



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

תאריך : ב באייר תשפב
03.05.2022
מספר ערר : 140023341 / 08:38
מספר ועדה: 12446

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

העורר/ת:

כהן סעידה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11056087
מספר חוזה: 954293
כתובת הנכס: אלעזר בן יוסי 4

- ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כהן סעידה
יוסי כהן, אריה כהן

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

פרוטוקול

התקופה הרלבנטית לערר היא מיום 28/7/2021 ועד ליום 8/2/2022.
כפי שאני מציגה בתמונות הנכס מוזנח לחלוטין. בתקרת הנכס נפער חור גדול,
הקירות מתקלפים ומתפוררים, רטיבות וטייח במקום, חלודה וקורוזיה בחלקים
מסוימים, הנכס לא מחובר לחשמל ומים. במצבו לפי התאריך הקובע הוא לא היה ראוי
לשימוש והשכרנו אותו לאדם שאמור לעשות בו שיפוץ ולתקן אותו.

העוררת:

ב"כ המשיב: אני משאיר את ההחלטה לשיקול הוועדה.

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

תאריך : ב באייר תשפב
03.05.2022
מספר ערר : 140023341 / 08:38
מספר ועדה : 12446

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

העורר/ת: כהן סעידה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות המיוחדות והיחודיות של תיק זה אנו מקבלים את הערר לתקנת שבין ה- 28/7/2021 ועד ליום 8/2/2022 ליתן לנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

בנסיבות התיק ולאור הגינותו של המשיב אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.05.2022.

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


חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לר



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

תאריך : ט באייר תשפב
10.05.2022
מספר ערר : 140023456 / 11:30
מספר ועדה : 12447

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

העורר/ת:

סרוסי בן צבי עפרה תעודת זהות
חשבון לקוח: 11198026
מספר חוזה: 1103347
כתובת הנכס: ויזל 9

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליאת אדלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: סרוסי בן צבי עפרה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר

פרוטוקול

מחלקת הגביה אמרה שכל עוד התיק בערר, היא לא יכולה לעסוק בנושא. אני רוצה לעדכן שמצב הנכס הידרדר והתקרה מתפרקת.
אני אבקש למשוך את הערר, אבל אני מבקשת בכל לשון של בקשה שמחלקת הגביה תתחשב בי ותפרס לי את החוב לתשלומים.

העוררת:

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

תאריך : ט באייר תשפב
10.05.2022
מספר ערר : 140023456 / 11:30
מספר ועדה : 12447

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

העורר/ת: סרוסי בן צבי עפרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

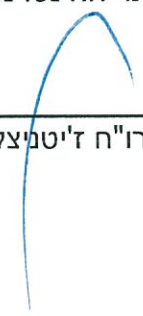
החלטה

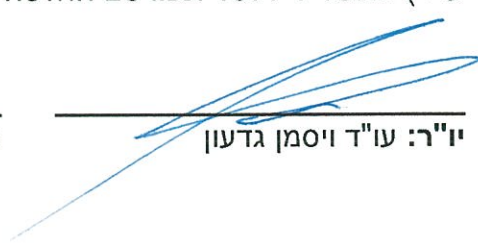
הערר יימחק ללא צו להוצאות.
לפנים משורת הדין נבקש ממחלקת הגביה לבחון את מקרה העוררת ולעשות כל מאמץ אפשרי כדי לסייע לה בנושא התשלומים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.05.2022.

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 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 : י באייר תשפב
11.05.2022
מספר ערר : 140023641 / 10:43
מספר ועדה : 12440

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

דדוש אבי אביגדור תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10662133
מספר חוזה: 528798
כתובת הנכס: שוקן זלמן 15

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דדוש אבי אביגדור

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: העורר הציג בפני כעת סרטון וממנו עולה כי גג הנכס נהרס לחלוטין וכן הציג בפני מסמך באשר למועד פינוי המשרד הקטן שבקצה הנכס.
בנסיבות אלו אני מציע להעניק פטור החל ממועד הפניה קרי 6/1/2022 ועד ליום 15/6/2022 וזאת בגין השטח המסומן בצהוב בתשריט העירייה שצורף לכתב התשובה לערר בגודל 108.91 מ"ר.
ככל שעד ליום 15/6/2022 לא יושלמו השיפוצים מתבקש העורר להודיע מספר ימים קודם לכן ובמידת הצורך נשלח חוקר שומה לבדוק את מצבו של הנכס.

העורר: אני מסכים.

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

תאריך : י באייר תשפב
11.05.2022
מספר ערר : 140023641 / 10:43
מספר ועדה: 12440

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: דדוש אבי אביגדור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים יוענק לנכס פטור החל ממועד הפניה קרי 6/1/2022 ועד ליום 15/6/2022 וזאת בגין השטח המסומן בצהוב בתשריט העירייה שצורף לכתב התשובה לערר בגודל 108.91 מ"ר.

הערר מתקבל באופן חלקי כמפורט לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.05.2022.

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

י"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא באייר תשפב
12.05.2022
מספר ערר : 140020642 / 12:44
מספר ועדה : 12438

בפני חברי ועדת הערר:
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

אבו סייף פיסל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10878132
מספר חוזה: 766531
כתובת הנכס: באר שבע 52
ע"י ב"כ עו"ד : לוי משה

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אבו סייף פיסל
ב"כ העורר/ת עו"ד : לוי משה

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

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדין יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה ר"ח יעקבי ישראל.

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

תאריך : יא באייר תשפב
12.05.2022
מספר ערר : 140020642 / 12:44
מספר ועדה: 12438

בפני חברי ועדת הערר:
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: אבו סייף פיסל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

על יסוד הסכמות הצדדים ועל יסוד החומר בתיק אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות נשוא הודעה המסומנת א'.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.05.2022.

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

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טו באייר תשפב
16.05.2022
מספר ערר : 140023505 / 12:58
מספר ועדה : 12451

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

העורר/ת:

זיו שון-שבתאי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11203485
מספר חוזה: 1109175
כתובת הנכס: סעדיה גאון 24

- נ ג ד -

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

העורר/ת: זיו שון-שבתאי

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

פרוטוקול

העורר: אני מבקש להגיש הצהרה על שיפוץ כללי במשרד מטעם הבעלים המפרטת את השיפוץ וכן את העובדה כי בנכס נראה נזילה משמעותית שלא אפשרה כל פעילות מכל סוג שהוא.
כל השיפוץ עצמו עלה מעל 50 אלף ₪. שמו של הקבלן שערך לי את השיפוצים בנכס, זה נקרא אומנות הבית.

הצדדים: הגענו להסכמה לפיה יקבל הנכס פטור לפי סעיף 330 לתקופה שמיום 24/6/2021 ועד ליום 18/7/2021.

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

תאריך : טו באייר תשפב
16.05.2022
מספר ערר : 140023505 / 12:58
מספר ועדה : 12451

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

העורר/ת: זיו שון-שבתאי

- נ ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף למוסכם בין הצדדים לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.05.2022.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע



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

תאריך : יז באייר תשפב
18.05.2022
מספר ערר : 140023527 / 12:45
מספר ועדה : 12441

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:
גרופ לובנס בע"מ חברה פרטית, לובנס יונתן תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED]
חשבון לקוח: 11173288
מספר חוזה: 1079863
כתובת הנכס: הרצל 86

- נ ג ד -

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

העורר/ת: לובנס יונתן, גרופ לובנס בע"מ – אין נוכחות
:
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

החלטה

בהמשך להחלטה מיום 24/3/2022 נקבע התיק לדיון מקדמי נוסף ונקבע כי העורר יתייצב בעצמו בליווי אדם שיוכל לדבר עברית ו/או יחד עם עו"ד. עוד נקבע כי ככל שהעורר לא יתייצב לא יהיה מנוס ממחיקת הערר.
התיק נקבע להיום לשעה 12:10. השעה כעת 12:50.
מבירור עם המזכירות העלה כי במספר הטלפון שמצוין בפרטי יצירת הקשר לא נמצא העורר אלא גורם אחר שטען (כידוע) כי העורר אינו דובר עברית.
עוד התברר כי ההזמנה לדיון נשלחה לעורר והתקבל אישור קבלה במייל מאת שרה דיין.
אין כל התייצבות מטעם העורר וכלל לא ברור כי ישנו אדם העומד מאחורי הערר.
לאור האמור הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.05.2022.

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.

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באייר תשפב
19.05.2022
מספר ערר : 140023283 / 11:55
מספר ועדה : 12443

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

שלריו השקעות בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11198583
מספר חוזה: 1104153
כתובת הנכס: השוק 34

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שלריו השקעות בע"מ
דני שילר

צד ג': אבי אזיקרי
אהרון אזיקרי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר

פרוטוקול

אהרון אזיקרי: אנחנו עובדים יחד. כ- 40 שנה אני שוכר ממנו את המחסנים. לא היו בעיות בנינו.
הייתה כנראה אי הבנה בנינו והחלטנו להגיע להסדר.
אני אשלם לו 1,000 ₪ וסוגרים את העניין ולא יהיו תביעות הדדיות.

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

תאריך : יח באייר תשפב
19.05.2022
מספר ערר : 140023283 / 11:55
מספר ועדה : 12443

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: שלריו השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

רשמנו בפנינו את הודעתו של ה"ה אהרון ואבי אזיקרי לפיה הם ישלמו לעורר 1,000 ₪ כהשתתפות בגין חוב הארנונה בעקבות אי ההבנה בין הצדדים.

בעקבות הודעתם זו הודיע העורר כי הוא מוחק את הערר.
אנו מברכים את העורר ואת צד ג' על כך שהצליחו לסיים את היחסים ביניהם בצורה הגונה ונאותה.

הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.05.2022.

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 הרן ראובן-יהודה** **יו"ר: עו"ד קפלן אפרת**

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באייר תשפב
19.05.2022
מספר ערר : 140023342 / 10:52
מספר ועדה : 12443

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

בן הרוש יונתן תעודת זהות [REDACTED], וויסלר חגית יהודית תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 11122379
מספר חוזה: 1024909
כתובת הנכס: תבין אלי 7

בן הרוש יונתן תעודת זהות [REDACTED], וויסלר חגית יהודית תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 11122271
מספר חוזה: 1024905
כתובת הנכס: תבין אלי 7
ע"י ב"כ עו"ד : קרני יהודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקובי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: וויסלר חגית יהודית
ב"כ העורר/ת עו"ד : קרני יהודה

צד ג': בן הרוש יונתן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקובי

פרוטוקול

ב"כ העורר: אני מוותר על חקירת המצהיר מטעם המשיב היום. בסוף חקירת העדים מטעם העוררת אודיע האם אני מבקש לחקור את המצהיר מטעם המשיב.

וויסלר חגית יהודית לאחר שהוזהרה כדין משיבה לשאלות ב"כ המשיב:

ת: בהתייחס למכתב מיום 27/7/21 לאגף הגביה אני מאשר שהמכתב נכתב על ידי. המכתב הוגש וסומן מש/1.

ת: אני מאשרת את תוכן המכתב לפיו ביקשתי להותיר את מר יהונתן בן הרוש בכדי לקבל הנחה בעקבות הקורונה וטוענת שהאמור בו לא סותר את מה שטענתי בערר.

ת: בהתייחס לסעיף 4 לתצהירי, העסק היה על שמו ואני סייעתי לו בעניין השכירות כי בעל הנכס ביקש שגם אני אהיה חתומה. אני לא מבינה בחוזים. מדובר בעסק לאוכל מוכן. לא עשיתי שום דבר בעסק.

ת: אני לא יודעת למה את שואלת על רמאות. יונתן ביקש ממני לבוא איתו לחתימת חוזה. אני מכירה אותו 10 שנים. הלכתי וחתמתי בטיפשות. עזרתי בבישול לפעמים, אבל עבדתי במקביל בחברת ארקדיה.

ת: ביקשתי מבעל הנכס שישלח חוזה חדש שאני לא קשורה אליו.

ת: פניתי לבעל הנכס בשיחות טלפון כדי לצאת מהחוזה. יש חוזה חדש, אני לא יודעת לגביו את המועדים. לא הוגש במסגרת הערר.

ת: בהתייחס להודעת החדילה מיום 18/4/2021, אני מאשרת שהיו דיבורים בקשר לשותפות עם יונתן ובסוף סוכם שאני רק יעזור לו. אין לי מסמכים שמלמדים על כך. הוגש וסומן מש/2. ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ העוררת בחקירה חוזרת:

ת: הסתמכתי על מה שיונתן אמר לי שאני לא חבה בשום דבר ולא יהיה לי שום חוב ואני רק חתומה על החוזה. ב"כ העוררת: אין לי שאלות נוספות.

עונה לשאלות הוועדה:

ת: מבהירה שעזרתי לו כחברה בבישול ולא קיבלתי תשלום.

יונתן בן הרוש לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אני נמצא בשיחות עם העירייה ולהגיע איתם להסדר. אני נמצא מול אגדש (אגרת שילוט). ניסיתי לקבל את ההנחה שמגיעה לי ולא הצלחתי. היה לי עסק בשנת 2018 ובקורונה החליטו כי אני לא זכאי להקלה. חגית אמורה הייתה להיות ערבה והיא חתמה כצד על חוזה השכירות. בעל הבית הוא עו"ד ארנון חוטר ישי.

ת: קיבלתי מענקים, אני לא זוכר אם קיבלתי מענקים להוצאות קבועות.

החלטה

העורר אמר כי ברשותו הודעות עם עו"ד חוטר ישי וכי באפשרותו להציג וטען כי מהן עולה כי העוררת רק ערבה לחוזה. משחלפו כ- 10 דקות ההודעות לא אותרו ההודעות ומשלא הוגש תצהיר אנו נמשיך בחקירה.

המשך פרוטוקול

ת: אני יכול להמציא תצהיר מאת עו"ד חוטר ישי שרק אני שכרתי את הנכס.

החלטה

נאפשר למר יונתן בן הרוש להציג תצהיר מאת בעל הנכס במידה ויסכים לעשות זאת בתוך 14 ימים.

המשך פרוטוקול

ת: יש לי חוזה חדש עם בעל הנכס. הוא לא רטרואקטיבי. הוא רק על שמי. בסוף חודש זה החוזה מסתיים.

ת: אני לא משלם תשלומים שוטפים לעירייה. אני מחכה להסדר.

ת: בחוזה החדש עם בעל הנכס אין לי ערבים.

ת: בהתייחס לתצהירי שצורף לכתב הערר, חגית באה לחתום ערבות, בשאר החשבונות רק אני מופיע.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ העוררת: אין לי שאלות בחקירה חוזרת.

עונה לשאלות הוועדה:

ת: אני וחגית חברים מאוד טובים. יש לנו חברה משותפת שהכרנו דרכה.

ת: חגית באה רק בשביל לעזור לי בעסק, למשל שהיה לחץ בימי שישי. היא עזרה לי לבשל עם הטבחית. לפעמים עזרה לי בקופה. גם אמא שלי באה לעזור לי לפעמים.

ת: העסק רק על שמי כעוסק מורשה. היא לא ערבה במקומות אחרים.

ת: מה שהבנתי הוא שיהיה לי הסדר אחד לשילוט וארנונה. אני מבין כעת מהוועדה שלא מקובל לעשות הסדר אחד.

החלטה

הצד השלישי ימציא תצהיר במידת האפשר מאת הבעלים של הנכס בתוך 14 ימים כאמור לעיל. בתוך מועד זה הוא יוכל להודיע כי הסדיר את חוב הארנונה מול העירייה כפי שהצהיר שבכוונתו לעשות.

אנו קובעים את התיק לסיכומים כדלקמן:

העוררת תגיש סיכומים בכתב תוך 30 יום מיום הגשת התצהיר של צד ג'.

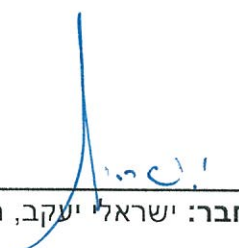
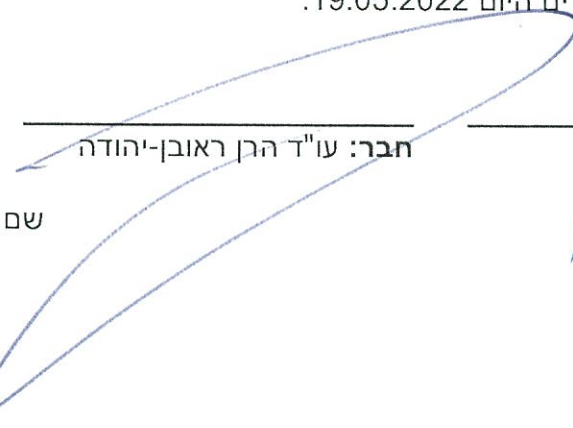
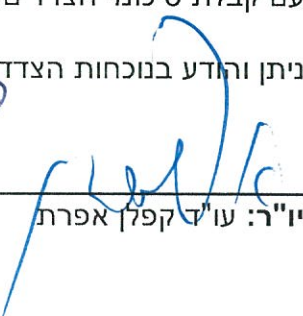
המשיב וצד ג' יגישו סיכומיהם בכתב תוך 30 יום ממועד קבלת סיכומי העוררת.

היקף סיכומי הצדדים לא יעלה על 2 עמודים.

הסיכומים יוגשו במזכירות הועדה ב- 4 עותקים ולא בפקס.

עם קבלת סיכומי הצדדים, יובא התיק למתן החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.05.2022.

 חבר: ישראל יעקב, רו"ח	 חבר: עו"ד הבן ראובן-יהודה	 יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
שם הקלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : כב בא"ר תשפב
23.05.2022
מספר ערר : 140023741 / 12:53
מספר ועדה : 12455

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

אינהורן שמעון יהודה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10846398
מספר חוזה: 732997
כתובת הנכס: גורדון יהודה ליב 41

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד: עדי יעקובי

המשיב:

נוכחים:

העורר: אינהורן שמעון יהודה – ללא נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקובי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: העורר לא הגיע פעם שנייה לדיון.
נמסר לי ע"י המזכירות שהניסיונות לשוחח איתו היום בטלפון ולברר מדוע לא הגיע לדיון עלו בתוהו ובנסיבות אלו נבקש שהועדה תורה על מחיקת הערר וכן לחייב את העורר בהוצאות.



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

תאריך : כב באייר תשפב
23.05.2022
מספר ערר : 140023741 / 12:53
מספר ועדה : 12455

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר:
אינהורן שמעון יהודה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הזימון לדיון היום נשלח במייל לאחר שלא משך את דבר הדואר הרשום שנשלח אליו. בנוסף ביום 18/05/22 שוחחה המזכירות עם נציג העורר שענה לטלפון במקום העורר ואמר שיעביר את ההודעה לעורר ביחס למקום הדיון והשעה. היום נעשה ניסיון נוסף להתקשר לעורר למס' הטלפון שצוין ע"י בכתב הערר אבל העורר לא ענה לטלפון. זוהי הפעם השנייה שהעורר לא מתייצב לדיון. צודקת ב"כ המשיב שהיה להתכונן פעמיים לדיון לשווא. בנסיבות אלו שנעשה כל מאמץ לברר עם העורר מדוע אינו מגיע לדיונים יש מקום למחוק את הערר. אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב היום 23.05.2022.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התשי"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: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: שני סדן



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

תאריך : כב באייר תשפב
23.05.2022
מספר ערר : 140023623 / 11:43
מספר ועדה : 12455

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

שניצקי עמוס תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10008370
מספר חוזה: 68602
כתובת הנכס: מונטיפיורי 41

שניצקי עמוס תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10008406
מספר חוזה: 68629
כתובת הנכס: מונטיפיורי 41

שניצקי עמוס תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10008329
מספר חוזה: 68554
כתובת הנכס: מונטיפיורי 41

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר: שניצקי עמוס

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקובי

פרוטוקול

העורר: אנחנו בעלים של משרד בקומה ה-4 ברח' מונטיפיורי 41 וגם בעלים של חניות ומחסן באותו הבניין. אנחנו מחזיקים במשרד הזה משנת 1991. המשרד הוא בכל הקומה. לפני כשנה וחצי פנו אלינו מלונות בראון וביקשו לשכור את כל הבניין כולל קומה 4. בבניין 8 קומות. הסכמתי להשכיר להם את הקומה שלי. אני הייתי אמור לפנות את הקומה שלי ב-09/21. כך גם יתר המחזיקים בבניין. כל הבניין התפנה עד 09/21 אבל אנחנו לא התפנינו מהבניין משום שבראון לא מצאו לנו פתרון חלופי. בראון פעלו להסרת צו ההריסה שניתן לכל הבניין. שורה תחתונה אנחנו מעולם לא עזבנו את הבניין ויתר המחזיקים עזבו. ב-28/02/22 עזבנו סופית את הבניין. בראון לקחו את כל הבניין על שמם כמחזיקים החל מיום 05/11/21 וזאת ע"פ הודעה של בראון לעירייה. הקומה שלי לא מופיעה שם וגם לא החניונים והמרתף.

שילמנו ארנונה כסדרה.
עד חודש דצמבר 21 שילמנו ארנונה כרגיל לפי 143 מ"ר ובחודש ינואר 22 קיבלתי חיוב נוסף גם על הנכס עצמו וגם על המחסנים והחניונים.

ב"כ המשיב: כל עוד היו הרבה מחזיקים בבניין לא חויבו השטחים המשותפים בהתאם לסעיף 1.3.1ח לצו. ברגע שבראון נרשמה כמחזיקה למעלה מ-80% לנכס התחלנו לחייב את העורר כמחזיק בנכס בחלק היחסי שלו בשטחים המשותפים.

העורר: לאחר שהועדה הסבירה לי שהחיוב הנוסף איננו כתוצאה מהגדלת הנכס אלא כתוצאה מהוספת שטחים משותפים נוכח העובדה שכיום מחזיק בנכס מחזיק אחד.
אני מסכים למחוק את הערר ללא צו להוצאות.



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

תאריך : כב באייר תשפב
23.05.2022
מספר ערר : 140023623 / 11:43
מספר ועדה : 12455

העורר:

שניצקי עמוס תעודת זהות 008239493
חשבון לקוח: 10008370
מספר חוזה: 68602
כתובת הנכס: מונטיפיורי 41

שניצקי עמוס תעודת זהות 008239493
חשבון לקוח: 10008406
מספר חוזה: 68629
כתובת הנכס: מונטיפיורי 41

שניצקי עמוס תעודת זהות 008239493
חשבון לקוח: 10008329
מספר חוזה: 68554
כתובת הנכס: מונטיפיורי 41

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

נוכח הסכמת העורר הערר יימחק ללא צו להוצאות.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.05.2022.

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


חברה: ר"ח מלי אורלי


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: שני סדן



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

תאריך : כד בא"ר תשפב
25.05.2022
מספר ערר : 140023770 / 12:44
מספר ועדה: 12444

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

סאן קאר השקעות בע"מ חברה פרטית 2
חשבון לקוח: 10430019
מספר חוזה: 961898
כתובת הנכס: הרבי מבכרך 7

סאן קאר השקעות בע"מ חברה פרטית 2
חשבון לקוח: 10430019
מספר חוזה: 296342
כתובת הנכס: הרבי מבכרך 7

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העוררת: סאן קאר השקעות בע"מ
ללא נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אני עומד על טענותיי בעניין דחייה על הסף של הערר. מדובר על בקשה למתן פטור בגין תקופה שקדמה למועד הפנייה ובגין שנה אשר החיובים שבה הפכו לחלוטים הערר גם כולל הרחבת חזית ונראה כי סיכויי לגופם נמוכים.



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

תאריך : כד באייר תשפב
25.05.2022
מספר ערר : 140023770 / 12:44
מספר ועדה : 12444

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העוררת:
סאן קאר השקעות בע"מ

- נ ג ד -

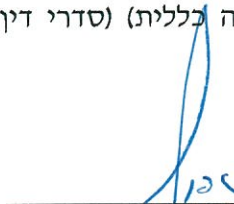
המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

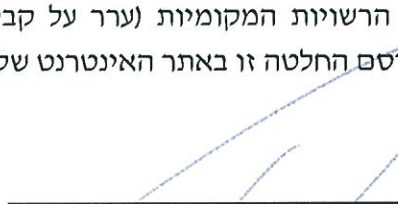
החלטה

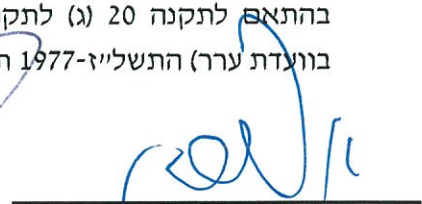
השעה 12:50 אין התייצבות מטעם העוררת. בתיק ישנו אישור מסירה של הזימון לדיון לפיו הזימון נמסר ליעדו.
המשיב ביקש למחוק את הערר מאחר ומדובר בחיוב לשנת 2021 שהפך לחלוט.
מן הנימוקים שפורטו בכתב התשובה לערר אנו מוחקים את הערר.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.05.2022.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: ישראלי יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: שני סדן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140021929

שליד עיריית תל אביב-יפו

140022981

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: אוטומטיב סרוויס ישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב 2184 מס' 7, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000317552 ח-ן ארנונה מס' 11106331 ששטחו 1221 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" ונכס מס' 2000317540 ח-ן ארנונה מס' 11106332 ששטחו 178 מ"ר המסווג כ"שטח קרקע שעיקר שימושה על המבנה".
2. לטענת העוררת יש לסווג את נכס מס' 2000317552 בסיווג "מלאכה ותעשייה" מאחר והוא משמש כחלק בלתי נפרד מהליך ייצור המכוניות של חברת רנו העולמית, המחזיקה בעוררת, ואין לחייבה כלל בגין נכס מס' 2000317540 המשמש לכניסה ויציאה של רכבים מן הנכס. לטענת המשיב בנכס מס' 2000317552 נעשית פעילות משרדית – שירותית - מסחרית ולכן הוא מסווג בהתאם לשימוש שנעשה בו, ונכס מס' 2000317540 הוא שטח קרקע צמוד למבנה של העוררת הסגור בשער, ולכן היא השולטת בו והנהנית ממנו ויש לחייבה בארנונה בגינו.
3. בתשובת מנהל הארנונה מיום 1/7/2020 להשגה שהגישה העוררת, השיב מנהל הארנונה כי בביקורת שנערכה בנכס ביום 17/6/2020 נמצא כי הפעילות בו אינה נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה שכן לא נעשית בו כל פעולה הקשורה כפשוטו לעניין מלאכה או תעשייה, ולא נעשית בו כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן, ולכן לא ניתן לסווגו על פי הסיווג המבוקש. בהתייחס לשטח הקרקע, מנהל הארנונה השיב לעוררת כי על פי חוזה השכירות שטח זה הוא בחזקת העוררת ולכן היא מחויבת בגינו.

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

4. ביום 3/12/2020 הורתה הוועדה בראשות עו"ד אבי סטוקהולם על הגשת תצהירים וקבעה את התיק להוכחות. בהמשך להחלטה זו הוגשו תצהירים מטעם הצדדים. ביום 8/6/2021 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים לפיה אוחדו העררים שבכותרת. ביום 8/7/2021 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה בראשות עו"ד אפרת קפלן וחברי הוועדה עו"ד אהוד פלדמן ועו"ד אהוד מטרסו. בהמשך לכך הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

5. ביום 28/3/2022, ולאחר סיום כהונת חבר הוועדה עו"ד 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 למותב הקיים. ביום 6/4/2022 ולאחר שהוגשו עמדות הצדדים, ניתנה החלטה לפיה בהסכמת הצדדים מונה עו"ד הרן כחבר בהרכב זה, ולאחר שנמצא כי לא ייגרם עיוות דין, ההרכב ידון בתיק מהשלב אליו הגיע ההרכב הקודם.

טענות העוררת

6. לטענת העוררת היא גוף ששייך ליצרנית הרכב רנו, המבצע הערכה של טכנולוגיות עתידיות, כדי לקבוע אם הן יוטמעו ברכבי החברה, וככזו היא מהווה מרכז פיתוח של חברת רנו העולמית.

7. מרכז הפיתוח אינו משרדים, אינו עוסק במתן שירותים ואינו עוסק במסחר.

8. מרכז הפיתוח הינו חלק הכרחי ובלתי נפרד מתהליך ייצור רכבי העתיד של חברת רנו שהיא חברה תעשייתית מובהקת.

9. המרכז הוקם כחלק מפעילות המחקר והאוטומציה של ייצור מכוניות העתיד. לטענת העוררת, לחברת רנו שלוש מעבדות בעולם; בישראל בארה"ב ובסין. המעבדה בישראל מתמחה בתחומי הסנסורים, אבטחת הסייבר, הבינה המלאכותית והרכבים החשמליים.

10. בנכס מועסקים 6-7 עובדים בהם ארבעה מהנדסים. העוררת פירטה בסיכומיה את הכשרת העובדים; מנכ"ל, מובילת תחום הרכבים החשמליים, מוביל תחום הסנסורים במעבדה, מוביל תחום הבינה המלאכותית והדאטה, מוביל תחום אבטחת הסייבר, סמנכ"ל תפעול ופיתוח עסקי ועוזרת מנכ"ל ומנהלת משרד.

11. העוררת טוענת כי בפועל מתבצעת בנכס הטמעה של טכנולוגיה ברכבים לתוך רכבי ניסוי, בחינת הביצועים הטכנולוגיים ואופן שילובם במערכות הרכב. ללא שלב זה לא ניתן להחדיר טכנולוגיות לרכבי החברה.

12. עיקר שטח הנכס מהווה סדנת עבודה גדולה ובה שש עמדות עבודה. בשטח זה מורכב הציוד הטכנולוגי באופן זמני אל רכב הניסוי. העוררת ציינה דוגמאות בסיכומיה להטמעות מערכות של חברות הזנק ישראליות ברכבים.

13. על אף שמראהו של הנכס והפעילות בו דומים למוסך, לא ניתנים בו שירותי מכונאות רכב לבעלי רכבים.

14. פעילות העוררת ממומנת על ידי החברה האם ונעשית עבורה בלבד. אין מחירון שירותים בנכס.

15. לצורך הכנסה והוצאה של רכבים משטח הנכס ישנו כביש גישה. בנוסף, ישנו שטח משרדי המשמש את המהנדסים לניהול הניסויים וניהול פעילות העוררת.

16. הפעילות בנכס היא חלק בלתי נפרד של תהליך הייצור של מכוניות עתידיות, הכפופה במלואה לחברת רנו העולמית. כל אחד ממהנדסי החברה נמצא בקשר רציף עם צוותי רנו בחו"ל ומגיע לצרפת לצורך עבודה משותפת. תוצאות הבחינה המבוצעת בנכס נשלחת לצוותי הקבוצה הבינ"ל בלבד. אם שלב הבחינה הטכנולוגית עובר בהצלחה, חברת האם ממשיכה בקידום הטמעת הטכנולוגיות.

17. העוררת מוסיפה כי גם תשתית המעבדה כפופה באופן ישיר לחברת רנו העולמית ומחוברת למערך התקשורת שלה. לחברה בישראל אין לקוחות ופעילות המחקר המתוארת היא חלק בלתי נפרד מפעילות החברה האם. לאור זאת, העוררת סבורה כי מדובר בחלק בלתי נפרד מייצורן של מכוניות, ולכן יש לסווג את הנכס כמלאכה ותעשייה.

18. באשר לשטח הקרקע; העוררת טוענת כי מדובר בכביש גישה למבנה. מדובר ברמפה משופעת המובילה אל כניסת הרכבים למבנה. העוררת אינה עושה בשטח זה שימוש למטרת עבודה / חנייה / אחסנה אלא ככביש גישה בלבד. מחצית מן השטח המחויב נמצא מחוץ לשער ומהווה חלק בלתי נפרד מרחובות קריית עתידים. העוררת טוענת כי יש לדחות את טענת המשיב כי עליה להביא מודד מטעמה, שכן בשני מקרים בעבר היא חויבה באופן שגוי בשטחים, ומשנמצא כי החיוב שגוי, הוא תוקן ללא מדידה.

טענות המשיב

19. בנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית, אלא נבדקים אבות טיפוס של מוצרים ומנועים עבור חברת רנו. מי שמייצר את המוצרים בסופו של דבר זו חברת האם.

20. אין בנכס פועלי כפיים אלא מהנדסים. אין בנכס מכוונות ייצור.

21. העוררת אינה עוסקת בהרכבת מנועים או רכיבים לצורך בחינתם ומי שמבצע את הרכבתם הם הספקים – חברות ההזנק שהטכנולוגיה שלהם נבחנת, לכן אין מדובר בהטמעה של טכנולוגיות אלא בבחינתן.

22. העוררת מספקת שירותים לחברת האם בבדיקת טכנולוגיות אופציונאליות, אך פעילותה אינה כוללת ייצור מוצר יש מאין ואף לא הופכת יש ליש אחר.

23. החברה אינה חברת רנו, אלא חברה מובחנת ממנה, והיא מהווה ספק שירותים של חברת רנו.

24. המשיב מוסיף כי עדות העד מטעם העוררת אינה אמינה וכי ב"כ העוררת התערב ללא הרף בחקירתו.

25. מאחר והעד מטעם המשיב, מר אלעד גרינבלט, לא נחקר על תצהירו, האמור בו אינו שנוי במחלוקת. על פי דו"ח הביקורת, במהלך הביקורת נציג העוררת ציין בפני החוקר כי בנכס אין מייצרים כלל.

26. המשיב מפנה לפסיקה בעניין הרציונאל שבבסיס החיוב המופחת ל"תעשייה" וטוען כי העוררת אינה עונה על מבחנים אלו ועל הרציונאל בבסיס חיוב זה.

27. העוררת מעניקה שירותים ללקוח אחד בלבד ולכן אין מדובר בייצור מוצרים עבור הקהל הרחב והבלתי מסוים.

28. העוררת אף לא עוסקת בייצור אבות טיפוס אלא רק בבדיקת התאמתם לצרכי חברת האם.

29. באשר לשטח הקרקע; נציג העוררת העיד כי העוררת עושה שימוש בשטח זה לצורך כניסה ויציאה מהמבנה. העוררת לא טענה מה חלקו של השטח אותו יש להפחית מהחיוב ולכן לא עמדה בנטל המוטל עליה.

30. מדובר בשטח רמפה המובילה אך ורק אל הנכס ומחוצה לו והעוררת היא היחידה שעושה בו שימוש. העוררת בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה ולכן היא מחויבת בגינו.

בנסיבות המקרה התרנו לעוררת להגיש סיכומי תשובה והיא הוסיפה כלהלן;

31. העוררת היא חלק בלתי נפרד מחברת רנו. היא בבעלות מלאה של חברת האם וממומנת על ידה לצורך הטמעת טכנולוגיות חדשות בפיתוח ישראלי ברכביה החדשים, אותם היא מייצרת בסופו של דבר בייצור סדרתי.

32. פעילות העוררת היא חלק בלתי נפרד מייצור של מכוניות עתידיות.

33. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סיוריטי נ' עיריית רמת גן, שם נקבע, בין היתר, כי המבנה של חברה אם אמריקאית וחברה בת ישראלית מוכר ונפוץ בענף ההייטק ואינו צריך להביא לשינוי בתוצאת החיוב בארנונה.

34. העוררת מלינה על סגנונו של ב"כ המשיב בסיכומיו והקביעה כי העד מטעמה אינו אמין.

דיון והכרעה

35. מכלל החומר שבפנינו עולה כי העוררת היא חברה בת של חברת רנו. בנכס נושא הערר לא מיוצרים כלי רכב. הנכס מהווה מרכז פיתוח ו/או מעבדה בו נבחנות על ידי מהנדסים

טכנולוגיות של תברות הזנק, שעשויות להשתלב בהמשך ברכבי העתיד של החברה. מדובר במעבדה (אחת משלוש מעבדות של חברת רנו) המתמקדת בבחינת טכנולוגיות של סנסורים, אבטחת סייבר, בינה מלאכותית ורכבים חשמליים. רוב עובדי החברה הם מהנדסים.

36. הפעולה המתבצעת בנכס היא מחקרית; בחינת ההיתכנות הטכנולוגית לשילוב טכנולוגיות שונות במערכות הרכב, כלומר בשלבי בדיקה וניסוי בלבד, ואין מדובר בהליך של ייצור כלי הרכב או של הטכנולוגיות עצמן. העד מטעם העוררת, מר עמוס שצ'ופק העיד כי "יתפקידנו... לבצע הערכת הערך של הטכנולוגיה כדי להחליט האם תטמע ברכבי העתיד של החברה".

37. משמדובר בפעילות מחקר ובדיקה של טכנולוגיות עתידיות, לא ניתן לומר שמדובר בפעולה של ייצור של אותן טכנולוגיות או בייצור של כלי הרכב העתידניים עצמם. זהו שלב ראשוני של בחינת האפשרות לשדרוג טכנולוגי של המוצרים הקיימים (כלי רכב) ואין מדובר בחלק מהליך ייצורו הלכה למעשה. מן החומר שפנינו ניכר כי מדובר במעבדת מחקר – מרכז פיתוח של חברת רנו בו נעשית בחינה של אפשרויות השדרוג של רכביה בעתיד. שלב זה אינו חלק משרשרת הייצור ולא בכדי הוא מכונה מרכז פיתוח ומחקר, שלב המקדים את הליך הייצור.

38. בנסיבות אלו, בשים לב לטיב הפעילות המבוצעת בנכס, שהיא, כאמור, מחקר ופיתוח, אנו סבורים כי יש לראות בה כפעילות של מתן שירותים לחברת רנו העולמית; מדובר בשירותי בדיקה / פיתוח/ מחקר של טכנולוגיות והעברת ממצאים לחברה האם בכדי שהיא תקבל החלטה בדבר שילוב ברכביה. פעילות זו היא פעילות מקדימה וראשונית לקראת אפשרות פוטנציאלית לייצור רכבים עתידניים, אולם היא, כשלעצמה, אינה פעילות תעשייה.

39. היענות לבקשת העוררת תוביל לכך שכל פעילות של שרטוט או כתיבת תכנית או תכנון או רעיונאות או פיתוח או ניסוי או בחינת אפשרות לשדרוג מוצר קיים כזה או אחר, אשר ייתכן ויוצר בעתיד בייצור תעשייתי, תיחשב כ"תעשייה", והרחבה כזו של המושג "תעשייה" לעבר כל שלבי הפיתוח והמחקר ביחס לשדרוג המוצר - לא ניתן לקבל.

40. באשר לשטח הקרקע; במהלך הדיון התברר כי חלק מן השטח המחויב בארנונה כלל אינו נמצא בשימוש הבלעדי של העוררת, כנטען על ידי המשיב, ואינו סגור בשער. ככל שמדובר בשטח אשר סגור בשער ורק לעוררת גישה אליו, הרי שחיובו נעשה כדין. יחד עם זאת, מן התמונה שצורפה לתצהיר העוררת עולה בבירור כי ישנה רמפה לפני השער הנעול, המהווה גישה לנכס מהרחוב, כל אחד יכול להיכנס אליה והעוררת אינה עושה בשטח זה שימוש מיוחד למעט כניסה ויציאה מן הנכס. לאור זאת אנו מקבלים את טענת העוררת, קובעים כי שטח זה אינו בר חיוב בארנונה, ומורים למשיב לבצע מדידה ולהפחית שטח זה מן החיוב.

סיכומו של דבר;

הערר מתקבל באופן חלקי;

אנו דוחים את טענת העוררת כי יש לסווג את נכס מס' 2000317552 כ"תעשייה" ורואים בשימוש שנעשה בו כשירותי מחקר ופיתוח עבור חברת רנו העולמית. מכאן כי חיובו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה נעשה כדין.

אנו מקבלים את טענת העוררת ביחס לנכס מס' 2000317540 וקובעים כי יש להפחית משטח החיוב את השטח הנמצא מחוץ לשער ואינו נמצא בשימוש הבלעדי של העוררת. המשיב יערוך מדידה מתאימה ויפחית את השטח החל מתחילת מועד חיובה של העוררת בגינו.

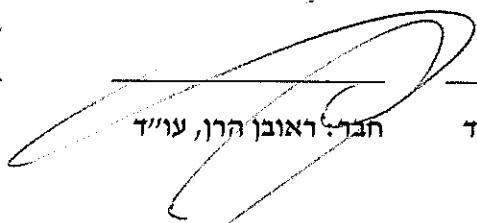
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 11/5/2022

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.

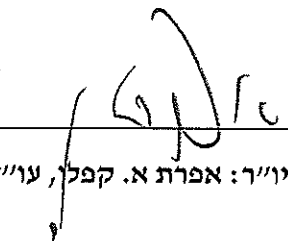
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140021966

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

העורר: ליאור יצחקוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הצפירה 10 בתל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000213120 ח-ן ארנונה מס' 10882394 בשטח 205 מ"ר (להלן – "הנכס") בו פועל מועדון בשם "אמור".

2. לטענת העורר יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לריקודים". זאת בעוד המשיב טוען כי סיווג המתאים של הנכס הוא "אולמות לשמחה ואירועים" בהתאם לסעיף 3.3.10 לצו הארנונה.

3. ביום 2/7/2020 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגיש העורר בעניין סיווג הנכס כך:

"2. בהתאם לבחינת החיוב שערכנו בעניין סיווג של הנכס

שבנדון ובכלל זה ביקורת בנכס ב-14.11.2019 עלה כי השימוש המתקיים בנכס אינו נכנס לגדר סעיף 3.3.9 המזכה בסיווג של אולמות המשמשים לריקודים.

3. המדובר בנכס אשר מושכר לאירועים ומסיבות ובכלל זה בר ובת מצווה, מסיבות רווקים ואירועי חברה, ימי הולדת, ערבי גיבוש, קריוקי וכיוצא בזה.

4. מהאמור לעיל עולה כי אין מדובר באולם המשמש "אד ורק" כהגדרת הסעיף הנ"ל לריקודים.

5. מבחינת הפעילות המתקיימת בנכס עולה כי הסיווג המתאים לו ביותר הנו "אולמות לשמחה ואירועים" בהתאם לסעיף 3.3.10.

6. משכך סיווג זה יוותר על כנו ואין באפשרותנו להיעתר לבקשתך".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

4. בדיון המקדמי מיום 5/11/2020 הורתה הוועדה בראשות עו"ד אבי סטוקהולם על הגשת תצהירים מטעם הצדדים וקבעה את התיק לדיון הוכחות. ביום 16/2/2021 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 18/3/2021 הוגש תצהיר של החוקר מר עידו כהן מטעם המשיב, אליו צורף דו"ח ביקורת בנכס מיום 14/11/2019 ותמונות שצילם במהלך הביקורת. ביום 24/11/2021 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. במהלך הדיון הגישה ב"כ המשיב תמונה מתוך אתר האינטרנט של העוררת ותמונה מתוך אתר האינטרנט צימר פור יו (סומנו מש/ 1, מש/ 2). בהמשך לדיון זה ובהתאם להחלטת הוועדה הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

תמצית טענות העורר

5. הנכס מתנהל מזה מספר שנים והוא משמש כדאנס בר/ מועדון ריקודים. הנכס סווג בעבר בסיווג "אולם ריקודים". בעקבות ביקורת בנכס החליט המשיב לשנות את סיווג הנכס ל"אולמות לשמחה ואירועים".
 6. לא נעשה שינוי כלשהו במהות העסק ועיקר פעילותו היא דאנס בר / אולם ריקודים בו הלקוחות נדרשים לשלם ולרכוש כרטיס כניסה למקום.
 7. ניתן לקיים אירועים בבית העסק וקיים פרסום באינטרנט בדבר אפשרות כזו, אולם בפועל מדובר באירועים בודדים שהם בבחינת "בטל בששים" ביחס לפעילות העיקרית של הנכס.
 8. בית העסק אינו מתאים לקיים אירועים ואין בו אמצעים או ציוד להכנת מזון או לחימום מזון. המזון שצולם באתרי האינטרנט הובא על ידי מי שארגן את האירוע. במקום עצמו יש בר משקאות אותם רוכשים באי המועדון ואין במקום מקומות ישיבה המתאימים לאולם אירועים.
 9. בכל מסעדה בעיר ניתן לקיים אירוע מה שאינו הופך את סיווג המסעדות לאולמות אירועים.
 10. הביקורת תואמה מול העורר והוא לא הסתיר את העובדה שבמועד הביקורת נערך אירוע בנכס.
 11. מאפייניו, ייעודו, התאמתו והשימוש העיקרי של הנכס, בשיעור העולה על 95 אחוז, הוא לאולם ריקודים והתקיימו בו מספר בודד של אירועים. לכן אין לסווגו כאולם אירועים.
- לאור כל האמור טוען העורר כי יש לקבל את הערר ולהורות על סיווג הנכס לפי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה וכפי שסווג בעבר.

תמצית טענות המשיב

12. גם אם בעבר סווג הנכס כאולם ריקודים סיווג זה אינו מתאים לשימוש בנכס ולא ניתן להנציח את הסיווג המקורי אם מתברר כי סיווגו אינו תואם את המצב העובדתי בנכס.
13. הנכס אינו משמש אך ורק לריקודים. בשנת 2007 שונתה הגדרת הסיווג בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה כך שתכלול נכסים המשמשים אך ורק לריקודים. בכך בוטל הנוסח הקודם שהעניק סיווג מופחת לאולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור. המשיב מפנה לדברי ההסבר של ההצעה לתיקון הצו. לטענת המשיב, מחוקק המשנה ביקש לשים קץ לתופעה שכל מסעדה או פאב המקיימים פעילות נוספת בצד הגשת הארוחות או המשקאות האלכוהולים (שירותי הסעדה), יפנו אליו בבקשה לסיווג כאולמות ריקודים ו/או מופעי בידור.
14. הסיווג כאולם ריקודים הוא מצומצם ונועד להקנות סיווג נמוך מזה של אולם אירועים בו מתקיימים ריקודים אך לא רק ריקודים.
15. מדף הפייסבוק של העורר עולה כי הנכס משמש לאירועי שמחה שונים, בר מצוות ובריתות ודי בכך על מנת לקבוע כי אינו משמש אך ורק לריקודים.
16. אין חשיבות למספר האירועים שמבוצעים בנכס, שכן עצם קיומו של הטפל משמיט את האפשרות לסווג את הנכס בסיווג המבוקש בו נדרש כי הנכס ישמש אך ורק לריקודים.
17. בנכס מתקיימים אירועים וניתן להזמין קייטרינג לנכס. ישנה פינת אוכל ומטבח מאובזר ומוגש בו גם אוכל חם כפי שנראה בתמונות שהוגשו בדיון וסומנו מש/1.
18. לטענת המשיב לא הוכח כי נגבים דמי כניסה לנכס ולכן החלטת הוועדה בערר 140010299 סורית קרסנוב אליה הפנה העורר אינה רלוונטית למקרה זה. העורר העיד כי הכניסה למקום היא חופשית והתשלום הוא עברו המשקאות בלבד. העורר לא הגיש דו"חות כספיים, יומן אירועים, חוזים או כל ראיה אחרת לפיה המקום משמש רק לריקודים.
19. באשר לטענה אודות אירועים במסעדות; המשיב טוען כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, הוא מכחיש את הנטען וטוען כי הטענה לא הוכחה.
20. המשיב מפנה לכך שבמהלך הביקורת העורר טען כי בממוצע מתקיימים בנכס 6 אירועים פרטיים בחודש, ומשלא הוכח אחרת – יש לדחות את הערר ולהותיר את הסיווג על כנו.
- לאור כל האמור המשיב טוען כי מדובר באולם המשמש לשמחות ואירועים ואינו תואם את הסיווג הקבוע בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה.

דיון והכרעה

21. בפתח הדברים נציין כי הנכס סווג בעבר בסיווג "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים". בעקבות ביקורת שנערכה בנכס החליט המשיב לשנות את הסיווג ל"אולמות לשמחה

ואירועים". הצדק עם המשיב כי לא ניתן להנציח סיווג שגוי של נכס ככל שאינו תואם את המצב העובדתי בנכס, ולכן השאלה המונחת בפנינו האם ממצאי הביקורת שנערכה בנכס אכן מובילים למסקנה כי סיווג הנכס היה שגוי, והאם עולה ממצאים אלו כי הנכס אינו משמש אך ורק לריקודים – כנטען.

22. בביקורת שנערכה בנכס ביום 14/11/2019 על ידי החוקר מר עידו כהן צוין כי: "במקום קיימת רחבת ריקודים גדולה מאד שסביבה צמוד לקירות קיימות ספות לישיבה ו 3 שולחנות עגולים עם מעט כסאות ודלפק ארוך. בנוסף נראה בר משקאות והגשת חטיפים. במטבח נראו מעט צלחות ותנור לא גדול לחימום, מקרר למשקאות, מתוקים בקופסאות פלסטיק, בקבוקי שתייה קלה וחריפה וקערות להגשה, יצויין כי אין גז / כיריים לבישול. לדברי ליאור במקום אין הכנה של אוכל חם, הלכות מביאים איתם פיצות לאירועים שמתקיימים...

לדבריו לא מוגש אוכל מטעמו..

בחלל של הנכס נראו בתקרה ובקירות – רמקולים, מסכים ופני תאורה שמופעים אוטומטית מעמדת הגידיי הממוקמת בקומת הגלריה, כמו כן בקומה זו נראו שירותים לבאי האירועים במקום..."

23. בטופס ממצאי ביקורת חוקר חוץ לאולמות המשמשים לריקודים ו/או מופעי בידור ציין החוקר כי אין במה במקום, קיימת רחבת ריקודים גדולה ברוב שטח הנכס, בקומת הגלריה קיימת עמדת די גיי שאינה מאוישת אלא מופעלת באופן אוטומטי, קיים בר משקאות, לא מוגשות ארוחות מלאות. לדברי ליאור מתקיימים במקום בממוצע ששה אירועים פרטיים בחודש בימים לא קבועים (ההדגשה שלנו – הערת הוועדה).

24. השאלה הינה האם הפעילות המבוצעת בנכס תואמת את האמור בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה שעניינו "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים למעט סטודיו למחול"; תעריך זה נמוך משמעותית מזה של "אולמות המשמשים לשמחות ואירועים" שהשימוש בהם הוא לעריכת אירועים מסוגים שונים שיכולים לכלול גם ריקודים, אך לא רק ריקודים. אולמות שמחות מבוססים במידה רבה, גם מבחינה כלכלית, על הגשת מזון ומשקאות וברגיל מציעים ישיבה וסוגי בילוי שאינם ריקוד. מתיאור הנכס ומן התמונות שבפנינו עולה כי **רוב שטח הנכס משמש כרחבת ריקודים** ובמקום נמצא בר משקאות. אין מדובר במקום המציע מקומות ישיבה סביב שולחנות ונראו בו שולחנות וכסאות **בודדים**. ממצאי הביקורת עולה כי אין במקום אפשרות לחימום מזון או גז. בתמונות שצירף המשיב במהלך הדיון מתוך אתרי אינטרנט וסומנו מש / 1 נראה דלפק ועליו טבעות בצל, שניצלונים וציפס. אין מדובר במזון אשר מוכן במקום או מוגש לשולחנות או ליושבים אלא מונח על דלפק צר וקטן שגודלו איזוטרי ושולי מאד ביחס לשטח הנכס. בנוסף, אין במקום מלצרים. בהתייחס לתמונות אלו, העורר השיב בחקירתו כי מדובר באוכל שהובא במגשים סגורים על ידי החוגגים ואף לא חומם במקום.

25. מחקירת העורר עלה כי המקום פתוח מידי יום כדאנס בר. המקום מציע לקיים בו אירועים נוספים "כחלק מהדאנס בר". אין אוכל במקום והוא לא ממליץ על קייטרינג. אנשים יכולים להביא כיבוד לעצמם ולא ניתן להזמין אוכל שמצריך חימום. מדובר בשולחן עם כיבוד קל וקר. בהתייחס לפרסום באינטרנט שהוצג על ידי ב"כ המשיב; העורר השיב כי הוא אינו מספק שירותי קייטרינג ואין מטבח במקום. העורר ציין כי במהלך השנה האחרונה התקיימו במקום אירועים בודדים. כשהתבקש העורר על ידי הוועדה לתאר את המקום הוא השיב כי יש מוסיקת רקע ואפשר לשתות בבר וכי עובדים במקום שלושה או ארבעה עובדים: פיקולו, בר מן, עובד ניקיון. קיימת עמדת די גיי ולקוח יכול להביא די גיי משלו.

26. מכלל האמור עולה כי מדובר במקום הבנוי כאולם ריקודים, שרובו רחבת ריקודים, ואשר מתאים לקיום אירועים המהווים מסיבות ריקודים. על פניו, נראה כי המקום אינו מתאים לקיום שמחות ואירועים שאינם בעיקרם מסיבות ריקודים. העובדה שבמקום מתקיימים אירועים נוספים, בין אם מדובר בששה אירועים כמצוין בדו"ח הביקורת מפי העורר, ובין אם מדובר באירועים בודדים כפי שנטען במהלך דיון ההוכחות, אינה הופכת את השימוש במקום לשימוש כאולם שמחות ואירועים, שכן בניגוד לטענת המשיב בסיכומיו בהחלט ייתכן כי אירועי בר מצוות ומסיבות רווקים, או ימי הולדת וימי גיבוש, המתקיימים במקום, בשים לב למבנה המקום שהוא רחבת ריקודים גדולה ללא שולחנות וללא שירותי הסעדה, יהיו מסיבות ריקודים.

27. מן החומר שבפנינו אכן עלה כי בחלק מן האירועים הבודדים במקום החוגגים מביאים עימם כיבוד, זאת מבלי שהמקום קשור לכיבוד ואף אינו אחראי לחימום (על פי ממצאי הביקורת בדרך כלל מדובר בהזמנת פיצות ועל פי אתרי האינטרנט שהוצגו נראה כי ישנם מקרים בהם באירוע כזה או אחר יוזמן קייטרינג שלא על ידי העורר). אנו מקבלים את טענת העורר כי אין במקום מטבח ולכן הוא אינו מגיש בעצמו סוגי מזון לאורחים. אלא שממילא גם על פי פסק הדין אליו הפנתה ב"כ המשיב בעמ"נ ת"א 17209-02-15 סקאנר לייט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין סקאנר לייט"), שאלת הגשת המזון היא לא זו שתקבע אם מדובר באולם ריקודים או אולם שמחות, אלא מהות האירוע היא זו שקובעת. אירוע של חתונה למשל הוא אירוע שאינו רק אירוע של ריקודים אלא כולל מעבר לכך, וכך גם בר מצווה או ברית (ראו פסקה 12 לפסק הדין). יחד עם זאת, האירועים שמנתה ב"כ המשיב בסיכומיה: בר- בת מצווה, מסיבות רווקים, אירועי חברה, ימי הולדת וערבי גיבוש בהחלט יכולים להיות אירועים שהם במהותם, על פי טעמים של החוגגים, מסיבת ריקודים.

ממצאי הביקורת בענייננו שונים מאלו שתוארו בערר 140008081 ארגמן 18 ניהול נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, אליו הפנה המשיב בסיכומיו, שם נקבע כי כשמונים אחוז מהנוכחים במקום היו ישובים על ספות ועל הבר וכי הספות והשולחנות מהווים כ- 50% משטח הנכס. המקרה שבפנינו גם שונה מן העובדות שתוארו בערר 14004348 א.פ ויטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, שם נקבע כי במקום מוגש מזון מגוון וקיימות בו חגיגות פרטיות ועסקיות וכן הופעות.

28. השאלה היא אם כך על מי מוטל הנטל להוכיח את הסיווג המתאים לנכס. משווג הנכס בעבר על פי סעיף 3.3.9 לצו הארנונה, על המשיב מוטל להביא בסיס ראשוני עובדתי המצדיק לכאורה את הסיווג המתאים (ראו גם עניין סקאנר לייט, פסקה 13 לפסק הדין). ככל שמנהל הארנונה עומד בנטל זה עובר הנטל לכתפי העורר להוכיח כי שגה מנהל הארנונה בסיווג הנכס.

29. בנסיבות מקרה זה, משעולה בבירור כי מבחינת מבנה הנכס רובו משמש כרחבת ריקודים, וקיים בו בר משקאות, אך אין בו שולחנות וכסאות וכן אין בו שירותי הסעדה או מטבח או שירותי חימום מזון, העובדה שמעת לעת באירוע כזה או אחר מוגש כיבוד על גבי דלפק צידי ששטחו איזוטרי ביחס לשטח המקום, אינה הופכת את המקום לאולם אירועים המצדיק סיווג כאולם שמחה ואירועים ואת התשלום הכרוך בכך. כאמור, העובדה שהעורר טען במהלך הביקורת כי מתקיימים במקום כששה אירועים פרטיים בחודש אינה שוללת את האפשרות שמדובר בששה אירועים של מסיבות ריקודים, ולכן אנו סבורים כי במקרה זה המשיב לא עמד בנטל להראות כי נפלה שגה בסיווג הנכס וכי הסיווג המתאים לנכס הוא אולם לשמחות ואירועים. במקום לא נראה ציוד ייחודי שיכול ללמד על עריכת אירועים שאינם מסיבות ריקודים (למשל: חופה או תפאורה כלשהי), אין בו מקומות ישיבה או מטבח ולכן אין בממצאי דו"ח הביקורת כדי להרים את הנטל הראשוני המוטל על מנהל הארנונה להראות כי מתקיימים במקום אירועים שאינם לריקודים. בנסיבות אלו, לא הועבר הנטל לעורר להוכיח כי שגה מנהל הארנונה בהחלטתו.

30. בשולי הדברים נוסיף כי המשיב הפנה לדברי ההסבר של ההצעה לתיקון צו הארנונה לפיהם מחוקק המשנה ביקש לשים קץ לתופעה שכל מסעדה או פאב המקיימים פעילות נוספת בצד הגשת הארוחות או המשקאות האלכוהוליים (שירותי הסעדה), יפנו אליו בבקשה לסיווג כאולמות ריקודים ו/או מופעי בידור. יחד עם זאת, דברי הסבר אלו אינם מסייעים לטיעון של המשיב במקרה שבפנינו, בו מדובר במקום שבאופן ברור אינו מעניק שירותי הסעדה ועיקר עיסוקו אינו הגשת ארוחות, אלא לכל היותר מדובר בפעילות טפלה לפעילות העיקרית בו. המשיב אף טוען כי עצם קיומו של הטפל משמיט את האפשרות לסווג את הנכס בסיווג המבוקש בו נדרש כי הנכס ישמש אך ורק לריקודים, אלא שיש לזכור כי מתקין הצו ביקש להקל בתשלום הארנונה של אולמות המשמשים לריקודים, גם ביחס לאולמות בהם מתקיימים אירועים הכוללים שירותי הסעדה והגשת מזון, שהם מעצם טיבם מורכבים ויקרים יותר, ולכן אין לראות בכל הזמנה של מגש פיצה לאולם ריקודים ככזו ההופכת אותו לאולם אירועים.

31. עוד נעיר כי בהחלט ייתכן שביקורת נוספת בנכס ובירור אודות מהות האירועים שמתקיימים במקום הייתה מובילה למסקנה כי מתקיימים במקום אירועים שאינם מסיבות ריקודים, ולכן מדובר בסיווג שגוי, אולם בירור מעמיק לא נעשה על ידי המשיב, וכפי שצינו, לטעמנו, עצם קיומם של 'אירועים' במקום אינו שומט את הקרקע תחת סיווג כאולם המשמש אך ורק לריקודים ואינו הופך אותו אוטומטית לאולם אירועים.

סיכומו של דבר ; מדו"חות הביקורת עלה כי מדובר בנכס שרובו משמש כרחבת ריקודים. יש בנכס שולחנות וכסאות בודדים, ואין בו מטבח המאפשר הגשת מזון. המשיב לא הצביע על כך כי בנכס נושא הערר מתקיימים אירועים שאינם מסיבות ריקודים, ובשים לב לכך שהנכס סווג בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה בעבר, הערר מתקבל.

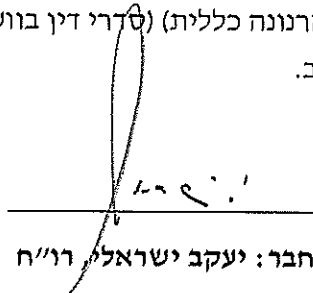
הנכס יסווג בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה כ"אולמות המשמשים אך ורק לריקודים".

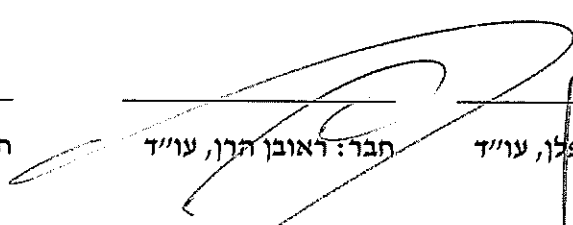
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

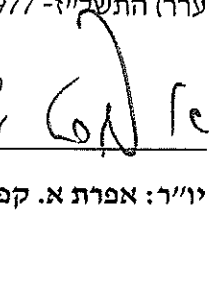
ניתן היום בהעדר הצדדים 04/05/2011

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 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: יעקב ישראל, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022529

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: י.ע.ז. חברה לבניה ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הארבעה 8, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000283370 ח-ן ארנונה מס' 10684495 ושטחו 233.64 מ"ר.
2. אין חולק כי הנכס שבמחלוקת הינו שטח מרפסת, הצמוד למשרדי העוררת (להלן – "המרפסת"), כי העוררת החכירה את משרדיה מעיריית תל אביב בשנת 2014, כי המרפסת מעולם לא נמכרה לעוררת והבעלים הרשום של המרפסת היא עיריית תל אביב.
3. לטענת העוררת חיובה בגין שטח המרפסת נעשה בשוגג, לאחר ששני עררים שהגישה בעבר בגין חיובה בארנונה בגין אותה מרפסת – התקבלו. לטענת המשיב, יש בנסיבות הקיימות כדי להצדיק את חיובה של העוררת בארנונה בגין שטח המרפסת, גם אם בעבר קבעה וועדת הערר כי העוררת אינה בת חיוב בגינה.
4. בתשובת מנהל הארנונה מיום 21/12/2020 להשגה שהגישה העוררת השיב מנהל הארנונה ביחס לסוגיה נושא ערר זה כך:

3. לעניין שטח המרפסת יצוין כי מנהל הארנונה אינו כבול בהחלטות קודמות ושמורה לו הזכות לקבוע ולעדכן את החיוב במידת הצורך בהתאם למצב העובדתי והמשפטי של הנכס.

4. כמו כן יצוין כי הרישום בארנונה כללית נעשה לפי המחזיק בנכס שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה, מחזיק בנכס יחויב בתשלום ארנונה בהתאם לשטח הנכס, סוג הבניין ולשימוש

שנעשה בנכס, ללא קשר לאפשרויות השימוש ו/או ההנאה משטחים אלו.

5. בביקורות שערכנו במקום ביום 13/02/2020 וביום 8/12/2020 נמצא כי חל שינוי במצבו העובדתי של הנכס. שטח המרפסת מתוחם בגדר גבוהה משני צדיה, הכניסה לשטח המרפסת הינה אך ורק מהשטח דן, שטח המרפסת מרוצף בחלקו דק ובחלקו דשא סינטטי ונראו בשטחה עציצים המטופלים ע"י מרשתך. במחסן הממוקם במרפסת נראו מסמכים השייכים למרשתך.

6. לאור האמור לעיל החיוב הינו נכון ויוותר על כנו".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

5. ביום 28/4/2021 התקיים דיון מקדמי בערר בו הורתה הוועדה על הגשת תצהירים וקביעת התיק לדיון הוכחות. בהמשך לכך, הוגשו תצהירים על ידי הצדדים וביום 27/10/2021 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בעקבות דיון ההוכחות הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

6. הממצאים העובדתיים בעררים שנדונו בפני וועדת הערר בעבר (ערר 140010178 מיום 22/12/2014 וערר 140013648 מיום 9/2/2017) הם כלהלן;

- העוררת אינה בעלת זכויות קנייניות במרפסת.
- הבעלים של המרפסת הינה עיריית תל אביב – יפו.
- המבנים היבילים הנמצאים על המרפסת היו קיימים כבר במועד בו העוררת רכשה את הנכס, כעולה מדו"ח השמאי דנוס בע"מ משנת 2013.
- קונסטרוקציות מברזל היו במרפסת עוד במועד בו המשרדים נרכשו על ידי העוררת.
- נותרו במרפסת עציצים, כסאות ושולחנות שאינם של העוררת.

7. בעבר ניתנו שתי החלטות על ידי ועדת הערר שעניינן במרפסת שבמחלוקת, להלן עיקרן;

החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אלון צדוק בערר 140010178 מיום 21/12/2014 נשענה על כך שהעוררת אינה בעלת זכויות בנכס, אינה מחזיקה במרפסת ואינה עושה בה שימוש:

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

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

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

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

ועדת הערר בראשות עו"ד יהודה מאור בערר 140013648 מיום 9/2/2017 בחנה האם הצליח המשיב להוכיח כי העובדות השתנו בין הערר הקודם ובין מועד מתן ההחלטה והחליטה לקבל את הערר בהתבסס בין היתר על כך שעיריית תל אביב היא הבעלים של הבניין:

"א. עיקרון יסוד שהנחה אותנו נעוץ בעובדה כי עיריית תל אביב כבעלת הקניין במרפסת, בפועל בעל כל הבניין, יש לה האפשרות הן החוקית והן המעשית, להציג בפנינו ראיות מי משתמש במרפסת, של מי אותם מתקנים

יבילים (אגב שהיו גם בערר הקודם), של מי מתקני מיזוג האוויר הנראים בתמונות, של מי אותו ארון מתכת משרדי הנמצא במרפסת, מי התקין את העציצים במרפסת וכיו"ב....".

החלטת הוועדה נשענה גם על העובדה שעל פי עדותו של חוקר השומה מר אריאל שרעבי ניתן היה באותה עת להיכנס למרפסת דרך משרדי העוררת, יחד עם זאת הוא אישר בהגנותו כי למיטב ידיעתו ניתן להיכנס אליה גם ממקומות אחרים; לדבריו, ניתן לעבור את המכשול הנמוך בגובה של עד 80 ס"מ (סעיף 20 להחלטה).

עוד ציינה הוועדה בהחלטתה כי אמנם קיימת פינת עישון, אלא שברור שהיא אינה משתרעת על פני 200 מטר כך שלא ניתן לחייב את העוררת בגין כל שטח המרפסת.

הוועדה קבעה כי לא יתא זה הוגן כלפי העוררת לנקוט במדיניות 'קלה' ובעצמות עיניים ללא בדיקה ממשית ולחייבה בכל שטח המרפסת, והעירה כי נדרשת בחינה מקיפה מטעם המשיב, מה היקף השימוש במרפסת, בין ברשות ובין שלא ברשות, מצד כל דיירי הבניין, שכאמור הוא בבעלות עיריית תל אביב.

הוועדה אמנם סברה כי העוררת עושה שימוש במקטע מסוים במרפסת למטרת עישון, אלא שעל גבי אותה מרפסת נמצאו מתקני מיזוג אוויר, ארונות ברזל ומבנים יבילים שאינם בבעלות העוררת ובשימושה ולא הוכח כי היא בלבד בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. לאור האמור, הערר התקבל.

השאלה המונחת בפנינו הינה האם חל שינוי נסיבות עובדתי לאחר ההחלטות האמורות המצדיק הטלת החיוב בארנונה על העוררת.

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס:

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

סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר מחזיק כלהלן:

"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר...".

סעיף 269 לפקודת העיריות, תחת פרק 14 שכותרתו "ארנונה" מגדיר מחזיק כך:

"מחזיק – למעט דייר משנה".

תמצית טענות העוררת

8. העוררת טוענת כי המרפסת נושא הערר מהווה עבודה מטרד, נזק ועול בלבד, וכי היא נאלצה להעביר חפצים לאחת הפינות במרפסת כדי שהמראה המוזנח והמכוער של החפצים שנותרו במרפסת לא יראה לעיני הלקוחות הפוקדים את משרדה. בנוסף, החלו תלונות של השכנים בקומה מתחת כלפי העוררת שתתחזק את המרפסת בגין נזילות הנובעות מצנרת ישנה, ומאחר ועיריית תל אביב לא השיבה לפניות העוררת, העוררת נאלצה למצוא פתרון לשכנים מבלי לקבל כל פיצוי. לטענתה, לשכנים נגרם נזק בסך 150,000 ש"ח בגין נזילות והיה עליה לפנות טינופת שקשורה גם לארובות המסעדות הנמצאות בקומת הקרקע מאחר ומדובר בפסולת אשר נראית ממשרדה.

9. העוררת מציינת כי העירייה אינה מוכנה למכור לעוררת את המרפסת על אף בקשותיה ומאידך גם אינה מתחזקת אותה. בנוסף, העוררת טענה כי קיימת גישה למרפסת מנכסים אחרים, ולא רק ממשרדה, ומאחר ופנייתה לעירייה בבקשה לחסום את הנכס לכיוון המרפסת, בכדי להימנע מכניסת בעלי נכסים אחרים לשטח משרדה לא נענתה, היא הציבה מבנה גדר מבמבוק קל כדי למנוע כניסות לא רצויות לנכס. יחד עם זאת, לטענתה, עדין קיימת אפשרות כניסה למרפסת משני הצדדים.

10. העוררת מדגישה כי המרפסת פרוסה לאורך המשרדים משני הכיוונים וכי היא אינה משתמשת בה. לטענתה, דלתות היציאה למרפסת נעולות כדי שלא יתאפשר מעבר למשרדה ממשרדים סמוכים.

11. העוררת מאשרת כי היא פעלה לסילוק גרוטאות והסתרת צנרת מים וחשמל על מנת שלא יראו ממשרדה וכן תיקנה נזקי רטיבות ושתלה צמחים בעציצים שהיו במקום בעת הרכישה. יחד עם זאת, העוררת לא פינתה את המבנים היבילים משטח המרפסת בשל העלות הכרוכה בכך. העוררת מדגישה כי גם קונסטרוקציית הברזל הייתה בנכס ולא נבנתה על ידי העוררת ונראה מחסן יביל שהיה במרפסת עוד לפני כניסתה למשרדים. על המרפסת עדין נמצאים מבנים יבילים מימים ימימה ומתקנים ישנים.

12. העוררת טוענת כי הונח דשא סינטטי במרפסת כדי לכסות על מערכות ישנות ומוזנחות. לטענתה, היא נאלצת לתחזק את המרפסת מאחר והעירייה אינה עושה זאת, ובסופו של דבר היא נדרשת לשלם ארנונה על שירותיה לבעלת המרפסת.

תמצית טענות המשיב

13. המשיב טוען כי מדובר בשטח מרפסת בר חיוב; לטענתו, לעוררת זיקה משמעותית לנכס וגם אם היא אינה עושה בה שימוש כרצונה, קיימת זיקה ברורה. לטענתו, העוררת היא בעלת הגישה היחידה לשטח המרפסת והכניסה אליה היא ממשרדה בלבד; המרפסת מתוחמת באופן מובהק ממזרח וממערב וקיימות מחיצות המונעות מעבר ממשרדים שכנים.

14. העד מטעם העוררת לא ידע להשיב מי התקין את המחיצות בעוד בתצהירו הוא העיד כי העוררת התקינה את המחיצות על מנת למנוע כניסות לא רצויות למשרדה.

15. העוררת נוהגת במרפסת באופן שנוהגים בה מחזיקים; היא שתלה צמחים בעציצים, היא משקה אותם ללא רשות. בנוסף, העוררת ביצעה עבודות תחזוקה במרפסת ואין כל היגיון בטענה כי העוררת תיקנה נזקים שסברה כי העירייה אחראית להם. העוררת התקינה במרפסת דשא סינטטי ודק מעץ ופינתה ציוד שהיה בה.

16. המשיב מוסיף כי החוקר מטעם המשיב ראה במקום קלסרים וניירת ונמצאה בו מאפרה. לטענת המשיב, גם אם מדובר בפינת עישון בלבד, די בכך בכדי לחייב את העוררת בגין השימוש במרפסת.

לאור האמור המשיב כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה לנכס ויש לחייבה בגין שטח המרפסת.

דיון והכרעה

17. לאחר שעיינו בכלל החומר שהונח בפנינו, קראנו את החלטות וועדת הערר הקודמות בעיון ושמענו את העדים מטעם הצדדים, מסקנתנו כי לא הוכח שהעוררת מחזיקה במרפסת שהיא, כאמור, בבעלות המשיב, ולא הוכח כי היא עושה במרפסת שימוש המצדיק לקבוע כי היא בעלת זיקה למרפסת המצדיקה את חיובה בארנונה בגינה.

18. אין חולק כי המרפסת בבעלות עריית תל אביב – יפו. התרשמנו כי מדובר במרפסת עמוסה בגרוטאות וזוהמה, שעל גביה מבנים יבילים ישנים, ציילרים, מזגנים, שולחנות וכסאות שלא ברור למי שייכים וטינופת שהצטברה כתוצאה מארובות המסעדות הפועלות בקומת הקרקע של הבניין. על גבי המרפסת נותרו אותם מבנים יבילים ומנועי מזגנים שאין חולק שאינם בבעלות העוררת. מצידי המרפסת נראות בתמונות ערימות של גרוטאות וזוהמה. על גבי חלק מן המרפסת הצמוד למשרדי העוררת, ונראה מתוך המשרדים, ואשר מסומן בתשריט בצהוב, העוררת ביצעה פעולות שונות שישו למרפסת, שאינה בבעלותה, מראה אסתטי יותר, ואשר יכסו על הצינורות הגלויים, הכיעור והזוהמה; העוררת נהגה באחריות ופינתה את הגרוטאות שהיו בשטח זה, ואף פרסה דשא סינטטי וריצפת דק וכן הניחה גדר במבוק משני צידי הדשא ושתלה צמחים בעציצים שהיו במקום עוד קודם לכן ועמדו ריקים כאבן שאין לה הופכין. ה"מחיצות" הנטענות שהעוררת התקינה משני צידי הדשא עשויות מבמבוק קל, מן הסוג הדק, שניתן להסרה בקלות, ולדברי העד מטעם העוררת ניתן להזיזה, שכן היא נועדה, בין היתר, להסתיר את הצינורות המכוערים שנראים בתמונות אחרות. הזזה של גדר הבמבוק הקל מאפשרת מעבר למשרדים הסמוכים. בקומה זו של הבניין נמצאים גם משרד האוצר וגם ארגון החיילים והפרטיזנים. התרשמנו כי הנחת הגדר לא נועדה "לתפוס" חזקה בלעדית במרפסת אלא כי היא נועדה בעיקר לכיסוי המפגעים האסתטיים על הגג, זאת גם מאחר ושימוש בסוג גדר כזה מקובל בעיקר ליצירת חציצה אסתטית, שכן מדובר בגדר ארעית שניתנת להזזה בקלות.

19. לא מצאנו כל עדות לכך שבשטח המסומן בצהוב נעשה שימוש כלשהו על ידי העוררת, לאחר שהיא טיפלה בסילוק המפגעים וטיפוח ניראותו; החוקר מטעם המשיב ציין באופן מפורש בדו"ח הביקורת כי בשטח זה אין כסאות ושולחנות, ומה שכונה המשיב בסיכומיו "פינת עישון" נמצא בחלק המסומן על גבי התשריט תחת הסימון 1, והוא, ככל הנראה, על פי הסימון, שטח ללא גישה. מכל מקום, פינת העישון הנטענת אינה בשטח המסומן צהוב. בנוסף, כאמור, על שטח המרפסת ציילרים שסומנו ברוד והם אינם של העוררת.

20. לפי הבנתנו, המשיב לא חייב את העוררת בשטח הצהוב בלבד, אלא לאחר שמצא כי היא פעלה לשיפור נראות השטח המוזנח והלא מטופח, הזנחה שאינה רק אסתטית אלא גם הובילה, לפי דבריה, גם לנזילות, החליט לחייבה בארנונה בכל שטח המרפסת.

21. גם אם ייתכן ועובד כזה או אחר יצא אי פעם לעשן סיגריה במרפסת, אין כל עדות לשימוש במרפסת על ידי העוררת דווקא, אשר יצדיק לחייבה בארנונה. מסקנתנו היא שפעולות העוררת במרפסת, שהיא בבעלות העירייה, נועדו להסתרת המפגעים האסתטיים, לסילוק גרוטאות וצמצום המפגעים למניעת נזילות. העובדה שהעוררת פעלה על חשבונה ומתוך אחריות לשיפור ניראותה של המרפסת הצמודה למשרדיה ונראית מהם באופן ברור, וככל שאין אינדיקציה לכך שהיא עושה בה שימוש נוסף, ובשים לב לכך שישנם לפחות עוד שני גופים נוספים היושבים בקומה זו ובעלי גישה למרפסת ו/או חלקיה, אין לראות בעוררת כבעלת זיקה למרפסת המצדיקה את חיובה בארנונה על כל שטחה.

22. נעיר, כי אילו המשיב היה מחייב את העוררת בגין שטח תחום וסביר המשמש כפינת עישון (סומן בתשריט 1), ייתכן והיינו סבורים כי מדובר בהחלטה סבירה, אלא שהטלת החיוב בגין השטח כולו על העוררת בנסיבות שתוארו הינו בלתי סביר במקרה זה.

סיכומו של דבר;

העובדות שהונחו בפנינו הובילו למסקנה כי העוררת פעלה לשיפור חזות המרפסת והמפגעים הנמצאים בה לרבות פינוי גרוטאות, ניקוי הזוחמה, הסתרת צינורות חשופים על ידי דשא סינטטי וריצפת דק ושתילת צמחים בעציצים הריקים והעזובים שהיו בו. אין כל אינדיקציה לשימוש נוסף של העוררת דווקא במרפסת למעט הפעולות שתוארו; אין בחלק זה כסאות או שולחנות וגדר הדק היא מבמבוק דק שניתן להסרה בקלות ובעיקר מכסה על מפגעים אסתטיים שונים. העוררת הצהירה כי משרדיה נעולים והיא אינה עושה שימוש במרפסת ואנו מקבלים את עדות העד מטעם העוררת בעניין זה כאמינה.

הפעולה לשיפור נראות שטח מוזנח שהוא בבעלות עיריית תל אביב – יפו חלף העירייה היא פעולה רצויה ומלמדת על אחריות של העוררת לשטחים הסמוכים למשרדה, והיא, כשלעצמה, אינה מצדיקה לראות את העוררת כבעלת זיקה למרפסת ולחייבה בארנונה בגין כל שטחה.

הערר מתקבל. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ₪.

ניתן היום בהעדר הצדדים
4/5/2022

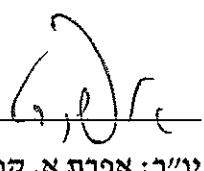
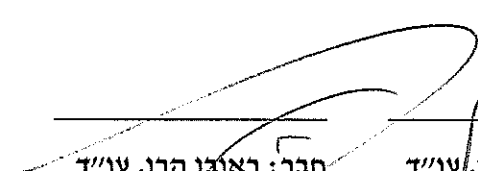
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140020162

שליד עיריית תל אביב-יפו

140021562

140022837

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: עד 120 רמת החייל – שותפות מוגבלת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ראול ולנברג 12, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000386182 ח-ן ארנונה מס' 10505259 ששטחו 3,389 מ"ר בסיווג "מגורים".
2. הערר הוגש גם ביחס לנכס נוסף, ח-ן לקוח מס' 10476725, אולם העוררת הודיעה בפתח דיון ההוכחות על מחיקת טענותיה ביחס לנכס זה.
3. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטחים הנמצאים בבית הדיור המוגן "עד 120"; מדובר בממ"קים קומתיים, שטחים בקומה ראשונה, ספרייה, מחסנים, בית כנסת וכיו"ב. לטענת העוררת, אין לחייב כלל בארנונה שטחים אלו, שכן מדובר בשטחים משותפים המשרתים את דירות המגורים של הדיירים ולכן הם סטורים מתשלום על פי הוראת סעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה. לטענת המשיב, מדובר בשטחים המשמשים את העוררת לצורך קיומו ותפקודו של בית הדיור המוגן ולשם אספקת שירותים לדייריו ולפיכך היא מחויבת בגין שטחים אלו.
4. בתשובת מנהל הארנונה מיום 10/4/2019 להשגה שהגישה העוררת השיב מנהל הארנונה ביחס לנכס זה כך:

"נכס זה מורכב ממ"קים קומתיים, קומה ראשונה ומחסנים.

שטחים אלו חוייבו בסיווג מגורים בהתאם לפסק דין ע"א 7975/98 אחרות ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ" עיריית ראשלי"צ במסגרתו נקבע כי "לסיכום אומר כי "בית אבות" מהסוג שבו מדובר במקרה דנן מהווה להלכה

ולמעשה "בית מגורים" ככל שהדבר נוגע לדירות המגורים שבפרויקט ולשטחים הנלווים לדירות אלה. לפיכך, דירות המגורים והשטחים הנלווים להן מסווגים כ"מבני מגורים" לאוכלוסיה מבוגרת, שהם "בתי אבות", והם ימוסו כ"בתי מגורים". כמו כן, נקבע בזה, כי הדיירים בדירות המגורים הם המחזיקים בהן לצורך החיוב בארנונה.

בנוסף, בהתאם לביקורת הנ"ל (הכוונה לביקורת מיום 4/4/2019 – הערת הוועדה) ובחינת השימוש מחדש בממ"קים בומחסנים, נמצא כי שטחים אלו משמשים לצורך אחסון, ספריית קריאה ועוד.

את שטחים אלו יש לחייב בהתאם לשימוש אשר נעשה בהם.

לפיכך, בקשתך לביטול נכס מספר 2000386182 ו/או להסב את החיוב על הדיירים באופן חלקם היחסי נדחתה על ידינו.

מצ"ב פירוט החיוב...".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

5. ביום 16/7/2020 הורה יו"ר הוועדה עו"ד אבי סטוקהולם על איחוד העררים שבכותרת לבקשת הצדדים. ביום 27/10/2021 ניתנה החלטה ע"י יו"ר הוועדה עו"ד אפרת קפלן, לבקשת הצדדים, ביחס לחשבון הלקוח נושא החלטה זו, לפיה ההכרעה שתינתן בעררים 140020162 ו- 140021562 תחול גם על ערר מס' 140022837 שעניינו בשנת 2021.

6. ביום 1/7/2021 התקיים דיון הוכחות בפני הרכב הוועדה בראשות עו"ד אפרת קפלן וחברי הוועדה עו"ד אהוד פלדמן ועו"ד אהוד מטרסו.

7. ביום 28/3/2022, ולאחר סיום כהונת חבר הוועדה עו"ד 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 מונה עו"ד הרן כחבר בהרכב זה, ולאחר שנמצא כי לא ייגרם עיוות דין, ההרכב ידון בתיק מהשלב אליו הגיע ההרכב הקודם.

תמצית טענות העוררת

8. השטחים שבמחלוקת משמשים כממ"קים קומתיים, קומה ראשונה, ספרייה, מחסנים, בית כנס וכיו"ב.

9. אין לחייב כלל שטחים אלו שכן מדובר בשטח משותף המשמש את דירות המגורים, זאת בהתאם לסעיף 1.3.1 לצו הארנונה שעניינו בשטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים.

10. העוררת טוענת כי למעלה מ- 3000 מ"ר בקומה הראשונה הם שטחי לובי ומעברים לדירות המגורים ואין סיבה שלא יוכרו כשטח משותף שאינו בר חיוב. כמו בכל בית משותף

הדיירים מממנים את התחזוקה, הניקיון וכיו"ב בגין שטח זה, למשל באמצעות תשלום ועד בית.

11. הממ"קים והמחסנים מהווים כ- 250 מ"ר מסך החיוב:

באשר לממ"קים; העוררת טוענת כי מדובר בשטחים ריקים, המשמשים לשעת חירום בלבד כבכל בית משותף. התמונות שהוצגו בחקירת המשיב הן משנת 2018 שכלל אינה רלוונטית לעררים כאן.

באשר למחסנים; מדובר במחסנים לאחסון ציוד של הדיירים ומשמשים את הדיירים.

12. באשר לשטח בית הכנסת; מדובר בשטח בסך 29.54 מ"ר המשמש כבית תפילה הפתוח לכל ויש בו סממנים של בית כנסת ולכן יש לפטור אותו מתשלום ארנונה בהתאם לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פטורין), 1938. העד מטעם העוררת העיד כי בית הכנסת משמש את הדיירים ומוצג בפני כל אדם דתי שמגיע.

13. העוררת מוסיפה כי המשיב לא המציא כל ראיה ביחס לשנת 2020 וכי הראיות שהוצגו במסגרת תצהירו של החוקר מר ליאור בארי הן משנת 2018 שכלל אינה עומדת לדיון בפני הוועדה. המשיב לא התייחס לתשריטים המעודכנים משנת 2018 אלא הגיע לביקורת עם תשריטים משנת 2010. לכן, המשיב הפעיל את שיקול דעתו משלא היו בפניו כל הנתונים הרלוונטיים.

תמצית טענות המשיב

14. השטחים נושא הערר משמשים את העוררת לצורך קיומו ותפקודו של בית הדיור המוגן ולשם אספקת השירותים שהיא מעניקה לדיירים.

בקומה הראשונה מדובר בשטחי לובי, מטבח, חדר אוכל, אודיטוריום, חדר לוגים, חדר ברידג', מתחם ספא, בריכה, חדר כושר, אולם התעמלות וקפיטריה. בקומה השנייה נמצא בית הכנסת ובנוסף מדובר במחסנים קומתיים.

15. הממ"קים הקומתיים כלל אינם ריקים. טענה זו נטענה לראשונה בהרחבת חזית בתצהיר העוררת ונמצא בהם ציוד כללי רב – שולחנות וכסאות, כיסאות גלגלים, מארזי קרטון וחומרי ניקוי בכמות מסחרית. אחד הממ"קים משמש בפועל כספרייה ובה ספרים שאינם של הדיירים עצמם.

16. העוררת אחראית על ניקיון, אבטחה ותחזוקה של השטחים הללו, ומפיקה מהם תועלת כלכלית, שכן מדובר בשטחים המשמשים אותה להענקת שירותים לדיירים, אשר כלולים במסגרת דמי האחזקה שהם משלמים לעוררת.

17. תנאי השימוש בשטחים שבמחלוקת מוכתבים על ידי העוררת אשר גם מרחטת אותם ואחראית למתרחש בהם.
18. לעוררת מפתחות לכלל השטחים בנכס והעד מטעמה העיד כי אינו יודע אם יש לדיירים מפתחות לממ"דים (כך בפרוטוקול).
19. העוררת היא המחזיקה למעשה בשטחים שבמחלוקת והיא הנהנית העיקרית מכלל שטחי הנכס ובעלת השליטה בהם.
20. המשיב מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין בית בלב בע"מ ולהחלטה בה"פ 85/98 אחוזת ראשונים – רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון, שעסקו בשטחים דומים לעניינו. המשיב מפנה גם לעמ"נ 2435-06-19 מנהל הארנונה בעיריית ירושלים נ' מעון הורים בתי מחסה שניתן לאחרונה, בו נפסק כי שטחים דומים לעניינו אינם מהווים שטח משותף וכי המחזיקה בהם היא הנהלת בית האבות (בר"מ שהוגש כמגד ההחלטה נדחה).
21. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל לפתחה ונמנעה מלהציג ראיות המלמדות כי לדיירים חזקה בשטחים אלו.
22. הטענה לפיה במחסנים מאוחסן ציוד אישי של הדיירים לא הוכחה ואף הופרכה. העוררת טענה לראשונה כי בית הכנסת הוא בית תפילה פתוח לכל בהרחבת חזית וממילא לא הוכיחה את טענתה.
23. בקומה 1 אין שטחי מעבר לדירות המגורים אלא שטחי מעבר ללובי, מטבח, חדר אוכל, אודיטוריום, ספא בריכה וכיו"ב, ושטחי המעבר לדירות המגורים לא נכללו בשטח שבמחלוקת.
24. בהתייחס לשנת 2019; העוררת לא המציאה כל ראיה בעוד המשיב המציא דו"ח ביקורת שנערך על ידי החוקר מר ליאור בארי ביום 4/4/2019 ובו ציין כי לא נמצאו בנכס שינויים ביחס לביקורת מיום 28/5/2018. העד השיב כי השרטוטים שקיבל תואמים את מה שראה בשטח.
25. בהתייחס לשנת 2020; המשיב צירף את דו"ח הביקורת של החוקר מר אלעד גרינבלט לפיו לא עלה בידו לתאם ביקורת בשל מגיפת הקורונה. התמונות שהמציגה העוררת משנה זו תומכות דווקא בעמדת המשיב, שכן עולה מהן שלפחות אחד הממ"קים אינו ריק.
26. המשיב מוסיף כי גם אם ייקבע כי מדובר בשטחים משותפים, אזי שמדובר בשטח בר חיוב, את בהתאם לתריג לפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה, שהחריג את שטח הבריכה, חדרי משחקים וכיו"ב. לטענת המשיב אין מדובר בשטחים משותפים קלאסיים ההכרחיים לבניין משותף הפטורים מארנונה, כי אם שטחים שיש בהם שימוש נוסף וייחודי ובעל ערך,

ולכן אין לפטור אותם מחיוב. העוררת מפנה בהקשר זה להחלטת ועדת הערר בערר 140002099 בעניין בומבד.

דיון והכרעה

27. לאחר שעיינו במכלול הראיות שהונחו בפנינו, שמענו את עדויות המצהירים מטעם הצדדים וקראנו את הפסיקה שצירפה ב"כ המשיב, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

28. בהתאם לפסק הדין בעניין אחוזת רובינשטיין השטחים שבמחלוקת מסווגים בסיווג מגורים.

29. סעיף 1.3.1 ל'צו הארנונה מעניק פטור לשטחים משותפים בבניינים המשמשים למגורים, בחסידיגויות המופיעות בו :

" שטח משותף בבנין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד'....".

השאלה המונחת בפנינו האם השטחים שבמחלוקת פטורים מחיוב בהתאם לסעיף זה.

30. בפסק הדין שניתן לאחרונה בעמ"נ ים 19-06-2435 מנהל הארנונה בעיריית ירושלים נ' מעון הורים בתי מחסה, נקבע כי סיווג שטח ציבורי בבית אבות כ"מגורים" אינו מחייב כלל ועיקר השתתף החיוב על הדיירים ופטור בית האבות ממנו. על מנת לזהות את הגורם המחויב בארנונה בשטחים ציבוריים כאמור, יש לברר מיהו המחזיק באותו שטח ולא רק מהו סיווגו. ככל ששטח ציבורי בבית אבות אינו בחזקת דייר, החיוב יחול על מי שמחזיק בבית האבות בכללותו, אף אם סיווג השטח הינו למגורים.

31. השטחים נושא הערר אכן מסווגים כמגורים, אולם ממכלול הראיות בתיק עולה כי יחד עם זאת שהדיירים עושים בהם שימוש, המחזיקה בשטחים אלו היא העוררת, ולא הוכח אחרת. העוררת לא המציאה כל ראיה לכך שאיזה מן השטחים שבמחלוקת נמצא בשימוש וחזקה בלעדיים של דיירי בית האבות ולא של העוררת, לא הוכח כי לדיירים שליטה בשטחים אלה, על המתרחש בהם ועל אופן ניהולם, וכן לא הוכח כי איזה מן השטחים הוא בשליטת הדיירים. בכלל זה לא הוצגה כל ראיה לשימוש בלעדי של הדיירים במחסנים או בממ"קים.

32. יחד עם זאת, עולה כי מירב הזיקות לשטחים שבמחלוקת הם של העוררת, המתחזקת אותם, מרהטת אותם ואחראית למתרחש בהם. העוררת היא זו המחזיקה בשטחים שבמחלוקת גם אם היא מאפשרת לדיירים להשתמש בשטחים אלו, אולם ברור הם נמצאים בחזקתה ובשליטתה. לאור זאת, לא ניתן לקבל את הפרשנות שמציעה העוררת,

לפיה בשל סיווגם של השטחים כשטחי מגורים, השטחים הציבוריים המנוהלים על ידי העוררת פטורים מתשלום ארנונה בהיותם משותפים.

33. זאת ועוד; הדיירים משלמים לעוררת דמי אחזקה עבור השירותים שהיא מספקת להם, היא זו המכתיבה את תנאי השימוש בשטחים אלו, דואגת לתחזוקתם ואף אוחרת במפתחות אליהם. יוצא כי העוררת מפיקה תועלת כלכלית משטחים אלו, ומשלא הוכיחה כי השטחים אשר בהם ניתנים שירותים לדיירים נמצאים בחזקה ושימוש של הדיירים בלבד, הרי שדין טענותיה להדחות.

34. בהתייחס לטענות הצדדים נוסף -

באשר לקומה הראשונה; מדובר בשטחי מעבר בין מתקניה השונים של העוררת ובכלל זה חדר כושר, בריכה, אולם התעמלות וכיו"ב. המשיב הבהיר כי אין בקומה זו יחידות דיור ולכן אין מדובר בשטחי מעבר בין דירות המגורים.

באשר לטענה אודות בית הכנסת; מדובר בטענה שנטענה בהרחבת חזית ולכן דינה להידחות מטעם זה.

באשר לממ"קים והמחסנים; לא הוכח כי הם ריקים ולא הוכח שימוש בלעדי של הדיירים בהם. העוררת לפי עדות העד מטעמה, מחזיקה במפתחות לשטחים אלו וכלל לא ידוע אם הדיירים מחזיקים במפתחות אליהם.

סוף דבר;

לא הוכח שהשטחים שבמחלוקת משרתים באופן בלעדי את הדיירים ואין לראות בהם כשטחים משותפים בבניין מגורים הפטורים בארנונה בהתאם לסעיף 13.1 ז לצו הארנונה. מדובר בשטחים המוחזקים ומנוהלים בידי העוררת, אשר מפיקה מהם תועלת כלכלית, ולכן דין הערר להידחות.

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

4/5/2012

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 4/5/2012 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: עו"ד ראובן הרן

קלדנית: ענת לוי

חבר: פלדמן אהוד, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב – יפו

עררים מס': 140022226

140022510

140023113

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העוררת: גוש 7052 חלקה 216 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא בדרך סלמה 48 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000452239 ח-ן ארנונה מס' 11133586 ששטחו 690 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.
2. אין חולק כי הנכס אינו בשימוש, כי הנחת נכס ריק נוצלה בעבר במלואה, ולכן המשיב מחייב את הנכס לפי הקבוע בסעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 בהתאם ליעודו המקורי, כלומר על פי סיווג "משרדים, שירותים ומסחר". העוררת טענה בהשגה שהגישה למנהל הארנונה כי יש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה" ולחילופין בסיווג "מחסנים" על פי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.
3. בתשובת מנהל הארנונה מיום 2/9/2020 להשגה שהגישה העוררת השיב מנהל הארנונה כך:
 1. "ע"פי צו הארנונה נכס מחוייב בארנונה כללית בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל.
 2. בהעדר שימוש, מחוייב הנכס ע"פי ייעודו המקורי.
 3. מבדיקה שערכנו מול מינהל הנדסה ייעודו המקורי של הנכס הינו מסחרי.
 4. לאור האמור לעיל, חיוב הנכס הינו כדין ואין מקום לשינוי הסיווג.

5. לעניין נכס ריק נשיב כי מבדיקה שערכנו ברישומינו נמצא כי לנכס זה ניתנה הנחת נכס ריק במלואה, מ- 01.06.96 עד 30.11.96.
6. על פי הדין ניתן להעניק הנחת נכס ריק לתקופה מצטברת מירבית של עד 6 חודשים לאותה תקופת בעלות, לפיכך אין באפשרותנו לאשר הנחה לתקופה נוספת."

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

4. ביום 29/4/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. העוררת הבהירה במהלך הדיון המקדמי כי היא טוענת שיש לסווג את הנכס כ"מחסנים" על פי סעיף 3.2.2 לצו הארנונה, וכי הטענה ביחס לסיווג כ"מלאכה ותעשייה" נטענה בעבר לפני שהיה ידוע שהנכס הפך למחסן. בסיום הדיון הורתה הוועדה על הגשת תצהירים בתיק וקביעת התיק להוכחות.

5. ביום 4/5/2021 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים על איחוד העררים שבכותרת.

6. בהחלטת הוועדה מיום 11/11/2021, בפתח דיון ההוכחות, ניתן תוקף של החלטה לאיחוד הנכסים לנכס אחד החל מיום 1/8/2020, כפי שביקשה העוררת בערר, והתייתר הצורך לדון בעניין זה.

7. ביום 11/11/2021 התקיים דיון הוכחות בפני הרכב הוועדה בראשות עו"ד אפרת קפלן וחברי הוועדה עו"ד אהוד פלדמן ועו"ד אהוד מטרסו. ביום 28/3/2022, ולאחר סיום כהונת חבר הוועדה עו"ד מטרסו, החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים ימסרו עמדתם בנוגע לסעיף 11 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 מונה עו"ד הרן כחבר בהרכב זה, ולאחר שנמצא כי לא ייגרם עיוות דין, ההרכב ידון בתיק מהשלב אליו הגיע ההרכב הקודם.

תמצית טענות העוררת

8. יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.
9. הנכס משמש לאחסנה בלבד ועונה על תנאי הסעיף.
10. העסק העיקרי של העוררת נמצא בקיסריה. הנכס הושכר לצד שלישי עד ליום 1/8/2020 והוא משמש את העוררת לאחסנה של ריהוט וחפצים שונים. הדבר הוכח מתוך התמונות שצורפו לתצהיר העוררת וחקירת החוקר מטעם המשיב, שצפה במהלך הביקור ברהיטים ובכ- 150 ארגזים. בנוסף, לקוחות אינם מבקרים בנכס, הוא לא נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת והוא לא מיועד לשיווק והפצה.

11. הפרשנות הלשונית והפרשנות התכליתית של צו הארנונה תומכות במסקנה זו. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

12. העוררת טוענת כי אין כל בסיס לטענת המשיב כי סיווג מחסנים נועד ל"מחסנים קלאסיים" שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין וכי הכוונה במונח "מחסנים קלאסיים" היא למחסנים העונים על האמור בסעיף 3.2.2 לצו הארנונה.

13. העוררת מוסיפה כי יש להעדיף את הפרשנות המקלה על הנישום.

14. באשר לטענת המשיב כי הארגזים בנכס ריקים; העוררת טוענת כי טענה זו הופרכה לאחר שהתברר כי החוקר מטעם המשיב ראה כעשרה ארגזים ריקים ופתח 3-4 ארגזים מתוך כ-150 ארגזים והשיב כי אינו יודע מה ישנו בארגזים שלא פתח.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר ולהורות על סיווג הנכס כ"מחסנים".

תמצית טענות המשיב

15. בנכס נערכו מספר ביקורות על ידי החוקר מר רוני וקנין.

16. במהלך הביקורת נמצא כי העסק ריק ברובו.

17. בבדיקה אקראית שערך החוקר בארגזים שנמצאו בנכס נמצא כי הם ריקים או שיש בהם מספר קטן של פריטי לבוש. לא הותר למר וקנין לבחון את יתרת התכולה של הארגזים. פרט לכך נמצאו בנכס 2 כונניות עץ שכנראה מקובעות לקיר ומספר חפצים נוספים.

18. הנכס אינו משמש את החברה בקיסריה ואינו משמש לאחסון טובין של העוררת לטווח ארוך. התחושה היא שהארגזים הוצבו רק לצורך הצגת תמונה מלאכותית של אחסון ציוד.

19. תצהירו של העד מטעם העוררת לא שפך אור על תכלית אחסון הארגזים הריקים או על קשר בין הארגזים ובין פעילות העוררת. העוררת היא חברה שהוקמה לצורך נכס ספציפי זה ומכאן ברור כי הוא אינה משמש את החברה כמחסן.

20. המשיב טוען כי המחקר העירוני ביקש לייחד את התעריף של מחסנים לסוג מסוים מאד של מחסנים – מחסנים קלאסיים שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין.

21. מדברי העד מטעם העוררת עלה כי החברה הוקמה לצורך הריסה ובנייה של נכס ולכן היא כלל אינה נדרשת לאחסנה של טובין. לעוררת אין פעילות מסחרית היא אינה עוסקת ביבוא, יצוא, מכירה או שיווק או כל ענין אחר הדרוש ממנה אחסנה של טובין.

22. כלל לא ברור אם החפצים בנכס הם של העוררת אך ברור כי הארגונים אינם משרתים אותה. העד מטעם העוררת טען כי הבגדים בארגונים הם לתרומה וברי כי אין מדובר באחסון סחורה לטווח ארוך.

23. עצם הצבתם של חפצים בנכס כלשהו אינה הופכת אותו למחסן ונדרשת גם בחינה מהותית של הפעילות המתקיימת בנכס, תכלית הצבת החפצים בו ומהות השימוש בנכס ובציוד.

24. כאשר מדובר בנכס שהוא ברובו ריק לא ניתן לקבל את הטענה שהוא משמש לאחסנה.

25. המשיב הוסיף כי סירובו של נציג העוררת לפתוח את הארגונים מקים חזקה כי אין מדובר באחסנה של ציוד או חפצים המחזקים את טענתה, שכן נישום המבקש להציג תמונה עובדתית מלאה ומדויקת לא היה מונע מנציג המשיב לבחון את תכולת הארגונים.

26. אין מדובר בשימוש בנכס לאחסנה והעוררת מנסה להציג באופן מלאכותי שימוש שאינו קיים תוך מניעת האפשרות מנציג המשיב לבדוק את הדברים לעומקם.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש להותיר את סיווג הנכס על כנו, לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

דיון והכרעה

27. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה שעניינו בסיווג נכס כ"מחסנים" קובע כך :

" 2.3.3 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

"...

28. התכלית בבסיס סעיף 2.3.3 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל"מחסנים" היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק ולא לעסק העיקרי עצמו (ר' עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

29. הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו. ר' למשל: עמ"נ 50496-10-07 (ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב .

30. בדו"ח הביקורת מיום 23/11/2020 ציין החוקר מר רוני וקנין כי בקומת הקרקע של המבנה נראו ארגוני קרטון מוערמים בקבוצות, רוב השטח ריק, וכי לאחר שפתח שלושה ארגונים שנמצאו ריקים ללא תכולה, נתן, נציג בעל הנכס, ביקש שלא לפתוח ארגונים נוספים.

כשהתבקש לפתוח אותם בעצמו השיב נתן כי אינו רשאי לעשות זאת. בקומה השנייה נראו ארגזים מוערמים וגם בקומה זו רוב השטח ריק. ארבעה ארגזי קרטון שהיו פתוחים היו ריקים מתכולה ובארבעה ארגזים נוספים נמצאו פריטי ביגוד. נציג העוררת טען כי ירון הוא בעל הנכס המתגורר בקיסריה, שם הוא מנהל את עסקיו (בית השקעות) והוא אינו משווק, אינו מוכר ואינו מפיץ את תכולת הארגזים אלא רק מאחסן אותם.

31. בדו"ח ביקורת מיום 26/4/2021 ציין החוק מר רוני וקנין כי מהות הפעילות והשימוש במקום נמצאו ללא שינוי מביקורת קודמת שנערכה ביום 23/11/2020.

32. מן התמונות שצורפו לדו"חות הביקורת עולה בבירור כי מדובר בנכס בשטח גדול ביותר וכי הארגזים בהם מדובר מאוחסנים בשטח מצומצם ביותר ושולי. לאור תמונות אלו אנו קובעים כי רובו המכריע של הנכס ריק ואינו בשימוש.

33. אין בפנינו ממצא עובדתי ביחס לתוכן הארגזים ולא נוכל לקבוע אם מדובר ב"טובין" כאמור בצו הארנונה או שמא מדובר בריק או בפסולת שאין בה שימוש, וממילא אין די בעצם קיומם של ארגזים בנכס כדי להפכו למחסן. גם אם היינו מניחים, לטובת העוררת, כי קיימת תכולה כלשהי בארגזים, שהיא נמנעה מלחשוף מסיבה זו או אחרת, הרי שבשים לב לכך שהעוררת היא חברת גוש חלקה, שלדברי העד מטעמה הוקמה רק לצורך ניהול הנכס, ולכך שאין לה עובדים, לא הוכח כי ישנו קשר בין תכולת הארגזים, בין אם מדובר בטובין ובין אם לאו, ובין פעילותה העסקית של העוררת ו/או העסק המתנהל בקיסריה, שטיבו לא ברור, והוא ככל הנראה בית השקעות ו/או משרדו של אחד מבעלי המניות בעוררת שהעיד בפנינו ו/או שהוא חברת למסחר בינלאומי שאינה פועלת בישראל.

34. במהלך דיון ההוכחות פירט העד מטעם העוררת את החפצים שנמצאים בנכס מלבד הארגזים: שולחנות, פלטות של ארונות, בגדים ישנים לתרומות מהמשפחה הקרובה, מנורות שחלקן נאספו לתרומות, רמקולים, מעקות, ציוד חפירה, כלי בניה וחומרי בנייה. לשאלת הוועדה העד השיב כי דבר מאלה אינו בעל ערך ולא מוצע למכירה. רשימת החפצים המתוארת אינה מהווה טובין ולא הוכח כל קשר בינה ובין העוררת ו/או פעילותה העסקית.

35. היענות לבקשת העוררת עלולה להוביל לתוצאה לפיה כל נכס שאינו בשימוש ואשר ניצל את הפטור לנכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, ואשר נשארו בו חפצים כלשהם, או הונח בו דבר מה, ללא קשר לטיבו של החפץ המאוחסן ומבלי שהצביע על קשר בין פעילותו העסקית ובין המוצר, וללא קשר ליחס בין שטח האחסון ובין שטח הנכס, ייחשב כ"מחסן" לצורך סיווגו בתקופה בה הוא אינו פעיל. לעניות דעתנו זו לא הייתה כוונת מתקין צו הארנונה.

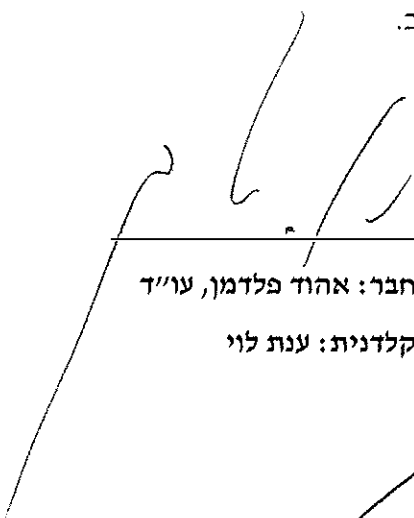
36. לאור כל האמור לעיל, ובשים לב לכך שנטל ההוכחה מוטל על העוררת להוכיח את טענותיה, מסקנתנו היא כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי הנכס נושא הערר עונה על התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לסיווגו כמחסן.

הערר נדחה. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 4/5/2022

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.

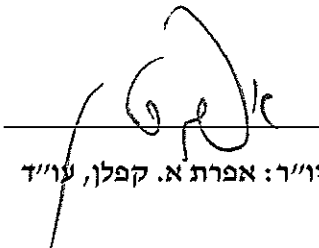


חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140022385

שליד עיריית תל אביב-יפו

140023147

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: דור מערכות הנעה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב העליה 60, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000115709 ח-ן ארנונה מס' 10898605; 404 מ"ר מן הנכס מסווגים בסיווג מחסנים כלליים ו-730 מ"ר ממנו מסווגים בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום.

לבקשת הצדדים, ביום 10/8/2021 ניתנה החלטה לפיה העררים אוחדו באופן שההכרעה בערר 140022385 תחול על ערר 140023147.

המשיב ביקש לסלק את הערר על הסף משלוש סיבות;

האחת – איחור משמעותי בהגשת הערר. השנייה – קיומו של מעשה בית דין; החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אבי סטוקהולם בארבעה עררים שהגישה העוררת בה נקבע כי חיוב הנכס יוותר על כנו (הנכס הוכר באותה עת כלא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות), אולם קבעה כי סיווגו יהיה בהתאם לשימוש "מגורים". השלישית – הרחבת חזית אסורה ביחס לטענת השטחים המשותפים.

במהלך הדיון המקדמי שהתקיים בעררים ביום 27/10/2021 ביקש ב"כ המשיב ליתן החלטה בבקשה לסילוק העררים על הסף. בעקבות כך, איפשרנו לב"כ העוררת להגיש תגובה כתובה ומסודרת לבקשה לסילוק הערר על הסף שאורכה עד 3 עמודים. ב"כ העוררת הגיש תגובה לבקשה ומכאן החלטה זו.

כעולה מן החומר בפנינו ביום 5/11/2020 ניתנה החלטה ארוכה ומנומקת בעניינה של העוררת על ידי ועדת הערר בראשות עו"ד אבי סטוקהולם. חלק ניכר מן המסכת העובדתית שבבסיס העררים כאן ומן הטענות שנטענות על ידי העוררת – נדונו והוכרעו.

ערר 140022385 ;

בסמוך מאד לאחר פרסום החלטת הוועדה, ביום 6/12/2020, הוגש ערר מספר 140022385. לערר זה לא צורפה התשובה להשגה כנגדה הוגש הערר. התשובה להשגה צורפה לתגובת המשיב וממנה עולה כי היא ניתנה ביום 7/7/2020. על אף שאיפשרנו לעוררת להגיש תגובה לבקשה לסילוק על הסף היא לא נקבה במועד בו קיבלה את התשובה להשגה ולא טרחה לנמק מהי הסיבה לאיחור בהגשה. כך

או כך, מדובר באיחור משמעותי ביותר, של כחמישה חודשים, בעוד על פי הדין היה על העוררת להגיש את הערר בתוך 30 יום.

בהיעדר נימוק כלשהו להגשת הערר באיחור כה משמעותי, על אף ההזדמנות שניתנה לעוררת, ומשנמצא כי בסמוך קודם לכן ניתנה החלטת ועדת ערר ארוכה ומנומקת, במסגרתה אף התקבל הערר בחלקו, אין מנוס מסילוק הערר על הסף בשל האיחור בהגשתו.

ערר 140023147 ;

על אף שהעררים אוחדו כמפורט לעיל, מצאנו לנכון להתייחס גם לנסיבות ההגשה של ערר זה ;

הערר הוגש ביום 30/6/2021. לכתב הערר צורפה תשובת מנהל הארנונה מיום 18/3/2021. גם ערר זה הוגש באיחור משמעותי, ללא כל בקשה מתאימה להגשת הערר באיחור. איחור משמעותי שכזה, ללא כל נימוק – לא ניתן לקבל.

מעיון בעררים עולה כי נטענות בהם טענות הנוגעות לסיווג הנכס. טענות העוררת בנוגע לסיווג הנכס נדונו בהרחבה רבה על ידי הרכב הוועדה בראשות עו"ד סטוקהולם – ונדחו. ועדה זו אינה יושבת כערכאת ערעור על הרכב וועדה אחר באותה שאלה ובפני העוררת עמדה האפשרות להגיש ערעור כנגד ההחלטה. בכל הנוגע למסכת העובדתית הנוגעת לאחריותה של העירייה לנוקים שנגרמו לנכס נושא הערר, ממילא הוועדה אינה מוסמכת לדון במחלוקות מסוג זה.

עוד עולה, כי בערר 140023147 העוררת טוענת טענות בנוגע לשטחים משותפים שלא נטענו קודם לכן בהשגה בפני מנהל הארנונה. מדובר בהרחבת חזית אסורה וועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות שלא נטענו בפני מנהל הארנונה.

לאור כל האמור, מצאנו שיש לדחות את שני העררים על הסף.

בשולי הדברים נעיר כי ייתכן והטענה כנגד החלטת המשיב לפיה הנכס ראוי לשימוש ראוייה הייתה להתברר בפני הוועדה, אלא שהעוררת לא הגישה ערר במועד הקבוע בדין בעניין זה והאיחור הניכר בהגשת שני עררים, תוך מחזור חלק ניכר מטענות שנטענו בעבר מחד, והרחבת חזית מאידך, ללא כל טעם שיצדיק זאת, מחייב את דחייתם על הסף.

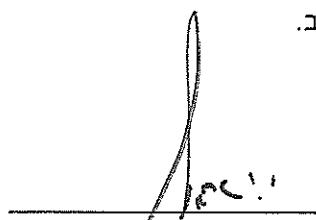
לאור כל האמור, בקשת המשיב מתקבלת והעררים נדחים על הסף.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

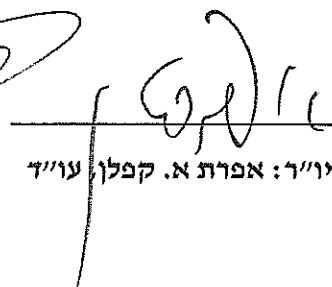
ניתן היום בהעדר הצדדים 4/5/21

בהתאם לסעיף 5(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: יעקב ישראל, רו"ח


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140022584
140019869

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

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ד: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
עו"ד: אהוד פלדמן

העוררים:

1. מרים שרעבי
2. נחשון שרעבי
3. אלעד יוסף שרעבי
4. אסף שרעבי
5. ליפז חדד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

1. המחלוקת נשוא ערר זה הנו גלגול נוסף של בירורים והליכים קודמים שהתקיימו בין העוררים, בני משפחה מורחבת אחת, לבין המשיב בקשר עם נכס מפוצל ליחידות מגורים שונות בכתובת ב' 41 שהעוררים מחזיקים בו ביחד ולחוד בשכונת כפר שלם בתל אביב-יפו.
2. המחלוקת נשוא הערר נטועה בסירובם העקבי של העוררים להכיר במשך תקופה ממושכת בחיוב ארנונה אשר נולד תחילה על בסיס הערכה בלבד, זאת משום שהעוררים סירבו לשתף פעולה ומנעו את האפשרות לערוך מדידה מדויקת של שטח המגורים לחיוב.
3. במסגרת ערר זה פעל העורר 2 לבדו הן כמתזיק והן כמייצג של העוררים לאורך כל ההליך בפנינו, שתחילתו עוד בפנייתו למנהל הארנונה מיום 13.1.2019 באותו עניין שכבר נדון בערכאות קודם לכן, ושבמסגרתה שבו וטענו העוררים כי החיוב שגוי וכי שטח הנכס הנו קטן מזה שנקבע בשומת הארנונה.
4. כפי שעולה מהערר ומכתב התשובה לערר שבפנינו, העוררים מחזיקים כאמור בשטח שמשמש למגורים (נכס מס' 2000399887) בשטח כולל של 566 מ"ר (ח-ן מס' 10659032). לטענת העוררים, אין לקבל את תוצאות המדידות שאותן ערכה העירייה שנה קודם להגשת ההשגה, זאת משום שהן אינן משקפות את המציאות בפועל ושאלן אין ברשותם ממצאים שיתכן ויהיה בהם כדי להפיס את דעתם ותחושתם, כי החיוב אינו תקין.

עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

5. יצוין עוד כי היעדר נכונותם של העוררים לשתף פעולה עם העירייה, וסירובם לאפשר לנציגי המשיב להיכנס למתחם המגורים, על מנת לערוך מדידה מדויקת ולתעד את אופן חלוקת השטחים, הובילה לכך כי המשיב חישב את גובה המס שהוטל על העוררים על יסוד תצלומי אוויר ומדידה בודדת של נכס אחד שבתוך מתחם המגורים, ושמדידתו התאפשרה ביום 20.11.2018.

ההליכים שקדמו להגשת הערר דנו

6. במסגרת ראיות המשיב נחשף לעיונו פרוטוקול ועדה מיום 3.11.2015 וכן החלטת ועדה (ערר מס' 140010371 ו-140011052) מיום 16.6.2016 לפיהן נראה כי העוררים העלו אותן טענות שנשמעו בפניו, ועיקרן: כי העורר 2 ובני משפחתו מתגוררים ברחוב 43, ולא ברחוב 41 כפי שעולה מתוך השומה, וכי הוצע להם פעם אחר פעם לאפשר כניסה לנכס ועריכה של מדידה, אולם העירייה סורבה והמחלוקת נותרה בעינה.
7. עיון בראיות המשיב מלמד כי העוררים לא רק שזכו לשטוח את מלוא טענותיהם בפני חברי הוועדה, שבראשה עמד עו"ד גרא אהוד, אותם הטענות שמועלות כאן בפניו, אלא שבתאריך 21.1.2016 הגדילו חברי הוועדה לעשות, וקיימו ביקור פיזי בנכס, בנוכחות חוקר שומה מטעם העירייה, ולמדו מקרוב על טיבה של המחלוקת בעוד הם עדים לסירובו של העורר 2 לאפשר כניסה למתחם.
8. מסקנת הוועדה הקודמת שדנה בעניינם של העוררים, במסגרת הערר הנ"ל, הסתכמה במסקנה חד משמעית בהחלטה מיום 16.6.2016 לפיה יש לדחות את הערר שהוגש אז תוך קביעה כי העוררים למעשה חויבו במיסי ארנונה כדין.
9. העוררים לא השלימו עם התוצאה והגישו לבית המשפט המחוזי בת"א, ערעור מנהלי על ההחלטה האמורה (עמ"נ 47461-12-16 בפני כבוד השופטת צילה צפת) שנדחה בפסי"ד מנומק מיום 6.2.2018. בהחלטה נקבע, בין היתר, כי אין לקבל את טענות העוררים להיעדר חזקה בכתובת המגורים כביכול. גם הטענה כי החיוב בארנונה אינו מבוסס בשל היעדר קיומן של מדידות מדויקות, נדחתה עקב אי עמידה בנטל ההוכחה, אי נכונותם של העוררים להגיע לחקר האמת וסירובם לשתף פעולה עם העירייה.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הוועדה

10. העוררים הגישו השגה כאמור על כך שחיוב הארנונה שהוטל אינו מדויק לטענתם וכי הוא אינו תואם את שטח הנכס, ובהיעדר שרטוטי מדידות ואו קיומם של אסמכתאות, אין בסיס לאופן שבו חושבה שומת המס נכון למועד הגשת ההשגה.
1. לגישת העוררים, והדבר מובא לראשונה במסגרת כתב הערר, את החיוב הנדון אין לקבל כיחידת שומה אחת אלא יש לפצל את הנכס לשלושה חיובים נפרדים, אולם הדבר נטען ללא הנמקה ובהיעדר מדידה עצמאית, ואפילו צילומים מהנכס שיתכן והיה בהם כדי להמחיש מה עומד בבסיס הטיעון "החדש", לא צורפו לכתב הערר. לא למותר לציין כי בעניין טיעון זה נטען להרחבת חזית על ידי המשיב.

2. המשיב בתשובתו ביקש לדחות את הערר על הסף, עקב היות העוררים מושתקים מלחזור על טענות עובדתיות שכבר נדונו והוכרעו, ובשל כישלונם להרים את נטל ההוכחה הנדרש מהם, לנוכח הכחשתם חוב עקב היעדר ביסוס לטענתם. בנוסף טען המשיב להרחבת חזית.
3. העוררים, באמצעות העורר 2, הגישו תגובה לכתב התשובה מיום 3.6.2019 במסגרתה חזרו על הטענה כי המדידה נעשתה בכתובת שאינה כתובת הנכס, וכי המדידות שנעשו הן בגדר ראייה חדשה ושאינן לסמוך עליהן.
4. לעצם ההליך, להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
5. ביום 13.1.2019 הוגשה ההשגה.
6. ביום 28.2.19 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישו העוררים.
7. ביום 25.3.2019 הוגש על ידי העוררים ערר על עמדת מנהל הארנונה להשגה (להלן: "כתב הערר").
8. ביום 28.5.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
9. ביום 2.6.2019 הגישו העוררים תגובה לכתב התשובה.
10. ביום 13.6.2019 נערך דיון מקדמי בפנינו ובסיומו הומלץ לעוררים לגשת לעירייה ולקבל מדידות ונתונים "חדשים" שטענו כי חסרים להם, זאת הגם שחלפו חודשים ושנים מאז החלו להעלות טענה זו בנוגע לנכס הנדון. עוד הומלץ לעורר 2 לייתר את המשך ניהול ההליך היה ויעלה בידיו להשיג את מבוקשו מבחינת מידע שטען כי חסר, לצורך שקילת סיום ההליך על דרך משיכת הערר.
11. ביום 1.7.2019 הגישו העוררים הודעה על כך שהם אינם מסתפקים במדידות שהתקבלו מהעירייה וכי אין במסמכים שמצאו כדי להועיל לביסוס גרסתם.
12. בתאריך 7.7.2019 התקבלה הודעה ובקשה מטעם המשיב לפיה נטען כי המשיב מסר לעורר את המדידה החלקית היחידה הקיימת בעירייה לגבי שטח מסוים בנכס וכי מן הראוי לסלק על חסף את הערר עקב המשך סירובם של העוררים לאפשר מדידה של כלל שטחי הנכס.
13. בעקבות החודעה והבקשה שהוגשה על ידי העוררים, נתבקשה המזכירות, במסגרת החלטה מיום 25.7.2019 לקבוע את התיק לדיון מקדמי נוסף, וזאת במטרה לדון בפערים וכן כדי "לאותת" לעורר 2 כי בהיעדר שיתוף פעולה, לא ניתן יהיה לקדם את בירורה של המחלוקת מבחינה עובדתית.
14. בתאריך 19.9.2019 נערך דיון מקדמי נוסף שבו שב העורר 2 על הטענה כי הוא אינו מצליח לכאורה, לקבל העתקים של המדידות ואו תצלומי אוויר, לצורך מסירת התייחסות לטענות המשיב, וכן כדי למצות את הבירור סביב שטח מתחם המגורים שבשימוש העוררים ואופן חלוקת השטחים שבתוכו. בסוף הדיון הורתה הועדה לתת לעוררים פרק זמן נוסף של 60 ימים והם נתבקשו לעדכן באשר לעמדתם, והכל במטרה להימנע מהכרעה.
15. ביום 10.11.2019 הגישו העוררים הודעה נוספה ובקשה להורות למשיב למסור לעוררים נתונים על הנכס, וזאת על רקע מכתב שנתקבל ממנהלת מחלקת שומה בעירייה מיום 27.10.2019, שניתנה במענה לפניית העוררים לעירייה, בבקשה למסירת שרטוטים ואו

צילום אודות מיקומו המדויק של הנכס. במכתב מהעירייה נטען כי פניית העוררים הנה בגדר חזרה על בקשות זהות קודמות, וכי הסיבה לכך שלא ניתן להיענות לבקשתם למידע נטועה בהמשך סירובם של העוררים לאפשר עריכת ביקורת ותוך סיכול ניסיון למדוד את הנכס נשוא הערר.

16. ביום 10.11.2019 הגישו העוררים בקשה לדחיית דיון הוכחות עד לקבלת מידע שהעוררים ביקשו מהמשיב אודות הנכס.

17. בין לבין, המשיכו העוררים להתכתב עם העירייה בנושא המידע "החסר" לכאורה, וזאת תוך הפקדת העתקים מההתכתבויות לתוך תיק הערר דנן. בתאריך 19.12.2019 ניתנה החלטה המורה למשיב להגיש תגובתו לנוכח פניות חוזרות בבקשה לקבלת מידע.

18. בתגובת המשיב להחלטה הנ"ל (ללא תאריך) עדכן המשיב כי העוררים קיבלו את כל המידע שקיים לגבי הנכס, תוך הטחת ביקורת נוקבת על התנהלות העוררים, ועל עצם ניסיונם "לגרור רגליים" מבלי לאפשר לעירייה לערוך ביקורת במקום.

19. ביום 7.1.2020 הגישו העוררים התייחסות לתגובת המשיב, ובמסגרתה הכחישו האחרונים את הטענה כי המידע לגבי הנכס נמסר לעיונם במלואו, וכי הגם שנמסר לעוררים תצלום אווירי של הנכס, חזרו העוררים ומצאו לנכון לבקש בהזדמנות זו, פעם נוספת, "פרטים" אודות תצלום אווירי ו/או מדידות שלטענתם מוסתרים מהם.

20. ביום 20.2.2020 התקיים דיון מקדמי נוסף שבו העלה העורר 2 טענות על כך שקיימות מדידות שמוסתרות מהם במכוון, ושתצלום האוויר שנמסר לעיונו אינו ברור, ועוד כהנה וכהנה אמירות שהביאו את הועדה להחליט לקבוע דיון לחקירות והוכחות, אך זאת לא לפני שתועד לפרוטוקול הרושם שעלה מהתנהלות העוררים עד לאותו מועד: "נהגנו בנדיבות יתרה מבחינה דיונית עם העורר ואפשרנו לפניו משורת הדין ארכות על מנת לקדם את התיק וההחלטות ולאפשר לתאם מדידות כדי ליתר את ההכרעה בתיק אולם ההתרחשויות שלנו היא שהעורר מסרב לשתף פעולה וכל פעם מגיע עם בקשה אחרת בקשר עם פרטים ונתונים שחסרים לו...".

21. בתאריך 25.2.2019 הגישו העוררים בקשה נוספת לגילוי פרטים בנוגע לגוש חלקה של תשריט שצורף לבקשה, ביחד עם דרישה לקבלת פרטים על הרחובות שסובבים את הנכס וכן כל פרט אחר שיש בו כדי "לעזור" ולתמוך בעניינם, והכל תוך ציון והעברת מסר שאם לא יינתן להם מבוקשם, בכוונתם של העוררים לגשת לביהמ"ש בבקשה למתן סעד מתאים.

22. בהחלטה מיום 27.2.2020 נדחתה בקשת העוררים לקבלת צו למסירת מידע מהטעם כי ההליכים המקדמיים מוצו, וכן בשל העובדה כי ניתן לעוררים די זמן להשיג כל מידע שהיה נדרש עבורם לביסוס עמדתם.

23. בתאריך 14.3.2020 הוחלט על איחוד העררים שבכותרת.

24. בתאריך 3.3.2020 הגישו העוררים בקשה חוזרת לגילוי רשימת משלמים חיובי ארנונה על פי כתובת הנכס וכן מידע אודות גודל היחידות.

25. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררים הוגש ביום 7.5.2020.

26. ביום 24.8.2020 הוגש תצהיר מטעם המשיב, רכו חיובים במנהל לאגף חיובי ארנונה בעירייה, טל תנעמי, אליו צורפו החלטות של ועדה קודמת אשר דנה בעניינם של העוררים

- בעבר, וכן העתק מפסק הדין שניתן בערעור מנהלי שהוזכר לעיל, בצירוף דו"ח ביקורת מיום 14.2.2016 שבו תועדה הביקורת שעליה נשענו הממצאים העובדתיים, שעלו מתחלטה מיום 16.6.2016, שדחתה את הערר הקודם שהוגש על ידי העוררים, באותו נושא בדיוק.
27. בתאריך 26.11.2020 התבטל דיון הוכחות בהיעדר התייצבות, וזאת עקב צפי להיעדרות ב"כ המשיב עקב גשמים עזים שמנעו להופיע לדיון במועד.
28. ביום 17.6.2021 נערך דיון הוכחות, שבמהלכו נחקר מר שרעבי נחשון, ביחד עם המצהיר מטעם המשיב.
29. בתאריך 6.7.2021 הגישו העוררים בקשה לעיכוב הסיכומים ולקביעת דיון נוסף, עקב תצלום אוויר של הנכס, שלגביו טענו העוררים כי הם רואים אותו לראשונה ולכן מבקשים לקיים בירור בנוגע אליו. הבקשה נדחתה בהחלטה מיום 6.7.2021.
30. בתאריך 2.9.2021 הגישו העוררים בקשה לזימון המשיב לביקור בשטח. הבקשה נדחתה בהחלטה מיום 2.9.2021.
31. בתאריך 13.9.2021 ביקשו העוררים הן מהעירייה והן מהרכב הוועדה לעכב את ההליכים בערר ולערוך ביקורת "בדחיפות". הבקשה נדחתה בהחלטה מיום 30.9.2021.
32. בתאריך 3.10.2021 ביקשו העוררים להודיע כי זימנו את המשיב לערוך ביקורת אולם לטענתם, המשיב סירב ולכן בחר למנות מודד מטעמו.
33. סיכומים מטעם העוררים הוגשו ביום 19.7.2021 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 22.8.2021.

דיון והכרעה

34. אם נביא אתרית דבר לראשיתו, דין הערר להידחות. אין דרך אחרת לסכם את דיוננו מאשר לומר כי מדובר בהליך סרק שלאורכו נאלצנו להקשיב לאותן טרונות וטענות, שהועלו כבר בהליכים קודמים, וללא כל חידוש או ניסיון לרדת לחקר האמת.
35. ונודה על האמת: בכתב התשובה לערר נתבקשנו לדחות על הסף את הערר מהטעם המרכזי כי כל הטענות שהועלו בפנינו נדונו כבר אחת לאחת, וכי אפילו פס"ד שניתן במסגרת הערעור המנהלי שהוגש על החלטת ועדה קודמת באותו עניין, למעשה מיצה את המתלוקת, שהנה עובדתית וחשף כבר אז את רצונם של העוררים לחמוק מביקורת שיכולה היתה להביא לעצירתה של ההתדיינות.
36. הואיל ועיינו בכל המסמכים שהוגשו לתיק, ללא יוצא מן הכלל, ושמענו את העוררים במספר הזדמנויות, נציין כי גם לגופו של עניין נראה שלא היה מקום "להתערב" או לשנות את התוצאה שאליה הגיעה הוועדה הקודמת בהחלטה מיום 16.6.2016.
37. בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 17.6.2021 נדהמנו להיווכח שהעורר ממשיך להכחיש את העובדה כי הוא מחזיק בנכס, וזאת כשמקביל הוא ובני משפחתו מסרבים באופן עקבי לאפשר לנציגי העירייה גישה למתחם, שלו היתה ניתנת, היתה מן הסתם פותרת את כל המחלוקת ומביאה בכך לחיסכון בזמן ובמשאבי שיפוט רבים.

38. בדיון ההוכחות אף הודה העורר 2 שבחר שלא לתמוך את עמדתו במסמכים או במדידות כלשהן מטעמו, שיתכן והיה בהן כדי להציג בפינו תמונת מציאות אלטרנטיבית, שונה או כזו אחרת שיש בה כדי "לאתגר" את גרסת המשיב, היות והיא מבוססת על הערכה.
39. העורר 2 אף הודה בחקירתו כי מאז ניתנו החלטות קודמות בעניינם של העוררים לא חל כל שינוי, תוך שהוא סותר את עצמו כי מצד אחד הוא אינו מתגורר במקום, ובמקום אחר מציין כי הוא גר בנכס כל חייו.
40. מצילומי האוויר שהגיש המשיב לעיונו רואים בבירור את מתחם הנכס כולו ואף למדים מתוכו על היקפו ועל הקושי לערוך בו מדידה מבלי שניתנת אליו גישה.
41. מקובלים עלינו טיעוני המשיב שהועלו בסיכומיו, לפיהם נמנעו העוררים מלהגיש ראיות שמהן ניתן ללמוד דבר חדש כלשהו, וכי מלבד הכחשה גורפת של טענות המשיב, כמו גם של הממצאים שהוצגו בקשר עם היקף הנכס, לא נטען דבר שהוליד ספק כלשהו בדבר אמיתות גרסתו של המשיב.
42. בתצהיר שהגיש המשיב מטעמו מנציג העירייה שמשמש רכז חיובים במינהל הכספים, גולל האחרון שורה ארוכה של התכתבויות באותו עניין, עוד מיום 7.8.2011, שבו כבר אז נתבקשה גישה למתחם הנכס, על מנת לערוך ביקורת ומדידות, במטרה להימנע מחיוב שמתבסס על הערכה וכזו הנשענת על תצלומי אוויר.
43. גם סיכומיו של העורר, שכותרתו "מרים שרעבי ואחרים", אינם מחדשים דבר. העוררים ממשיכים במסגרתם את קו הטיעון לפיו תצלום האוויר שהוגש לתיק אינו מאמת הנכס נשוא הערר, וכי אין לו עדה סמכות או יכולת לפסוק בעניינם על סמך תצלום שלטענתם משקף מיקום של נכס אחר.
44. העוררים טוענים בסיכומיהם בעלמא כי "נאסר" עליהם להגיש ראיות לתיק וזאת בניגוד מוחלט לדרך הנדיבה שבה נהגה בהם הועדה, זאת הגם שבשלב מסוים נדחו בקשות טכניות וכלליות, נעדרות עילה ושאינן קונקרטיות, לגילוי מידע לאחר שכבר תם שלב ההוכחות.
45. העוררים התמידו לטעון בעניינם בכלליות, תוך הפרחת סיסמאות להיותם מקופחים מבחינה דיונית ומהותית, וללא מתן הסבר מספק לסיבה לכך שהם מונעים עריכת ביקורת בנכס, שלו התאפשרה, היתה מספקת את המידע הנדרש לבירור המחלוקת ולסיום ההליך, אף ללא צורך בחקירת עדים.
46. העוררים טענו בעלמא כי לא הומצאו להם מסמכים כאלו ואחרים, אלא שלאור חזקת התקינות המנהלית, הנטל להראות שמסמך כלשהו שצוין שקיים בעירייה, ולא נשלח לכאורה – מוטל על העוררים. ראיה לעניין זה בר"מ 4804/15 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, פסקה 17 (11.10.2015).
47. העוררים לא הרימו נטל הראייה משלא הביאו כל ראיה לתמוך בטענתם, על כי חיוב הארנונה שנמסר לתשלום הנו שגוי, זאת כאשר אף מדידה עצמאית מטעמם לא נערכה, זאת אף שהעוררים "נוכרו" להציע שנשקול צירוף תשריט של הנכס כביכול, רק לאחר ששלב ההוכחות הסתיים זמן רב לפני כן. ראיה לעניין זה החלטת ועדה מיום 5.10.2021.
48. מקובלת עלינו הטענה כי רק התנהלות העוררים במסגרת בירור ההשגה והערר, כפי שעולה בהחלטה ובפסי"ד שניתן בעניינם בעבר, היא זו בלבד שמנעה את בירור העובדות לאשורן.

טעם זה היה מצוי במתחם הסבירות אף ולו היינו מחליטים למחוק את הערר על הסף, זאת בשים לב לניקיון הכפיים הצפוי מבעל דין בבואו לטריבונל משפטי "בסבב שלישי"; אולם כאמור בחרנו לשמוע את העוררים לאורך הליך שלם, גם "במחיר" של טרחה מרובה והארכת הדיון מעבר לסביר בנסיבות המקרה.

49. במישור הדיוני, מקובלת עלינו גם הטענה שהועלתה על ידי המשיב כי לא היה מקום מלכתחילה לזכות את העוררים בשמיעה חוזרת של אותן טענות בדיוק, וזאת על רקע חוסר נכונותו של העורר 2, שנטל חלק פעיל בהליך, מלשתף פעולה וזאת עד לרגע האחרון.

50. כאמור, קיוונו כי במסגרת ניהול ההליך יתאפשר לנו לשכנע את העוררים לתת לעירייה גישה לנכס באופן שיביא את הצדדים להתכנס לבירור נתוני המדידה עצמם, ולא לעיסוק טרחני בשאלת הדרך שלפיה בוצע החיוב בפועל.

51. כמו כן, לא נסיים את מלאכתנו כראוי מבלי להוסיף הנמקה נוספת לדחיית הערר מתוך ראייה צופה פני עתיד. לטעמנו, דחיית הערר מתחייבת מכוח דוקטרינת השתק פלוגתא שחלה על עניינם של העוררים, זאת גם מבלי שהמחלוקת נפתרה על דרך עריכת מדידה שטח הנכס ובירור האמת העובדתית.

52. במסגרת רע"א 5138/18 ג'אזי עוואד נ' עו"ד נפתלי נשר, [פורסם בנבו] פסקה 12, ניתן ביום 16.10.2018 נקבע בהקשר של השתק שנועד לממש את עקרון סופיות הדיון המשפטי בערכאות:

"כללי מעשה בית-דין מבוססים על רעיון הסופיות. ביסודם התפיסה כי לאחר שעניין נדון על ידי הערכאות המשפטיות המוסמכות, תוך שניתן לכל אחד מהצדדים יומו בבית המשפט, הרי שהכרעה שיפוטית סופית שהתקבלה כדין היא מחייבת, ומכוחה נוצר מחסום דיוני המונע התדיינות משפטית חוזרת באותו עניין. כידוע, לכללי מעשה בית דין שני ראשים: השתק עילה והשתק פלוגתא. השתק העילה מונע התדיינות נוספת בתביעות שנידונו בהליך שהוכרע; השתק פלוגתא מונע התדיינות חוזרת במחלוקות עובדתיות ומשפטיות שנידונו לגופן ונקבע לגביהן ממצא פוזיטיבי בהליך הקודם (לדיון מקיף בכללי מעשה בית דין ראו: נינה זלצמן מעשה בית-דין בהליך אזרחי (1991); יששכר רוזן-צבי החליך האזרחי 485-678 (2015))."

53. נקודת המוצא ברורה וידועה והיא שאין לחזור ולהתדיין בנושא שכבר הוכרע, ולכן דחייתתה של עתירה בעבר תהווה טעם טוב לדחייתתה של עתירה חוזרת באותו עניין. כללי השתק נועדו לשרת את דני הצדדים הניצים בו זמנית, והרעיון הוא שהערכאה השיפוטית לא תרשה לבעל דין להטריד בעל דין שנית בדבר שכבר הובא לפניו קודם לכן והוכרע על ידיו, או שיכול היה להיות מובא לפניו.

54. נוסיף כי גם הכלל כי בגדרי המשפט המנהלי, לרבות בפני הדיונים בוועדה, ראוי לתחיל מעשה בית די "מרוכך", וכך סברנו שנכון לעשות, וזה הכלל שעמד לפנינו והנחה אותנו בעניינם של העוררים מתוך אמונה שנכון יהיה לסייע לעוררים לבסס יתסי אמון עם העירייה במטרה להגיע לעמק השווה בנושא שהנו טכני ועובדתי במהותו.

55. כמו כן, סברנו תחילה שיתכן ויתגלו עובדות חדשות שהן רלוונטיות ומהותיות למחלוקת הנדונה, שלא נדונו בעבר, אולם כאמור למדנו לצערנו כי אין זה המצב בתיק הנדון, ושברור עתה כי העוררים בחרו להגיש ערר זו כדרך להתמודד עם תוצאות החלטת ועדה קודמת,

כמו גם עם פסק דין שהיה נראה להם שגוי בדרך של התעלמות, בהתייחס לאותו נכס, לאותן עובדות, אזי שדחיית הערר הנה מוצדקת אף בשל טעם זה, וראוי שנימוק זה ילווה דיונים על שומות מס עתידיות במידה והעוררים יבחרו שלא לשתף פעולה באותם נושאים גם בעתיד.

סוף דבר

56. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים בהרכב קטוע, וזאת על יסוד החלטה לעניין זה מיום 23.3.2022, כי חיוב העוררים בגין הנכס נשוא ערר זה הנו כדין, הן באשר לסיווגו והן ביחס לשטחו, והוא יעמוד על כנו.
57. בנסיבות אלו שבהן עשו העוררים כמעט כל דבר על מנת לגרור את ההליך ולהימנע מהגעה לחקר האמת, אף תוך הימנעות מהבאת ראיות שתומכות בעמדתם – אנו פוסקים למשיב הוצאות משפט בסך של 4,500 ₪ לתשלום על ידי העוררים ביחד ולחוד.

ניתן היום בהעדר הצדדים: 23/05/22

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר עו"ד אבי סטוקהולם כהן

קלדנית: שני מראד.

ערר מס' 140010359
140013051
140014805
140020524

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

העוררת: ליאו בל (1986) בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס בקומת הקרקע של בניין ברח' מונטיפיורי 41, (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה פרשנית והיא מהו סיווג נכס ריק על פי הייעוד הקבוע בהיתר הבניה.



1. בין הצדדים התנהלו מספר רב של הליכים שהגיעו עד לבית המשפט העליון בנכבד בבר"מ 3747/17.
2. בית המשפט העליון החליט להחזיר את הדיון לוועדת הערר בכדי שתדון בשאלה מהו הסיווג הנכון של הנכס על פי היתר הבניה.
3. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס "ריק".
4. אין מחלוקת בין הצדדים כי היתר הבניה התקף הינו כדלקמן: "בק. הקרקע- לובי כניסה, ח' אשפה, ח' מדרגות, מעלית רכב, ח' שירותים לנכים, ח' שירותים למקלט, (אולם) שטח למשרדים ושטח פתוח".
5. יחד עם זאת יש לקרוא את היתר הבניה המלא שם נכתב, כי לבעל ההיתר מותר לבצע: "הקמת בנין חדש למשרדים בן 7 קומות טיפוסיות".
6. הצדדים ויתרו על ניהול הוכחות.
7. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.
8. המחלוקת של הצדדים הינה משפטית גרידא.

טענות העוררת

9. יש לקרוא בהיתר הבניה כי ניתן לפרש אותו כאילו הנכס הינו שטח משותף ולכן לא בר חיוב.

10. יש לקרוא בהיתר הבניה כאילו ניתן לקרוא בו שימושים נוספים מותרים כגון סטודיו אומן, שגרירות או בית תוכנה.
11. יש לקרוא בהיתר בניה כאילו ניתן לקרוא בו סיווג של מחסן.
12. **במסגרת סיכומי התשובה חזרה למעשה העוררת ממרבית טענותיה וטענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה.**

טענות המשיב

13. יש לסווג את הנכס כמשרדים על פי היתר הבנייה.

דיון

14. לאחר הצדדים וקריאת טענותיהם והאסמכתאות הנדרשות אנו סבורים, כי צודק המשיב כי פרשנות ההיתר היא כי הקומה מיועדת למשרדים בלבד.
 15. מבחינת פרשנות היתר הבניה לא ניתן לקרוא בו "מחסנים".
 16. יוזכר, כי הצדדים ויתרו על הגשת ראיות. כך למשל לא הוגשה חוות דעת מומחה (אדריכלית/ שמאית למשל), שיובהרו ניואנסים בנושא ההיתר. נטל ההוכחה בהליכי ערר חל על העוררת ולכן הדבר עובד לרעתה.
 17. כך גם לא ניתן לקבל לדעתנו את הטענות בנוגע ל"רכוש משותף" וכיו"ב, שכן לא הוצגו לנו ראיות בנוגע לטיב הבעלות, המצב הפיזי בשטח ועוד.
 18. יחד עם זאת, לא בכך די. החיוב בארנונה נובע מדינים שונים מדיני התכנון והבניה ובהקשר הזה נדמה שכיום וכל עוד לא נקבע אחרת יש לקבל את עמדת בית המשפט הנכבד בפרשת שובל (עמ"נ 7770-11-19 שובל ניהול והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב).
 19. עמדת בית המשפט הנכבד שיושמה בפרשת שובל היא כי יש לחפש את החיוב הזול האפשרי ולכן לא די במציאת האפשרות הנובעת מהיתר הבניה אלא יש גם להמשיך ולחפש את האפשרות הזולה הנובעת מהסיווגים האפשריים על פי צו הארנונה. מקום בו המחוקק בחר לייצר חיוב נוסף אפשרי בהגדרה "משרדים", שהינו חיוב זול יותר, סיווג שמבחינת היתר הבניה אפשרי וחוקי, נראה לנו כי יש לקבל את עמדת בית המשפט הנכבד ולחייב לפי סיווג זה.
 20. וכמו שנאמר :
- "השימוש בנכסים לצרכי בית תוכנה הוא שימוש אפשרי, שאיננו סותר את השימוש המותר לפי היתר הבניה של הבניין בו מצויים הנכסים. הואיל ושימוש אפשרי שכזה הוא הזול ביותר מבין השימושים האפשריים בנכסים- יש לחייב את הנכסים בארנונה בהתאם לסיווג זה, כל זמן שהם עומדים ריקים משימוש".

סוף דבר

21. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל באופן שהחייב יהיה בהתאם לסיווג כ"בית תוכנה".

22. בנסיבות הספציפיות של תיק זה ולאור התוצאה אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 24/5/22

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: שני מראד

חבר: עו"ד משה קורן

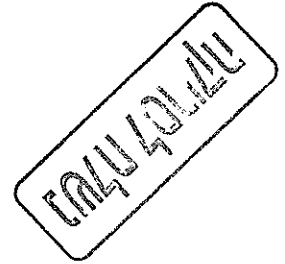
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

העורר: דורית קירור ושיווק פרי בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה



ערר זה עניינו נכס ברחוב החשמונאים 88, ת"א (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררים ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות.

טענות העוררים

1. העורר טען בכתב הערר כי הנכס הינו לא ראוי לשימוש בשל רטיבות ועובש.

טענות המשיב

2. המשיב טוען בכתב תשובתו כי הנכס אינו עומד בתנאי ס' 330.

דיון

3. בתיק זה התנהל דיון הוכחות לאחר הגשת ראיות.
4. מטעם העוררים העיד מר רזנאוי, המומחה שלמה כהן והמומחה יזי.
5. תמצית העדות היא כי מדובר בשלושה אולמות שלא ראויים לשימוש בשל רטיבות ועובש.
6. לצורך תימוכין הוגשו תמונות לתמיכה.
7. עוד נאמר כי הנושא במחלוקת למול העירייה במסגרת תביעה אזרחית.
8. המומחה יזי הינו נציג של חברת אינפרטק שבדקת רטיבות בשיטת תרמית.
9. בחוות הדעת נאמר כי יש רטיבות בחלק מהנכס, אך קשה להבין לגבי המשמעויות של הרטיבות מבחינה בריאותית ומבחינה הנדסית.
10. הוגשה חוות דעת נוספת מטעם האדריכל שלמה כהן שטען שמשמש כיועץ איטום.

פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות

11. העוררים טוענים, כי יש לפטור מארנונה את המבנים מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:

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

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

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

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין 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."

12. בעבר, שני מבחנים התחרו ביניהם, לעניין שאלת היותו של בניין פטור מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות:

12.1. **המבחן הפיסי**: האם במצבו הפיסי של הנכס ניתן לעשות בו שימוש.

12.2. **המבחן הכלכלי**: מה היחס בין היקף ההשקעה הנדרש להבאתו של הנכס למצב בו ניתן יהיה להשתמש בו, למול שווי של הנכס (ראה לדוגמא: ה"פ 5047/86 **עזבון חסון נ. עיריית תל-אביב**; ע"ש 288/00 **עדן-יפו בע"מ נ' עיריית תל אביב**; עמ"נ 14/05 **סופריוור כבלים נ' ועדת הערר לענייני ארנונה שליד עיריית אילת**).

13. בבר"ם 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב** (להלן: "**פס"ד המגרש המוצלח**"), הכריע בית המשפט העליון בין שני המבחנים, כדלקמן:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו

שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

14. יחד עם זאת, בפס"ד המגרש המוצלח הבהיר בית המשפט העליון, כי :

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

15. לעניין פרשנות הפטור מארנונה לנכס לרגל מצבו הפיסי נפסק, כי :

"סעיף 330 מכוון לנסיבות קיצוניות, אין די בכך שהנכס נטוש, רעוע או מוזנח, אלא מצב שלא ניתן לשבת עוד בנכס. גם אם הנכס הוכרז כמסוכן או נאטם על ידי העירייה, אין הדבר מזכה באופן אוטומטי בפטור מארנונה." (ראה: עמנ 341/03 יוסף לוי, עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית חיפה, להלן: "פס"ד לוי").

16. דברים דומים נפסקו בעמ"נ 329/07 ונונו ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה (להלן: "פס"ד ונונו"), כדלקמן :

"צריך לזכור כי הכלל הוא כי בעל נכס חייב לשלם ארנונה בגין הנכס שבהחזקתו. הפטור הוא חריג. ככזה הוא צריך לחול רק במקרים קיצוניים, ולא בכול פעם שנכס ניזוק במידה מועטה ושניתן להכשירו לשימוש על נקלה." (סעיף 38 לפס"ד ונונו)

17. נטל ההוכחה שמצבו הפיסי של הנכס הוא כזה המזכה במתן הפטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, בהיקף אשר הביא להריסתו של הנכס או שניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש, לכל אורך תקופת הפטור המבוקשת, מוטל על שכם הנישום (ראה: פס"ד ונונו; ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

18. המסקנות שהגענו אליהן הינן בדומה לעמדת המשיב, קרי כי אכן ברור שישנה רטיבות וברור שהדבר פוגע ביכולת השימוש בנכס אך לא ברור ההיקף ולא ברורה המשמעות של אותה רטיבות. לא הובאה חוות דעת הנדסית/קונסטרוקטור, לא הובאה חוות דעת רפואית, לא הובאה חוות דעת לגבי היקף החלק הרטוב לעומת כלל הנכס ;

19. מנגד יש חשמל בנכס, הנכס מקורה, הרצפה תקינה, היה אחסון כלשהו של ארגזים ועוד.

20. ספק עם חוות דעת שכן הוגשו רלוונטיות לשאלה עם נכס אינו ראוי לשימוש ובכל מקרה לא מצאנו בהן דבר מרים את נטל ההוכחה בשאלה זאת.

21. אנו קובעים כי לא הוכח במאזן הסתברויות כי הנכס לא ראוי לשימוש.

22. לפיכך מצאנו כי יש מקום לדחות את הערר.

23. בנוסף העוררים טענו, כי ישנה תביעה אזרחית ביניהם לבין העירייה ונדמה לנו כי שם המקום המתאים יותר לבירור האחריות לרטיבות ולנזקים שנגרמו.

סוף דבר

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

25. העורר יישאו בהוצאות המשיב בסך 5,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 24/5/22

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: רו"ח שמעון זייטניצקי
קלדנית: שני מראד


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

העוררות: ש.י.א. הים התיכון בע"מ
ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכסים הנמצאים ברחוב ירושלים 8 תל אביב. נכס 2000450987 ח-ן 11102190 המסווג כמלאכה ותעשייה ונכס 2000450988 ח-ן 11102194 המסווג ממגורות.

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררים כי יש לרשום אותם כמחזיקים בשטח.

רקע

1. העוררות היו הבעלים של הנכסים במועדים הרלוונטיים.
2. בין הצדדים התעוררה מחלוקת לגבי מכולות וממגורות שנמצאו בשטח הנכסים ששימשו כאתר בניה.
3. המשיב חייב את צד ג' להליך זה, חברת י.ע.ז. חברה לבנייה ופיתוח (להלן: "יעז") בתצטלות ארנונה לאחר שמצא אותה כמחזיקה בנכסים הללו.
4. העוררות הגישו הודעה על שינוי מחזיק והשגה ביום 29.7.2020 שם טענו כי יש לרשום אותן כמחזיקות החל מיום 17.2.2020 וכי אין לחייבן מכון שמדובר באדמת בניין או בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות או לסווג לפי "תעשייה ומלאכה".
5. בתשובת המשיב לפנייה נדחתה הבקשה לחילופי משיבים בטענה כי יעז הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר וכי לא הוצגו תימוכין לטענת העוררות.
6. בהודעת הערר חזרו העוררות על טענותיהן כי יעז אינה מחזיקה ואינה קבלן מבצע וכי אין מקום לחייב כאמור בהשגה.

טענות העוררות

7. יש לרשום אותן כמחזיקות בשטח ולמחוק את חברת י.ע.ז.
8. אין לחייבן כאמור בהשגה.

9. המשיב לא השיב להשגה ולכן יש לקבל את הטענות.

טענות המשיב

10. יש לדחות על הסף את הערר שכן לעוררות אין זכות להגיש ערר שכן אינן המחזיקות.
11. יש לדחות על הסף את הערר שכן הוגש באיחור לדרישות התשלום שנשלחה לאחר ששונה המחזיק בנכס ליעז.
12. לגופו של דבר יש לרשום את יעז כמחזיקה לאור מבחן הזיקה הקרובה והשימוש בפועל בנכס.
13. יש לדחות את הטענות לפטור שכן נעשה שימוש בפועל בנכסים גם אם מדובר במבנים ארעיים.
14. אין לקבל טענות בעלמא לגבי ס' 330 לפקודת העיריות.
15. הסיווג בנכס אחד הינו למלאכה ותעשייה והשני הינו ממגורה שלה סיווג משלה.
16. על העוררות נטל ההוכחה והן לא עמדו בו.

ההליך

17. מטעם העוררות הגיש תצהיר מר חסון, שהצהיר שהינו עובד של העוררת 1.
18. למעשה אין כל פירוט עובדתי בתצהירו מלבד אמירה כללית כי מדובר באתר בנייה ומצירוף תמונות שממן ביקש שהועדה תלמד כי מדובר במבנים "זניחים" ביחס לאתר הבניה וחזר על טענות העוררות בערר.
19. מטעם המשיב הוגשו מסמכים ותצהיר חוקר השומה מר צדוק, אשר ממנו נלמד על מקור המידע של העירייה שהוביל לחיוב יעז כמחזיקה.

דיון

20. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב :
21. להלן הפירוט :
- 21.1. למעשה עיקר המחלוקת הינה פשוטה- העוררות טוענות, כבעלים, שיש לרשום אותן כמחזיקות. יתר הטענות נטענו בעלמא וללא כל ביסוס עובדתי. התצהיר שהוגש מטעמן אינו מפורט וכל יתר הגרסאות הינן גרסאות כבושות או מפי השמועה.

21.2. לא הובאו נציגי של חברת יעז, לא התבקשו לצרפה כצד ג (שספק אם היה צורך שכן לכאורה היה אמור להיות לה אינטרס לשתף פעולה ולהיות חלק מהערר) וכיו"ב.

21.3. מעבר לכך שכל הגרסה לגבי חברת יעז הינה עדות מפי השמועה, הרי שאין גם יריבות, שכן מי שאמור היה להגיש השגה הינו חברת יעז.

21.4. לפיכך אנו קובעים כי העוררות לא עמדו בנטל ההוכחה בטענה כי הן "המחזיקות" וכי יעז לא מחזיקה.

21.5. בנוסף, אין אנו גם מקבלים את הטענה כי תשובת המשיב אינה השגה מהטעם שמנהל הארנונה לא נתן תשובה. עיון בתשובה מלמד כי אין ממש בטענות.

21.6. למעשה הטענה היחידה שנדרשת הינה שאלה משפטית אחת והיא באם מותר לצד, כבעלים, לבקש כי המשיב ירשום אותן כמחזיקות.

21.7. ונדגיש, הטענה היא, לאור הקביעה העובדתית, כי לא הוכח שחברת יעז אינה המחזיקה בנכסים, באם מותר לבעלים לדרוש להרשם במשיב כבעל החיוב.

21.8. לגבי יתר הטענות הרי שממילא אין בהן דבר לאור אי העמידה בנטל ההוכחה.

21.9. דינה של שאלה זאת בתשובה פשוטה- לא.

21.10. כפי שנאמר בפרשת קניון רמת אביב :

"על-פי הדין, בתשלום הארנונה חייב המחזיק בנכס. כך, סעיף 8(א) לחוק מסמך את הרשויות המקומיות להטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים בתחומן, ומוסיף וקובע כי :

"...הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה הוספה).

ראוי לחזור ולהזכיר עוד, כי לפי סעיף 1 לפקודת העיריות, מחזיק הוא "אדם המחזיק למעשה בנכס" (ההדגשה הוספה). אמת מידה זו מעוגנת אפוא במצב העובדתי בשטח.

בפסיקתו של בית משפט זה נקבע זה מכבר כי המבחן לזיהויו של מחזיק הוא "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס". במסגרת זו ניתן משקל בכורה לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה מהשירותים שמספקת הרשות (ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341, 344-343 (1985); רע"א 9813/03 מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו] פסקאות 8-9 (4.2.2007); בר"ם 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין, [פורסם בנבו]

פסקאות 19-27 (16.3.2008)). בכך מתחיל ומסתיים הדיון בשאלה מיהו החייב שהוא בעל דברה של הרשות.

למעשה, המשיבה לא הצביעה על כל עיגון חוקי לאפשרות להמחות את החיוב במס לאחר. ואמנם, עיגון כזה לא קיים. הוא אינו מתיישב עם המסגרת הסטטוטורית. אין לו אף מקבילה במשפט הפרטי (ראו סעיף 6 לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט-1969 שקובע כי "חבותו של חייב ניתנת להמחאה, כולה או מקצתה, בהסכם בין החייב לבין הנמחה שבאה עליו הסכמת הנושה, זולת אם נשללה או הוגבלה עבירותה לפי דין").

ברמ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ

סוף דבר

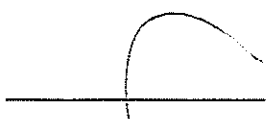
22. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

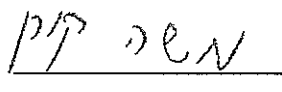
23. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ש"ח.

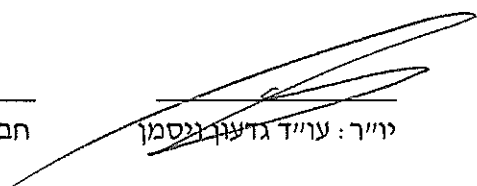
ניתן בהעדר הצדדים היום: 24/5/22

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: רו"ח שמעון זייטניצקי
קלדנית: שני מראד


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

העוררים: 1. דוד אוביץ

2. קרן מור

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

צד ג' 1: ליאור ממון

צד ג' 2: עו"ד שלי נחום מנהל העיזבון

צד ג' 3: עו"ד אבי נימוצוביץ – כונס הנכסים

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' תושיה 12, תל אביב, מספר ח-ן 10918149 מספר נכס 2000252776 וח-ן 10918148 מספר נכס 2000252781 המסווגים שניהם "שירותים כללי" (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר ע"י המשיב כי הוא אינו המחזיק בנכס.

רקע להליכים בערר

1. ערר זה ראשיתו בהודעת חדילה של מר ממון שהיה המחזיק בנכס, כשוכר.
2. העורר 1 פנה למשיב בהשגה וטען, כי אינו המחזיק אלא אחיו המנוח ויורשיו.
3. ההשגה נדחתה וערר הוגש בפנינו שם חזר העורר על טענותיו.
4. במסגרת בירור העובדות בפנינו צורפו צדדי ג'.
5. הוגשו תצהירים ונוהל דיון הוכחות.
6. מסגרת הדיון הורחבה למקומות הרבה מעבר למה שנטען בהודעת הערעור המקורית.

טענות העוררים

7. בתמצית אפשר להבהיר כי שני העוררים טוענים כי אינם מחזיקים וכי מי שנתן את הודעת החדילה הוא המחזיק. הטענה מבוססת על מספר נימוקים ובין היתר נטען כי לעירייה ידיעה פוזיטיבית לגבי זהות המחזיק, כי המחזיק הוא מר ממון לפי מבחן מירב הזיקות

דיון

8. ניתן לדחות את הערר משני נימוקים עיקריים:
- 8.1 הראשון- כי אין למשיב היכולת ואין לועדת הערר הסמכות לדון בסיכסוכי מחזיקים. די בכך היה בכדי להכריע את המחלוקת ולדחות את הערר שכן בבסיס הערר ועל אף ריבוי הטענות כל שעומד בבסיס הערר היא שאלת המחזיק. הערכאה המסוכמת לדון בשאלות כאלה היא בית המשפט המוסמך בדיון שיערך בין העוררים לבין המחזיק הנטען ולא בפני הערכאה הזאת.
- 8.2 השני- כי מבחינה נטל ההוכחה לא הצליחו העוררים לשכנע אותנו ברמה הנדרשת כי אכן הם לא המחזיקים או לא בעלי מירב הזיקות. העוררים העלו גרסאות שונות ומתפתלות שכנראה קשורות למערכת היחסים החוזית עם מי שהחזיק בעבר ו/או מטעמי ניסיון להתחמק מההליכים המשפטיים שעסקו בנכס ו/או עניינים אחרים.
9. די לקרוא את החקירות הנגדיות של העוררים בשביל להגיע למסקנה כי הם לא גילו את התמונה העובדתית המלאה. הם התחמקו מלתת הסברים כיצד הגיע המחזיק לנכס ומה הייתה מערכת היחסים המלאה עימו. עולה תמונה קשה של חוסר תום לב.
10. ברם, לצורך ערר זה, די אם נגיד שלא שוכנענו, שהעוררים הרימו את הנטל בנוגע לטענתם כי הם לא בעלי מירב הזיקות לנכס.
- לעניין נטל ההוכחה ראו לעניין זה את ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי.
11. זאת מבלי לייתר את הטענה העקרונית כי ממילא הדבר נכון שיבורר בבתי המשפט המתאימים.

סוף דבר

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

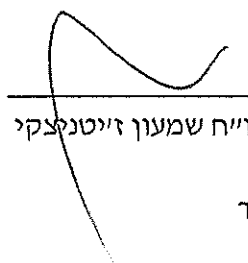
13. בנסיבות הספציפיות של תיק זה ולפנים משורת הדין אין צו להוצאות.

24/5/22

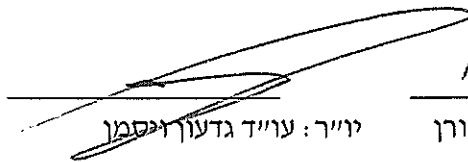
ניתן בהעדר הצדדים היום:

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.

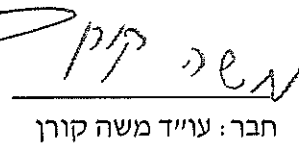
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: רו"ח שמעון זייטצקי



יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן



חבר: עו"ד משה קורן

שם הקלדנית: שני מראד