד.

שרטוט H נמצא ריק לא נראו רכבים חונים.

בתמונה של קומה 4 נראים רכבים בודדים.

תחת התייחסות הלקוח נכתב כי החניון אינו פעיל למעט קומה 4 אשר משמשת כחנייה לעובדי המלון.

נראה כי ביחס לחניון עמדת המשיב דווקנית, שכן בנסיבות מקרה זה, ניתן היה בנקל לפצל את שטח החניון ששטחו כ- 17,000 מ"ר לשניים, באופן שרובו יוכר כנכס ריק, בפרט כאשר המשיב ערך ביקורת בנכס בזמן אמת ונוכח במצב הדברים העובדתי לאשורו.

מתגובת המשיב ומתשובתו להשגה עולה כי המשיב לא בחן אפשרות זו, ולכן, לכאורה, ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בפיצול הנכס.

על אף זאת, לאור שטח החניון, מבנה החניון, העובדה שהתקיימה ביקורת בנכס בזמן אמת, העובדה שהמעברים לקומות חסומים במחסומים ובגדרות ועל פי הדו"ח אינם מאפשרים מעבר, היעדר שומר בכניסה, וקיומן של מכוניות בודדות בקומה הרביעית, אנו מורים למשיב לבחון את האפשרות לפיצול שטח החניון לשתי יחידות שומה בשנת 2021 ולאחר מכן לבחון את האפשרות להעניק לרוב שטח החניון את ההקלה הקבועה בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. הנחייה זו אינה מתייחסת לשנת 2020 שכאמור חלוטה.

משלא נשקלה אפשרות זו על ידי המשיב אין בסמכותנו להורות לו לפצל את הנכסים בטרם תיערך בחינה פרטנית באשר לאפשרות זו בנסיבות מקרה זה (כפי שנעשה לעתים במקרים אחרים).

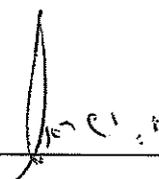
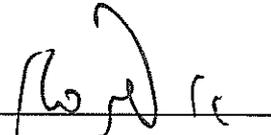
סוף דבר; בכפוף לבחינת המשיב את האפשרות לפיצול שטח החניון והענקת הנחת נכס ריק לקומות הסגורות, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/9/23

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 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: יעקב ישראלי, רו"ח	 חבר: ראובן הרן, עו"ד	 יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140024611

שליד עיריית תל אביב-יפו

140025227

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: א.ק אריזון בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשני נכסים המוחזקים על ידי העוררת כלהלן:

נכס מס' 2000301710 ח-ן ארנונה מס' 11275686 בשטח 188 מ"ר המסווג כ"מחסנים כלליים" ונמצא בכתובת שביל המפעל 1 תל אביב – יפו.

נכס מס' 2000302030 ח-ן ארנונה מס' 10638202 בשטח 160 מ"ר המסווג כ"מחסנים כלליים" בכתובת שביל המפעל 3 תל אביב – יפו.

העוררת טוענת כי יש לראות בנכסים כיחידה אחת לצורך החיוב בארנונה, בעוד המשיב סבור כי שאלת איחוד / פיצול נכס הינה במסגרת שיקול דעתו הרחב של המשיב ואין עילה להתערב בו.

בדיון המקדמי מיום 15/2/2023 הוסכם כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ולכן התיק נקבע לסיכומים.

העובדות המוסכמות נוסחו על ידי הצדדים כלהלן: שני הנכסים מצויים באותו מבנה אפילו שאינם רצופים פיזית, באותה קומה, שניהם מסווגים כמחסנים, משמשים פונקציונאלית לאותה מטרה, הם נמצאים בכתובות שונות ולכל אחד כניסה נפרדת לחלוטין. המרחק ביניהם הוא 70 מטר.

ביום 19/7/2023 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים לפיה החלטת הוועדה בערר לשנת 2022 תחול גם על הערר לשנת 2023.

עיקר טענות העוררת

שני המחסנים נמצאים בקומת מרתף ברחוב שביל המפעל, לאורכה כביש גישה תת קרקעי, כאשר כל הקומה מורכבת משורת מחסנים. שניהם משמשים את חנויות העוררת בדרך שלמה בתל אביב.

העוררת לא הצליחה לשכור שני מחסנים צמודים שימשו לאותה מטרה, מסיבות פרקטיות של מחסור בשטח אחסון, ואין בכך כדי לשלול ממנה את הזכות להתייחס לשני המחסנים כמחסן אחד.

כוונת המחוקק להקל על מתזיקי נכסים בשטח נרחב, כך נעשה בשטחי מחסנים בבנייני משרדים / עסקים, שטחי תעשייה ומלאכה ושטחים טכניים, כאשר הם נמצאים בקומות שונות.

העוררת מפנה לפסיקה והחלטות ועדת ערר ובית המשפט בנושא.

העוררת הפנתה למקרים של נישומים באותן כתובות שמחויבים במאוחד בגין אותם מחסנים.

העוררת הפנתה לדבריו של רוטטוביץ בספרו 'ארנונה עירונית', אליהם מתייחסת גם הפסיקה, וטוענת כי הפסיקה אינה מתייחסת לסמכות הוועדה להתערב בהחלטות המשיב בנושא זה.

עיקר טענות המשיב

שאלת איחוד ופיצול נכסים מצויה בסמכות הוועדה, כפי שנקבע לאחרונה בבר"מ 688/23 קניון העיר תל אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין קניון העיר"). למשיב שיקול דעת רחב בשאלת איחוד ופיצול נכסים והיקף ההתערבות בו הינו מצומצם.

בפסיקה נקבע כי כאשר מדובר במחסנים המופרדים פיזית, כשכל אחד מהם הוא בגדר יחידה עצמאית ונפרדת, אין לאחדם לכדי שומה אחת. המשיב מפנה לפסק הדין בעניין קניון העיר ולפסק הדין בעניין הולילנד.

מאחר ומדובר בשני נכסים מופרדים פיזית, כשכל אחד כניסה נפרדת משלו, לא ניתן לאחדם כמבוקש.

אין הצדקה מהותית לאיחוד ולא ניתן להתעלם ממצבם הפיזי ומיקומם.

החלטות ועדת הערר אליהן הפנתה העוררת הן בנסיבות שונות ולכן אינן רלוונטיות.

דיון והכרעה

השאלה אם מדובר במחסן אחד או בשני מחסנים עצמאיים, נובעת מכך שלפי צו הארנונה מחסן בשטח גדול מחויב בארנונה בתעריף נמוך יותר ממחסנים נפרדים קטנים יותר, גם אם היקף השטח זהה. על השאלה להבחן בהתאם למצב הדברים הקונקרטי בשטח.

בעניין קניון העיר, נקבע כי המחסנים פזורים על פני הקומות השונות בקניון, כי קיימת ביניהם הפרדה פיזית והם אינם צמודים זה לזה. על רקע עובדות אלו, קבעה ועדת הערר וקבע בית המשפט המחוזי כי המבקשת חותרת לאיחוד מלאכותי של כלל המחסנים וטענותיה נדחו. בקשת רשות הערעור כנגד החלטת בית המשפט המחוזי נדחתה על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מנומקת.

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים ואת הפסיקה אליה הפנו ב"כ הצדדים, ובשים לב לפסיקת בית המשפט העליון בעניין קניון העיר, נראה כי אין מנוס מדחיית הערר.

בענייננו, מדובר בנכסים המופרדים פיזית באופן מוחלט, והמרחק ביניהם 70 מטר. בנוסף למרחק הפיזי, הם בכתובות נפרדות והם בעלי כניסות נפרדות. על אף הרצון להקל על העוררת, שכן יש טעם

בטענה כי מטרת המחוקק הייתה להקל עם הנישום בקביעת מדרג תשלומים עבור מחסנים, נראה כי לאור הפסיקה האמורה, ידי הוועדה כבולות. לא מצאנו בפסיקה שצירפה העוררת מקרה בו קיים מרחק פיזי משמעותי בין שני נכסים (כענייננו, 70 מטר) בו חויב המשיב לאחד את הנכסים ליחידת שומה אחת.

לאור האמור, ועל אף הרצון להקל עם העוררת, נראה שבנסיבות המקרה אין מנוס מדחיית הערר.

סוף דבר;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23/9/23

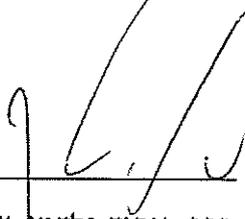
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

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.

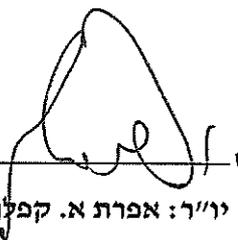


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140021111

שליד עיריית תל אביב-יפו

140022109

140023076

בפני חברי ועדת הערר:

140024162

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

140025296

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: ריימונד בן זקן ז"ל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: התחנה המרכזית החדשה

החלטה

עניינו של הערר בחנות מס' 4114 הנמצאת במתחם התחנה המרכזית החדשה, ברחוב לוינסקי 108 ד, תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000134358 ח-ן ארנונה מס' 10050735 בשטח 33 מ"ר.

במהלך הגשת הסיכומים בתיק הערר נפטר ובהסכמת הצדדים בנותיו, היורשות, גבי ז'קלין בן זקן וגבי קורין בן זקן באו בנעלי העורר. **חברי הוועדה מבקשים להשתתף בצער הבנות על מות אביהן.**

הערר הוגש ביום 15/1/2020. לטענת העורר, הוא מעולם לא קיבל חזקה בחנות. ביום 7/11/2019 הוטל עיקול על חשבוננו בסך כ- 480,250 ₪ ובעקבות כך פנה העורר לב"כ והגיש השגה וערר ביחס לחיובו.

ביום 8/6/2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב ובמסגרתו בקשה למחיקת הערר על הסף.

ביום 22/6/2020 הוגשה הודעה מטעם התמח"ת, בה הודיעה כי החנות מושא הערר 4112 נרכשה על ידי מרכוס דבורה ומרכוס ברוך יחד עם שוורץ דבורה ושוורץ יעקב וכי **"בהמשך לכך העורר פנה ונרשם כמחזיק בחנות"**. עוד נכתב כי החנות נמצאת בקומה 4 ובאזור פעילות מסחרית.

ביום 24/6/2020 הוגשה הודעת עדכון מטעם התמח"ת, בה נכתב כי בהמשך לבדיקה נוספת עולה כי חנות מספר 4112 נרכשה על ידי מרכוס דבורה ומרכוס ברוך יחד עם שוורץ דבורה ושוורץ יעקב, **"ביום החנות בבעלות העורר היא חנות מס' 4114 והחנות נמסרה לעורר"**. להודעה זו צורפו מסמכי הרכישה של העורר ופרוטוקול מסירת חזקה. בהודעה צויין כי גם חנות זו נמצאת בקומה 4 ובאזור הפעיל מסחרית.

ביום 24/6/2020 התקיים דיון מקדמי בערר. ב"כ התמח"ת לא התייצב לדיון. ב"כ המשיב טען כי הוועדה אינה מוסמכת לדון במחיקת הערת האזהרה ובמחיקת החוב שנרשם על המקרקעין, וכן אינה מוסמכת לדון בחובותיו של העורר לשנים קודמות, אלא רק ביחס לחוב לשנת 2019. לשאלת הוועדה, השיב ב"כ המשיב כי ככל שטענת העורר הינה טענת 'איני מחזיק' הוועדה מוסמכת לדון בערר. בעקבות המסמכים שהומצאו על ידי התמח"ת, הוועדה החליטה כי העורר יודיע האם הוא עומד על הערר.

ביום 18/10/2020 הודיע העורר כי הוא עומד על הערר ומבקש לקיים דיון בפני הוועדה. במסגרת הודעה זו, ביקש לאחד את הערר עם הערר שהוגש לשנת 2020. ביום 18/11/2020 הודיע ב"כ המשיב כי אינו מתנגד לאיחוד העררים וביום 25/11/2020 העררים אוחדו כמבוקש.

ביום 23/12/2020 התקיים דיון מקדמי נוסף בפני הוועדה. בהחלטת הוועדה נקבע, כי לאור טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס, והמסמכים שהומצאו על ידי התמח"ת, התמח"ת נדרשת להתייצב בהליך. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים. לבקשת ב"כ העורר לבדוק את מהימנות התימת העורר, נקבע כי התמח"ת תגיש מסמכי מקור, ובמידה ולא ניתן לעשות כן תנמק מדוע.

ביום 21/2/2020 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 14/6/2021 הוגש תצהיר מטעם המשיב.

ביום 5/8/2021 הוגשה בקשה מטעם ב"כ התמח"ת בה התבקשה הוועדה להורות למוזכרות או למשיב או לעורר להעביר לידיה את החומר בתיק כי "צד ג' מעוניין להבין במה עוסק הערר דנא". הודעה זו תמוהה במועד זה, על רקע הגשת שתי הודעות על ידי התמח"ת בעבר ביחס לשתי חנויות שונות המיוחסות לעורר, כמתואר. ביום 10/8/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי ב"כ העורר ימציא את כלל החומר לצד השלישי.

ביום 10/8/2021, לבקשת המשיב ובהסכמת ב"כ העורר, הורתה יו"ר הוועדה על איחוד העררים לשנים 2019 ו-2020 עם הערר שהוגש לשנת 2021.

ביום 1/9/2021 הוגש "תצהיר מטעם העוררת" (צ.ל מטעם הצד השלישי) שנערך על ידי מר מיקי זיו מנכ"ל התמח"ת.

ביום 17/11/2021 נקבע דיון הוכחות בתיק הערר. לדיון התייצב העורר, בן 93, על מנת להיחקר על תצהירו. בפתח הדיון דרשה ב"כ התמח"ת "למען נאמנות ההליך ושיקולי צדק" למנות מתורגמן ניטראלי בנימוק שהמידע שיתקבל בדיון ההוכחות ישקף את האמת. ב"כ העורר טען כי ככל שב"כ הצד השלישי הייתה מעוניינת בכך היה עליה לפנות בבקשה מבעוד מועד. לאור זאת, ולאור גילו של העורר, ביקש ב"כ העורר כי התרגום יבוצע על ידי בנותיו של העורר. עוד טען ב"כ העורר כי לא הומצא לו תצהיר התמח"ת אלא בבוקר הדיון על ידי ב"כ המשיב. ב"כ הצד השלישי התנגדה לתרגום על ידי בנותיו של העורר מאחר והיו מעורבות ברכישת החנות. ב"כ העורר הסכים למחוק את הסעיפים בתצהיר הנוגעים לבנותיו של העורר בכדי לאפשר את התרגום, אולם ב"כ התמח"ת טענה כי סעיפים אלו הכרחיים להכרעה בתיק. בסיום הדיון ניתנה החלטה כלהלן:

מוזכרות הוועדה עשתה ניסיון לאתר מתורגמן לשפה הצרפתית שיתרגם את עדות העורר היום גם אם בשעה מאוחרת יותר אך ללא הועיל.

נמצא פתרון שיכול היה לאפשר לקיים את הדיון היום והצענו לצדדים כי העדות תתורגם על ידי עו"ד מהמחלקה הפלילית בעיריית ת"א אשר יוזהר ע"י הוועדה (ברור שאין מדובר בעו"ד המטפל בענייני ארנונה עבור העירייה) אולם ב"כ העורר אינו מסכים לכך.

לאור כל האמור ובלב כבד אנו נאלצים לדחות את הדיון הקבוע להיום.

הדיון ייקבע עפ"י יומן הוועדה.

ב"כ העורר ידאג לזמן מתורגמן לדיון ההוכחות הבא".

דיון ההוכחות שהיה קבוע ליום 16/2/2022 נדחה, לאחר שהעורר זימן מתורגמן לדיון לפי דרישת הצד השלישי, ולאחר שהתברר כי הצד השלישי לא קיבל זימון לדיון במועד. בהחלטת יו"ר הוועדה, הצד השלישי התבקש להודיע, האם על אף התקלה בזימון לדיון יהיה מי שיוכל להתייצב לדיון בעקבות זימון המתורגמן על חשבון העורר, ולפי דרישת הצד השלישי, או אם יוותר על זימון המתורגמן לדיון הבא ויסתפק בתרגום הצדדים לחקירה הקצרה הנדרשת. בעקבות החלטה זו, הודיעו ב"כ הצד השלישי כי שלושת עורכי הדין הרלוונטים מאומתים לקורונה, אך יוותרו על זימון מתורגמן לדיון הבא. בעקבות כך ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי דיון ההוכחות יידחה, וכי העורר פטור מזימון מתורגמן לדיון ההוכחות הבא, שכן הוא זומן לפי דרישת הצד השלישי שוויתר על דרישתו.

ביום 14/7/2022 הגישה התמח"ת בקשה דחופה לדחות את הדיון הקבוע בערר מאחר והמצהיר מטעם התמח"ת סיים את תפקידו ומאחר והעורר עומד על חקירת המצהיר מטעם הצד השלישי. בעקבות כך, נקבע כי התמח"ת תגיש תצהיר בתוך 7 ימים והדיון יידחה. ביום 31/7/2022 הוגש תצהיר מטעם גב' חן להב, מנכ"לית התמח"ת.

ביום 3/8/2022 החליטה יו"ר הוועדה, לבקשת המשיב ובהסכמת ב"כ העורר, לאחד את העררים לשנים 2019, 2020 ו-2021 עם הערר שהוגש לשנת 2022.

ביום 16/11/2022 התקיים דיון הוכחות בערר. בפתח הדיון הסכימו הצדדים כי בתו של העורר תתרגם מצרפתית לעברית ולהיפך. בנוסף, נחקרה גב' חן להב, מנכ"לית התמח"ת. במהלך חקירתה, ניתנה החלטה כי הצד השלישי תמסור הודעה בתוך 7 ימים האם שולמו דמי ניהול בגין הנכס נושא הערר בהלך השנים על ידי מאן דהוא.

ביום 21/11/2022 הודיעה התמח"ת כי לא שולמו דמי ניהול בגין הנכס נושא הערר לאורך השנים על ידי מאן דהוא חרף העובדה שנשלחו הודעות דרישה.

ביום 4/1/2023 התקיים דיון הוכחות נוסף בתיק, בו נחקר העד מטעם המשיב. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים. בהמשך, הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

עיקר טענות העורר

- העורר אזרח צרפת בן 94 במותו.

- עסקת הרכישה בין העורר וחברת כיכר לוינסקי משנת 1971 כלל לא התייחסה לחנות נושא הערר אלא לחנות אחרת.
- החזקה בחנות מעולם לא נמסרה לעורר, לא הופקה ממנה תועלת כלכלית או אחרת ואין לראותו כמחזיק בנכס.
- לעורר נודע לראשונה על טענות המשיב בשנת 2019 לאחר שהוטל עיקול על חשבון הבנק של העורר.
- העורר הצהיר כי עמדו לתת לו חנות אחרת מזו שרכש, הוא התעצבן, והשיבו לו כי זה מה שיוכל לקבל. בהמשך לכך הוא מעולם לא קיבל מפתח לנכס ולא נהג בו מנהג בעלים.
- העורר מעולם לא נדרש לשלם חשמל או מים, וגם דמי ניהול נדרשו ממנו רק בעקבות הליכי הערר כחלק מחוסר תום הלב של התמח"ת.
- אין כל ממצא שקושר בין החנות ובין העורר.
- בתחילת ההליך, התמח"ת לא ראתה את העורר כמחזיק בחנות 4114, אלא בנכס אחר, ורק בעקבות ההליך היא התאימה את המציאות לטענות הנוחות לה.
- העורר לא דובר עברית ולא קורא או כותב בעברית והוא לא חתם על מסמכים בשנת 1995 לפיהם קיבל את החזקה בנכס. העורר העיד בדיון כי החתימה אינה שלו וכי החתימות דומות אך לא זהות. התמח"ת לא הציגה מסמכי מקור אלא העתקים בלבד. עדותו של העורר לא נסתרה על ידי מסמכים או עדויות אחרות.
- התמח"ת לא מסרה כל הודעה לפי סעיפים 5-325 לפקודת העיריות לידי המשיב. המשיב לא הציג הודעה כאמור והמצהירה מטעם התמח"ת הודתה כי לא מסרה הודעה כזו.
- התמח"ת הודיעה בשנת 2022 כי מעולם לא שולמו דמי ניהול בגין החנות. הנכס נעול במנעול גדול ועל הויטריות מודבק טפט אטום.
- תשובות העד מטעם המשיב כי אינו יודע ממתי העורר רשום כמחזיק, מדוע הוא רשום כמחזיק ולא יודע אם נערכו ביקורות בסמוך למועד מסירת ההודעה, מלמדים כי המשיב לא ערך בדיקת מינימאלית מי מחזיק בנכס.
- לחילופין, העורר טוען כי יש לראות בהודעתו מיום 27/11/2019 כהודעת חדילה ולטענתו לא ניתן לחייבו בארנונה ממועד זה.

עיקר טענות המשיב

- העורר חתם על הסכם עם היזם בשנת 1971. בשנת 1975 נרשמה לזכותו הערת אזהרה. בשנת 1992 חתם על הסכם עם הצד השלישי שנכנסה בנעלי הקבלן.
- לאחר סיום הבנייה, דיווחה התמח"ת למשיב על מסירת החזקה בחנות לעורר והוא נרשם כמחזיק בחנות.
- החנות נמצאת בקומת עסקים פעילה. בביקורת שנערכה, נמצא כי החנות סגורה ולא ניתן להיכנס אליה ולבדוק אם היא ראויה לשימוש. על העורר מוטל הנטל להוכיח כי ההפצים המאוחסנים בחנות שייכים למחזיק אחר אשר שלל ממנו את החזקה ואת זהותו.

- הטלת הנטל על המשיב לביצוע הבדיקה של מחזיקים בנכסים עומדת בסתירה לפקודת העיריות ומטילה נטל בלתי סביר על הרשות המקומית.
- המשיב היה מחויב להסתמך על הודעת התמח"ת בדבר מסירת החנות לעורר.
- העורר הצהיר בתצהיר כי בשנים האחרונות בנותיו קיבלו וממשיכות לקבל דרישות תשלום מהעירייה. כבר בשנת 2014 נרשם עיקול בלשכת רישום מקרקעין על זכויות העורר.
- העורר הודה בחקירתו כי הגיע לבדוק את הנכס שקנה, פגש נציגים של החברה השנייה והשלישית ובכל שנה שהגיע לארץ הגיע לתמח"ת ונדרש לשלם עוד כספים.
- העורר הכחיש שחתם על פרוטוקול מסירת החנות אבל אישר כי חתם על מסמכים וכי החתימה דומה לחתימתו.
- בעלים של נכס אינו יכול להודיע חדילה מבלי לדווח על מחזיק אחר בחנות.
- העירייה אינה רשאית לפטור את העורר מתשלומי ארנונה עבור החנות בגלל אי שביעות רצונו מהעסקה שביצע, והעורר לא הוכיח כי חלה טעות בשיקול דעתו של המשיב.

טענות התמח"ת

- החנות נמצאת בקומה הרביעית, קומת מסחר פתוחה ופעילה.
- העורר רכש חנות בשנת 1971 ובשנת 1975 נרשמה לזכותו הערת אזהרה. באפריל 1992 העורר חתם על הסכם עם הצד השלישי.
- העורר העיד כי היה נציג של קבוצת משקיעים. מכאן כי היה מודע לזכויותיו.
- העורר העיד כי קנה חנות על הנייר.
- העורר לא הוכיח כי לא חתם על טופס 5 וטופס 6 שעניינם במסירת חזקה ועליו הנטל להוכיח זאת.
- העורר טען כי אינו יודע עברית וכי הוא עמד בראש קבוצת משקיעים אך חתם פעמיים על חוזה רכישה.
- העורר טען כי נודע לו לראשונה בשנת 2019 על הליכי גבייה אך גם טען כי בנותיו מקבלות דרישות תשלום בשנים האחרונות בגין החנות.
- העורר לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו ולא הוכח זיוף של חתימתו על גבי טופס מס' 5 - מסירת חזקה.
- אין כל אסמכתא לטענות העורר כי ביטל את ההסכם וניתק קשר עם נציגי התחנה. ככל הידוע, לא ננקט כל הליך על ידי העורר בעניין זה.
- העורר טען כי הגיע בכל שנה כדי לבדוק את הנכס.
- גם אם העורר לא הפיק הנאה מהכנס חלה עליו חובת תשלום ארנונה.
- העובדה כי העורר שקט על שמריו שנים רבות פגעה ביכולת הצד השלישי לנהל את הגנתו.

דיון והכרעה

העורר, בן 93 בעת העדות, העיד בפנינו והתרשמנו מאמינותו.

העורר אזרח צרפתי, שהתגורר בצרפת ועלה לישראל רק בשנת 2012. לדבריו, בעת היותו תושב חוץ, הגיע מידי שנה לישראל ושהה אצל בתו המתגוררת בירושלים.

העורר העיד כי קנה חנות "על הנייר" כי לא קיבל את החנות, לא קיבל מפתחות וכי אף אחד לא קיבל חנות בשמו.

לדברי העורר, עד לשנת 1978 נהג להגיע לבדוק את מצב הדברים מידי שנה.

העורר העיד שהחתימה המופיעה על גבי טופס מסירת חזקה אינה שלו.

העורר טען כי "לקחו אותי לחנות אחרת. הקומה (צ.ל החנות – הערת הוועדה) שרכשתי הייתה בקומה השלישית בפנינה עם שתי ויטרינות והכניסה לחנות הייתה מול המדרגות הנעות בקומה השלישית. החנות שהראו לי שלא רציתי. בקומה 4 בסוף הפרוזדור עם ויטרינה אחת המסדרון לא מואר. כשהראו לי את החנות היא לא הייתה מוכנה ולא מוארת. הנציג הוציא צרור מפתחות ופתח את הדלת. הם אמרו לי שהם רוצים להביא לי את החנות הזאת במקום החנות שקניתי ואני התעצבנתי. ... בתוך האירוע הזה שתיארתי לא חתמתי על שום נייר. אני לא יודע אם האירוע שתיארתי היה בשנת 95".

מנכ"לית התמח"ית העידה בפנינו כי עדותה נשענת על המסמכים שצורפו שכן מונתה לתפקידה הנוכחי כשנה לפני מועד העדות. לשאלה כיצד דרישת התשלום של העירייה משנת 2019 מתייחסת לחנות מספר 4112 בעוד התמח"ית טוענת במסגרת ההליך כי מדובר בחנות 4144 היא השיבה כי "אנחנו עובדים בשיתוף פעולה עם העירייה אם בוצע שינוי כנראה היה צורך לתקן". לא ניתן כל הסבר כיצד העירייה דרשה מהעורר תשלום ארנונה עבור חנות מסוימת בעוד מתברר כי העורר מחזיק על פי הנטען על ידי התמח"ית בחנות אחרת.

לכך מצטרפת העובדה שהתמח"ית הודיעה במסגרת ערר זה, ביום 22/6/2020, כי החנות נושא הערר 4112 נרכשה על ידי מרכוס דבורה וברוך יחד עם שוורץ דבורה ויעקב וכי "בהמשך לכך העורר פנה ונרשם כמחזיק בחנות". במהלך כל ההליך לא ניתן הסבר כלשהו להחלפת מספר החנות המיוחסת לעורר ועל סמך מה נטען, גם אם בטעות, כי העורר פנה ובעקבות כך החנות נרשמה על שמו. אין טענה זהה ביחס לחנות שמספרה 4114 ולכן אין זה סביר שמדובר בטעות טכנית.

מנכ"לית התמח"ית העידה כי התמח"ית לא הודיעה לעירייה על שינוי מחזיק ואינה חושבת שהתמח"ית אמורה לעשות זאת.

מנכ"לית התמח"ית העידה כי אינה יודעת האם הנכס אי פעם הושכר למאן שהוא והתבקשה להודיע האם שולמו דמי ניהול אי פעם בגין החנות. לאחר הדיון הודע כי מעולם לא שולמו דמי ניהול בגין חנות זו. המנכ"לית ציינה בעדותה כי ברגיל התמח"ית נוקטת בהליכים ככל שלא משולמים דמי ניהול.

בפני הוועדה הוצגו אך ורק המסמכים הבאים: הסכם בין העורר (רשום המפורש כתושב חוץ צרפת על פי דרכון צרפתי) ובין חברת כיכר לוינסקי מיום 12/8/1971, רישום הערת אזהרה ע"ש העורר מיום 12/8/1971, הסכם בין העורר וחברת הניהול של התמח"ית מיום 2/4/1992, בע"מ והסכם בין העורר ובין חברת התמח"ית בתל אביב ו/או תמח"ית אחזקות ממועד זה. מלבד מסמכים המעידים

על בעלות העורר, הוצג טופס מס' 5 פרוטוקול קבלת חנות מיום 26/12/1995 (עליו על פי הנטען התם העורר) וטופס מס' 6 אישור למסירת חנות מאת מחלקת אכלוס הממוען לחברת הניהול. לא הומצא כל מסמך נוסף.

לא הומצאה כל ראיה למועד בו נרשם העורר כמחזיק על ידי העירייה ועל סמך איזו הודעה ומטעם מי נעשה רישום זה.

לא הוצגה הודעה לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות או כל הודעה אחרת המלמדת על העברת החזקה לידי העורר, ומנכ"לית התמח"ת העידה כי לא נמסרה הודעה כאמור.

לא הוצגו ולא נמסרו מעולם למשיב הסכמי שכירות עם גורמים אחרים שעשו שימוש בחנות, ואין כל אינדיקציה שמאן דהוא עשה אי פעם שימוש בחנות על אף הטענה שהיא באזור פעיל.

מעולם לא נגבו דמי ניהול בגין החנות על אף שלפי עדות מנכ"לית התמח"ת היא נוהגת לנקוט הליכים כנגד מי שאינו משלם דמי ניהול. הליכים כנגד העורר ננקטו, לטענת העורר, רק לאחר הגשת הערר.

העורר העיד כי מעולם לא חתם על טופס מס' 5 בגין מסירת חזקה בחנות.

לאחר ששקלנו את מכלול הראיות בתיק כמפורט לעיל, כמו גם היעדר אינדיקציות לגביית דמי ניהול, או להשכרת החנות, לתשלום מים וחשמל בגין נכס זה, היעדר כל ראיה ביחס להליך רישום העורר כמחזיק ובגין איזו חנות, ולאור התרשמותנו ממהימנות עדותו של העורר, הגענו למסקנה כי העורר הוא אמנם הבעלים הרשום של החנות ובעל הזכויות הקנייניות בה, אולם מעולם לא נמסרה לעורר חזקה בחנות. בנסיבות אלו, משלא נמסרה לו חזקה בחנות, העורר פטור מתשלום ארנונה בגינה.

בנסיבות העניין לא מצאנו לנכון כי יש צורך לדון בשאלה האם הנכס ראוי לשימוש אם לאו שכן העורר לא טען זאת.

הערר מתקבל.

המשיב והתמח"ת יישאו בהוצאות העורר בסך כולל של 10,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום

בהתאם לסעיף 25(ג) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הני, עו"ד

יו"ר: אפרת קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140023610

שליד עיריית תל אביב-יפו

140024014

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: אירו סאט השקעות בע"מ

אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב בלינסון 6, תל אביב-יפו, במבנה ששימש בעבר כ"תיאטרון האוהל" הרשום בספרי העירייה כלהלן:

נכס מס' 2000139864 ח-ן ארנונה מס' 10942837 בשטח 364 מ"ר המסווג כ"מחסנים כלליים".

נכס מס' 2000139869 ח-ן ארנונה מס' 10942835 בשטח 476 מ"ר המסווג כ"תעשייה ומלאכה".

נכס מס' 2000139859 ח-ן ארנונה מס' 10942834 בשטח 1,271 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

נכס מס' 2000190638 ח-ן ארנונה מס' 10481248 בשטח 83 מ"ר המסווג כ"מגרש חניה ללא תשלום".

(להלן – "הנכסים").

לטענת העוררים יש להעניק לנכסים פטור מארנונה, בהיותם 'לא ראוי לשימוש' על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, מיום 1/9/2022 ועד ליום 30/5/2022.

המשיב מתנגד להענקת הפטור המבוקש בהתבסס על ממצאי ביקורת מיום 2/11/2021 וטוען כי הנכסים אינם עונים על תנאי הפטור.

ביום 5/4/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. לאחר הדיון נקבעו מועדים להגשת תצהירים. ביום 2/6/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררים וביום 6/7/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב.

ביום 2/11/2022 התקיים דיון הוכחות. בפתח דיון ההוכחות טען ב"כ העוררים כי תקופת המחלוקת הינה עד ליום 30/5/2022, ואילו המשיב טען כי מדובר בהרחבת חזית, שכן כתב הערר מתייחס לתקופה עד לסוף חודש פברואר 2022. הוועדה החליטה כי לאור לוח הזמנים שנקבע לדיון, תינתן החלטה ביחס למועדי המחלוקת וביחס לטענה בעניין הרחבת החזית בהמשך, וכי ב"כ המשיב יודיע אם הוא עומד על הטענה ואם בכוונתו להגיש תצהיר משלים בתוך 7 ימים. נקבע כי ככל שלא יוגש תצהיר משלים ייקבעו מועדים להגשת סיכומים.

ביום 3/11/2022 הודיע ב"כ המשיב כי הוא עומד על הטענה בדבר הרחבת חזית וביקש לקבוע מועדים להגשת סיכומים.

ביום 3/11/2021 הגישו העוררים בקשה לצירוף ראיה. ביום 30/11/2011 הודיע ב"כ המשיב כי אינו מתנגד לצירוף הראיה ושומר על טענותיו. ביום 30/11/2022 החליטה יו"ד הוועדה על צירוף הראיה לתיק הערר. ביום 7/12/2022 ניתנה החלטה על הגשת סיכומים בתיק.

ביום 26/1/2023 הוגשה בקשה להגדלת היקף הסיכומים לשמונה עמודים. על גבי בקשה זו, יו"ר הוועדה הורתה על הגשת סיכומים בהיקף ארבעה עמודים. ביום 19/2/2023 הגישו העוררים בקשה להגדלת היקף הסיכומים בחצי עמוד נוסף. ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הסיכומים יתקבלו והיקף סיכומי המשיב יהיה זהה. ביום 15/3/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 20/4/2023 הוגשה בקשה מטעם העוררים לצירוף אסמכתאות לסיכומיהם.

עיקר טענות העוררים

מבנה תיאטרון האוהל הוכרז כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות.

העוררים הגישו בקשה להיתר בשנת 2015, במסגרתה התבקשה תוספת בנייה ושימוש חורג ממבנה ששימוש לתיאטרון להקמת מלון של 49 חדרים. היתר הבנייה ניתן בשנת 2017. ביום 21/2/2022 אושרה בקשה לשינויים בהיתר.

טופס 4 המעיד על סיום הבנייה ואישור אכלוס ניתן ביום 30/5/2022.

ביום 1/7/2022 הועברה החזקה לרשת אטלס.

העוררים קיבלו פטור מלא מארנונה במשך תקופת הבנייה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. במכתב מיום 4/11/2021 הודיע המשיב לעוררים כי החל מיום 1/9/2021 לא יאריך את הפטור. העוררים חויבו בארנונה בסך 110,000 ₪ (דו חודשי) החל מיום 1/9/2021 ועד ליום 30/5/2022.

עמדת המשיב התבססה על טופס 4 שניתן ביום 23/8/2021. העוררים טוענים כי טופס 4 זה הינו זמני לתשתיות בלבד ועל פי האמור בו נאסר אכלוס המבנה. זהו מסמך ביניים שנועד לאפשר הגשת

בקשה לכיבוי אש ולחיבור חשמל קבוע. טופס 4 לאכלוס הוגש במהלך דיון ההוכחות (ער 1/ וניתן רק ביום 30/5/2022).

העבודות בנכס בוצעו ברציפות בהתאם להיתר עד ליום 30/5 ועקב דרישות שימור נוקשות ומשתנות.

בהתייחס לתקופת המחלוקת; העוררים טוענים כי יש לדחות את טענות המשיב בדבר הרחבת חזית, שכן העוררים לא ידעו מתי יקבלו טופס 4, זאת עקב סחבת השימור שעייכבה את האכלוס עד ליום 30/5/2022, ולכן ההשגה התייחסה למועדים עד חודש פברואר 2022. בערר נטען, לגופם של דברים, כי יש להעניק לנכסים פטור עד למועד קבלת טופס 4 ואכלוס המלון. גם בהשגה לשנת 2022 צוין כי המחלוקת הינה עד לחודש מאי 2022.

ביום 1/9/2021 הוגשה בקשה להארכת הפטור. מסמך אישור ההגשה, המלמד על תאריך הפנייה למשיב, הוגש במסגרת בקשה לצירוף ראייה. נציג העירייה הגיע לביקורת בנכס רק ביום 2/11/2021 והעירייה השיבה להשגה רק ביום 4/11/2021, שהתקבלה ביום 28/11. מאחר ואין בידי העירייה ביקורת למועדים 1/9-2/11, ובהיעדר ראיות סותרות, יש לקבל את הערר ביחס לתקופה זו (עד למועד תשובת העירייה).

העוררים טוענים כי בידי העירייה היה הכוח לאשר את פתיחת המלון, בפרט בתקופה רגישה בה ענף המלונאות מתאושש ממשבר עמוק לאחר תקופת הקורונה. אוסף הנסיבות, בהן הוחלט על חיוב המלון אינו סביר; המשיב התבסס על טופס 4 זמני שאינו מאפשר אכלוס, הטופס התקבל חצי שנה לפני קבלת היתר שינויים, בזמן שהמלון היה עדיין בבנייה ולאחר קבלת היתר השינויים נדרשו התאמות בהתאם להיתר: תוספת סוויטות בשטח 100 מ"ר בגג ושינויים מהותיים במקלוט, אוורור וכיבוי אש. הבקשה להיתר שינויים הוגשה בשנת 2019, אולם העוררים עברו דרך תחתית מתישה, במשך למעלה משנתיים, עד שהעירייה אישרה את ההיתר. במשך תקופה זו נתנה העירייה באופן כללי מענה חלקי בשל משבר הקורונה. מאחר ומדובר במבנה לשימור בהגבלות מחמירות לא ניתן לקבל טופס 4 מבלי לעמוד בדרישות מחלקת השימור. העוררים מפנים לחמש חוות דעת של מחלקת השימור שהובילו ליצירת מניעות שימוש בנכס וטוענים כי בנסיבות אלו מדובר בנסיבות המהוות בסיס למתן פרשנות מרחיבה לסעיף 330.

מאחר והעירייה על אגיפה השונים מנעה את קבלת ההיתר, חיבור חשמל, אישור כיבוי וטופס 4; נוצרו נסיבות בהן לא היה מקום לחייב את העוררים בארנונה.

באשר לצידוד והרהיטים; העירייה היא זו שעייכבה את פתיחת המלון והיא זוקפת לחובת העוררים את הצורך לאחסן את הצידוד שהוזמן מבעוד מועד באשמתי. מדובר ברהיטים שהוזמנו מראש והשימוש בטיעון זה מהווה 'פרס למעוול'. הרהיטים המתנינו במכולות למעלה מחודש ובלית ברירה הריהוט הועבר למלון.

אין חולק כי המלון לא היה הרוס אך נדרש לשימור ושחזור "בפינצטה", עבודה מסובכת יותר מאשר הקמת מבנה חדש.

עדות המשיב אינה מלאה ורצופה "חורים". כך, למשל, הוצגה תמונה של חדר אחד בלבד מתוך 49 חדרים.

העוררים הפנו לפסיקה לפיה כאשר מדובר בחיוב ראשון ובנכס הנמצא בהקמה הנטל להוכיח כי בניית הנכס הושלמה מוטל על העירייה ולא על המחזיק הנישום.

העוררים טוענים כי הפטור הופסק מסיבה לא מוצדקת ללא תשתית עובדתית המצדיקה את השינוי.

העוררים הציגו פסיקה שהחילה פרשנות רחבה של סעיף 330 במצב בו קיימת מניעה חוקית לבצע שימוש בנכס, גם אם הנכס אינו הרוס, וכאשר העירייה היא זו שמונעת את השימוש בנכס.

העוררים הפנו לספרו של רוטטוביץ, לפיו אם לא הוצאה לבניין תעודת גמר ואין עושים בו שימוש אין להשית בגינו ארנונה.

לסיכום; העוררים טוענים כי טופס 4 הנטען אינו מאפשר אכלוס, הציוד בארגזים אינם אינדיקציה מספקת ליכולת שימוש והוכח כי המלון לא הושלם. בשים לב לכך שהעירייה היא זו שמנעה את אכלוס הנכס מחד, ובכובעה השני חייבה את הנכס כראוי לשימוש, מובילה, לשיטת העוררים, למסקנה כי הפטור הופסק שלא בצדק ולכן יש לקבל את הערר.

לחילופין, העוררים טוענים כי יש להעניק לנכס פטור נכס ריק ללא שימוש בהתאם לתקנות 12-13 לתקנות ההסדרים במשק במדינה.

לחילופי חילופין, נטען כי יש להעניק לנכס סיווג בתעריף הזול ביותר, על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, בהתאם להיתר הבנייה, כשמדובר בנכס ריק לפי היתר הבנייה הישן שאיפשר הצגות תיאטרון.

ביום 20/4/2023 הגישו העוררים אסמכתאות לסיכומים שהתקבלו לתיק הערר.

עיקר טענות המשיב

העוררים נהנו מפטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 1/9/2021. לאחר מועד זה הנכס היה ראוי לשימוש.

העוררים טענו בכתב הערר כי תקופת המחלוקת הינה עד לחודש פברואר 2022 ואף התייחסו לגובה החיוב – 330,000 ₪ על פי תחשיב לחודשים אלו בלבד. הערר הוגש ביום 29/5. לכן מדובר בהרחבת חזית אסורה ודינה להידחות על הסף.

באשר לתקופה מיום 1/9/2021 ועד ליום 4/11/2021; המשיב טוען כי גם אם חל עיכוב בביקורת בנכס אין בכך כדי לפטור את העוררים מהצגת ראיות באשר למצבו בתקופה זו. לטענתו, אין מקום, גם במקרה זה, להחיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4ב לחוק הערר ולקבל את הערר. בירור העלה כי בשל טעות אנוש לא נערכה ביקורת קודם למועד זה ובאופן מיידי ואילו העוררים, מצידם, בחרו שלא להציג ראיות ביחס לתקופה האמורה.

אין מדובר במבנה חדש אלא בשיפוץ בניין ישן ושינוי השימוש שהתקיים בו בעבר. בנכסים בוצעו שיפוצים בהיקף ניכר ולכן הוענק לנכסים פטור.

בתקופת המחלוקת הנכסים היו עמוסים בציוד רב שרכשו העוררים, אשר אחוסן בנכסים, ולכן העוררים עשתה בנכס בפועל שימוש למטרת אחסון. העוררים הפיקו תועלת כלכלית מן הנכסים בתקופת המחלוקת.

העוררים לא הציגו ראיות מטעמה לגבי מצב הנכס בתקופת המחלוקת.

העד מטעם המשיב, מר אלבן, העיד כי בכל השטח נראו תקרות שלמות, קירות שלמים, במספר מוקדים אין צבע, יש ריצוף ונראו כלים סניטריים. על פי דו"ח הביקורת, הקבלן אחמד ציין בפני החוקר כי "נשארו פינישים אחרונים, אין חשמל ואין טופס 4, סיום משוער כחודשיים". התמונות שצילם החוקר תומכות במסקנה זו.

הבניין לא נהרס, לא ניזוק ובתקופת המחלוקת נעשה בו שימוש. המשיב מפנה לפסיקה ענפה בסוגיה זו.

המניעות מלעשות שימוש בנכס אינה יכולה לסייע לעוררים, שכן הם השתמשו בנכס לאחסון בהיעדר טופס 4. מכל מקום, המשיב מפנה לפסיקה לפיה מניעות משפטית אינה מקימה לנישום זכאות לפטור מארנונה.

גם אם לא היה לנכס טופס 4 הרי שאין בכך בלבד כדי ללמד שהנכס היה במצב שאינו ראוי לשימוש. יש לפרש את מתן הפטור בצמצום ובמשורה.

טענות העוררים ביחס לסיווג הנכס נטענו תוך הרחבת חזית וממילא הנכס לא היה ריק כך שהטענות אינן רלוונטיות. קיומו של ציוד ושל ריהוט שולל את הפטור המבוקש. חובת המצאת היתר והוכחת הסיווג המופחת מוטלת על העוררים, והדבר לא הוכח.

לאור כל האמור המשיב טוען שיש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

עניינו של הערר במבנה "תיאטרון האוהל" אשר הוכרז כמבנה לשימור.

העוררים הגישו בקשה להיתר בשנת 2015, במסגרתו אושרה תוספת בנייה ושימוש חורג ממבנה ששימוש לתיאטרון להקמת מלון של 49 חדרים. היתר הבנייה ניתן בשנת 2017. ביום 21/2/2022 אושרה בקשה לשינויים בהיתר. ההיתרים הונחו בפני הוועדה והם מלמדים על היקף השיפוץ.

העוררים קיבלו פטור מלא מארנונה במשך תקופת הבנייה ועד ליום 1/9/2021 על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. החלטת המשיב להעניק לנכס פטור לא הוצגה בפני הוועדה.

ביום 1/9/2021 פנו העוררים למשיב בבקשה להארכת הפטור שהוענק לנכסים. לכתב הערר צורף מכתב מיום 31/8/2021. כעולה מהראיה שצורפה לתיק הערר במסגרת בקשה לצירוף ראיה לתצהירי העוררת, בהסכמת המשיב, **פנייה זו התקבלה אצל המשיב ביום 1/9/2021.**

המשיב קיים ביקורת בנכס ביום 2/11/2021. אין בפני הוועדה ביקורת מטעם המשיב שנערכה בסמוך למועד סיום הפטור ופניית העוררת (1/9). ב"כ המשיב טען כי מדובר ב"טעות אנוש".

ממצאי הביקורת מיום 2/11/2021 הם כלהלן:

"שטח הבניין מגודר באיסכורית. בכל שטח הבניין נראו תקרות שלמות, הקירות שלמים, במספר מוקדים אין צבע, יש ריצוף, בתדרים נראו

כלים סניטריים, חסרים חלק מאביזרי חשמל (מנורות, שקעים, מתגים), בזמן הביקורת נראו פועלים צובעים את החדרים, בחלל ראשי נראו ארגזי קרטון סגורים, כלי עבודה וחומרי בניין.

2000190638 : אין לדעת באיזה שטח מדובר היות ולא צורף שרטוט לביקורת, אך בהסתמך מתמונות שצולמו בביקורת הקודמת ניכר כי שטח זה רציף ואינטגרלי לשטח הבניין ברחוב בלינסון 6 ונמצא אף הוא תחת עבודות שיפוץ".

תחת התייחסות הלקוח נכתב כי :

"לדברי אחמד הקבלן : נשאר פנישים אחרונים, אין חשמל ואין טופס 4, סיום משוער חודשיים".

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראה כי שטח המבנה מגודר באסכורית, נראה אזור מדרגות שלא הושלם, דלפקים שלא הושלמו, נראים ארגזים מרוכזים בחלק מן הנכס וצילום של אחד החדרים.

בהתבסס על ביקורת זו השיב מנהל הארנונה ביום 4/11/2021 להשגה שהגישו העוררים כך :

"ראשית יצוין כי לעניין בקשתך לקבלת המשך פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש נשיבך כי על פי רישומינו לנכסים שבנדון התקבל טופס 4 בתאריך 23.08.2021.

לפיכך אין באפשרותנו לאשר את הפטור לתקופת עבר.

....

בביקורת שערכנו בנכס בתאריך 2.11.2021 מצאנו כי הנכסים אינם עומדים בתנאיו של סעיף זה, שכן קיים במקום ארגזים וציוד, והנכסים ראויים פונקציונאלית לשימוש".

כנגד תשובה זו הוגש ערר מספר 140023610.

לתצהירי המשיב צורף גם דו"ח ביקורת מיום 29/3/2022 בו נכתב כי :

" בכל שטח הבניין נראו תקרות שלמות, הקירות שלמים, במספר מוקדים אין צבע, יש ריצוף, בחדרים נראו כלים סניטריים, מזרנים ומיטות. חסרים חלק מאביזרי חשמל (מנורות, שקעים, מתגים), בזמן הביקורת נראו פועלים צובעים את החדרים, בחלל ראשי נראו שולחנות וכסאות עטופים ניילון, כלי עבודה וחומרי בניין.

2000190638 : אין לדעת באיזה שטח מדובר היות ולא צורף שרטוט לביקורת, אך בהסתמך מתמונות שצולמו בביקורת הקודמת ניכר כי שטח זה רציף ואינטגרלי לשטח הבניין ברחוב בלינסון 6 ונמצא אף הוא תחת עבודות".

בהתבסס על דו"ח ביקורת זה, השיב מנהל הארנונה ביום 31/3/2022 להשגה שהגישה העוררת כי נמצא שהנכסים אינם עומדים בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות ולפיכך לא ניתן לאשר את הפטור.

כנגד החלטה זו הוגש ערר שמספרו 14024014.

בפני הוועדה הוצג טופס 4 שניתן ביום 23/8/2021 שכותרתו: טופס 4 – (תקנה 5) – (ללא אכלוס) אישור להספקת חשמל/ מים/ טלפון לפי תקנות התו"ב (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981 המופנה לחברת החשמל ומאשר מתן שירותים כאמור. על בסיס טופס זה החליט מנהל הארנונה ביום 4/11/2021 כי לא ניתן להעניק לנכסים פטור בגין התקופה שקדמה למועד הביקורת מיום 2/11/2021.

בפני הוועדה הוצג טופס 4 המעיד על סיום הבנייה ואישור אכלוס שניתן ביום 30/5/2022. לטענת העוררת, ביום 1/7/2022 הועברה החזקה לרשת אטלס.

הטענה בדבר הרחבת חזית;

בפנינו ערר מיום 29/5/2021 וכן ערר נוסף שהוגש ביום 19/5/2022. כמתואר לעיל, הערר הנוסף מתייחס לתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 31/3/2022. בהשגה מיום 10/3/2022 טענו העוררים כי מבוקש להעניק לנכסים פטור עד ליום 30/5/2022. ביום 1/6/2022 ניתנה החלטה, בהסכמת המשיב, לאיחוד העררים. בנסיבות אלו, אנו דוחים את הטענה להרחבת חזית על ידי העוררת, ונדון בטענות העוררת החל מיום 1/9/2021 ועד ליום 30/5/2022.

לגופם של דברים;

לאחר שעיינו בכלל החומר בפנינו, ולאחר ששמענו את עדותה של גבי תניה אביגיל גלבוע מטעם העוררים, ואת עדותו של החוקר מר מתי אלבן מטעם המשיב, ולאחר שקראנו בעיון את כתבי הטענות מטעם הצדדים ואת כלל המסמכים והראיות שצורפו לכתבי הטענות, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל בחלקו;

מכלל החומר בפנינו עולה כי הגם שאין מדובר בבניין חדש, מדובר בפרויקט בנייה מורכב לשימור שכולל שינוי ייעוד מתיאטרון לבית מלון ואשר נדרש לעמוד בדרישות שימור מחמירות. בשים לב להיקף השיפוץ המשמעותי, הכיר המשיב בנכסים כלא ראויים לשימוש עד ליום 1/9/2021.

הליך אישור ההיתרים התקיים, בחלקו, במהלך תקופת הקורונה, ובנסיבות אלו הליך האישורים התעכב.

המשיב לא קיים ביקורת בנכס בסמוך למועד פניית העוררים בבקשה להאריך את הפטור, ובשל "טעות אנוש" שטיבה לא פורטה, ביצע ביקורת בנכס רק בחודש נובמבר 2021. הוכח בפנינו כי העוררים פנו למשיב מייד בתום תקופת הפטור. בנסיבות אלו, משמדובר בהיקף שיפוץ משמעותי ובנכסים שהוכרו כלא ראויים לשימוש, איננו מוצאים לנכון להיטל את נטל ההוכחה באשר למצב המבנה מחודש ספטמבר ועד חודש נובמבר דווקא על העוררת. בהיעדר סיבה מניחה את הדעת לאי ביצוע הביקורת בסמוך למועד הפנייה, להיקף השיפוץ המשמעותי הנלמד מכלל המסמכים בתיק הערר, על פי שני ההיתרים שהוצגו בפנינו, ולכך שהעוררת פנתה למשיב במועד, אנו מוצאים כי

בהיעדר ראייה לשינוי עובדתי שחל בנכס, יש מקום להאריך את הפטור שהוענק לעוררת עד למועד ביצוע הביקורת, קרי, עד ליום 2/11/2021.

בהתחשב במכלול נסיבות המקרה והעובדות שהונחו בפנינו, לא מצאנו כי טופס 4 שניתן ביום 23/8/2021 שכותרתו: טופס 4 – (תקנה 5) – (ללא אכלוס) אישור להספקת חשמל/ מים/ טלפון לפי תקנות התו"ב – מצדיק להטיל על העוררת ארנונה ממועד זה, בהיעדר ממצאים עובדתיים נוספים.

באשר לתקופה מיום 2/11/2021 ועד ליום 30/5/2021 ;

העדה מטעם העוררים העידה בפנינו כי בחודש נובמבר 2021 היו בנכס ארגזים שכן לא הייתה בידי העוררים ברירה והיה חשש שהציוד במכולה ייהרס. מן התמונות עולה כי הציוד אוחסן רק בחלק מן הנכס. המשיב נסמך על הטענה כי הנכס לא היה ריק ואין בפנינו ראייה באשר לשטח האחסון מכלל שטח הנכסים.

העדה העידה כי לא בכל המקומות הייתה ריצפה, כי במדרגות בתוך החדרים לא הייתה רצפה, התברר כי הקונסטרוקציה חלשה והיא התנדנדה. באשר לתקרה ולקירות היא השיבה כי לא היה שלב שהנכס לא היה מקורה כי מדובר בשימור מחמיר. העדה פירטה, לשאלת הוועדה, את העיכובים מצד מחלקת השימור בעירייה מתחילת ספטמבר 2021, אולם הפירוט שמסרה לא מלמד על כך שמבחינה פיזית הנכס היה במצב שאינו ראוי לשימוש כנדרש בפקודת העיריות.

מטענות העוררים עולה כי טענתם העיקרית היא באשר למניעות משפטית ולעיכובים מצד העירייה שמנעו ממנה קבלת טופס 4. הוועדה סבורה כי ייתכנו מקרים בהם מניעות משפטית לא תצדיק את שלילת הפטור, אלא שבענייננו קיים קושי להיענות לבקשת העוררת בשל לשונו הברורה של סעיף 330 לפקודת העיריות, אשר דורש בנוסף לתנאי הפיזי של "נהרס או ניזוק" גם תנאי פונקציונאלי לפיו "אין יושבים בו", כלומר כתנאי למתן הפטור קיימת דרישה ברורה וחד משמעית שלא נעשה בנכס כל שימוש.

בהינתן כי אין מחלוקת שהעוררת אחסנה ציוד במלון, ובכל ההבנה הכנה לטענות העוררת והעדה מטעמה, ביחס לדרישות השימור שהכבידו על השיפוץ בכללותו, לא נוכל להיענות לבקשת העוררת להעניק לה פטור גם בגין בתקופה לאחר יום 2/11/2021 ;

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

"נהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק".

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה

אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: יכלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם" (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י' כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבת התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בניין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...".

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

במקרה שלפנינו בהיתן שהחל מחודש נובמבר 2021 העוררת איתחנה בנכס ציוד רב ובחודש מרץ 2022 אף היו בחדרי המלון מיטות ריהוט וציוד נוסף, ועל אף הקושי שתיארה העדה לעמוד בדרישות השימור, עד לאכלוס ומסירת החזקה לידי רשת אטלס, לא נוכל לאשר את מתן הפטור לאחר 2/11/2021.

העוררים הציגו בפני הוועדה את ההחלטה שניתנה על ידי בערר 140024014 בעניין בילבסקי, אולם במקרה שם דובר על מניעה פיזית שהצטרפה למניעה משפטית בנסיבות מיוחדות של הפקעת נכס על ידי נת"ע ולכן מדובר בנסיבות שונות ממקרה זה, כאן נטען לקיומה של מניעה משפטית. בערר

140023105 בעניין הראל, שניתנה על ידי ההרכב בראשות עו"ד וייסמן, דובר במקרה בו לא חל שינוי עובדתי במצב הדברים בעוד בענייננו חל שינוי עובדתי הן ביחס להתקדמות השיפוץ והן באשר לאחסון ציוד גם בחודש נובמבר 2021 וגם בחודש מרץ 2022.

סיכום של דברים;

הערר מתקבל בחלקו.

יוענק לנכס פטור 'לא ראוי לשימוש' עד ליום 2/11/2021.

באשר לתקופה מיום 2/11/2021 ועד ליום 30/5/2021 – הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

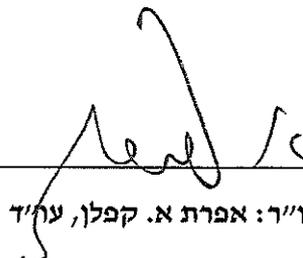
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/9/23

בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 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: יעקב ישראלי, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארגונה כללית

ערר מס' 140022130

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הון

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: עזבון המנוח חיים שהרבני

- נ ג ד -

מנהל הארגונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחנות הנמצאת ברחוב לוינסקי 108 א, תל אביב-יפו, במתחם התמח"ת, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000131633 ח-ן ארגונה מס' 1044016 בשטח 25 מ"ר בסיווג "מסחר".

ביום 6/10/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. מגישת הערר הינה בתו של המנוח מר חיים שהרבני, (להלן תיקרא "העוררת" למרות שהעורר למעשה הוא עזבון המנוח) והיא טענה כי אביה לא קיבל מעולם מפתחות לנכס והוא מעולם לא הושכר. משנטען כי הבעלים של החנות הם אביה המנוח וכן אחיו של המנוח, מר עזרא שרהבני, הציעה הוועדה לצרף את האח כצד להליך אולם העוררת ביקשה שלא לעשות זאת. הוועדה הורתה על צירוף התמח"ת כצד שלישי להליך וכי התמח"ת תגיש את המסמכים הדרושים לבירור הערר בתוך 30 יום.

ביום 6/12/2021 הוגשה הודעה מטעם התמח"ת לפיה המנוח ואחיו רכשו את החנות בשנות ה-90 וכי לא אותר פרוטוקול המסירה של החנות.

ביום 7/12/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי התגובה הוגשה למעלה מחודש לאחר המועד שנקבע בהחלטת הוועדה, ללא בקשה להארכת מועד, ויומיים בלבד לפני המועד הקבוע לדיון, ולכן איפשרה לעוררת, שאינה מיוצגת, להודיע אם היא מעוניינת לקיים את הדיון שקבוע למחרת היום. נקבע כי הצד השלישי תישא בהוצאות העוררת בסך 500 ש"ח. בבוקר הדיון הודיעה המזכירות כי העוררת קיבלה את הודעת הצד השלישי בבוקר הדיון, ובעקבות כך קבעה יו"ר הוועדה בהחלטה כי אין לקבל מצב דברים זה, כאשר מדובר בעוררים לא מיוצגים, ולכן הדיון נדחה.

ביום 1/6/2022 התקיים דיון מקדמי נוסף. בפתח הדיון טען הצד השלישי כי לא אותר פרוטוקול מסירה אלא הסכם מכר. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 1/6/2022 הוגשה הודעה מטעם התמח"ת, אליה צורף הסכם מיום 8/2/1989 לרכישת החנות על ידי המנוח, אחיו, וכן טחן רחמים ז"ל. על פי הסכם זה המנוח בעל 17% מהנכס.

ביום 31/7/2022 הוגש תצהיר מטעם אחיו של המנוח, מר עזרא שרהבני, כי מעולם לא קיבל חזקה בנכס או מפתח.

ביום 27/1/2022 הוגשה הודעה מטעם הצד השלישי, בה נטען, בין היתר, כי התמח"ת לא איתרה מסמכים נוספים.

ביום 16/11/2022 התקיים דיון הוכחות בתיק. המצהיר מטעם העוררת לא התייצב לדיון מפאת גילו. במהלך הדיון טען ב"כ המשיב כי מר חיים שרהבני, המנוח, היה אחד העותרים בעת"מ 2277/07, בה טענו עותרים בעלי חנויות בתמח"ת לנכסים לא ראויים לשימוש, ואשר במסגרתה אושר פטור לפי סעיף זה לנכס מיום 1/1/2007 ועד ליום 31/12/2013. בדיון הובהר כי הנכס נמצא כיום בתקופה השלישית לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ופטור מתשלום. הערר נוגע לתקופה השנייה בלבד בין השנים 2015-2020. בנסיבות אלו איפשרה הוועדה לעוררת לקבל ייעוץ משפטי ולהודיע אם היא עומדת על הערר.

ביום 11/12/2022 הודיעה העוררת כי היא עומדת על הערר.

לאחר שהדיון בערר נדחה מעת לעת על ידי הצדדים, ביום 1/6/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקר מר עזרא שרהבני. בעקבות החקירה נקבעו מועדים להגשת סיכומים והצדדים הגישו סיכומיהם.

דיון והכרעה

ב"כ המשיב הודיע כי המנוח, מר חיים שרהבני, היה אחד העותרים בעת"מ 2277/07, בה טענו עותרים בעלי חנויות בתמח"ת לנכסים לא ראויים לשימוש (להלן – "העתירה המינהלית"). במסגרת העתירה המינהלית, הושגה פשרה לפיה כלל בעלי החנויות העותרים קיבלו פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1/1/2007 ועד ליום 31/12/2013. ב"כ המשיב הצהיר כי הנכס נושא הערר נמצא כיום בתקופה השלישית לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ופטור מתשלום וכי הערר נוגע לתקופה השנייה בלבד בין השנים 2015-2020.

הטענה כי המנוח היה עותר במסגרת העתירה המינהלית האמורה לא הוכחה; מסמכים הנוגעים לעתירה המינהלית ולכך שהעורר היה חלק מן העוררים, או ייפוי כח מטעמו, לא הוצגו כראיות בפני הוועדה. אין בפנינו תצהיר מטעם המשיב לפיו הנכס קיבל פטור במסגרת העתירה המינהלית או בעבר, טענה זו לא צוינה בכתב התשובה לערר ואף לא בתשובת מנהל הארנונה מיום 12/7/2020 שהעניק לנכס המשך פטור לא ראוי לשימוש בהתאם לביקורת מיום 7/9/2020.

אחיו של המנוח העיד כי הוא אינו זוכר שהייתה עתירה מינהלית במסגרתה הושגה פשרה, וכי אם היה הליך משפטי היה יודע על כך שכן הם היו שותפים במשך כ- 50 שנה.

מכל מקום, בערר בפנינו מבוקש לקבוע כי המנוח ויורשיו אינם מחזיקים בחנות ולא קיבלו מעולם מפתחות לחנות. כאמור, לא הוכח בפנינו כי מדובר בטענה סותרת לטענת המנוח בהליך אחר.

אחיו של המנוח, מר עזרא שרהבני, העיד בפנינו כי הוא והמנוח מעולם לא קיבלו חזקה בנכס. בתצהירו הוא הצהיר כי לא נמסר לו מפתח, כי החנות מעולם לא הייתה בשימוש ולא נמסרה וכי לא הייתה גישה לחנות. אנו מקבלים את עדותו כמהימנה.

מנגד, התמח"ת לא המציאה ולו ראשית ראייה למסירת החנות לידי המנוח ואחיו, ולדברי בא כוחה לא אותר פרוטוקול מסירה. לא הוצגה בפנינו ראיה כלשהי על שימוש שנעשה בחנות ע"י מאן דהוא בתקופה כלשהי.

בנסיבות אלו, לאור עדות אחיו של המנוח והיעדר כל ראייה למסירה של החנות בפרוטוקול מסירה או להשכרתה בשלב כלשהו על ידי מאן דהוא, בתו של המנוח הרימה את הנטל להוכיח כי הוא לא החזיק מעולם בנכס.

סוף דבר;

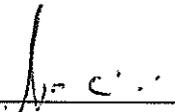
הערר מתקבל, טענת איני מחזיק של יורשת המנוח מתקבלת.

אין צו להוצאות למעט ההוצאות שנפסקו לטובת העוררת במסגרת הליכי הביניים בסך 500 ₪.

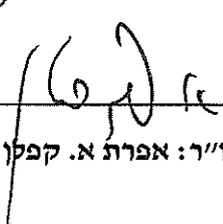
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/9/23

בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 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: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפקן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס' 140022925

140023430

140023988

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד גדעון ויסמן

חבר – עו"ד משה קורן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אי האוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב תל גיבורים 5, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 11179211, 11173127 ו- 11173142 (להלן: "הנכסים").

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה אחת מרכזית, שאלה משפטית בעיקרה, והיא שאלת הפרשנות הנכונה של מבחן "השימוש" (בנכס) מבחינת דיני הארנונה.

רקע

1. ערר זה עוסק בשורה של נכסים המסווגים כבניינים, שאינם משמשים למגורים.
2. שטחם הכולל הינו 646 מ"ר.
3. הנכסים מפוררים על 3 קומות במבנה אחד.
4. ביום 9.5.21 הגישה העוררת את הערר הנדון ובו טענה מספר טענות. העוררת טענה כי מגיע לה פטור נכס "לא ראוי לשימוש", כי יש לסווג את הנכסים כמחסנים, כי יש לאחד את כל הנכסים לחשבון אחד ועוד מספר טענות.
5. בכתב הערר נטען, כי: "כל הנכסים המוחזקים ע"י העוררת עונים להגדרת מחסנים בצו הארנונה של העירייה".
6. יודגש, כי מדובר בנקודה משמעותית, שכן במהלך ההליך התברר כי הנכסים אינם מוחזקים על ידי העוררת בלעדית אלא בפועל העוררת משכירה בשכירות משנה חלקים במושכר לצדדי ג' שונים, על אף שהעוררת היא שרשומה כמחזיקת הנכסים אצל המשיב.
7. עוד התברר במהלך ההליך, כי ישנם הסכמי שכירות בכתב עם שוכרי המשנה, אך הם לא הוצגו בהליך. העוררת גם אישרה, כי היא לא מדווחת על שוכרי המשנה כמחזיקים.
8. ביום 25.8.21 הוגש כתב התשובה מטעם המשיב. בו, בתמצית, נטען:

- 8.1. לגבי טענת "לא ראוי לשימוש" טען המשיב, כי נותרה מחלוקת רק לגבי נכס אחד, שאינו עונה לקריטריון, וממילא שלא ניתן לתת לו את הפטור אלא מיום 16.3.21 ואילך שכן זהו המועד בו נשלחה לראשונה הודעה לעירייה בנוגע למצב הנכס.
- 8.2. לגבי סיווג הנכס נטען, כי הנכסים מושכרים לצדדי ג' כשכירות משנה וכי למעשה העוררת עושה בנכס שימוש מסחרי של השכרת שטחים ולא של אחסנה ארוכת טווח.
- 8.3. לגבי איחוד הנכסים נטען, כי מדובר בעניין שבשיקול דעת המשיב וממילא לאור המצב העובדתי (הנכסים לא מאוחדים, לא קיים מעבר ביניהם, יש להם כניסות נפרדות והם נמצאים בקומות שונות...), הרי שאין להתערב בהחלטה שלא לאחד את הנכסים.
9. ביום 24.5.22 הוגשו תצהירי העוררת. התצהיר שהוגש הינו של מר גולדברג, מנכ"ל משותף של העוררת:
- 9.1. לגבי הנכס שנטען שאינו ראוי לשימוש טען בכלליות כי נעשו בו עבודות שיפוץ שכללו הריסה, שהנכס היה ריק, ולכן לא ראוי לשימוש ואין לחייבו. לגבי מועד ההודעה נטען כי הדיווח לעירייה נמסר עם תחילת העבודות. לא פורט תאריך מסוים.
- 9.2. לגבי שאלת הסיווג נטען כי החברה מקימה מתחמי אחסנה, המחולקים ליחידות עצמאיות, המושכרים לתקופות גמישות, לאחסנה בלבד, ללא ביקור של לקוחות, ללא פעילות מסחרית וכיו"ב.
- 9.3. נטען, כי יש לאחד את כל הנכסים המוחזקים על ידי העוררת באותה כתובת.
- 9.4. לתצהיר צורפו שתי חשבוניות כנספחים. האחת מיום 4.4.21 המתייחסת להזמנת עבודה מיום 17.3.21 והשנייה מיום 2.6.21 המתייחסת להזמנת עבודה מיום 23.5.21. לא צורפה הזמנת העבודה.
- 9.5. לא צורף תצהיר של הקבלן. לא פורט מה נהרס, מתי ובאיזו צורה. צורפו מעט מאוד תמונות. לא צורפה חוות דעת.
10. ביום 3.7.21 הוגשו ראיות המשיב. צורף דוח ביקורת, שמתאר כי במקום ישנה חלוקה לחללים, וכי במקום נראה ציוד, קרטונים, מדפים וכיו"ב.
11. ביום 20.9.22 התקיים דיון הוכחות. במהלך הדיון הגיש המצהיר מטעם העוררת העתק מסמך, שנטען שהינו ההודעה לעירייה הנושא תאריך 16.2.21. לא נמסרה אסמכתא לגבי מועד ההגשה. המצהיר גם ענה: "אני לא זוכר מתי ההודעה נמסרה". התברר כי העוררת גם לא עדכנה לגבי סיום העבודות.

12. המצהיר אישר שהנכסים פוזרים על 3 קומות, שהנכסים מושכרים לצדדי ג', שהוא אינו יודע אם יש תא מזידה באחד מהם, שיש הסכמי שכירות (שלא צורפו) הכוללים תשלום גלובלי כולל הוצאות, כי העוררת אינה מאחסנת שם דבר בעצמה, שהעוררת אינה מודיעה למשיב לגבי חילוף מחזיקים.

13. העוררת אישרה, שמתווה ההשכרה הוא גמיש הן מבחינת שטחי ההשכרה והן מבחינת התקופה.

14. מצהיר המשיב התייחס לתמונות שצילם, ומעבר לכך אישר שלא נראתה במקום פעילות ובמיוחד לא של קניה ומכירת סחורה, כי לא ראה לקוחות בנכסים, לא ראה קופה, לא ראה עסקים צמודים, לא ראה פעילות מחוץ לנכסים, ראה שניתן לאחסן חפצים לטווח ארוך וכי למעשה רוב מה שראה נראה כמו איחסון של סחורה.

15. ביום 15.12.22 הוגשו סיכומי העוררת. במסגרתם חזרה העוררת על 3 טענות: טענת לא ראוי לשימוש, טענת סיווג מחסנים וטענת איחוד הנכסים.

16. ביום 17.1.23 הוגשו סיכומי המשיב. המשיב חזר על טענותיו כי אין להיענות לערר.

17. ביום 1.2.23 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררת.

דין

18. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.

19. למעשה השאלה המרכזית הינה שאלה משפטית מעניינת: מה הפרשנות של המושג שימוש בהקשר של החיוב בארנונה? כלומר, האם שימוש הינו השימוש בפועל בנכס עצמו במובן הצר, ללא קשר למהות הרחבה, דהיינו ללא קשר לזהות המחזיק וללא קשר למכלול הנסיבות או שמא יש להשתמש במבחן רחב יותר?

20. ניתן לחדד את הסוגיה במספר דוגמאות: האם כל שימוש בדירה למגורים יש לסווג כמגורים או האם למשל יש הבדל בין שימוש בדירה למגורים במובן היומיומי לעומת שימוש בדירה להשכרה כדירת אייר בי אנד בי? האם עו"ד שמשכיר חדר במשרדו לעו"ד אחר משנה את השימוש במשרד משימוש משרדי לשימוש מסחרי לעומת חללי עבודה משותפים של עורכי דין? האם בניין ובו מספר דירות שבכל אחת מהן נעשה שימוש כמגורים הינו בית מגורים (למשל בית משותף "קלאסי"), "עסק" להשכרת דירות מגורים (למשל אם כל הבית בבעלות של איש אחד שהינו המחזיק הרשום) או מלון דירות (למשל אם הבניין בבעלות חברת למלונאות המפעילה בנכס עסק של מלון)?

21. במקרה שלפנינו טוענת העוררת, כי בפועל השימוש הינו לאחסנה ולכן יש לסווג את הנכס כמחסנים ואילו העירייה טוענת, כי השימוש בנכס הינו של העוררת כמחזיקה רשומה ושביתור כזה השימוש הינו שימוש מסחרי של השכרת שטחים.

22. שני הצדדים מפנים לפסיקה בנושא, וכעת תפקידנו להכריע.

23. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
24. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
25. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק (להלן: "פס"ד בזק"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
26. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה (להלן: "פס"ד כרטיסי אשראי"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה שפס"ד בזק אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:
- "אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של מיהות המשתמש. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.
- ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימושו לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו." (ההדגשות אינן במקור)
- לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
27. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

28. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

29. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

"13. על-מנת שמש ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

'יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה... (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

30. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

31. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

32. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסוג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

פסיקה פרטנית רלוונטית

33. הצדדים הפנו לפסיקה שונה.
34. העוררת הפנתה למספר פסקי דין עיקריים בנושא.
35. בפרשת שירותי הובלה ואחסון בע"מ (עמ"נ 620288-06-13 להלן "פרשת שירותי הובלה") נקבע:
- "לטעמי הרישא של הסעיף מכוונת את הפרשן לשימוש שנעשה במחסן (ולא לבעלות בו). כך, הסעיף מתייחס בראשיתו ל"מחסני ערובה, מחסני עצים" – קרי מחסנים המשמשים לאחסנת עצים. לו היה המחסן דגן משמש לאחסנת עצים, הרי קשה היה לחלוק על כך כי מדובר ב"מחסן" כהגדרתו (המפורשת) בסעיף, וזאת – גם לו היה מדובר במחסן עצים המשכיר שטחי אחסנה לאחרים, ולא דווקא במחסן עצים המשמש את בעליו לאחסנת העצים שבבעלותו";
36. בעמ"נ 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר נ' הרצליה נדון מקרה דומה. שם דובר היה בשרתים המגבים מידע של צדדי ג'.
- עמ"נ (מינהליים ת"א) 14215-12-20 גלובל דאטה סנטר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה (נבו 10.11.2021): "תכלית הגדרת מחסן כ- "מבנה המשמש אך ורק לאחסנה ולא מתבצעת בו פעילות עיסקית" בסעיף 12.4 (א) (1) לצו הארנונה היא להבטיח כי אין במבנה פעילות של קניה, מכירה, אספקה ושיווק של סחורה המאוחסנת במחסן והשימוש שנעשה בו הוא לאחסנה בלבד";
37. כמו כן הפנתה העוררת לפרשת בית בלב שם סווג בית אבות כמגורים ולא כעסק. שם עיקר השאלה עסקה בהבחנה בין בית חולים לבית אבות.
38. ודוק: לטעמנו מקרים אלו שונים בנקודה מהותית מהמקרה שלפנינו. במקרה האחסנה ובמקרה השרתים מדובר במצב שבו המחזיק הרשום הוא גם המחזיק בפועל והוא רק נותן שירות לצד ג'. יש בידו ידיעה מלאה לגבי הנעשה בנכס והוא יכול לעמוד לביקורת של המשיב בכל רגע. במקרה שלפנינו האחזקה בנכס עוברת בפועל לצד ג' העושה בחלק הנכס כברצונו, כאשר גודל השטח משתנה והתקופה בה מושכר גם כן. לנקודה זאת משמעות כפולה: ברמה הראייתית- למעשה כל עדות של העוררת על פעילות צד ג' הינה עדות מפי השמועה, שכן אין לעוררת ידיעה אישית לגבי הנעשה בפועל בחלק מהנכס, שהיא השכירה לאותו צד ג' (וכך גם עלה מחקירתו של מצהיר העוררת). על אחת כמה וכמה נכון הדבר כשאפילו הסכמי השכירות לא צורפו ולא ניתן לדעת מהן ההתחייבות של צד ג'. הנקודה השנייה היא המהותית- משמעות ההבדל היא כי פעילות העוררת היא בהשכרת חללים לצדדי ג' ודבר זה לדעתנו הופך את השימוש בנכס לשימוש "עסקי" / "מסחרי". השימוש בנכס הופך מאחסנה של סחורה להשכרת חללים עבור אחסנה, ופרשנות זאת הינה בהתאם לעמדת המשיב.

39. המשיב הפנה אף הוא לפסיקה.
40. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 50496-07-10 **חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו** (נבו 29.04.2012) נקבע: "הקו המנחה בהגדרת סיווג "מחסנים" בצו הארנונה של העיר תל-אביב, הוא למנוע מצב בו יחידה אינטגרלית אחת תפוצל באופן מלאכותי (גם אם מדובר בהפרדה פיסית על-ידי דלת) לשתי יחידות, כאשר ביחידה הקטנה יותר תבוצע הפעילות ה"עסקית" הטהורה, וביחידה הגדולה יותר יאוחסנו המוצרים המשמשים את הפעילות העסקית של הנישום. כדי להשיג מטרה זו קבעה העירייה מספר תנאים מצטברים, כפי שפורט לעיל. מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש ליחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל";
41. כמו כן הפנה המשיב לראוי להתייחס גם לעמ"נ 32765-01-12 מ.ל.ד **השקעות נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב** (להלן: "פס"ד מ.ל.ד השקעות") שם נדונה בקשה לפיצול נכס אשר הושכר לעורכי דין.

ונקבע:

" וועדת הערר קבעה כעובדה שהנכס מתנהל כעסק של השכרת חדרי משרדים. השוכרים, כולם עורכי דין, שוכרים שטחים בהיקפים שונים לשם שימוש כמשרד עורכי דין. השימוש בחדרים אינו מתנה בדרך רגילה של התנהלות משרד עורכי דין והוא משום שהשימוש נשען על אפשרויות שימוש של השוכר בשירותים שניתנים על ידי המערערת כבעלת הנכס (שירותי מזכירות, טלפונים, שליחויות, פקס, וכיו"ב) ועל אפשרויות שימוש קצרות זמן המשתנות מעת לעת בשטחים משותפים המוחזקים בידי המערערת (חדרי ישיבות, מטבחונים, שירותים).

שטחי המשרדים המושכרים, מושכרים אמנם לתקופות של שנה ויותר, אך היקפי ההשכרה אינם קבועים. יש שעורך דין שוכר חדר או שניים לשנה או יותר ולאחר שהוא מפנה את המשרד בא תחתיו אחר ששוכר רק אחד משני החדרים או דווקא מוסיף שכירות של חדר נוסף (לעיתים אין אפילו סמיכות פיזית בין החדרים). המשמעות היא שהשטחים המושכרים אינם מחולקים ליחידות משנה מוגדרות וקבועות. יש גמישות מרובה בהקשר לשטח המושכר.

נוסף לכך לא מתקיימת הפרדה פיזית בין המשרדים השונים. הנכס נחזה כיחידה אחת על מגוון המרכיבים המשמשים אותה (חדרי שירותים, מטבחונים, חדרי ישיבות) שהשימוש בה מפוצל בין משתמשים שונים. הפיצול אינו קבוע. הוא משתנה מעת לעת בהתאם לביקוש."

42. בנסיבות אלה פסק בית המשפט, בין היתר בהתבסס על מבחן "יעילות המערכת המיסויית", כי:

"הפיצול המלאכותי לצרכי ארנונה שהמערער מבקש לקיימו הוא בלתי מתקבל על הדעת בהיבט מעשי. משמעותו היא שחדשות לבקרים יצטרך מנהל הארנונה להגדיר מחדש את שטחי המשנה השונים כנכס (הנושא מספר נכס נפרד) בספרי הארנונה. זה מרשם לבוקה ומבולקה ולפתיחת פתח לכך שחיובי הארנונה יפלו 'בין הכיסאות'.

ניתן בעקרון מעיקרה לפצל נכס מסוים לשטחי משנה מוגדרים ומתוחמים ולרשום כל אחד מהם בספרי העירייה כנכס נפרד. הדבר מצריך חלוקה מוגדרת והפרדה פיזית בין נכס משנה אחד לשני. הקביעה אם מציאות מסוימת עולה בקנה אחד עם דרישת הפיצול הקבוע המתוארת לעיל נתונה בידי מנהל הארנונה. החלטתו של מנהל הארנונה בעניין דנן לראות את הנכס כיחידה אחת ולא להכיר בחלוקת השטחים הארעית כיחידות משנה קבועות משקפת שיקול דעת נכון וסביר."

43. ב- 24.5.2021 התקבלה החלטת ועדת הערר לענייני ארנונה, שליד עיריית תל אביב בערר בי אנד פי ספייסס, הדן בסוגייה הדומה במהותה לסוגייה דנן. קרי, סיווג מתחם עבודה משותף.

44. ועדת הערר בחנה את סיווגו של הנכס, בהתבסס על המבחן המשולב. כך החליטה הועדה, כדלקמן:

"8. בחינת המקרה שלפנינו בהתאם למבחן המשולב כפי שיושם בפסק דין מגדל מביא למסקנה שהעוררת עושה שימוש בנכס למטרה מסחרית מובהקת התואמת את עיסוקה

...

מפרסומי העוררת שצורפו לתצהיר מנהלה עולה שלעוררת כמה תחומי עיסוק ובכלל זה לעוררת חמישה חללי עבודה משותפים (...). במסגרתם נותנת החברה שירותי 'חממה' לחברות סטרט-

אפ ...

9. ... דמי השכירות שמשולמים על ידי השוכרים כוללים גם קבלת שירותים שונים מהעוררת...

11. הואיל והגענו למסקנה שהשימוש שעושה העוררת בנכס תואם את עסקה, הרי שלא נפל פגם בסיווג הנכס תחת הסיווג הכללי ... ככל נכס מסחרי אחר."

מִן הַכִּלְלֵי אֶל הַפְּרֵט – סִיוּגוֹ שֶׁל הַנִּכְסִי / הָאֵם הַנִּכְסִי הוּא עֵסֶק לְהַשְׁכִּיר מַחְסָנִים אִו "מַחְסָן"?

45. כאמור, לב המחלוקת בין הצדדים היא בשאלת סיווגו של הנכס.
46. כמפורט לעיל, קיימים מספר מבחנים ושיקולים לסיווגו של נכס בארנונה. מבחנים ושיקולים אלה יכולים להביא במקרה פרטני, לכדי תוצאה שונה.
47. כפי שנפסק בע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ (להלן: "פס"ד אשדוד בונדד"), בעניין מבחנים הנוגעים לסיווגו של נכס:

"ההכרעה, בסופו של יום, אינה צריכה ואינה יכולה, להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו אלא על בית המשפט לבחון ולקבוע האם מבחנים אלה מצביעים בעיניו, במקרה המסוים שבפניו, על היותה של הפעילות המתבצעת אצל הנישום לצרכי ארנונה..."

השימוש בנכס לאור מבחן השימוש ולאור המבחן המשולב

48. גם לו היינו בוחנים את השימוש בנכס, באופן צר ודווקני, בהתאם לפס"ד בזק, אנו סבורים, כי לא היה מקום לקבל את הערר וזאת עקב אי הרמת נטל ההוכחה.
49. לא מצאנו כי הוכח שהנכס משמש רק כאחסנה. לא הוצגו הסכמים והדבר מקים חזקה כנגד העוררת, אך ממילא בהיעדר עדות של שוכר צד ג' כלשהו בנוגע למה נעשה בחלק שהושכר לו לא ניתן להגיע למסקנה כפי שהעוררת טוענת וזאת במאזן ההסתברויות.
50. ברם גם אם היינו מקבלים את עמדתה העובדתית של העוררת הרי שהתמונה הינה כזאת:
51. העוררת מחזיקה מספר חללים הפזורים ב- 3 קומות בבניין. השוכרת משכירה חללים בגדלים משתנים (לפי צרכי הלקוח) ולתקופות שונות (לפי צרכי הלקוח). החללים ההלו הינם לאחסנה (כך לגרסת העוררת) אך הם בחזקת צדדי ג'. החזקה בנכס נשארת בידי העוררת ואין דיווח לעירייה על חילופי מחזיקים. הפעילות במתחם היא פעילות שנטענה כפעילות של "מתחם חללי אחסנה", אך למעשה, בהיעדר הסכמי השכירות לא ניתן לדעת מה הפעילות, שמתירה העוררת לצדדי ג' לעשות בנכס, מה היקף השירותים, שנותנת העוררת לאותם שוכרי משנה (כגון שירותי שמירה), ובהיעדר עדויות מאותם צדדי ג' לא ניתן להגיד כי אין אפשרות לשימוש שונה מאחסנה על ידיהם.

52. כאמור לעיל גם אם היינו מקבלים את התמונה העובדתית שהציגה העוררת (דהיינו כי הנכס הינו לשימוש כמחסנים בלבד), הרי שלדעתנו התוצאה היתה שלא מדובר באחסנה אלא בשימוש מסחרי.
53. אנו סבורים כי לא ניתן להידרש למבחן הצר בלבד. אנו סבורים כי יש מקום לבחון את השימוש בנכס באמצעות המבחן המשולב, אשר מייחס חשיבות גם למיחות המשתמש ולא לשימוש באופן צר ודווקני. יתרה מזאת, יש לייחס חשיבות למכלול הנסיבות העובדתיות שמהן עולה "השימוש" האמיתי בנכס.
54. במקרה דנן, ואין על כך חולק, העוררת הוא זו הרשומה בעירייה כמתזיקה בנכס, היא אינה מדווחת לעירייה על זהות לקוחותיה, תקופו שכירות המשנה שלהם, השטחים המוחזקים על ידם וכו'.
- לקוחות העוררת אינם ידועים למשיב, לא השטחים שהם מחזיקים ולא המועדים בהם מתחילים להשתמש בנכס ומפסיקים לעשות כן. העוררת, היא גם זו החייבת בארנונה בגין כל שטח המתחם. קרי, תשלום ארנונה, מהווה, הלכה למעשה, חלק "מחבילת השירותים", שהעוררת מספקת ללקוחותיה.
55. אנו סבורים כי יש לקבל את עמדת המשיב מכוון שהפעילות הנעשית במתחם חורגת מפעילות מצומצמת של אחסנה והינה למעשה פעילות של השכרת שטחים.
56. לפיכך, השימוש במתחם, לאור המבחן המשולב, בשים לב למיחותה של העוררת המחזיקה בנכס ולאופי פעילותה היא פעילות של עסק / מתן שירותים.

בחינת סיווגה של העוררת לאור עקרון "פעילות המנגנון המיסוי"

57. כפי ששינונו לעיל, עקרון נוסף בפרשנות דיני המסים, בכלל ודיני הארנונה, בפרט הוא יעילות המנגנון המיסוי. קרי, שיהיה ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית (ראה: פס"ד מליסרון; פס"ד היפר שוק).
58. קבלת פרשנות העוררת משמעה בחינה פרטנית של פעילותם של כמות לא ברורה של לקוחות העוררת לצורך קביעת סיווג השימוש, בד בבד עם קביעת היקף השטחים בהם נעשה שימוש על ידי כל אחד מלקוחות העוררת ופרק הזמן בו נעשה שימוש.
59. משמעות הדבר היא שחדשות לבקרים יצטרך מנהל הארנונה להגדיר מחדש את שטחי המשנה השונים כנכס (הנושא מספר נכס נפרד) בספרי הארנונה. זה מרשם לבוקה ומבולקה ולפתיחת פתח לכך שחיובי הארנונה יפלו 'בין הכיסאות'.
60. אנו סבורים, כי עמדתנו זו של בית המשפט בפס"ד מ.ל.ד. השקעות יפה אף ביתר שאת למקרה דנן. ודוק: בעוד שבמקרה שנדון בפס"ד מ.ל.ד. השקעות היה על מנהל הארנונה לבחון את היקף השטחים בהם עושים שימוש ללקוחות המתחם, שכולם עושים בנכס שימוש בעל סיווג זהה, במקרה דנן, לצד לקביעת היקף השטחים בהם עושה כל לקוח שימוש, צריך היה המשיב לקבוע גם את סיווג פעילותו של כל אחד מלקוחות העוררת.

61. לפיכך, העקרון הפרשני דנן נוטה באופן מובהק לקבלת עמדת המשיב ודחיית טענת העוררת.

שקלול כלל המבחנים

62. כעת בהתאם לפס"ד אשדוד בונדד לצורך קבלת החלטה במחלוקת דנן, עלינו לבחון ולשקלל את המבחנים השונים, תוך התאמתם למציאות החיים המודרנית (ראה: פס"ד ברודקאסט).

63. כמפורט לעיל, מבחן השימוש באופן צר ודווקני נוטה לכאורה (בכפוף לאי הרמת נטל הראייה) לעמדת העוררת. מנגד, בחינת סיווג המתחם בהתאם למבחן המשולב נוטה לעמדת המשיב.

64. עקרון יעילות המיסויית נוטה באופן מובהק לטובת עמדת המשיב, שכן קבלת עמדת העוררת ובחינת סיווגו של הנכס, בהתבסס על השימוש הנעשה על ידי לקוחות העוררת, מבלי שקיימים מספרי נכס הרשומים בספרי העירייה המייצגים מבנים המופרדים פיסית בהם הם מחזיקים, היא משימה המצריכה משאבים ניהוליים ניכרים.

65. לסיכום, אנו סבורים, כי דין הערר להידחות בנוגע לטענת סיווג השימוש.

"נכס לא ראוי לשימוש"

66. גם את טענה זו מצאנו לדחות. הטעם העיקרי הוא כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה.

67. גם במקרה של טענה זאת לא הובאו ראיות טובות ולא הובאו עדים נדרשים. מעבר לטענה כללית בנוגע לשיפוצים וכי הדבר הודע למשיב לא הוגשו ראיות בנושא.

68. פירטנו לעיל כי אין בפנינו גרסה למועד שליחת ההודעה על תחילת השיפוצים ואין למעשה כל ראיות לגבי השיפוץ והיקפו. כאמור לעיל לא הובאו ראיות או עדים ומלבד מספר קטן מאוד של תמונות, שלא ניתן ללמוד מהן שהנכס לא ראוי לשימוש, לא הוצג דבר ממשי.

69. בנסיבות אלו אין אנו יכולים לקבוע כי הורם נטל ההוכחה.

איחוד נכסים

70. כל מה שנטען בתצהיר הוא כי כל השטחים המוחזקים על ידי העוררת משמשים לאחסנה, כל היחידות באותה כתובת ופועלים כשטח אינטגרלי אחד מבחינת החזקה והשימוש בהם.

71. המשיב הפעיל את שיקול דעתו ובחר שלא לאחד את הנכסים בעיקר מהטעם כי הנכסים אינם מאוחדים, אינם מהווים יחידה אינטגרלית ואינם נמצאים באותן קומות.

72. ראשית, לאור דחיית טענת הסיווג, שאלת האיחוד נותרה פחות מהותית ברמה הפרקטית, אך גם לגופם של דברים לא מצאנו כי שיקול הדעת של המשיב במקרה דנן פגום ברמה

כזאת שיש מקום להתערב בו. ניתן לקבל שאין מקום לאחד נכסים אשר פזורים על מספר קומות ומשמשים צדדי ג' באופן שלא מהווים יחידה אחת אינטגרלית.

73. שאלת "איחוד" נכסים הינה שאלה של שיקול דעת המשיב. יחד עם זאת כך גם סוגיות נוספות, שעומדות לביקורת שיפוטית של ועדות הערר ושל בית המשפט הנכבד.

74. מהפסיקה המנחה עולה שנכסים הנמצאים ביחידת שטח אחת, מוחזקים על ידי מחזיק אחד, בעלי זהות פיזית, בשימוש אחד וזהה ולאותה תכלית ניתן לאחד. לא שוכנענו כי כך המקרה דנן.

סוף דבר

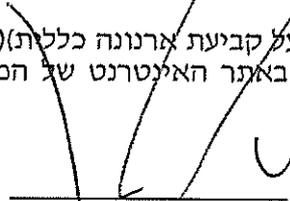
75. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

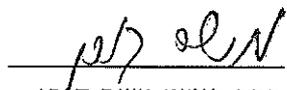
76. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 12,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

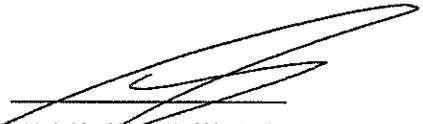
ניתן בהעדר הצדדים היום: 19/9/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת החלטה.

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

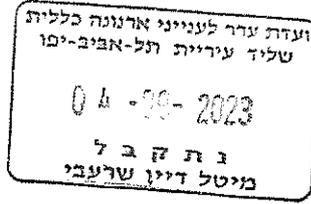

חבר: עו"ד פלדמן אהוד
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



03/09/2023
י"ז באלול תשפ"ג



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחיובי ארנונה וטרם הסתיים טיפולן המפורטות בדו"ח המצ"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

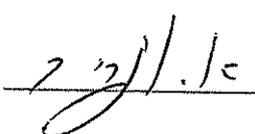
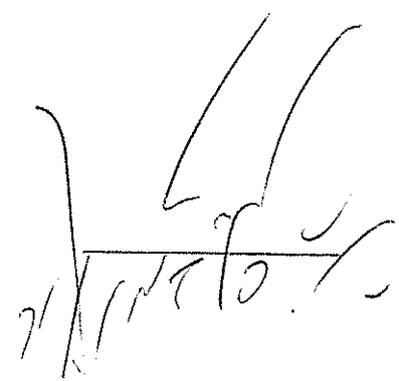
איציק חן,
מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו -
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 03.09.2023

תאריך 11.9.23

יהושע דוניטש, צו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

מספר לקוח	מס' בית	תאריך קבלת החוב	מס הודעה
0100221253	126	16/7/23	193478495
0100482403	47	16/7/23	193478809
0100619931	186	16/7/23	193478830
0100698725	32 ו	16/7/23	193478838
0101017898	52	16/7/23	193478938
0100190149	14	17/7/23	193479225
0100105916	168	17/7/23	193479273
0100490421	66	17/7/23	193480230
0100803178	18	17/7/23	193480244
0100993023	33	17/7/23	193480247
0100703510	12	17/7/23	193480256
0100893305	20	17/7/23	193480950
0100488628		18/7/23	193481349
0100623780	123	18/7/23	193481424
0100482403	13	18/7/23	193481462
0100029899	117	18/7/23	193481467
0100029678	125	18/7/23	193481468
0100481779	47	18/7/23	193481490
0100029898	104	18/7/23	193481491
0100030027	42	18/7/23	193481492
0100029679	190	18/7/23	193481493
0100483607	4	18/7/23	193481495
0100484602	152	18/7/23	193481568
0100346255	24	18/7/23	193481586
0100727833	4	18/7/23	193481587
0100601810	7	18/7/23	193481610
0100983923	84	18/7/23	193481615
0100029855	א 27	18/7/23	193481678
0100029727	24	18/7/23	193481696
0100287829	31	18/7/23	193481752
0101355900	34	18/7/23	193481759
0100488579	23	18/7/23	193481837
0100764697	25	18/7/23	193481845
0100152847	51	19/7/23	193483074
0100956710	א12	19/7/23	193483157
0100491272	6	19/7/23	193483198
0102059356	18	19/7/23	193483213
0100489297	2	20/7/23	193483376
0100031685	א 14	20/7/23	193483409
0100030380	157	20/7/23	193483689
0100779916	9	20/7/23	193483810
0100052123	115	20/7/23	193483845
0100366544	4	20/7/23	193483856
0100821391	65	20/7/23	193483870
0100489297	2	20/7/23	193483896
0100488386	14	20/7/23	193483943
0100063757	12	20/7/23	193484009
0100481821	8	20/7/23	193484040
0100309566	10	20/7/23	193484076
0100815801	8	22/7/23	193484282
0100493289	22	23/7/23	193484314
0100876314	14	23/7/23	193484434
0100278424	5	23/7/23	193484579
0101422701	20	23/7/23	193484593
0101495234	6	23/7/23	193484628
0100821391	32	23/7/23	193484908
0100612335	13	23/7/23	193484928
0100571216	70	23/7/23	193485050
0101483598	94	23/7/23	193485096
0100297734	א 35	23/7/23	193485102
0101525442	22	23/7/23	193485124
0101435997	23	23/7/23	193485181
0100821391	30	23/7/23	193485208
0102180271	8	23/7/23	193485251
0101525442	22	24/7/23	193485327
0101538103	20	24/7/23	193485331
0101992571	106	24/7/23	193485582
0100600736	107	24/7/23	193485692
0100896609	29 ו	24/7/23	193485693
0100087836	2	24/7/23	193485790
0100821391	30	24/7/23	193485969
0100765103	18	24/7/23	193485972
0100485417	52	24/7/23	193486075
0100100402	7	24/7/23	193486081
0100560330	45	24/7/23	193486082
0100114399	20	25/7/23	193486279
0100808680	34	25/7/23	193486404
0100485108	9	25/7/23	193486419

מס' חודעה	תאריך קבלת החוב	מס' בית	מספר לחוק
193486434	25/7/23	3	0100489319
193486674	25/7/23	130	0100476202
193486681	25/7/23	64א	0100502735
193486889	26/7/23	67	0100816060
193487017	26/7/23	65	0101178567
193487037	26/7/23	53	0100481577
193487102	26/7/23	8	0100676452
193487210	26/7/23	22	0101362977
193487236	26/7/23	123	0100482376
193487286	26/7/23	4	0100366544
193487333	26/7/23	27	0100483527
193487344	26/7/23	64	0100029466
193487348	26/7/23	64	0100035927
193487387	26/7/23	16	0100481577
193487410	26/7/23	33	0100485843
193487413	26/7/23	44	0100630577
193487744	26/7/23	9	0100035924
193487746	26/7/23	4א	0100029120
193487750	26/7/23	59	0101629656
193487766	26/7/23	170	0100383633
193487808	30/7/23	15	0100947624
193487956	27/7/23	9	0100601982
193488118	30/7/23	13	0100507117
193488120	30/7/23	37	0100481577
193488295	30/7/23	6	0100492431
193488326	30/7/23	10	0100347468
193488376	30/7/23		0100262516
193488473	30/7/23	10	0101730267
193488538	30/7/23	65	0101178567
193488604	30/7/23	28א	0101967546
193488607	30/7/23	28	0100823307
193488611	30/7/23	41	0100149941
193488625	30/7/23	74	0100130603
193488638	30/7/23	71	0101284790
193488672	30/7/23	36	0100713548
193488774	30/7/23	30	0101618426
193488775	30/7/23	10	0101264835
193488778	30/7/23	138א	0100711614
193488781	30/7/23		0100484211
193488812	30/7/23	11	0100487784
193488814	30/7/23	62	0100589035
193488816	30/7/23	3	0100072185
193488839	30/7/23	43	0100510608
193488874	30/7/23	43	0101384040
193488890	30/7/23	8	0100523047
193489200	31/7/23	94	0100576492
193489211	31/7/23	13	0101475929
193489233	31/7/23	15	0100955741
193489270	31/7/23	13	0100883680
193489285	31/7/23	50	0101115016
193489319	31/7/23	40	0100492911
193489383	31/7/23	3	0100130232
193489405	31/7/23	84	0101754829
193489441	31/7/23	5	0101016566
193489444	31/7/23	40	0100484573
193489486	31/7/23	5	0100029556
193489488	31/7/23	10א	0100029725
193489489	31/7/23	60	0100488185
193489497	31/7/23	3	0100307712
193489531	31/7/23	9	0100484633
193489560	31/7/23	19	0102169594
193489588	31/7/23	2	0100512481
193489616	31/7/23	64	0100079230
193489658	31/7/23	86	0100484211
193489665	31/7/23	8	0100262847
193489691	31/7/23	7	0100118435
193489704	31/7/23	62	0100273601
193489722	31/7/23	71	0100489326
193489763	31/7/23	13	0100955741
193489853	31/7/23	5	0100127012
193489979	31/7/23	1	0100481577
193490070	1/8/23	3	0100854096
193490083	1/8/23	45	0100679932
193490084	1/8/23	32	0100443389
193490097	1/8/23	30	0101537813
193490103	1/8/23	14	0100491308
193490105	1/8/23	21	0100590097
193490119	1/8/23	7	0100482403

מס' תודעה	תאריך קבלת החוב	מס' בית	מספר לקוח
193490168	1/8/23	9	0100709019
193490350	1/8/23	30	0100068319
193490357	1/8/23	30	0100068319
193490481	1/8/23	34	0102181136
193490500	1/8/23	34	0102181136
193490599	1/8/23	2	0100539162
193490619	1/8/23	63	0101528294
193490662	1/8/23	14	0100485031
193490663	1/8/23	14	0100178485
193490670	1/8/23	א35	0100673942
193490730	1/8/23	82	0100949338
193490732	1/8/23	19	0100661335
193490733	1/8/23	17	0100735131
193490788	1/8/23	1	0100594372
193490862	1/8/23	32	0100377859
193490878	1/8/23	2	0100078231
193490896	2/8/23	5	0100799549
193490915	1/8/23	28	0101355992
193491001	1/8/23	16	0102039442
193491004	1/8/23	5	0100374840
193491007	1/8/23	29	0100154719
193491170	2/8/23	30	0102121646
193491302	2/8/23	14	0100952147
193491328	2/8/23	1	0100318082
193491423	2/8/23	6	0100489618
193491451	2/8/23	448	0100484602
193491494	2/8/23	170	0100383633
193491559	2/8/23	32	0100285397
193491569	2/8/23	11	0100649611
193491618	2/8/23	30	0100821391
193491654	2/8/23	4	0101639558
193491674	2/8/23	65	0100821391
193491675	2/8/23	65	0102131289
193491691	2/8/23	6	0100235290
193491694	2/8/23	46	0100256162
193491698	2/8/23	10	0100493881
193491719	2/8/23	70	0100903150
193491722	2/8/23	150	0100842948
193491757	2/8/23	4	0100372391
193491801	2/8/23	22	0100647887
193491807	2/8/23	3	0101892294
193491809	2/8/23	22	0100647887
193491813	2/8/23	15	0100204075
193491875	2/8/23	3	0100063928
193491931	2/8/23	25	0100899184
193491935	2/8/23	3	0101982169
193492011	3/8/23	146	0100481577
193492164	3/8/23	3	0100916802
193492180	3/8/23	45	0100488267
193492288	3/8/23	א17	0100790960
193492374	3/8/23	77	0100480000
193492423	3/8/23	148	0100673931
193492433	3/8/23	13	0100796748
193492436	3/8/23	126	0100490648
193492448	3/8/23	150	0100842948
193492488	3/8/23	4	0100790922
193492569	3/8/23	16	0100345386
193492690	3/8/23	6	0100737900
193492696	3/8/23	30	0100597457
193492732	3/8/23	38	0100488581
193492735	3/8/23	35	0100706222
193492737	3/8/23	4	0100880096
193492739	3/8/23	14	0100029813
193492763	3/8/23	16	0100089025
193492829	3/8/23	א11	0100029513
193492877	3/8/23	40	0100484573
193492917	3/8/23	10	0100747216
193492925	3/8/23	25	0101760471
193492937	3/8/23	36	0100271711
193493767	6/8/23	25	0100252301
193498150	11/8/23	271	0100542556

ועדת ערה לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו
20-09-2023
ב ת ק ב ל
מיטל דיין שרעבי

18/09/2023
ג בתשרי תשפ"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחיובי ארנונה וטרם הסתיים טיפולן המפורטות בדו"ח המצ"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

איציק חן,
מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו -
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 18.09.2023

תאריך: 20/9/23

י"א ח"ג
י"א ח"ג
י"א ח"ג

~~אבי סטוקהולם, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב - יפו~~

מ.א.ח. סאלמן / א"א

מס' תדע	תאריך קבלת רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193493071	6/8/23	144 א	0102123175
193493143	5/8/23	5	0102183201
193493262	6/8/23	7 2184	0101282094
193493377	6/8/23		0101040350
193493451	6/8/23	30	0100337340
193493514	6/8/23	27	0100496587
193493522	6/8/23	40	0100484573
193493537	6/8/23	115	0100995779
193493564	6/8/23	9	0100315023
193493586	6/8/23	35	0100813157
193493654	6/8/23	9	0101810826
193493692	6/8/23	230	0100498465
193493916	6/8/23		0100461577
193494063	6/8/23	338	0100131894
193494238	7/8/23	2	0100467834
193494338	7/8/23		0100484668
193494387	7/8/23	43	0100892987
193494817	7/8/23	102	0102042303
193495055	7/8/23	4	0100095419
193495104	7/8/23		0100143876
193495109	7/8/23	31	0100143876
193495141	7/8/23	9	0100306701
193495254	7/8/23	103	0100349009
193495274	7/8/23	35	0100370982
193495406	8/8/23		0100483843
193495411	7/8/23	4	0100769002
193495534	7/8/23	8	0100258870
193495566	7/8/23	114 ב	0100572421
193495667	8/8/23	64 א	0100857531
193495766	8/8/23	223	0100548718
193495814	8/8/23	29	0100490619
193495825	8/8/23	67	0100056636
193495850	8/8/23		0100483843
193495869	8/8/23	4	0101601693
193495924	8/8/23	3	0102022028
193495972	8/8/23	57	0100149567
193495987	8/8/23	21	0100149594
193496063	8/8/23	14 כ	0100572421
193496348	8/8/23	14	0100491273
193496404	8/8/23	15	0100815748
193496410	8/8/23	68	0100195328
193496445	8/8/23	1	0101702552
193496558	9/8/23	15	0100842793
193496595	9/8/23	68	0100812411
193496801	9/8/23	124	0100036169
193496804	9/8/23	12 כ	0100952022
193496850	9/8/23	1	0100465583
193496855	9/8/23	25	0100483284
193497011	9/8/23	84	0101851159
193497086	9/8/23		0100809207
193497114	9/8/23	3	0100656696
193497167	9/8/23	10	0100750536
193497240	9/8/23	5	0100481577
193497305	9/8/23	52	0101981702
193497377	10/8/23	21	0100477335
193497522	10/8/23	23	0100138552
193497638	10/8/23	33	0100484260
193497656	10/8/23	26	0100329892
193497689	10/8/23	96	0100932024
193497719	10/8/23	35	0101928541
193497739	10/8/23	55	0100896247
193497784	10/8/23	34	0100879551
193497877	10/8/23	3	0100736929
193497889	10/8/23	49	010028624
193497916	10/8/23	24	0102165974
193497928	10/8/23	8	0100025580
193498000	10/8/23	10	0100493881
193498031	10/8/23	9	0100899184
193498035	10/8/23	85	0100510369
193498283	11/8/23	36	0100093072
193498482	13/8/23	44	0100485851
193498484	13/8/23	24	0100485851
193498485	13/8/23	10	0100485851
193498487	13/8/23	10	0100485851
193498488	13/8/23	12 א	0100485851
193498489	13/8/23	10	0100485851
193498565	13/8/23	43	0101384040
193498651	13/8/23	25	0100964368
193498665	13/8/23	1	0100891967
193498680	13/8/23	5	0100784770
193498709	13/8/23	10	0100850141
193498724	13/8/23	8	0100242240
193498812	13/8/23	9	0100491204
193498841	13/8/23	106	0101959247
193498847	13/8/23	18	0100491708
193498875	13/8/23	10	0100092800
193498889	13/8/23	38	0100256111
193498914	13/8/23	5	0100103455
193498989	13/8/23	4	0100482403
193499003	13/8/23	94	0100520470
193499008	13/8/23	32	0100360493
193499036	13/8/23	326	0100713618

מספר לקוח	מס' בית	תאריך קבלת החוב	חשבונית	מס' חשבונית
0100488135	16	13/8/23	נחזבר	193499129
0100977777	23	14/8/23	ארניה אוסלוד	193499274
0100483935	9	14/8/23	אחד העם	193499374
010050154	93	14/8/23	הרצל	193499377
0100671036	25	14/8/23	רמת דוד	193499461
0100131133	8	14/8/23	שדרות מלכי ישראל	193499467
0102142898	8	14/8/23	פוסקני	193499485
0100213738	6	14/8/23	אנטקולסקי	193499531
0100317930	70	14/8/23	שלמה המלך	193499552
0101737725	32	14/8/23	בן יהודה	193499582
0100899184	9	14/8/23	דרך יפו	193499577
0100311282	33	14/8/23	ביל"ו	193499621
0102151883	24	14/8/23	קמיוסקה	193499718
0100274072	7	14/8/23	שמעון בן שטח	193499782
0101224499	10	14/8/23	מאפי	193499831
0100761445	30	14/8/23	אבן גבירול	193499880
0100474885	45	15/8/23	דיזנגוף	193500008
0100484438	2	15/8/23	רמבה אייזיק	193500015
0100142719	9	15/8/23	אלחאי	193500041
0101008316	8	15/8/23	שרה יצחק	193500063
0101813183	3	15/8/23	פרש דינאל	193500091
0100081920	1	15/8/23	יוחנן הורקנס	193500089
0100482403	16	15/8/23	יפת	193500107
0101301518	14	15/8/23	הכרמל	193500164
0100484602	32	15/8/23	מתחם אוניברסיטת וול"א	193500210
0100892491	12	15/8/23	גלבע אמיר	193500211
0100892491	12	15/8/23	גלבע אמיר	193500213
0100821391	30	15/8/23	קהילת פאדובה	193500311
0100484464	155	15/8/23	דרך בגין מנחם	193500322
0100600888	36	15/8/23	אחד העם	193500357
0101688838	12	15/8/23	דה וינצ'י לאונרדו	193500403
0102097159	12	15/8/23	דה וינצ'י לאונרדו	193500409
0100909764	30	15/8/23	קהילת פאדובה	193500437
0100909764	32	15/8/23	קהילת פאדובה	193500489
0100909764	34	15/8/23	קהילת פאדובה	193500482
0100987090	12	16/8/23	עין הקורא	193500547
0100483796	27	15/8/23	דרך קבוץ גלילות	193500655
0100959822	23	15/8/23	ליסין	193500657
0101842378	11	15/8/23	שדרות רוטשילד	193500658
0102085772	12	15/8/23	התעשייה	193500688
0101002363	29	15/8/23	ארניה אוסלוד	193500673
0100541323	13	15/8/23	עולי הגרדום	193500702
0100554877	3	15/8/23	דרך יפו	193500731
0100475433	53	15/8/23	ניצמן	193500754
0100789031	144	15/8/23	דרך בגין מנחם	193501928
0100603747	3	16/8/23	אשכנזי ישראל	193501956
0100344265	30	16/8/23	קהילת פאדובה	193501958
0100892491	12	16/8/23	גלבע אמיר	193501977
0101973018	8	16/8/23	שרה יצחק	193502008
0100483284	29	16/8/23	בן יהודה	193502009
0100873262	9	16/8/23	אחד העם	193502043
0100978293	79	16/8/23	אלנבי	193502046
0100937470	60	16/8/23	בן יהודה	193502055
0100029120	4	16/8/23	הרב עובדיה בידיאני	193502056
0100094678	319	16/8/23	הירקון	193502180
0100887197	10	16/8/23	גרוסמן מאיר	193502185
0100155821	6	16/8/23	כ'י	193502198
0100135164	12	16/8/23	דה וינצ'י לאונרדו	193502199
0100152847	51	16/8/23	נחלת בנימין	193502205
0100893512	8	16/8/23	שרה יצחק	193502259
0100487027	3	16/8/23	יוחנן בן זכאי	193502283
0101970792	57	16/8/23	מזא"ה	193502284
0100042355	22	16/8/23	הרצל	193502354
0101942681	30	16/8/23	אבן גבירול	193502363
0100143985	48	16/8/23	רש"י	193502368
0100482403	19	16/8/23	שארית ישראל	193502373
0100029154	25	16/8/23	מקראי קדש	193502441
0100849505	50	16/8/23	דרך ההגנה	193502447
0100861339	21	16/8/23	הארבעה	193502470
0101858427		16/8/23		193502537
0100116443	45	16/8/23	שדרות ירושלים	193502541
0100821391	30	16/8/23	קהילת פאדובה	193502542
0100899184	9	16/8/23	דרך יפו	193502547
0100867197	9	16/8/23	כרתי גארי	193502593
0102158722	55	16/8/23	דרך בגין מנחם	193502611
0100115796	10	16/8/23	השוק	193502642
0100419509	32	16/8/23	קהילת פאדובה	193502680
0100323360	24	16/8/23	שדרות ירושלים	193502684
0100867862	105	17/8/23	החשמלאים	193502775
0100746628	11	17/8/23	הכרמל	193502798
0100891281	9	17/8/23	דרך יפו	193502811
0100910040	10	17/8/23	קול משה	193502830
0100944155	59	17/8/23	מזא"ה	193502870
0100138156	14	17/8/23	דה וינצ'י לאונרדו	193502885
0100821391	32	17/8/23	קהילת פאדובה	193502910
0100937675	58	18/8/23	שכני	193503001
0100511571	76	19/8/23	שדרות ירושלים	193503116
0100422625	8	27/8/23	תחום	193505168
0100370239	82	27/8/23	אלנבי	193505169