



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

תאריך : י' בניסן תשפב
11.04.2022
מספר ערר : 140023658 / 11:45
מספר ועדה : 12439

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: זינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: שלמה בן ארי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

העורר/ת: שלמה בן ארי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר ועו"ד אמיר מורצקי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: בשנת 2017 העורר הגיש מנהלית ביחס לשני הנכסים שהיו ברשותו, כולל נכס זה וביחס לחיובים המיוחסים לו. מפנה לפסה"ד. מדובר בחובות שנוצרו לפני 1990 שאז חדל העורר להחזיק בנכס. בשנת 1995 הוגשה תביעה בסדר דין מקוצר בעניין הנכסים האלה כנגד העורר. הערכאות דנו בשני הנכסים. ניתן פס"ד בהעדר הגנה. בשנת 1998 הוטל עיקול על חשבון הבנק והעורר ידע על הליכי הגביה. פסה"ד מתייחס גם לנכס שבנדון ולפיכך מדובר במעשה בית-דין. זאת בנוסף לטענתו שלועדה אין סמכות לדון בנושא שכן מדובר בחוב עבר.

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

תאריך : י' בניסן תשפב
11.04.2022
מספר ערר : 140023658 / 11:45
מספר ועדה : 12439

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: שלמה בן ארי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מדובר בטענות של העורר ביחס לחיובים שהוצאו לפני שנים רבות. ההשגה הוגשה ביחס להודעה על קיום חוב שצורפה כנספח 1 לערר. הודעה על קיום חוב איננה חיוב ארנונה ולכן לא ניתן להגיש עליה השגה ממילא לא ניתן להגיש ערר. לפיכך ומשאין לפנינו חיוב ארנונה הנושא אינו בסמכות הוועדה.

הערר ימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.04.2022.

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

חברה: רו"ח מלי אורלי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : י' בניסן תשפב
11.04.2022
מספר ערר : 140023711 / 13:05
מספר ועדה : 12439

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: ח"ח מלי אורלי

העורר/ת:

דניניש בע"מ חברה פרטית 515860-1092
חשבון לקוח: 10924775
מספר חוזה: 815861
כתובת הנכס: רש"י 17

דניניש בע"מ חברה פרטית 515867-1092
חשבון לקוח: 10924778
מספר חוזה: 815867
כתובת הנכס: רש"י 17

דניניש בע"מ חברה פרטית 515860-1092
חשבון לקוח: 10924771
מספר חוזה: 815860
כתובת הנכס: רש"י 17

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר
נוכחים:

העורר/ת: דניניש בע"מ
אוראל שפיגל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העורר: לעסק יש 4 מספרי לקוח בעירייה. אחד הוא על המסעדה והיתר על נכסים אחרים שקשורים למסעדה. בשנת 2017 כשאתי נכנסתי לנכס היו שני נכסים, בקומה הראשונה הייתה מסעדה ובקומה השנייה בגלריה גר מישוהו בדירות מוגנת ושילם ארנונה בנפרד. אנחנו הצלחנו להוציא את הדייר המוגן ותפסנו חזקה גם בגלריה. הגלריה מחולקת בעירייה לשני חלקים. המספרים שלהם 56 בשטח של 32 מ"ר ו- 51 בשטח של 37 מ"ר. ויש נכס רביעי זה מחסן שנמצא בקומה של המסעדה בצד של המסעדה ויש לו דלת נפרדת מהחצר. הערר מתייחס לשני החלקים של הגלריה ולמחסן החיצוני.

ב"כ המשיב: בפועל לא יהיה שינוי בגובה החיוב גם אם תתקבל טענת העורר שהנכסים לעיל אינם מחסנים, שכן מחסן שהוא בגודל פחות מ- 100 מ"ר מחויב בתעריף זהה למסחר.

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

תאריך : י' בניסן תשפב
11.04.2022
מספר ערר : 140023711 / 13:05
מספר ועדה: 12439

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: דניניש בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

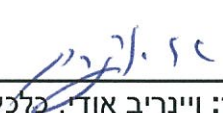
לאחר שהוסבר לעורר את המשמעות של העובדה שהנכסים שבמחלוקת קטנים מ- 100 מ"ר, אנו נאלצים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 11.04.2022.

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


חברה: רו"ח מלי אורלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות



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

תאריך : י' בניסן תשפב
11.04.2022
מספר ערר : 140023720 / 13:40
מספר ועדה : 12439

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

מכשירי תנועה בע"מ שותף כפול מורחב [REDACTED] מכשירי תנועה בע"מ
חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10100570
מספר חוזה: 87251
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 74
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מכשירי תנועה בע"מ, מכשירי תנועה בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

ב"כ העוררת: לאור האמור בכתב התשובה לערר שהובא לידיעתי אתמול, אבקש למחוק את הערר
ללא צו להוצאות.

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

תאריך : י' בניסן תשפב
11.04.2022
מספר ערר : 140023720 / 13:40
מספר ועדה: 12439

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: מכשירי תנועה בע"מ שותף כפול מורחב, מכשירי תנועה

- נ ג ד -

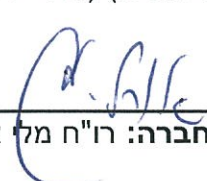
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

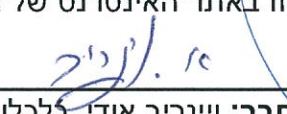
החלטה

לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.04.2022.

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


חברה: רו"ח מלי אורלי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בניסן תשפב
12.04.2022
מספר ערר : 140023215 / 09:46
מספר ועדה : 12436

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

בי.טי.בי. מקשרים הלוואות בישראל בע"מ חברה פרטית ~~11192038~~
חשבון לקוח: 11192038
מספר חוזה: 1097116
כתובת הנכס: החרש 8
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקבי ועו"ד אמיר מורצקי
נוכחים:

העורר/ת: בי.טי.בי. מקשרים הלוואות בישראל בע"מ
עו"ד רן בייליס – יועץ המשפטי של העוררת
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: אין לנו מחלוקת שלהשגה שהוגשה למנהל הארנונה בתיקים אלו לא צורפו מסמכים כלשהם מטעם העוררת.

ב"כ העוררת: יובהר כי הטופס שאליו מכון המשיב הועבר למשרדנו זמן רב לאחר שהוגשה ההשגה.

ב"כ הצדדים: אנו מתנגדים לכל התנגדות מפי השמועה, הרחבת חזית וכיוצ"ב וככל שיש לנו טענות נעלה אותן בסיכומים.

אלון אריה כץ לאחר שהוזהר כדן משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: בהתייחס לטופס שאת מציגה לי, אני זוכר שראיתי טופס כזה. לדעתי לא הגשנו את הטופס והמסמכים שמבוקשים בו. ממה שאני זוכר העברנו את הפרטים במסגרת הביקור של הפיקוח מטעם המשיב שהיה אצלנו לאחר שהגשנו את ההשגה וגם המידע עבר מבאי כוחנו.

ת: ביחס לדוח הכספי דיברנו עם הייעוץ המשפטי שלנו והעדפנו שלא להעביר את המידע כי מדובר במידע חסוי, מסחרי שלנו. אנחנו חברה פרטית ולא ציבורית והמשמעותיות של המידע יכולות להיות הרסניות מבחינת החברה. הבנתי שאפשר גם בלי זה להתקדם.

ת: בהתייחס לנספח א לתצהירי, אני מאשר שזה לא כל העובדים בנכס. יש בערך כ- 45-50 עובדים. מתוכם אנו טוענים ש- 12 עובדים שמופיעים בנספח א הם עוסקים בפיתוח. בתוך שאר העובדים צריך להבין שהם גם "תומכים" בפיתוח.

יו"ר הוועדה: אני מבקש מהצדדים לצאת בשלב זה החוצה ולדבר ביניהם על הסכם דיוני שהצענו מחוץ לפרוטוקול.

ב"כ הצדדים: לאחר הפסקה אנו מסכימים למתווה כדלקמן: העוררת תמשוך את הערר בכפוף לכך שההשגה שהוגשה לשנת 2022 תחול גם על שנת 2021 החל ממועד תחילת החזקה בנכס. לעוררת יינתנו 45 יום להשלים מסמכים בהשגה לשנת 2022 וכן להציג ראיות ונתונים שמבקשים לשמור על חסיונם ישירות למשיב בישיבה שתקבע בתוך מועד זה. יוארך המועד להגשת תשובה להשגה בתוך 105 יום מהיום.

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

תאריך : יא בניסן תשפב
12.04.2022
מספר ערר : 140023215 / 09:46
מספר ועדה : 12436

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: בי.טי.בי. מקשרים הלוואות בישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.
אין צו להוצאות.
הערר יימחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.04.2022.

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.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בניסן תשפב
12.04.2022
מספר ערר : 140023643 / 12:39
מספר ועדה : 12436

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

[Redacted Name]

חשבון לקוח: 11218164
מספר חוזה: 1124476
כתובת הנכס: הא בא"ר 70

- ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד**

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת:

[Redacted Name]
[Redacted Address]
[Redacted Address]

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד**

פרוטוקול

ב"כ המשיב: הוצג לי פרוטוקול חברה שמסמך את הנציגים להגיע לפשרה.

הצדדים: לאחר שהוצגו לב"כ המשיב מסמכים מטעם העוררת והייתה הידברות מחוץ לפרוטוקול הגענו להסכמה כי לצורכי פשרה לנכס מושא הערר ינתן פטור לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בתקופה שבין 15/10/2021 לבין 15/12/2021.

שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בניסן תשפב
12.04.2022
מספר ערר : 140023643 / 12:39
מספר ועדה : 12436

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: [REDACTED]

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.04.2022.

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.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בניסן תשפב
25.04.2022
מספר ערר : 140023666 / 13:13
מספר ועדה : 12434

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דזיטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

אדם אורי חיים תעודת זהות ~~999999999~~
חשבון לקוח: 10692751
מספר חוזה: 559690
כתובת הנכס: שדה יצחק 34

- נ ג ד -

מנהל הארגונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אדם אורי חיים

מנהל הארגונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

לأور הדברים שנאמרו מטעם העורר, הגענו להסכמה לפיה נוכל להקדים את הפטור
שקיבל העורר בגין התקופה שמיום 12/1/2022 ועד ליום 28/2/2022, כבר ליום
14/12/2021.

הצדדים:

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בניסן תשפב
25.04.2022
מספר ערר : 140023666 / 13:13
מספר ועדה : 12434

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: אדם אורי חיים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

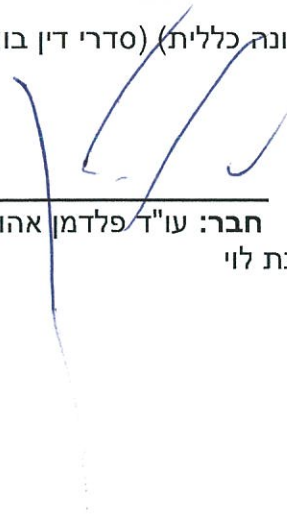
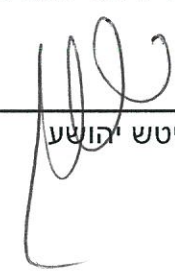
החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה למוסכם לעיל בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.04.2022.

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	 חבר: ויינריב אודי, כלכלן שם הקלדנית: ענת לוי	 יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
---	--	---



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

תאריך : כד בניסן תשפב
25.04.2022
מספר ערר : 140023702 / 13:46
מספר ועדה : 12434

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

י.ש. א.ג.א.מ נדל"ן והשקעות בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11221129
מספר חוזה: 1127647
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 6

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: י.ש. א.ג.א.מ נדל"ן והשקעות בע"מ
שי ישראל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העורר: אני מנכ"ל העוררת והבנתי את הדרכים כדי להשיג ארנונה למגורים למחזיק שהוא אכן מתגורר בדירה בפועל. בנסיבות אלה אמחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בניסן תשפב
25.04.2022
מספר ערר : 140023702 / 13:46
מספר ועדה : 12434

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: י.ש. א.ג.א.מ נדל"ן והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 25.04.2022.

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

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כו בניסן תשפב
27.04.2022
מספר ערר : 140023675 / 13:07
מספר ועדה : 12432

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:
שניצקי חוה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11173361
מספר חוזה: 1077484
כתובת הנכס: אנטוקולסקי 21

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: שניצקי חוה
ב"כ העורר/ת עו"ד : עמוס שניצקי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ המשיב: חברי העיר את עיני כי התמונות שצורפו לביקורת העירייה הן תמונות מדירה שכנה והציג בפני תמונות מדירתה של העוררת אשר שפכו אור חדש על הנושא. בנסיבות העניין אסכים לקבל את הערר ואבקש שהדבר ייעשה ללא פסיקה הוצאות.

ב"כ העוררת: אני מסכים.

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

תאריך : כו בניסן תשפב
27.04.2022
מספר ערר : 140023675 / 13:07
מספר ועדה: 12432

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: שניצקי חוה תעודת זהות ~~087070059~~

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

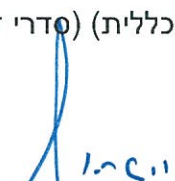
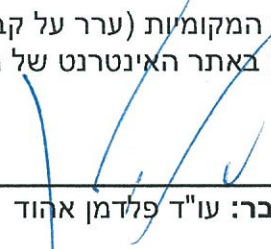
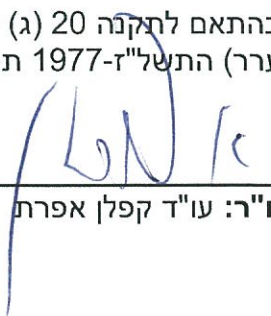
החלטה

בהסכמת המשיב הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.04.2022.

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: ישראלי יעקב, רו"ח	 חבר: עו"ד פלדמן אהוד	 יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
---	---	---

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן

העוררת: מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי בהסכמת הצדדים כפי שנשלחה בכתב אל מזכירות הוועדה, ע"י ב"כ הצדדים, ההחלטה בערר זה תינתן במושב קטוע, בהתאם לתקנה 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.

2. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברחוב אלנבי 5, תל אביב, והרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000100796, בשטח של 1,202 מ"ר המהווה את הקומה השנייה, מתוך שתי קומות מסחריות, בבניין "מגדל האופרה", אשר כולל עוד 13 קומות מגורים.

המחלוקת העיקרית נסבה סביב השאלה אם הנכס הינו "אדמת בניין", או "בניין" במשמעותם לפי סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

3. טענות הצדדים:
לטענת העוררת בעררה, אשר הוגש ביום 8.2.18, וכך גם בהשגתה מיום 6.12.17 אשר נדחתה ביום 28.12.17, הנכס אינו מהווה "בניין" כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות ומשכך יש לפטור אותו לחלוטין מחיובי ארנונה וזאת כבר משנת 2016, מועד בו החלה העוררת, לטענתה, בעבודות הריסה נרחבות.

בהודעת הערר אף הוסיפה טענה חלופית, שהתייחסה לתשובת המשיב להשגה, לפיה, אם תדחה טענתה, הרי יש לחייב את הנכס בתעריף המזערי לסיווג "בית מלון" ולא "משרד שירותים ומסחר" – כתעריף מזערי, כפי שיובהר להלן.

4. המשיב כופר בטענה כי הנכס אינו "בניין", טוען כי הטענה החלופית, אשר לא בא זכרה בהשגה, הינה בבחינת הרחבת חזית פסולה ויש לדחותה על הסף. כן עתר המשיב לדחות על הסף את טענות העוררת ככל שמתייחסות לשנים שקדמו לשנת המס 2018, שכן שומות המס לשנות העבר הינן חלוטות וסופיות.

לעניין הטענה החלופית של העוררת לסיווג הנכס בתעריף מזערי לפי ייעודו התכנוני העתידי, דהיינו "בית מלון", (מעבר לטענת הרחבת החזית הנ"ל) הרי לטענת המשיב, הנכס קיבל פטור מלא בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מיום 9.5.13 ועד ליום 8.5.16, ומשחלפה תקופת הפטור הראשונה הקבועה בסעיף 330 (1) לפקודת העיריות, חוייב הנכס, למשך 5 שנים, החל מיום 9.5.16 לפי השימוש האחרון שנעשה בו, טרם מתן הפטור, דהיינו "בניינים שאינם משמשים למגורים".

5. הצדדים בקשו אורכות רבות, בכל שלבי ההליך, בעיקר במטרה להגיע להסדר, הן בתיק זה והן בשני תיקים מאוחדים, שניהלו במקביל, ביחס לנכסים אחרים בקומה הראשונה, מתוך שתי הקומות המסחריות, שבבעלות העוררת.

טענות הסף

6. אנו מקבלים את טענת הסף של המשיב, ביחס לסופיות השומה ומעשה בי דין, בכל הקשור לשנים 2016 ו-2017.
7. הוכח בפנינו כי המשיב השיב ביום 4.12.16 להשגת העוררת מיום 25.10.16, באמצעות ב"ב עוד יצחק מיוחס. לענייננו, נטען, בין היתר, בהשגה, כי הנכס לא ראוי לשימוש.
- המשיב התייחס בתשובתו לטענה זו ומסר כי ניתן לנכס פטור לא ראוי לשימוש, לתקופה של 3 שנים, מיום 9.5.13 עד ליום 7.5.16. כן הובהר, כי בתום התקופה הנ"ל, ולמשך 5 שנים, יחויב הנכס על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בטרם הפטור. העוררת לא הגישה ערר על תשובת המשיב.
8. העוררת גם לא בקשה להאריך המועד להגשת הערר. לא זו אף זו, העוררת בחרה להגיש השגה חדשה בגין נכס זה, באמצעות עו"ד לחמנוביץ, מיום 6.12.17, בה טענה לראשונה, כי החל מחודש פברואר 2016, החלה העוררת בעבודות הריסה של פנים הנכס, עד כי "מדובר למעשה בנכס בבניה מחדש שאינו עונה (על-י.ד.) הגדרת "בניין".
- בסעיף 8 להשגה בקשה כי חובותיה יבוטלו החל מחודש פברואר 2016.
9. בתי המשפט חזרו והבהירו, כי שומה שלא השיגו עליה במועד, הופכת לשומה חלוטה שלא ניתן לערער עליה עוד. בע"א 823/08 ארית חזן נ' רשות המסים - פקיד שומה נתניה (נבו 04.01.2009) כבוד הנשיאה חיות סוקרת את המצב המשפטי ומסכמת: "הליך משפטי חדש שנוקט מי מהצדדים, לאחר שחלף המועד להגשת הערעור, או לאחר שהדיון בשומה הוכרע בהליכים הקודמים אינו יכול להקים מחדש את זכות הערעור שלא נוצלה או לאפשר פתיחה מחדש של דיון בשאלות שכבר נדונו והוכרעו או שניתן היה לדון ולהכריע בהן בהליכים הקודמים אילו הועלו".
- כך גם נקבע כי מעשה המינהל כמוהו כמעשה בי דין.
- בעע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון בע"מ (נבו 15.04.2015), נידונה בהרכב מורחב של שופטי בית המשפט העליון סוגיית החלת דיני ההתדיינות אף על "הליכי גביה פאסיביים". כבוד השופט גרוניס סיכם את הלכת מעשה המינהל כמעשה בי דין, על יסוד פסיקה קודמת כהאי לישנא:
- "הכלל שהשתרש בפסיקה הוא שאם הנישום לא נקט את אחד מהליכי התקיפה הנ"ל, הופך החוב לסופי ופסוק. יפים לעניין זה דבריו של השופט י' זוסמן בע"א 461/69 ביטון נ' הממונה על מס בולים, פ"ד כד(1) 50, 53 (1970) (להלן – עניין ביטון), שציין כי "גם מקום שנמנע אדם מלערער על דרישת המינהל, והזמן להגשת ערעור עבר, אין ולא כלום אחר מעשה המינהל; מעשה המינהל כמוהו כמעשה-בית-דין".
- לאור האמור לעיל, יבחן הערר ביחס לשנת 2018, בלבד ולא ביחס לשנים 2016 ו-2017.
10. המשיב, בקש לדחות על הסף אף את הטענה החלופית, שעלתה בכתב הערר, ביחס לתעריף המזערי החל על המקרה (לטענתו, היה על העוררת לסווג בתעריף מזערי של "בית מלון", בטענה של הרחבת חזית.
- לטענת המשיב, העוררת לא העלתה את טענתה החלופית בהשגתה. יתרה מכך, היה מקום אף לחשוב כי העוררת זנחה את טענתה החלופית, הואיל ובא כוחה לא העלה הטענה החלופית אף בכל מהלך הדיון, גם כאשר חידד בתחילת ישיבת יום 7.12.2020 את גדר המחלוקת בערר.
- כך גם לא התייחסה העוררת בסבב כתבי הטענות שהוגשו ביחס לטענות הסף, לטענת סף זו של הרחבת חזית, כהמשך לזניחתה של הטענה החלופית.
11. למרות האמור, מצאנו שלא לדחות את הטענה החלופית לזיהוי התעריף המזערי, על הסף, הואיל וטענה זו, אמנם לא עלתה בהשגה, אך נטענה בערר כהתייחסות ישירה לתשובת המשיב בהשגה. המשיב הוא זה אשר בחר בתשובתו להשגה להתייחס ביוזמתו לסוגיית "התעריף המזערי לפי השימוש האחרון".

לאור תשובת המשיב להשגה, טוענת העוררת בס' 11-14 לכתב הערר, כי המשיב טעה בתשובתו להשגה ביחס ל"שימוש האחרון", שכן לדעתה השימוש האחרון היה בית קולנוע אך היה מקום לחייבה כבית מלון, שכן הנכס שימש בעבר כבית מלון וזהו אף תכנונו העתידי.

12. לסיכום הדיון בטענות הסף, שהעלה המשיב, אנו מקבלים את טענת הסף ביחס לסופיות השומה ועל כן לא נתייחס לשנים שקדמו לשנת המס 2018. אנו דוחים את טענת הסף ביחס להרחבת חזית לעניין העלאת הטענה החלופית של סיווג על פי התעריף המזערי כ"בית מלון" ועל כן נדון בטענה לגופה, בהמשך.

המקור הנורמטיבי

13. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג 1992, המטיל על המועצה או העירייה את החובה לגבות ארנונה, הפנה את הגדרת המונח "בניין", החייב בארנונה, להבדיל מן המונח "אדמת בניין" - הפטור מארנונה, להגדרתם שבסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר בניין: **"כל מבנה שבתחום העיריה או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה..."**

הגדרת אדמת בניין הינה הגדרה שיורית, אשר לענייננו אינה בניין.

14. כפי שנראה להלן, עניין לנו אף בהפניה אל סעיף 330 לפקודת העיריות הקובע פטור לבניין אשר נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. מאז שתוקן סעיף 330, בסוף שנת 2012 באה לעולם תקופה שניה המשתרעת למשך חמש שנים.

להבדיל מן התקופה הראשונה, בה ניתן פטור מלא, הרי בתקופה השניה חייב המחזיק בסכום מזערי הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה.

בחלוף התקופה השניה מתחילה תקופה בלתי קצובה של פטור מלא, ככל שאין שינוי עובדתי במצב הנכס.

דיון והכרעה לגופן של טענות

15. כאמור לעיל, המחלוקת העיקרית, כלשונו של ב"כ העוררת בפתח ישיבת ההוכחות מיום 7.12.2020: **"אנו מבקשים להבהיר כי הערר שלנו נסב על הטענה כי על הנכס לא חלה הגדרת בניין כמשמעותה בסעיף 269 לפקודת העיריות"**.

16. לאחר שקראנו את כתבי בי הדין ושמענו את הצדדים בדיונים המקדמיים שהתקיימו בימים 28.5.18 (בפני מותב בראשות עו"ד צדוק אלון), 23.7.19, ו- 27.1.20, ובדיון ההוכחות ביום 7.12.20, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

17. בענייננו, מבקשת העוררת להשתחרר מכבלי הוראות סעיף 330 (2) וטוענת כי "המשיב החיל על הנכס את סעיף 330 לפקודת העיריות כך שנתן פטור לנכס לשנים 2013-2016" (סעיף 2 לסיכומי העוררת). בתצהירו של סמנכ"ל הכספים של העוררת, רונ"ח אופיר גולדנברג, מבהיר הוא כי: **"בשנת 2018 בעקבות יעוץ משפטי שקיבלתי, התברר לעוררת כי המשיב הטעה אותנו ואנו לא היינו חייבים לשלם ארנונה על הנכס שנמצא בתהליך בניה מחדש והסבה לשימוש מלונאי, ובוודאי לא בתעריף שחויב והגשנו מיד השגות על החיובים והם נשוא עררים אלו. אנו דורשים להתאים את החיוב והארנונה למצב העובדתי שהיה בהם שנים 16 ו-17"**. (סעיפים 8 ו-9 לתצהיר).

18. מחומר הראיות שהומצא בפנינו הובהר לנו, כי העוררת התעלמה מן המצב העובדתי בכל הקשור להליכים, עד להגשת עררה זה. מתברר כי העוררת פנתה לראשונה אל המשיב בהשגה מיום 25.10.2016, באמצעות פרקליטיה דאז ממשרד עו"ד יצחק מיוחס.

מן האמור בתחילת סעיף 5 למכתב ההשגה עולה כי העוררת נרשמה אצל המשיב כמחזיקת הנכס מיום 1.5.16. ההשגה מתייחסת לנכסים נוספים שבבניין המשתרעים על שתי קומות מסחריות מתוך כלל המגדל הידוע כמגדל האופרה. לעניין הנכס נשוא ערר זה נתבקש המשיב **"לאור מצבם הלא ראוי לשימוש שבו מצויים הנכסים, על**

העירייה לעדכן בגינם את הפטור החלקי על פי ההסדר הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות". (סוף סעיף 6 להשגה וכן בסעיף 18 להשגה).

לטענת העוררת: "הנכסים נשוא ההשגה הינם נכסים לא ראויים לשימוש ולא משתמשים בהם בפועל ובהם נתנו לנכסים לאורך השנים פטור מחיובי ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות".

19. בתשובה להשגה השיב המשיב ביום 28.11.16 כי לנכס נשוא הערר ניתן פטור לא ראוי לשימוש לתקופה רצופה בת שלוש שנים, מיום 9.5.13 ועד ליום 7.5.16. החל מיום 8.5.16, האריך המשיב את הפטור לתקופה של חמש שנים, בהתאם להוראות סעיף 330 (2), הקובע כי משחלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה הנכס: "חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה... לפי השימוש האחרון שנעשה בהם טרם מתן הפטור". בהמשך מובהר כי טרם מתן הפטור השימוש האחרון שנעשה היה השימוש של בתי קולנוע ומכאן סיווגו המזערי כ: "משרד שירותים ומסחר".

20. על תשובתו של המשיב לא הוגש ערר. כשנה לאחר מתן תשובת המשיב, ביום 6.12.17 פנה פרקליטה דהיום של העוררת בהשגה שתכליתה לפטור כליל את העוררת מחיוב ארנונה, בטענה כי במצבו של הנכס שבבנין, שוב אין מדובר בבנין אלא באדמת בנין.

העוררת תמכה את השגתה במצבו של הנכס לנוכח ההריסות הנרחבות והמקיפות של פנים הנכס והבאתו למצב של שלד בלבד, במטרה שבמקום השימוש הקודם כבית קולנוע יבנה בו בית מלון.

21. ככלל המצב אותו תיארה העוררת ואף כפי שהוכיחה בראיותיה, וכפי שנרחיב בהמשך, הוא המצב בו עוסק סעיף 330 לפקודת העיריות, שכן הוא עוסק בדיוק במקרה שבו נהרס בנין או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו.

22. על פניו ההבחנה בין בנין לבין אדמת בנין הינה הבחנה שתכליתה להכריע בשאלה באיזה שלב ניתן לקבוע כי בנייתו של בנין הושלמה וניתן לחייבו בארנונה.

23. בעמ"נ (ת"א) 8846-05-11, חברת גב-ים לקרקעות בע"מ נ. עיריית הרצליה (להלן: "פסק דין גב ים"), קבע כבוד השופט שהם, בדומה לפסיקות קודמות של בתי המשפט המחוזי (בין היתר כבוד השופטת בוסתן בעמ"נ 37796-05-10 רבינוביץ נ' עיריית פתח תקוה), כי לצורך הכרעה בשאלה אם מדובר בבנין, מן הראוי לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בפסיקה לגבי תחולת סעיף 330 לפקודת העיריות, לרבות הפעלת מבחן ההיגיון והשכל הישר.

מבחן השכל הישר הוביל את בית המשפט לפסוק בפרשת חברת גב ים הנ"ל כי אין הבדל בין נכס שבנייתו טרם הושלמה לבין נכס אשר, על דרך המשל, פרצה בו דלקה שאיכלה את כל התשתיות עד כדי הרס מוחלט.

לפיכך, בנסיבות של הרס מוחלט, אין מניעה, כפי שטוענת העוררת בפנינו, להציג את הבנין כבנין שבנייתו טרם הושלמה דהיינו, כאדמת בנין.

כאן המקום להוסיף ולציין כי אין להתעלם מכך שפסק הדין גב ים עצמו עוסק בבנין חדש לגמרי אשר לא הושלם, להבדיל מהערר דן בו נטען כלפי הבנין המושלם כי לנוכח מצבו חדל להיות בנין.

24. בפרשת חברת גב ים מובהר כי ניתן גם לפצל נכס, באופן שרק חלקו יחוייב בארנונה שכן בהגדרת המילה בנין, מצוין במפורש: "כל מבנה בתחום העירייה, או חלק ממנו".

מכאן, שאין נפקות לשאלה אם חלקים אחרים בבנין מחויבים בארנונה.

25. ברי לנו כי סעיף 330 לפקודה עומד בפני עצמו ועוסק בבנין שבנייתו הושלמה, אלא שלמים, הבנין נהרס או ניזוק. האפשרות לחדול מלראות בבנין שבנייתו הושלמה מצב של בנין, ולהחזירו לימי התווה ובוהו של אדמת בנין, הינה קיצונית ביותר

ולטעמנו תתכן אך ורק בנסיבות בהן הבניין נהרס עד היסוד. אז ורק אז ניתן להחזיר את העגלה אחורנית לימי בראשית של אדמת בניין עליה בונים בניין חדש.

זו היא בעינינו הפרשנות הנכונה היוצקת תוכן הן להוראות סעיף 330 והן להבחנה שבין בניין לאדמת בניין, על פי לשון החוק, השכל הישר והפסיקה.

26. מסקנה זו כי כל עוד לא נהרס הנכס באופן מוחלט, עד היסוד, אך נהרס שלא עד היסוד, יחול לגביו סעיף 330 לפקודת העיריות, נדרשת מן התכלית שבתיקונו של סעיף 330 משנת 2012 (תחולת התיקון החל מיום 1.1.13) לפיה צומצם הפטור המלא לתקופה של שלוש שנים ולאחריה, לתקופה של חמש שנים, נקבעו הוראות חיוב וסיווג הנכס, העומדות ביסוד ערר זה.

תכלית הוראות סעיף 330 הנ"ל, לתמרץ את מחזיק הנכס להשמישו ולא להותירו כאבן שאין לה הופכין. רק בחלוף התקופה השנייה, מופטר הנכס, ככל שנותר במצבו, מחיוב בארנונה.

הנסיון להשתחרר מכבלי התקופה השנייה, על ידי "הפיכתו" של הנכס לאדמת בניין, מאיינת את תכלית החוק המתוקן ומעודדת את המחזיק לנקוט בשב ואל תעשה, תחת התמרץ המתחייב מן התקופה השנייה.

27. מכאן ולאחר שמצאנו כי בנסיבות קיצוניות של הרס מוחלט שארע לבניין, ניתן להחזיר הבניין ההרוס, למצבו בטרם השלמתו, דהיינו למצב של אדמת בניין, לא נותר לנו אלא לבחון את הראיות כפי שהוכחו בפנינו ולקבוע ממצא עובדתי.

28. לעוררת שני תצהירי עדות ראשית: תצהירו של רו"ח אופיר גולדנברג, סמנכ"ל כספים של העוררת ותצהירו של מר זאב שפיגלר, מחברת יאיר שפיגלר מדידות ובניה בע"מ שביצעה את העבודות עבור העוררת בנכס. בפועל הגיש מר שפיגלר, בשלב מוקדם יותר, בטרם ההתדיינות בטענות הסף, תצהיר ראשון, קצר יותר מתצהירו השני. שני המצהירים נחקרו על תצהיריהם.

העוררת ויתרה על תצהירי חוקר השומה, על תצהירה של מפקחת הבניה במנהל ההנדסה של עיריית תל אביב וכן על תצהירה של הגב' ליאת רונן עזרא, רכזת חיובים בעיריית תל אביב, שלושתם מטעם המשיב.

29. מתצהירו של מר שפיגלר ומחקירתו בפנינו ובעיקר מן השאלה מתי ניתן להצביע על הנכס כהרוס, עולה כי: **"העבודות בנכס נעשו לסירוגין במהלך שנתיים ובמהלך שנתיים אלו שלב אחרי שלב הרסנו. אינני יכול כרגע לקבוע את התאריך המדויק לפי דעתי זה היה בסוף שנת 2018"**.

אין בפיו של העד הפניה למועד מסויים, שנטען להיות מועד היות הנכס הרוס, לצורך הפיכתו לאדמת בניין, בתום תקופת מלאכת ההריסה.

30. מר שפיגלר צירף לתצהירו תמונות ובחקירתו העיד כי אלו צולמו **"מסוף שנת 2016 עד לשנת 2018 לסירוגין"**. התצלומים משקפים עבודות הריסה ותו לא. אין בתצלומים כדי לבסס מצב של הרס מוחלט, אלא של מצב של שיפוצים מאסיביים.

31. בביקורת המשיב שנערכה ביום- 5.12.18 (הביקורת השלישית שצורפה לתצהירו מיום 17.4.19 של חוקר השומה מר רוני וקנין) משתקף מצבו של הנכס בשלב של שיפוץ מתקדם, כאשר הנכס כולל כלים סניטריים וביצוע עבודות שפכטל, גבס, הרכבת מזגן ודלתות וחיפויים. כלומר אין בפנינו זיהוי של רגע נתון בו הנכס הרוס לחלוטין.

32. לא זו אף זו, חוקר השומה מר וקנין הגיש תצהיר נוסף מיום 11.8.20 לו צירף את דו"ח הביקורת שערך בנכס עוד ביום 23.11.16 ולפיו נהרסו רק הקירות הפנימיים, הוסר הריצוף ופורקו מערכות החשמל והאינסטלציה. התמונות שצורפו מעידות כי הבניין מוצב היטב עם קירותיו החיצוניים, רצפתו וגגו. גם הביקורת מיום 24.12.17 מעידה על קיומם של קירות פנימיים, בלא שהורע המצב מן הביקורת הקודמת בתחילת

דצמבר 2018 מציין החוקר כי קיימת בניה נוספת וכאמור בסוף דצמבר 2018 התווספו שיפוצים מתקדמים.

33. העד שפיגלר השיב לשאלות וועדת הערר כי: "אין שם חפירה בקרקע. לא בוצעו יסודות וכלונסאות אלא בוצעו חיזוקי קונסטרוקציה כתחליף".

34. סמנכ"ל הכספים של העוררת מר אופיר גולדנברג הבהיר בתצהירו כי ההריסה והבניה מחדש אמנם היו מורכבות אך: "לא ניתן היה להרוס את הנכסים עד היסוד, אלא עד לרמת שלד, מאחר ומעל הנכס נשוא ערר זה בנויות 12 קומות מגורים בשימוש פעיל".

בחקירתו אישר העד כי אין הוא יודע אם ניתן היתר הריסה לבניין ומכל מקום לא הוצג היתר הריסה.

כך או כך העוררת צרפה לסיכומיה היתר אשר ממנו עולה כי ניתן אישור שינוי יעוד, דהיינו, להמיר שימושים מסחריים ובידור ולהפכם למלון, אך אין בו אישור להריסתו או אפילו לשינויים בשלד או בקונסטרוקציה של הבניין.

35. ענינו הרואות כי נעשו בנכס עבודות שיפוץ נרחבות, בלא הריסת המעטפת, הקירות החיצוניים, הגג והשלד.

36. מצבו של הנכס בתקופת השיפוצים כפי שהוכחה בפנינו, הצדיק את מתן הפטור על פי סעיף 330 לפקודה ומשהגיע מועד התקופה השנייה של הפטור, אין העוררת זכאית להמשיך את הפטור המוחלט, בטענה כי בפועל יש לראות את הנכס, כאדמת בניין.

37. העוררת לא הוכיחה בפנינו מצב של הרס מוחלט אשר יש בו כדי להחזיר את הבניין להרוס, למצב של אדמת בניין.

38. בסעיף 39 לסיכומיה הראשונים של העוררת, הוא סעיף 22 לסיכומיה השניים (המקוצרים שבאו כתחליף לסיכומים הראשונים) מוסיפה וטוענת העוררת כי הרואות סעיף 330 אינן חלות על מקרה בו הוחלפו הבעלים.

בכך מנסה העוררת להתנתק מהוראות סעיף 330 ולטעון כי במצבו של הנכס כהרוס, במובנו של סעיף 330 ובהיעדר תחולה לסעיף 330, ממילא דינו של הנכס כדין אדמת בניין.

39. העוררת נתפסת בטענה זו לכלל טעות שכן הפטור המוענק ע"פ סעיף 330, הינו פטור לנכס ולא למחזיק. ר' לשונו המפורשת של הסעיף וכן החלטה בתיק ערר 140015803 אריאל משה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בו קבעה ועדת הערר כי: "פרשנות תכליתית של לשון סעיף החוק המתוקן אשר מגשימה את התכלית העומדת בבסיסו של התיקון לחוק תומכת בקבלת עמדתו של המשיב לפיה הפטור לנכס שאינו ראוי בתקופת הפטור הראשונה המוגבל לשלוש שנים אינו מתייחס למחזיק עצמו כי אם לנכס ולבניין".

40. טענתה החלופית של העוררת לפיה, ככל שהנכס מהווה בניין, יש לחייבו, לכל היותר בתעריף מזערי של: "בית מלון": "שזה היעוד שהיה בבסיס הרכישה על ידי העוררת ועל פי תחום עיסוקה תחום המלונאות ולא בתעריף המזערי של משרדים שירותים ומסחר". (סעיף 26 לסיכומי העוררת).

41. העוררת מודה בסעיף 28 לסיכומיה כי אמנם כלל לא קיים תעריף מזערי ל"בתי קולנוע", אך מוסיפה וטוענת כי יש לחפש תעריף נמוך ובנסיבות העניין בית מלון, שזהו ייעודו התכנוני והשימוש העתידי.

42. לא נוכל לקבל את דרכה של העוררת, ולהעדיפה על ההוראות המפורשות של סעיף 330 (2) הקובע כי בחלוף התקופה הראשונה יחוייב הנכס על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה ולפי השימוש האחרון שנעשה בהם טרם מתן הפטור.

אין גם רלבנטיות לטענת העוררת לסיווג הנכס לפי התעריף חזול ביותר, או לפי היתר הבניה, בניגוד מפורש להוראות סעיף 330.
העוררת עצמה מדגישה כי הפסיקה בעניין פוטנציאל השימוש התייחסה לפטור של נכס ריק, על פי תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג-1993, ולא לנכס לא ראוי.

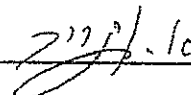
43. לאור כל האמור לעיל דין הערר להידחות שכן לא נפל פגם בהחלטת המשיב להמשיך ולהעניק לנכס את הפטור הקבוע בסעיף 330, על פי המתחייב מהוראות הסיווג בתקופה השנייה.

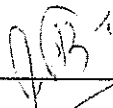
44. הערר נדחה. העוררת תשלם למשיב הוצאות ההליך בסך של 2,500 ₪ בתוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11/4/2022.

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

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


חבר: אודי ויינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

עורכים מס': 140019469
140019820

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א – יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן

העוררת: מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי בהסכמת הצדדים כפי שנשלחה בכתב אל מזכירות הוועדה, ע"י ב"כ הצדדים, ההחלטה בערר זה תינתן במושב קטוע, בהתאם לתקנה 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.

הנכסים נשוא ערר זה
2. העוררת מחזיקה בשתי קומות מסחריות, בבניין "מגדל האופרה", אשר כולל עוד 13 קומות מגורים. הבניין מצוי ברחוב אלנבי 5, תל אביב.

בשני העררים המאוחדים כאן, המתייחסים לשנים 2018 ו- 2019, נותר בפנינו לדון, לאחר התפתחויות במהלך ניהול העררים בפנינו, ב-5 נכסים הממוקמים באחת משתי הקומות המסחריות והכוללים את הנכסים דלהלן: נכס 2000100851 בשטח של 389 מ"ר, נכס 2000100841 בשטח של 87 מ"ר, נכס 2000100846 בשטח של 488 מ"ר, נכס 2000100801 בשטח של 10 מ"ר, נכס 2000100901 בשטח של 16 מ"ר.

נציין כי העוררת הגישה עוד קודם לשני העררים דן, את ערר מס' 140018253 בו נידון נכס אחר, דהיינו, הקומה המסחרית השנייה מתוך שתי הקומות המסחריות, בטענה, כי לנוכח מצבו, הינו אדמת בניין ולא בניין במשמעות פקודת העיריות.

ביום 7.12.20 הענקנו תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לעניין נכס 2000100706 בשטח של 143 מ"ר לסווג נכס זה בסיווג מלאכה מיום תחילת החזקת העוררת בנכס. עוד בישיבת קדם המשפט מיום 27.3.19 (בפני מותב בראשות עו"ד שירלי קדם), מחקה העוררת נכסים נוספים שנכללו בכתבי הערר המאוחדים.

גדר המחלוקת
3. עניינים של העררים המאוחדים הוא בשאלת הסיווג הראוי של חמשת הנכסים בהיותם מצויים בתקופה השנייה של פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות.

טענות הצדדים:
4. לטענת העוררת בערריה אשר הוגשו בימים 24.12.18 ו- 11.3.19: "ערר זה מוגש בגין התקופות אשר לא אושר פטור בגינן מאז תחילת החזקה על שם העוררת". (סי' 11 לערר).
בסעיף 13, בהמשך: "ערר זה מוגש בגין התעריף המזערי שנקבע אשר לשיטת העוררת יש להעמידו על התעריף הנמוך האפשרי- לדוגמא תעריף מזערי של תעשייה/מגורים".

לחלופין, בסעיף 15: "מבקשת העוררת כי ינתן לה פטור נכס ריק על פי תקנות ההסדרים במשק המדינה... לחלופי חלופין מבקשת מרשתנו כי הנכסים יסווגו על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי".

בסיכומיה שהוגשו ביום 8.4.21 (כתחליף לסיכומים ארוכים כשהגישה עוד ביום 18.2.21), הוסיפה העוררת וצירפה את טענתה בתיק ערר מספר 140018253 (לעניין נכס מסי' 2000100796 בשטח 1,202 מ"ר המהווה את הקומה המסחרית השנייה, מתוך שתי הקומות המסחריות שבבעלות העוררת), כי דין הנכסים כדין אדמת בניין ולא כדין בניין במשמעות סעיף 269 לפקודת העיריות, עקב מצבם בתקופת השיפוצים.

5. המשיב מבהיר בכתב תשובתו כי הנכסים זוכו בפטור לא ראוי לשימוש והם מצויים בתקופה השנייה לפטור ומחוייבים על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה, ולפי השימוש האחרון שנעשה בהם טרם מתן הפטור.

מכאן שאין כל רלבנטיות לטענות בדבר סיווג הנכס לפי תעריף זול ביותר ואו לפי היתר הבניה.

כך גם, מוסיף וטוען המשיב כי אין רלבנטיות לטעון טענה רטרואקטיבית של הנחת נכס ריק כתחליף לטענת נכס לא ראוי.

לעניין הטענה החדשה שהעלתה העוררת בסיכומיה, טוען המשיב בסיכומיו כי טענה זו מהווה הרחבת חזית, שכן לא נטענה בערר. יתרה מכך, לא בכדי לא אוחד הערר השני עם העררים דנן, שכן העררים עוסקים בנכסים שונים ובטענות שונות.

6. דיון והכרעה

אנו מקבלים את הטענה של הרחבת חזית אסורה בכל הקשור לנסיונה של העוררת בסיכומיה לצרף גם לערר דנן, את הטענה כי הנכסים אינם מהווים בניין אלא אדמת בניין.

7. העוררת עצמה ביקשה בישיבת יום 27.1.20 לקבע את הפרדת הדיון בין הנכס הנדון בערר השני לבין העררים דנן בכך שבקשה להסיר את הכפילות שבהצגת הנכס נשוא הערר השני מן העררים דנן.

8. לא בכדי הערר השני לא אוחד עם העררים דנן כפי שהוחלט ביום 27.11.19, שכן לא רק שהערר השני עסק בנכס אחר אלא- ולענינו זה העיקר- הערר השני, עסק בטענה אחרת, דהיינו בטענה כי אין מדובר בבניין, להבדיל מן העררים דנן.

9. ניסיון העוררת לצרף בסיכומיה את הטענה הנפרדת שבערר השני, לעררים דנן הינו מעשה של הרחבת חזית פסולה ועל כן דין הטענה להידחות.

10. למעלה מן הצורך, נציין כי בערר השני דנו בהרחבה בטענת העוררת כי הנכס הסמוך לנכסים דנן אינו מהווה "בניין" ודחינו טענה זו, לאחר בחינה משפטית ועובדתית כאחד.

לקביעותנו המשפטיות והעובדתיות בעניין הערר השני, גם משמעות לעררים דנן ובין היתר לנוכח החלטתנו מיום 7.2.20 לתת תוקף של החלטה למוסכם בין הצדדים כדלהלן: **"מוסכם עלינו כי התצהירים והחקירות הנגדיות שבתיק מספר 140018253 הינם חלק בלתי נפרד מהתיקים המאוחדים כאן. לפיכך התיקים המאוחדים כאן בשלים לסיכומים"**.

לפיכך, גם לגופו של עניין, יש לדחות את טענת העוררת כי הנכסים שבעררים דנן "חדלו להיות בניין וחזרו להיות כזה רק לאחר סיום הבניה מחדש על ידי העוררת" (כלשון העוררת בסי' 11 לסיכומיה המקוצרים מיום 8.4.21 תחת סיכומיה הארוכים שהוגשו ביום 18.2.21).

11. אנו קובעים כי 5 הנכסים נשוא הערר חויבו כדין על פי התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה ולפי השימוש האחרון שנעשה בהם טרם מתן הפטור, בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

12. אנו קובעים כי אין כל בסיס לטענות העוררת לסיווג נכסים אלה לפי מבחנים אחרים, שלא על פי הוראותיו המפורשות של סעיף 330 של פקודת העיריות.

13. כך גם אין כל רלבנטיות לפסיקה שהתייחסה לסיווג נכס ריק ולכל הקשור להיתר הבניה, שכן הנכסים נשוא הערר, קבלו לבקשת העוררת עצמה את הפטור של נכס לא ראוי לשימוש ומשהגיעה התקופה השניה חלות עליו הוראות סעיף 330 (2) לפקודה והן בלבד.

14. בסעיף 40 לסיכומיה הראשונים של העוררת, הוא סעיף 22 לסיכומיה השניים (המקוצרים שבאו כתחליף לסיכומים הראשונים) מוסיפה וטוענת העוררת כי הוראות סעיף 330 אינן חלות על מקרה בו הוחלפו הבעלים.

בכך מנסה העוררת להתנתק מהוראות סעיף 330 ולטעון כי במצבו של הנכס כהרוס, במובנו של סעיף 330 ובהיעדר תחולה לסעיף 330, ממילא דינו של הנכס כדין אדמת בנין.

15. העוררת נתפסת בטענה זו לכלל טעות שכן הפטור המוענק ע"פ סעיף 330, הינו פטור לנכס ולא למחזיק. ר' לשונו המפורשת של הסעיף וכן החלטה בתיק ערר 140015803 אריאל משה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בו קבעה ועדת הערר כי: "פרשנות תכליתית של לשון סעיף החוק המתוקן אשר מגשימה את התכלית העומדת בבסיסו של התיקון לחוק תומכת בקבלת עמדתו של המשיב למיה הפטור לנכס שאינו ראוי בתקופת הפטור הראשונה המוגבל לשלוש שנים אינו מתייחס למחזיק עצמו כי אם לנכס ולבניין".

16. נראה כי גם נפלה שגגה תחת ידה של העוררת, כאשר בסעיף 38 (האחרון) לסיכומיה (הוא סעיף 65 לסיכומיה הארוכים), בקשה לקבוע את ביטול חיובי הארנונה מ-5 הנכסים נשוא הערר, חזרה וציפרה את נכס מספר 200100706. נזכיר כי בישיבת יום 7.12.20 נתנה החלטת נפרדת לגבי נכס אחרון זה, אשר העניקה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כי יסווג בסיווג מלאכה מיום תחילת החזקת העוררת בנכס.

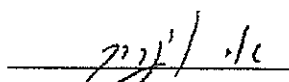
17. לאור כל האמור לעיל דין הערר להידחות שכן לא נפל פגם בהחלטת המשיב להמשיך ולהעניק לנכס את הפטור הקבוע בסעיף 330, על פי המתחייב מהוראות הסיווג בתקופה השנייה.

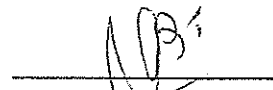
18. הערר נדחה. העוררת תשלם למשיב הוצאות ההליך בסך של 2,000 ₪ בתוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11/4/2022.

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

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


חבר: אודי וינרוב, פלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: מיקדן אור בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברחוב המלאכה 3, תל אביב, והרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000212675, בשטח של 8,835 מ"ר המסווגים כתניונים במבנה בתשלום ו-1,065 מ"ר המסווגים כבניינים שאינם משמשים למגורים.
לאחר שהעוררת מחקה את סעיפים 10-18 לכתב הערר נותרה המחלוקת, כלשון באי כת הצדדים, בפתח ישיבת ההוכחות מיום 8.3.21: "המחלוקת היא בשאלת סיווגו של שטח בן 1,065 מ"ר בין התאריכים 23/01/2019 עד 31/12/2019" (להלן: "הנכס").
2. עניינו של הערר במכתב שנשלח מטעם המשיב ביום 23.1.19 אל העוררת, לפיו בעטיין של בדיקות שערך בימים 1.7.18 ו- 8.11.18, נמצא כי יש לשנות סיווג קודם, כך ש-1,065 מ"ר מתוך כלל הנכס יסווגו החל מיום הוצאת המכתב בסיווג של מסחר ולא עוד תניונים.
3. העוררת הגישה ביום 28.3.19 את השגתה וטענה כי השימוש בכלל הנכס - לרבות הנכס שבמחלוקת - הינו חניה. לחלופין טענה כי יש לחייבו כמחסן.
4. המשיב דחה את ההשגה במכתבו מיום 5.5.19 ומשכך הגישה העוררת ביום 3.6.19 את עררה.
5. בעררה חוזרת העוררת וטוענת כי לאחר מחיקת סעיפים 10-18, במועד זה: "אף בכלל לא נעשה שום שימוש מסחרי בשטחי התניון. יתרה מכך, ממועד זה לא מתקיימת שום חניה של כלי רכב למכירה ו/או שנמכרו ונמצאים לפני מסירה ללקוח ו/או הצגת רכבים ו/או מסירות ומסירת רכבים כפי שמצוין בהודעת השומה. בהודעת השומה צוין כי העירייה ביצעה את התיקון בעקבות בדיקות שבוצעו על ידה בשנת 2018. בדיקות אלו לא רלבנטיות עוד מאחר והמצב העובדתי בנכס השתנה". (סעיפים 7-9 להודעת הערר).
6. שמע מיניה כי העוררת טוענת בעררה טענה אחת ויחידה והיא, כי בנכס חל שינוי עובדתי, אשר מצדיק את שינוי הסיווג, באופן שיוותר, כתניון במבנה בתשלום.
7. ההתדיינות בפנינו
העוררת הגישה את תצהירו של מר אבינועם תנורי המשמש כמנהל אזור של העוררת ומהנדס של העוררת. בתצהירו הבהיר כי עם קבלת הודעת השומה מיום 23.1.20, בה שונה סיווג הנכס, העוררת פעלה לבטל את מקומות החניה השמורים לחברות ההשכרה. בתצהיר פירוט החניות השמורות למחזיקיהם, בעוד שאר החניות הינן בתשלום על בסיס מזדמן ומקום פנוי.

8. בחקירתו הנגדית, הבהיר העד, שהוא מעריך כי הודעת השומה הגיעה חודש, חודש וחצי לאחר שיגורה. לאחר קבלת ההודעה, הוסיף והבהיר, פעלה העוררת, בין היתר, לביטול התעודת של חברה מסוימת לחניה מסוימת.
9. חוקר השומה מטעם המשיב, מר דוד צדוק, הציג 4 דו"חות ביקורת, כאשר ביקורו האחרון בנכס, הינו מיום 22.1.19 והודה בחקירתו, כי אינו יודע מה המצב אחרי 23.1.19. העוררת לא הציגה ביקורת המתייחסת לתקופה הרלבנטית לערר.
10. מן הראיות, כפי שהוצגו בפנינו, רב הנסתר על הנגלה.
11. הצדדים אף שיתפו את ועדת הערר, בראשית ישיבת ההוכחות, במידע כי: "ביום 1.1.20 הסיווג שונה לחניונים במבנה בתשלום, בעקבות קבלת השגה שהוגשה ביחס לשנת 2020". שני הצדדים לא הציגו בפנינו את ההשגה ואת התשובה להשגה.
12. מכאן עלינו להסיק כי צדק עד העוררת, כי במהלך שנת 2019, בתאריך עלום, בוודאי לא לפני יום 1.4.19 בוצע השינוי שהצדיק את החזרת החניה ליושנה, וביטול הודעת השינוי ששלח המשיב לעוררת במכתבו נושא תאריך 23.1.19.
13. נזכיר כי העד העריך שמכתב יום 23.1.19 נמסר לעוררת חודש עד חודש וחצי לאחר שיגורו. אין בעדותו או בחקירתו, מועד אשר ממנו ואילך בוצע השינוי.
14. העוררת מבקשת בסעיף 9 לסיכומיה, לקבוע, כי כבר ממועד קבלת השומה אצל העוררת (כלומר, לפי העדות מטעמה, בערך מתחילת חודש מרץ), לא היו חניות שמורות ביעוד למכירה, אלא בתשלום על בסיס מזדמן ומקום פנוי.
15. ברור כי השלמת השינוי, נעשתה במועד כלשהו בין חודש אפריל 2019 לבין סוף שנת 2019.
16. המשיב מודה בסיכומיו כי הוצגו בפניו ראיות התומכות בטענת העוררת, כי פעלה, אך לא "מיד". אנו מניחים כי המשיב מתכוון להשגה שהוגשה בראשית שנת 2020, ביחס לשנת 2020, או אולי לראיות נוספות שהוגשו לו באותה עת.
17. ברור לנו כי ההשגה שהתייחסה לשנת 2020 ואשר נבחנה באותה עת, התקבלה כך שהחל מיום 1.1.20 חזר הנכס לייעודו כחניון.
18. ברי כי מועד השינוי בשטח, שהכשיר את קבלת ההשגה לשנת 2020, היה קודם ליום 1.1.20. כמה קודם? לא נוכל בדיוק לדעת. שני הצדדים גם יחד, לא פרשו בפנינו את מכלול היריעה, בין משום שכך בחרו לעשות ובין משום שבאמת ובתמים, לא יכלו לחדד ראיותיהם.
19. לצורך הכרעתנו אנו קובעים כי שני הצדדים לא יכלו לחדד ראיותיהם ומשכך הפעלנו את שיקול דעתנו.
20. יתירה מכך, יש לראות את החלטתנו, כאילו צירפנו לה נימוק אשר נשמט שלא באשמת הצדדים ואף שמיעת הנימוק דרושה למען הצדק, כמצוות תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.
21. בנסיבות העניין, מצאנו לנכון להפעיל שיקול דעת הגיוני וסביר, בנסיבות העניין, לפיו יוקדם מועד ביצוע השלמת השינוי, מיום 1.1.20 ליום 1.8.19.
22. משמעות הדברים, כי אנו מקבלים חלקית את הערר וקובעים כי הנכס בשטח 1,065 מ"ר יסווג החל מיום 1.8.19 כחניון במבנה בתשלום.
23. למען הסר ספק, אנו דוחים את טענותיה המשפטיות של העוררת, הנטענות בסיכומיה, הן לגופן והן משום שאינן עולות בקנה אחד עם הטענה היחידה שבכתב הערר, לאחר תיקונו, דהיינו כי "המצב העובדתי בנכס השתנה" (ס' 9 לערר).

כמו כן דין כל טענת בסיסיות שאינן שיווי המשקל העובדתי, להידחות בהיותן חריגות
חוקיות אסורה.

24. אשר על כן התוצאה היא כי דין הערר להתקבל בחלקו, באופן שסיווג חכס בשטח של
1065 מ"ר יתוקן ויסווג כחניונים במבנה בתשלום החל מיום 1.8.19 ועד ליום 31.12.19.
בנסיבות העניין תחלטט שלא לנשות צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום, 13.4.2022.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב)
לתקטת בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים
קיימת זכות לערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת
ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (א) לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה
כללית) (סדרי דין במועד ערר) התשכ"ו - 1977 תפורסם החלטתו זו באתר האינטרנט
של המשיב.

חבר: עמית אהוד פלדמן

חבר: אודי ויינרייב בלמן

חייך: עמית חושן דויטש

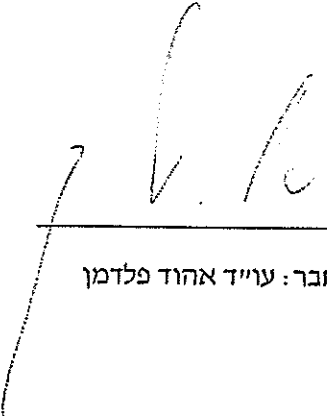
כמו כן דין כל טענה בסיכומים שאינה שינוי המצב העובדתי, להידחות בהיותה הרחבת חזית אסורה.

24. אשר על כן התוצאה היא כי דין הערר להתקבל בחלקו, באופן שסיווג הנכס בשטח של 1065 מ"ר יתוקן ויסווג כחניונים במבנה בתשלום החל מיום 1.8.19 ועד ליום 31.12.19. בנסיבות העניין החלטנו שלא לעשות צו להוצאות.

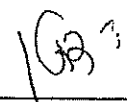
ניתן בהעדר הצדדים היום, 13.4.2022.

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

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


חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי ויינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

עררים מס': 140020629

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140021588

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: ב.ו.ב מדף 35 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אחד העם 13, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000137426 ת-ן ארנונה מס' 10814193 ששטחו 4,798 מ"ר.
2. אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר מס' 140019032 הנכס קיבל פטור מארנונה בשל היותו לא ראוי לשימוש, לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העיריות"), החל מיום 24/6/2016 ולמשך שלוש שנים. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו במהלך התקופה השנייה והחל מיום 25/6/2019; המשיב חייב את הנכס בארנונה לפי הסכום המזערי הקבוע בסעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן – "התעריף המזערי") לסיווג "משוואים, שירותים ומסחר", בעוד לטענת העוררת בנסיבות מקרה זה יש לחייבה החל מתום תקופת הפטור לפי התעריף המזערי הקבוע לסיווג "מבנה מגורים".
3. בתשובתו להשגה מיום 17/6/2019 דחה מנהל הארנונה את ההשגה שהגישה העוררת מן הנימוק שהשימוש האחרון שנעשה בנכס הוא משרדים. כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.
4. בדיון המקדמי שנערך ביום 4/12/2019 ביקשו הצדדים לקבוע את התיק להוכחות. ביום 22/1/2020 הוגש תצהיר מטעם העוררת וביום 24/2/2020 הוגש תצהיר מטעם המשיב. ביום 7/7/2020 הוגשה בקשה מוסכמת מטעם הצדדים לפיה אין תועלת בקיום דיון הוכחות בתיק, שכן אין בידי הצדדים מחלוקת באשר לקיומם של היתרי בנייה או באשר לאמור בהם, אלא רק בשאלת הפרשנות המשפטית ותחולת ההיתרים על מצבו המשפטי של הנכס. משכך, ולבקשת הצדדים, בוטל דיון ההוכחות והתיק נקבע להגשת סיכומים. העוררת הגישה את סיכומיה, המשיב הגיש את סיכומיו, ועל אף התנגדות המשיב הותר לעוררת להגיש סיכומי תשובה.

5. ביום 15/7/2020 אוחדו העררים שבכותרת לבקשת הצדדים ונקבע כי ההחלטה בערר 140020629 תחול גם על ערר 140021588.

תמצית טענות העוררת

לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בתקופה השנייה לפי התעריף המזערי בתקנות ההסדרים הקבוע לסיווג כמבנה מגורים ;

6. העוררת נשענת על עיקרון היסוד לפיו יש להקל במיסוי על נכסים שעומדים ריקים וללא שימוש.

7. העוררת סבורה כי יש לסווג נכס ריק בסיווג הזול ביותר האפשרי מכל אפשרויות השימוש שקיימות בנכס מבחינה חוקית בהתאם להיתר הבנייה של הנכס. העוררת נסמכת על הלכת בית המשפט העליון בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (להלן – "ההלכה בעניין אפריקה ישראל").

8. העוררת טוענת כי בהתאם להלכה בעניין אפריקה ישראל יש לסווג את הנכס על פי התעריף המזערי ל"מגורים", זאת בהתאם לשימוש שהותר לנכס בשנות ה – 30 עת שימש כפנסיון עבור תלמידי הגימנסיה העברית הרצלייה. בנוסף, לטענת העוררת, שימוש למגורים הוא בהתאם לתכנית תא/ 44 מיום 4/11/1937 המתירה שימושים של בתי מגורים ובתי דירות. העוררת צירפה לסיכומיה היתר בנייה שניתן לנכס לשימוש מגורים וכן חלקים רלוונטיים מן התכנית האמורה (נציין כבר כעת כי המשיב התנגד לצירוף מסמכים אלו במסגרת הסיכומים).

9. העוררת מדגישה כי העירייה עצמה עיכבה את העוררת במשך למעלה משנתיים מלקבל היתר הריסה לנכס וכי היתר בנייה לבניין מגורים טרם התקבל במועד הגשת סיכומיה. העוררת הגישה ביום 17/4/2018 בקשה להיתר הריסה והקמת בניין מגורים חדש והיא מתארת בסיכומיה את השתלשלות העניינים מול עיריית תל אביב שהובילה לכך שרק ביום 20/2/2020 ניתן היתר הריסה לבניין. לאחר הריסת המבנה, העוררת הגישה בקשה לביטול החיובים בגינו, אולם בקשתה לא אושרה. טענת העוררת היא כי העירייה על מחלקותיה השונות גורמת לעיכוב בבקשה להריסת הנכס בתואנות שונות כשהוא הרוס ואינו ראוי לשימוש, ובד בבד מחייבת אותו בארנונה, כמתואר.

10. העוררת אינה חולקת על כך שהשימוש האחרון בנכס הוא למשרדים אולם טוענת כי על פי הלכת אפריקה ישראל הפירוש הנכון שיש לתת לסעיף 330 לפקודה הוא שבתום תקופת הפטור הראשונה יחויב הנכס לפי השימוש המותר שתעריפו הזול ביותר.

11. לחילופין, העוררת טוענת כי ניתן לסווג את הנכס בהתאם לשימוש "בית תוכנה" ובהתאם לתעריף המזערי הקבוע ל"תעשייה"; לטענתה, שימושים אלו תואמים את השימוש האחרון בנכס כ"משרדים" אילו היה מוצג היתר בנייה כאמור.

12. העוררת מפנה בעניין זה גם לפסק הדין בעמ"נ 19-11-7770 שובל ניהול והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין שובל") בו נקבע כי מבחן השימוש בפועל אינו מועיל כאשר מדובר בנכס ריק וכי התכנית לאזור בו נמצא נכס המשמש למשרדים אינה מונעת שימוש בו כבית תוכנה – שימוש חוקי ואפשרי לפי היתר הבנייה.

13. בסיכומי התשובה מטעם העוררת היא מדגישה כי ההיתר שצורף לסיכומיה אינו מהווה הרחבת חזית אסורה, שכן צירופו נגזר מטענתה כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מגורים". העוררת הוסיפה כי ההחלטה בעניין שובל ניתנה לאחר הגשת התצהירים וטיעוניה נגזרים מפסיקה זו ולכן אין לראות בהן כהרחבת חזית.

תמצית טענות המשיב

14. המשיב מתנגד לצירוף ראיות מטעם העוררת בסיכומים וטוען כי טענתה שההיתר התקבל בעבר על בסיס תב"ע נטענה בהרחבת חזית ונתמכה במסמכים שהיה מקום להגישם במסגרת התצהירים.

15. המשיב טוען כי טענות העוררת שעניין בסיווג הנכס כ"בית תוכנה" ו/או "תעשייה" נטענו בהרחבת חזית ודינן להידחות.

16. המשיב טוען כי העוררת מבקשת למעשה להנות מכפל הטבות ולזכות בסיווג המוזל של נכס ריק אשר ראוי לשימוש והן בתעריף המינימאלי החל על סיווג מוזל.

17. המשיב טוען כי כאשר מדובר בנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות אין מקום לבחינה של השימוש הזול ביותר מבין השימושים המותרים, אלא שיש לחייב את הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו בטרם קיבל את הפטור לפי סעיף זה. לטענתו, יש להבחין בין ההלכה שעניינה בנכסים ריקים ובין ההלכה שחלה בעניינם של נכסים לא ראויים לשימוש, אשר מיצו את תקופת הפטור המלא שמשכה שלוש שנים.

18. המשיב מפנה ללשון סעיף 330 (2) לפקודת העיריות, לפיו החיוב יהיה לפי התעריף המזערי בהתאם לסעיפים 8-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה ומציין כי תעריף זה עומד נכון לשנת 2019 על סך פחות מ 70 ₪. המשיב מוסיף כי הלכת אפריקה ישראל חלה על נכסים ריקים ולא על נכסי שאינם ראויים לשימוש.

19. המשיב מפנה לתצהירו של מר אושרי שלומי לפיו השימוש האחרון בנכס היה למשרדים. העובדה שבמקום עתיד להיבנות בניין למגורים אינה משנה לצורך סעיף זה. המשיב מוסיף כי לא ניתן עדין היתר למגורים עבור הבניין, כך שממילא אין מדובר בהיתר למגורים שחל בפועל על הנכס.

20. המשיב סבור כי סיווג המשיב את הנכס תואם את סוג הבניין המדובר והוא נקבע בהתאם לשימוש האחרון בו ומשכך דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

21. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

"בנין שנהרס או שניזוק

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

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ב-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבנין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

22. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווג הנכס בהתאם לסעיף 330 (2), משחלפו שלוש שנים בהן נהנתה העוררת מתקופת הפטור הראשונה.

23. מן החומר שבפנינו עולה כי אין מחלוקת שהנכס אינו ראוי לשימוש, אין מחלוקת כי חלפה תקופת הפטור הראשונה בת שלוש שנים ואין חולק כי השימוש האחרון בו היה למשרדים.

24. לשון סעיף 330 (2) לפקודת העיריות **ברורה**, ולפיה סיווגו של הנכס בתקופה השנייה ייגזר מן **השימוש האחרון בנכס**. פרשנותה היצירתית של העוררת לפיה יש להחיל את ההלכה בעניין נכסים ריקים גם על נכסים לא ראויים לשימוש אינה מתיישבת עם לשון הסעיף, וכך גם טיעוניה בדבר האפשרות לסווגה כבית תוכנה או כתעשייה בהתאם לפסיקה בעניין שובל.

25. העוררת מבקשת למעשה שניישם את ההלכה בעניין אפריקה ישראל על עניינה ונקבע כי סיווגה במהלך התקופה השנייה הינו "מגורים" על פי היתר הבנייה ו/או כי נקבע בהתאם לפסק הדין בעניין שובל כי על אף שהשימוש האחרון היה למשרדים יש לסווגה בתקופה השנייה כ"בית תוכנה" ו/או כ"תעשייה".

הלכת אפריקה ישראל, עליה מבססת העוררת את טיעונה, כמו גם פסק הדין בעניין שובל, מתייחסים לנכס שהוכר כ**בנכס ריק**, על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. בענייננו, אין מדובר בנכס שהוכר ככזה על ידי המשיב, וועדת הערר אינה מוסמכת להחיל את ההלכה שנקבעה באפריקה ישראל על נכס **שאינו ראוי לשימוש** בהתאם לדין אחר, על פי פקודת העיריות, בשל הטענה כי הליכי הריסת הבנין וקבלת היתר בנייה מתעכבים

מסיבה כזו או אחרת על ידי העירייה, ו/או בשל התנהלות העירייה ו/או מכל סיבה אחרת.

יתירה מכך; ההלכה בעניין אפריקה ישראל כמו גם פסק הדין בעניין שובל מתייחסים לנכס ריק אשר מבחן השימוש בפועל אינו רלוונטי לגביו, בהיותו ריק, ושמשקנה 13 לתקנות ההסדרים לא קבעה כיצד ייקבע סיווג הנכס לצורך ההנחה הקבועה בו. זאת בעוד ככל שעסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש, פקודת העיריות מתייחסת באופן מפורש לאופן סיווגו של הנכס שאינו ראוי לשימוש, על אף שגם בו מבחן השימוש אינו רלוונטי, וקובעת כי הוא יחויב במהלך התקופה השנייה על פי התעריף המזערי לשימוש האחרון שנעשה בו. משקבעה הפקודה באופן מפורש על פי איזה שימוש ייקבע התעריף לחיוב של נכס שאינו ראוי לשימוש, אין מקום להידרש לפרשנות הפסיקה בעניין נכס ריק, בו לא קבע המחוקק עצמו מבחן כלשהו.

26. משאין מחלוקת כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש (ולא מדובר בנכס שהוכר כנכס ריק לפי תקנות ההסדרים) ומשמוסכם כי השימוש האחרון בנכס היה למשרדים, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות אנו סבורים כי יש לסווגו במהלך התקופה השנייה לפי התעריף המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים לסיווג משרדים.

27. על אף ההבנה למצבה של העוררת, הממתינה זמן רב לקבלת היתר הריסת מבנה ולהיתר בנייה למגורים, הפתרון אינו בידי וועדת הערר, שאינה מוסמכת לקרוא לסעיף 330 לפקודת העיריות את שלא נקבע בו.

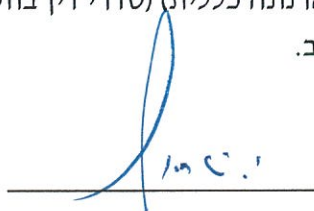
הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

נבקש להביע התנצלות כנה על כך שהחלטה זו ניתנת רק כעת ובאיחור רב. התיק הועבר לכתיבת החלטה רק בימים אלו, לאחר שיו"ר הוועדה סברה בטעות כי מדובר באחד מן התיקים הממתינים יחד עם אחרים להכרעה בערעור בעניין שובל.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 6/4/2022.

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 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: יעקב ישראל, ר"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: א.א. זהר נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב הרכב 1, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000200883 ח-ן ארנונה מס' 11119848 ששטחו 172 מ"ר ונכס מס' 2000200933 ח-ן ארנונה מס' 11119849 ששטחו 24 מ"ר. הנכסים מחויבים בסיווג "משרדים". העוררת טוענת כי שני הנכסים נושא הערר אינם בשימוש מחודש מרץ 2020 וכי יש להעניק להם הנחת נכס ריק ולחילופין סיווג מוזל; כ"מחסנים" או כ"בית תוכנה" או בהתאם להיתר הבנייה כ"תעשייה".

2. העוררת רשומה כמחזיקה בנכס החל מיום 9/6/2020.

3. בתשובת מנהל הארנונה מיום 3/6/2020 לבקשה להנחת נכס ריק שהגישה המחזיקה הקודמת בנכס, ישלב סוכנות לביטוח בע"מ, השיב מנהל הארנונה כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 2/6/2020 נראו במקום שולחנות, כסאות ועוד ולכן לא ניתן להיענות לבקשתה להנחת נכס ריק. עוד ציין מנהל הארנונה כי באפשרות המשיגה לפנות שוב לאחר פינוי החפצים וכי בכפוף לביקורת חוזרת הבקשה תיבחן שוב.

4. העוררת הגישה השגה ביום 27/1/2021, ובה טענה כי הנכסים אינם בשימוש וריקים, למעט שטח קטן שבו מאוכלס ריהוט שנועד לשמש שוכר שיחליט לשכור את הנכסים. העוררת הוסיפה כי הייעוד התכנוני של הנכסים הוא לתעשייה. בנוסף, היא ביקשה לאחד את החשבונות לח-ן ארנונה אחד בהיותם על פי הנטען שטח אינטגרלי אחד. לחילופין, העוררת טענה כי יש לסווג את הנכסים כ"מחסנים" לאור הריהוט שמאוחסן בהם והיותם ללא

שימוש, ולחילופין, לסווגם בהתאם להיתר הבנייה כ"תעשייה" או כ"בית תוכנה" בהתאם לעמ"נ 7770-11-019 שובל ניהול והשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן – "עניין שובל").

5. בתשובת מנהל הארנונה מיום 2/2/2021 השיב מנהל הארנונה לעוררת כי בהתייחס לחיוב בגין שנות מס קודמות, הללו אינן בסמכות מנהל הארנונה, משלא הוגשה השגה בגין בתוך 90 יום. מנהל הארנונה הפנה לתשובה מיום 3/6/2020 לפיה נמצא כי הנכס אינו ריק ולטענת העוררת עצמה כי יש חפצים בנכס 2000200883, וכן לכך שביחס לנכס 2000200933 לא נמצאה בקשה להנחת נכס ריק. באשר לסיווג הנכס בהתאם לייעודו המקורי; מנהל הארנונה השיב כי עיריית תל אביב תגיש ברי"ע בעניין שובל וכי הייעוד התכנוני על פי היתר הבנייה במקרה זה הינו אולמות תעשייה.

6. ביום 10/6/2021 התקיים דיון מקדמי בערר.

7. ביום 11/8/2021 הודיעו הצדדים כי הם הגיעו להסכמה בדבר עובדות מוסכמות המייתרות את הצורך בקיום דיון הוכחות בתיק והם ביקשו לקבוע את התיק להגשת סיכומים. ביום 9/9/2021 ניתנה החלטה על הגשת סיכומים בתיק.

8. ביום 28/3/2022, ולאחר שתמה כהונתו של עו"ד מטרסו כחבר הוועדה, החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים ימסרו עמדתם בנוגע לסעיף 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז – 1977, האם הם מסכימים למתן החלטה בהרכב קטוע או למינוי חבר נוסף למותב הקיים. ביום 6/4/2022 ולאחר שהוגשו עמדות הצדדים, ניתנה החלטה לפיה בהסכמת הצדדים תינתן החלטה בתיק זה בהרכב קטוע.

מכאן החלטה זו.

9. העובדות המוסכמות הן כלהלן:

- העוררת רשומה בספרים כמחזיקה בנכסים נושא הערר החל מיום 9/6/2020.
- העוררת פנתה לעירייה בקשר למצב הנכסים וסיווגם ביום 28/1/2021.
- השוכרת פנתה לעירייה לשם קבלת הנחת בניין ריק בגין נכס מס' 2000200883 ביום 26/5/2020. פנייה זו נדחתה על ידי מנהל הארנונה ביום 3/6/2020. לא הוגש ערר בשנת 2020.
- בביקורת שנערכה מטעם המשיב ביום 4/4/2021 נמצאו בחלק מנכס מס' 2000200883 שולחנות, כסאות, ציוד מאלומיניום. בממ"ק נמצאו 2 ארונות מעץ וסולם.
- בביקורת הנ"ל נמצא נכס מס' 2000200933 ריק מכל אדם וחפץ. לנכס זה ניתנה בעבר הנחת נכס ריק במלואה (ינואר – יוני 1998).
- לפי היתר הבנייה שניתן לנכסים הייעוד התכנוני המותר הוא "תעשייה".

טענות העוררת

10. העוררת טוענת כי חיוב נכסים בארנונה נעשה בהתאם לשימוש בנכסים, והרציונאל בבסיס הסיווג המוזל לנכס ריק הוא התועלת הכלכלית הנמוכה המופקת מהנכס.

11. לטענת העוררת, גם אם לשיטת המשיב הנכסים נושא הערר אינם ריקים יש לסווגם בהתאם לשימוש המתבצע בהם. גם אם קיים בנכס ציוד, עדיין לא מתבצעת בו פעילות המצדיקה חיובו בתעריף עסקי כ"משרדים".

12. העוררת טוענת כי יש לחייב את הנכסים בהתאם לתעריף המוזל של היתר הבנייה בנכסים, בסיווג "תעשייה" בהתאם לפסיקה בבר"ם 991-16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן – "עניין אפריקה ישראל") ובהתאם להכרעה כי סיווגו של נכס שאינו בשימוש הוא על פי השימוש הזול ביותר מבין הסיווגים האפשריים. העוררת מפנה לפסיקה נוספת ובכלל זה לבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן – "עניין מלק סלומון").

13. העוררת טוענת כי לחילופין יש לסווג את הנכסים כ"מחסנים", בהתאם לשימוש בהם בפועל שהוא שימוש לאחסנה. במקרה זה העוררת טוענת כי החפצים מאוחסנים בנכס למעלה משנה וחצי.

14. העוררת מפנה להחלטת הוועדה בערר 140010601 פרופוליו בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב בראשות עו"ד יהודה מאור, בו נקבע כי ככל שחדלה פעילות בנכס ונעשה בו שימוש לאחסנה הוא יסווג כ"מחסן".

15. העוררת טוענת כי לחילופי חילופין יש לסווג את הנכסים כ"בית תוכנה" מאחר וסיווג זה אינו סותר את היתר הבנייה של הנכסים.

16. באשר למועד תיקון הסיווג; העוררת טוענת כי בביקורת משנת 2020 נמצאו אותם ממצאים בעקבותיהם הוגשה ההשגה בשנת 2021 ולכן אין מחלוקת כי הנכסים היו ונותרו ללא שימוש ולכן יש להורות על שינוי הסיווג החל מיום 9/6/2020.

17. העוררת מוסיפה כי בביקורת נמצא כי שני הנכסים אינטגרלים ולכן יש להורות על איחודם.

טענות המשיב

18. המשיב טוען כי יש לדחות את טענות העוררת לתקופה שקדמה למועד פנייתה, שכן העוררת לא יכולה להיתלות בפנייה של המחזיקה הקודמת בנכס שלא הגישה ערר כנגד התשובה להשגה שהגישה.

19. המשיב טוען כי משהנכס אינו ריק, כלל אין מקום לבחינת סיווגים מוזלים השמורים לנכסים ריקים בלבד. בענייננו, אין חולק כי הנכס אינו ריק מכל חפץ והעוררת מודה כי היא מאחסנת בנכס ריהוט וציוד שמיועד לשוכר עתידי. האמור מתיישב עם ממצאי ביקורת שערך המשיב בנכסים ביום 4/4/2021.

20. הלכות בית המשפט העליון אליהן מתייחסת העוררת מתייחסות אך ורק לנכסים ריקים. הותרת הציוד והריהוט בנכסים מהווה שימוש שיש בו תועלת כלכלית עבור העוררת.

21. המשיב מוסיף כי לא ניתן לסווג את הנכסים כמחסנים, שכן קביעה לפיה בכל שעה שיימצא ריהוט משרדי בנכס כלשהו עד לפינויו הוא יוכר כמחסן, גם אם אין בו פעילות כלשהי, מנוגדת לנוסח צו הארנונה. המשיב מפנה גם לבר"ם 8310/21 נ.י.פ שניתן לאחרונה בו נקבע כי השארת חפצים כלשהם בנכס אינה הופכת אותו למחסן.

22. באשר לטענה בדבר סיווג הנכס כבית תוכנה; המשיב טוען כי מדובר בשימוש ספציפי ומיוחד שנועד לעודד פעילות בפועל מסוג מסוים, שאינה מתקיימת בנכסים נושא הערר. המשיב הגיש בקשת רשות ערעור בעניין שובל, שטרם הוכרעה, מה גם ששם דובר בהיתר בנייה למשרדים ולא כבענייננו.

דיון והכרעה

23. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס 883 אינו ריק וכי נכס מס' 933 שנמצא ריק קיבל הנחת נכס ריק במלואה בעבר.

24. מנהל הארנונה השיב להשגה שהגישה השוכרת הקודמת בנכס 833, ביחס למצב דברים זהה, כי ככל שיפוגו הרהיטים מן הנכס ניתן לפנות שוב למשיב ובהתאם לביקורת תישקל הבקשה שוב. השוכרת הקודמת כמו גם העוררת לא פעלו לפינוי הריהוט מן הנכס אלא מצב הדברים נותר כפי שהוא. נציין, כי לא הוכח מהו גודל השטח בו מאוחסן הציוד.

25. בהינתן שאין מחלוקת כי הנכסים אינם ריקים מאדם ומחפץ, וכי נמצא בהם ריהוט, כלומר מופקת מהם תועלת כלכלית, אינו סבורים כי יש מקום לבחינת הסיווג המוזל ביותר, בחינה השמורה לנכסים ריקים בלבד. הפסיקה אליה הפנתה העוררת, ובכלל זה הפסיקה עניין מלק סולומון ועניין אפריקה ישראל, התייחסו לנכסים ריקים מאדם ומחפץ ולכן לא ניתן ללמוד מהם לענייננו.

26. אינו סבורים כי לשון צו הארנונה מאפשרת לקבוע כי בכל מקרה בו לא מתקיימת פעילות משרדית בנכס והוא נכס מרוהט, או נכס המשמש לתקופה כזו או אחרת ל"אחסון" ציוד משרדי, ניתן לסווגו כמחסן. הותרת ריהוט בנכס עבור השוכרים הבאים בנכס, והשכרתו בהמשך כנכס מרוהט, אינה הופכת את הנכס למחסן, וממילא הנכסים נושא הערר אינם עומדים בתנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כאחסנה; אין מדובר באחסנה עבור עסק הנמצא במקום אחר, אלא עבור השוכרים הבאים, והעוררת עצמה מציינת כי אין עסק, הפועל במקום אחר, שהציוד בנכס נושא הערר שייך לו.

27. באשר לטענה בדבר איחוד הנכסים לנכס אחד; סמכויות ועדת הערר נקבעו בסעיף 3 לחוק הערר והועדה אינה מוסמכת לדון בהחלטה שעניינה איחוד נכסים. מסיבה זו לא נוכל לדון בטענה זו והיא נדחית.

סיכומו של דבר;

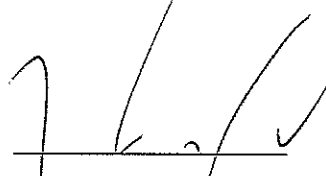
28. כאמור בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהגישה השוכרת, עמדה בפני השוכרת / העוררת האפשרות לפנות את הריהוט מן הנכס או למצער לאחסנו בנכס מס' 933, ולפנות בשנית למשיב. משלא עשתה כן, ומשאין חולק כי נכס מס' 933 ניצל את ההנחה בעבר ונכס מס' 883 אינו ריק, לא ניתן להיענות לבקשתה לסווגה על פי התעריפים המוזלים שנקבעו אך ורק לנכסים ריקים. לא מצאנו במקרה זה כי ישנה הצדקה לסיווג הנכסים כמחסנים, שעה שמדובר בצידוד משרדי רב היממתיין לשוכרים הבאים של הנכס ומשאין מדובר באחסנה המשמשת עסק הנמצא במקום אחר.

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 22/4/2022

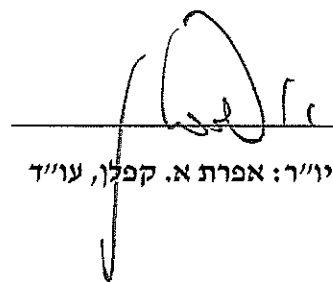
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140022440

שליד עיריית תל אביב-יפו

140022871

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: חוה פלח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב זבולון 27, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000182643 ח-ן ארנונה מס 11146304 ששטחו 123 מ"ר המסווג כ"מסחר". העוררת טוענת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש החל מיום 1/11/2020 ועד ליום 1/10/2021 ולכן יש לפטור אותה מארנונה בגין תקופה זו.
2. העוררת קיבלה בהתאם לבקשתה הנחה בגין נכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההסדרים") החל מיום 1/11/2020, בהתאם ליתרה לניצול, ועד ליום 28/1/2021.
3. ביום 29/10/2020 העוררת הגישה בקשה לקבלת פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).
4. ביום 12/11/2020 נערכה ביקורת בנכס על ידי החוקר מר אלחנן טרבלסי. ממצאי דו"ח הביקורת צורפו לכתב התשובה לערר ולתצהיר מטעם המשיב.
5. ביום 16/11/2020 הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי מבדיקה שנערכה בנכס נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה ולכן לא ניתן לאשר את הפטור. כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.
6. בדיון המקדמי שנערך ביום 8/4/2021 טען בנה של העוררת כי העוררת מבוגרת, בת 84, במצב סיעודי והנכס משמש למחייתה. לטענתו, לאחר פינוי הנכס על ידי השוכר, נעשו עבודות חישוף בנכס, במסגרתן פורקו התקרה בנכס, המדרגות וכל קירות הפנים בכוונה לקבל היתר לשימוש חורג למגורים. משהתברר כי מדובר בנכס לשימור, ולכן התכנית

לקבלת היתר למגורים אינה ישימה, העוררת הגישה בקשה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות לקבלת פטור מתשלום ארנונה בשל מצבו הפיזי של הנכס. ב"כ המשיב טענה בדיון המקדמי כי נעשה נזק מכוון לנכס וכי הוא אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

7. ביום 27/6/2020 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים על איחוד הדיון בשני התיקים שבכותרת.

8. בהמשך להחלטת הוועדה הוגשו תצהירים על ידי הצדדים; מטעם העוררת הוגש תצהיר של מר נסים יוגב, בנה של העוררת וחוות דעת המהנדס מר אידלס נחמן. מטעם המשיב הוגש תצהירו של החוקר מר אלחנן טרבלסי. בהמשך, הגיש המשיב גם תצהיר משלים מטעם החוקר מר רוני וקנין. ביום 4/11/2021 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. במהלך הדיון הוגש מסמך / הסכם בין בנה של העוררת ובין קבלן, מחודש יולי 2021, הנוגע להיקף השיפוץ שבוצע בנכס בסופו של דבר, וכן מכתב מאת חברת החשמל מחודש אוגוסט 2021 בנוגע לליקויים במערכת החשמל בנכס. בהמשך לכך הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

9. ביום 28/3/2022, ולאחר סיום כהונת חבר הוועדה עו"ד אהוד מטרסו, החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים ימסרו עמדתם בנוגע לסעיף 11ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) התשל"ז – 1977, האם הם מסכימים למתן החלטה בהרכב קטוע או למינוי חבר נוסף למושב הקיים. ביום 6/4/2022 ולאחר שהוגשו עמדות הצדדים, ניתנה החלטה לפיה בהסכמת הצדדים תינתן החלטה בתיק זה בהרכב קטוע. מכאן החלטה זו.

דיון והכרעה

10. 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".

11. בהחלטת 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 "ניזק 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 "לכשארנו 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: 'כלל 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 שבח 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 "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" 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 יחנה 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 "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין..."

12. בדו"ח הביקורת שנערך בעקבות ביקור בנכס מיום 12/11/2020 צוין בין היתר כי "פורקו חלקים מתקרה פנימית ונראה שחלק מהנכס מקורה ע"י אסבסט.... נראו סימנים המעידים כי פורקו מחיצות, נראו קילופים, מזגנים מפורקים, מעט שברים וסימני רטיבות באזורים מסוימים, נראתה פסולת רבה במקום... נראו כבלים וצינורות חשופים". בתמונות שצורפו לדו"ח זה נראים כבלי חשמל וכבלים אחרים חשופים, תקרה מפורקת, מחיצות מפורקות מדרגות לגלריה מפורקות, כלים סניטריים שבורים וכן גג אסבסט חשוף. **על בסיס דו"ח ביקורת זה בלבד התקבלה ההחלטה נושא הערר.**

13. המשיב הגיש במסגרת תצהירו שני דו"חות ביקורת נוספים שבוצעו בנכס **לאחר ההחלטה נושא הערר**; בדו"ח ביקורת **מיום 13/1/2021** שנערכה לאחר הגשת הערר צוינו הממצאים הבאים: "פורקו חלקים מהתקרה הפנימית ונראה שחלק מהנכס מקורה אסבסט... נראו סימנים המעידים כי פורקו מחיצות/ קירות פנים, פורקו גופי תאורה, מזגנים, מדרגות לגלריה נראו עקומות, נראו קילופים, סימני רטיבות ושברים באזורים מסוימים, נראו כבלים וצינורות חשופים, נראתה פסולת רבה במקום (בין היתר חלקי קירות גבס שפורקו, ראה תמונות)... לדברי ניסים, בשונה מביקורת קודמת המים נותקו, חשמל נותק, שברו את המדרגות לגלריה והמעלית לא עובדת (כיוון שאין חשמל), הנ"ל מסר שעדיין מחכים לאישור של מחלקת הנדסה לגבי מה מותר להם לעשות במקום (דירה או חנות), התשובה ממחלקת הנדסה צפויה להתקבל עד סוף החודש ולאחר מכן, בהתאם לתשובה שיקבלו, ימשיכו לשפץ את המקום". בתמונות שצורפו לדו"ח זה נראה מצב דומה לזה שנראה בדו"ח הביקורת הקודם אלא שישנן תמונות ספציפיות של המדרגות השבורות.

המשיב הגיש תצהיר משלים שנחתם על ידי החוקר מר רוני וקנין, אליו צורף דו"ח ביקורת **מיום 2/3/2021**. בדו"ח זה צוין כי לא נראה שיפוץ פעיל בנכס ולא נראו כלי עבודה או משפצים. עוד צוין כי "הנכס ניזוק ובמקום נראה כי פורקה תקרה אקוסטית ללא פינוי הפסולת + כבלי חשמל חשופים". בנה של העוררת שנכח בביקורת צוין כי הוא בודק אפשרות לפיצול הנכס למסחר ומגורים.

14. מן החומר שצירפה העוררת לתצהירים מטעמה עולה כי החשמל והמים בנכס נותקו בראשית חודש דצמבר 2020. עוד עולה כי בנה של העוררת היה בקשר עם העירייה עוד מיום 11/10/2020 בנוגע לשימושים אפשריים בנכס והאפשרות לעשות בו שימוש למגורים וטענה זו עלתה גם במהלך הביקור בנכס וגם בתצהיריו. מדבריו עולה כי ההמתנה לתשובת העירייה עיכבה את תחילת השיפוץ בנכס.

15. העוררת צירפה חוות דעת מאת המהנדס מר נחמן אידלס, אשר פירט את יציבותו הסטטית והבטיחותית מבחינה קונסטרוקטיבית של הנכס, ופירט בהרחבה את הממצאים שהובילו למסקנה כי ללא טיפול יסודי בחיזוק ושיקום הנכס לא ניתן להשמישו לייעוד כלשהו, וקבע את הפעולות ההנדסיות הנדרשות לביצוע מבחינה קונסטרוקטיבית לפני האכלוס. מסקנתו בדו"ח הינה כי בשל המפורט בחוות דעתו והנדרש לביצוע בטרם האכלוס, הנכס הקיים

אינו ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. המהנדס מר אידלס התייצב לדיון ההוכחות ונחקר על תצהירו.

16. בדיון שהתקיים בערר הגיש המשיב הסכם שיפוף חנות מיום 18/7/2021 בין בנה של העוררת ובין הקבלן מר יגאל בציר, בו תואר היקף שיפוף שצפוי להסתיים בחודש ספטמבר 2021, שעלותו 32,000 ₪ פלוס מע"מ (סומן מש / 1). עוד הוגש מכתב המפרט ליקויים במתקן החשמל מטעם חברת החשמל מיום 9/8/2021 (סומן מש / 2).

17. לאחר שעיינו במכלול הראיות בתיק, ולאחר ששמענו את העדים, עיינו בתמונות ובדו"ח הביקורת שעמד בפני המשיב בעת מתן החלטתו, כמו גם בדו"חות הביקורת הנוספים שנערכו לאחר ההחלטה נושא הערר, ולאחר שבחנו את המסמכים שהמציאה העוררת המלמדים על ניסיונות לברר את האפשרות להשמיש את הנכס גם למגורים, הגענו למסקנה כי בעת מועד החלטת מנהל הארנונה הנכס לא היה ראוי לשימוש ועמד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. מסקנתנו מתבססת בעיקר על הממצאים העובדתיים והתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 12/11/2020. לכך מצטרפת העובדה שבסמוך לאחר מכן, בראשית חודש דצמבר 2020 נותקו אספת המים והחשמל לנכס. חוות דעת המהנדס תומכת במצבו הרעוע של הנכס באותה עת.

18. המשיב אמנם טען כי הריסת הנכס נעשתה במכוון מטעמה של העוררת, אלא שטענה בדבר פעולה במזיד או בחוסר תום לב לא הוכחה והשתכנענו מהסברו של בנה של העוררת, הנתמך במסמכים, כי פעולת החישוף בוצעה תוך המתנה לתשובה בדבר אפשרות לפיצול הנכס או להסבה למגורים. סעיף 330 לפקודת העיריות מתייחס למצבו העובדתי של הנכס כנהרס או ניזוק מבלי שהוא קובע את הנסיבות בגינן הנכס יוכר ככה או את המוטיבציות לכך, ולכן ממילא השאלה האם פעולת החישוף של הנכס מטעמה של העוררת הובילה למצבו או שמא היה מצבו כזה גם ללא פעולות מצידה אינה רלוונטית לקביעת מצבו העובדתי בעת הבקשה.

19. המשיב טען כי היקף השיפוף שבוצע בסופו של דבר בנכס, כפי שעולה מההסכם עם הקבלן שצורף כמש/ 1, אינו תואם את חוות הדעת מטעם המהנדס, וביקש ללמוד מכך על מצב הנכס שאינו מצדיק פטור כמבוקש. איננו סבורים כי נכון יהיה להסתמך במקרה זה על היקף השיפוף שבוצע בפועל כעבור חודשים, ולאחר שהתברר פוטנציאל השימוש החוקי בנכס, כראיה למצבו של הנכס בעת מתן ההחלטה על ידי המשיב. במקרה זה, לאור נסיבותיה האישיות של העוררת, בהחלט ייתכן שהוחלט על היקף שיפוף מצומצם מסיבות שונות ומגוונות שלא ניתן לאמוד עליהן.

סיכומו של דבר ;

20. מן העובדות שבפנינו עולה כי במועד הפנייה למנהל הארנונה ובמועד הביקורת הראשונה בנכס, הנכס ענה על התנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות והתרשמנו מן התמונות

כי במועד זה הוא היה במצב מעטפת ולאחר חישוב. הממצאים בשני הדו"חות שנערכו לאחר מכן דומים. בשים לב להסכם עם הקבלן, ממנו עולה כי תקופת השיפוץ אמורה הייתה להסתיים בראשית חודש ספטמבר 2021, אנו קובעים כי הנכס יקבל פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 1/11/2020 ועד ליום 1/9/2021. הנחת נכס ריק שניתנה לנכס החל מיום 1/11/2020 תבוטל.

הערר מתקבל. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 27/4/2022

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 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד