



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

תאריך : טו באב תשפג
02.08.2023
מספר ערר : 140025240 / 09:20
מספר ועדה : 12640

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

רווה אשין שגיא תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11309406
מספר חוזה: 1220737
כתובת הנכס: פנקס דוד צבי 4
ע"י ב"כ עו"ד : חכמי רוי

- נ ג ד -

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

העורר/ת: רווה אשין שגיא
ב"כ העורר/ת עו"ד : חכמי רוי

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

פרוטוקול

ב"כ העורר: העורר הוא מאיר וציר. הוא קעקע בסה"כ 5 קעקועים בכל חייו לחברים ללא תשלום. העורר יציג אישור על מכירת הציוד. בביקורת מיום 18/4 ניתן לראות שלא היה ציוד לקעקועים בנכס. בן זוגו של העורר הוא כירורג והוא מפרנס אותו. כל ההכנסות שלו בשנת 2022 הסתכמו בשקלים בודדים. ההכנסות משנת 2022 היו פחות מ-20,000 ש"ח כמחצית מאיור ספר.

לאחר שהעורר הוזהר:

העורר: אין קבלת לקוחות במקום. זה הסטודיו שלי. הכנסותי השנה אפסיות. אני מטפל בילדים בני 7 ו-4. אני מצהיר שהפסקתי את כל פעילות תחום הקעקועים ומעולם לא גביתי תשלום עבור פעילות זו. אין מכירה בנכס. אין לי מערכת סליקה באתר.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת העורר אנו מקבלים את הערר ללא צו להוצאות.

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140021196

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: כהן אמנון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הנצ"ב 39, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000191814 ח-ן ארנונה מס' 11058278 ששטחו 40 מ"ר בסיווג "בית מלאכה". למען הסר ספק, הערר עוסק בקומת הקרקע בלבד ואינו עוסק בקומת הגלריה שגם היא בבעלות העורר.

העורר טוען כי יש להעניק לנכס פטור בהיותו לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ולחילופין להעניק לו הנחת נכס ריק על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. בכתב התשובה לערר המשיב טען כי על פי דו"ח ביקורת מיום 8/12/2019 הנכס אינו עומד בתנאי הפטור וכי הנכס זכה להנחת נכס ריק במצטבר לתקופה של עשרה וחצי חודשים וזאת עקב טעות. מכל מקום, לטענת המשיב הנחת נכס ריק נוצלה במלואה במהלך תקופת הבעלות.

באשר לסיווג הנכס; העורר הגיש ערר קודם שמספרו 140018467. ביום 26/11/2018 ניתנה החלטה בהסכמת הצדדים לפיה הנכס יזכה לפטור בהיותו לא ראוי לשימוש החל מיום 14/2/2018 וכי העורר יהיה רשאי להגיש ערר ביחס לסיווג הנכס בתקופה בה הנכס ריק בו יהיה זכאי לבקש מועדת הערר לדון בשאלת הסיווג לתקופה מיום 15/2/2018.

ביום 3/11/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. בסיום הדיון החליטה הוועדה כך:

"העורר אינו מיוצג ובמהלך הדיון שארך כשעה הוא טען טענות רבות בנוגע לשני נכסים, האחד בקומת קרקע והשני בקומה הראשונה ברחוב הנצ"ב 39. בהיותו לא מיוצג סייעה הוועדה בידי לחדד את הטענות וזיקקן מתוכן את הטענות שנטענו בערר ואשר מתייחסות לתשובת מנהל הארנונה."



להשגה. טענות שלא נטענו בפני מנהל הארנונה ולא התייחס אליהן מהוות הרחבת חזית ולא ניתן לדון בהן.

כעולה מטעוני ב"כ המשיב והמסמכים שהיא צירפה העורר קיבל בעבר הנחות נכס ריק ולכן אין מקום לדון בטענה זו.

מן הדיון המקדמי שנערך היום עולה כי לעורר נכס ברחוב הנצי"ב 39 בשתי קומות שבעבר פוצל לשני נכסים ולאחר מכן בשנת 2003 אוחד לנכס אחד, והחל מיום 7/9/17 פוצל שוב.

בפנינו החלטה של ועדת ערר (בראשות עו"ד אלון צדוק מיום 26/11/18) במסגרתה ניתנה תוקף של החלטה להסכמה לפיה ינתן לנכס פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 14/2/18 ובה נקבע במפורש כי לעורר הזכות לבקש מועדת ערר במסגרת ערר לשנת 2019 לדון בשאלת הסיווג גם לתקופה החל מיום 15/2/18. לא ברור לנו לאיזה מן הנכסים מתייחסת החלטה זו.

בסעיף 6 לכתב הערר, שהוגש ביום 5/2/2020 העורר טוען כי יש לסווג את הנכס בקומת הקרקע בסיווג תעשייה ומלאכה החל מיום 1/8/19 ועד ליום 31/12/19, לכן הוועדה לא תדון במועד קודם לתקופה זו. כעולה מן החומר העורר קיבל סיווג תעשייה ומלאכה החל מיום 15/10/19 עבור נכס זה (תשובת מנהל הארנונה מיום 8/12/19). לפי תשובת העירייה להשגה לערר (סעיף 27) סיווג הנכס שונה ממועד סיום הפטור, לא ידוע לנו באיזה פטור מדובר.

לאור כל האמור אנו מצמצמים את המחלוקת בין הצדדים כלהלן:

- א. הערר מתייחס אך ורק לנכס בגודל 40 מ"ר מספר 2000191814 קומת קרקע.
- ב. הטענות בנוגע להנחת נכס ריק נמחקות, מאחר והעורר קיבל הנחה בעבר.
- ג. העורר עומד על זכותו לטעון נכס לא ראוי לשימוש ביחס לקומת הקרקע החל מיום 27/7/19 עד ליום 15/2/2020. בעניין זה יתקיים דיון הוכחות ביחס לתקופה שצוינה בכתב הערר החל מחודש אוגוסט 2019 ועד לחודש דצמבר 2019.
- ד. באשר לטענת הסיווג תידון טענת העורר כי יש מקום לסווג את הנכס בסיווג תעשייה ומלאכה החל מיום 1/8/19 ועד ליום 15/10/19, אך ורק ביחס לנכס המפורט בסעיף א. (קומת הקרקע)
- ה. הערר לא נטענה כל טענה ביחס לנכס בקומה הראשונה (ראו סעיף 2 לכתב הערר) ולכן לא נדון בטענות הנוגעות לנכס זה.

המשיב יגיש בתוך 30 יום כתב תשובה מתוקן שהתייחס לנושאים הלא ברורים שעלו בדיון היום ולנושאים שהוועדה קבעה שהם במחלוקת.

לאחר מכן יינתנו הוראות בדבר המשך ההליך בתיק.

לאחר שניתנה החלטה זו העורר ביקש לתקן את כתב הערר. שקלנו אם יש מקום להתיר לו את התיקון ומאחר שמדובר בערר שהוגש בחודש פברואר 2020 כנגד החלטה של מנהל הארנונה מיום 8/12/2019 לא נוכל להתיר זאת בשלב זה. כמובן שלעורר שמורה הזכות להגיש עררים חדשים בעתיד. לאחר שיתקבל כתב התשובה המתוקן של המשיב, יוכל העורר להגיש בקשה להגיש תגובה לכתב התשובה על אף שלא מדובר בזכות דינונית המוקנת לו.



ביום 10/11/2021 הוגש כתב תשובה מתוקן מטעם המשיב. ביום 17/11/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי העורר יתייחס לטענות המקדמיות בתוך 30 יום.

ביום 15/2/2022 הגיש העורר כתב ערר מתוקן. ביום 23/2/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי לא ניתנה לעורר רשות להגיש כתב ערר מתוקן וכי העורר יוכל להגיש בקשה לתגובה לכתב התשובה. ביום 1/3/2022 הוגשה בקשה להארכת מועד להגשת תגובה לכתב התשובה. ביום 10/3/2022 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 18/5/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי :

"העורר הגיש כתב ערר מתוקן שלא התקבל לתיק הערר. לכתב ערר זה צורפו הראיות שנוגעות לטענתו כי הנכס לא ראוי לשימוש עד ליום 1/2/2020. על העורר להגיש את ראיותיו בתצהיר.

לאחר קבלת התצהיר המשיב ישקול את עמדתו.

אנו מבהירים כי בהתאם להחלטתנו מיום 3/11/2021 נקבע כי המחלוקת כפי שנוסחה בכתב הערר היא עד סוף חודש דצמבר 2019 אין ערר נוסף ולכן זו התקופה אליה יתייחס דיון ההוכחות.

טענות הסף של המשיב נשמרות.

אנו קובעים את התיק להוכחות אך ורק לעניין היותו לא ראוי לשימוש כדלקמן :

העורר יגיש תצהירי עדות ראשית תוך 45 יום מהיום.

המשיב יגיש תצהיריו תוך 45 יום ממועד קבלת תצהירי העורר.

עם קבלת תצהירי הצדדים יקבע התיק להוכחות והמצהירים יתייבנו לדיון".

ביום 3/7/2022 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 14/8/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב. ביום 4/1/2023 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו על תצהיריהם.

ביום 15/2/2023 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 23/3/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

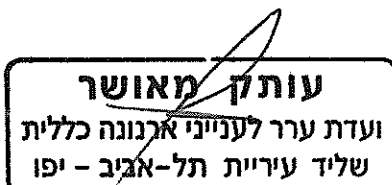
דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי החלטנו לדחות את הטענה שהערר הוגש באיחור.

העורר הצהיר בתצהירו כי הנכס היה הרוס מיום 21/7/2019 ועד יום 15/2/2020.

בפתח הדברים נציין כי כאמור בהחלטות קודמות, שצוטטו לעיל, הוועדה לא מוסמכת לדון במסגרת ערר לשנת 2019 בטענות העורר ביחס לשנת 2020 והטענות ביחס לשנה זו נדחות בהיעדר השגה ו/או ערר.

הכרעתנו מתייחסת לנכס בגודל 40 מ"ר בקומת הקרקע ולתקופה החל מחודש אוקטובר 2019 ועד דצמבר 2019. הערר אינו מתייחס לשטח הקומה הראשונה (גלריה) של הנכס.



באשר לשאלת סיווגו של הנכס; מאחר ועל פי הודעת המשיב סיווג הנכס שונה ל"תעשייה ומלאכה" הרי שהתייתר הצורך לדון בטענה זו שכן הטענה התקבלה.

מן החומר בפנינו עולה כי ביום 6/8/2019 הודע לעורר כי בהתאם לממצאי ביקורת מיום 5/8/2019 הוענק לנכס פטור לא ראוי לשימוש מיום 1/8/2019 (מועד תחילת החיוב בעקבות העברת החזקה לידי מידי השוכר) ועד ליום 15/10/2019. במכתב זה הודע לעורר כי ככל שהעבודות יימשכו מעבר למועד זה, עליו לפנות למשיב על מנת שתתקיים ביקורת נוספת בנכס ותיבחן האפשרות להאריך את תקופת הפטור.

העורר פנה בשנית לעירייה רק במכתב הנושא תאריך 29/11/2019. ביום 5/12/2019 נערכה ביקורת נוספת בנכס, ועל סמך ממצאיה הוחלט שלא להעניק לנכס פטור לתקופה נוספת – כמבוקש. הוועדה בחנה האם העורר הוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש מיום 16/10/2019 – כנטען.

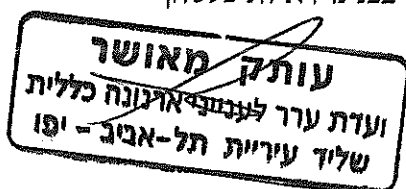
עינינו בתמונות שצירף העורר; מהתמונות עולה כי פורקו מדרגות ברזל ומחסן מתחת למדרגות והותקנו חדשות, נהרסו קירות בפינה דרום מזרחית, הותקן ריצוף חדש, פורקו מזגנים ואזעקות וסולק כל הקשור למעבדה לליטוש שיניים שפעלה במקום. הוצגו תמונות של מערכות החשמל, התקשורת הביוב והמים. בתמונות נראים פיגומים בתוך הנכס עצמו עבור עבודה בגובה 5.5 מ"ר. נהרסו קירות ונבנו קירות חדשים. כל המתואר אכן מלמד על שיפוץ בהיקף נרחב ומשמעותי. עם זאת, במהלך דיון ההוכחות העורר נשאל מתי צולמו התמונות והשיב כי אין אסמכתא למועד הצילום אולם "אני משיב בשבועה שהן צולמו בסוף חודש יולי". הדברים מתיישבים עם הצילום של הפקח מיום 5/8/2019 שם רואים שהמדרגות פורקו". מכאן עולה כי ראיות העורר, המעידות על נכס לא ראוי לשימוש, צולמו בתקופה בה הוענק לנכס פטור כמבוקש.

העורר צירף חשבוניות וקבלות רבות המלמדות על היקף השיפוץ שנעשה ותואם את התמונות שצורפו. חלק ניכר מהחשבוניות הן מחודש אוגוסט 2019, כלומר מן התקופה בה הנכס הוכר כלא ראוי לשימוש. החשבונית בגין פירוק המדרגות הינה מחודש אוקטובר 2019 אולם על פי התמונות המדרגות פורקו בחודש אוגוסט. חשבוניות משנת 2020 אינן רלוונטיות לערר זה.

המשיב צירף שני דו"חות ביקורת; דו"ח מיום 6/8/2019 שנערך על ידי החוקר מר נריה גודיס ובעקבותיו הוענק לנכס פטור לא ראוי לשימוש עד ליום 15/10/2019, ודו"ח מיום 5/12/2019 שנערך על ידי מר אלעד גרינבלט ובעקבותיו הוחלט שלא להעניק לנכס פטור. הוועדה עיינה בשני הדו"חות.

בסעיף 17 לסיכומי המשיב צוין כי חלה טעות משרדית ולכן תמונות המצהיר מר אלעד גרינבלט הוצלבו עם תמונות המצהיר מר נריה גודיס. במהלך דיון ההוכחות הודיע ב"כ המשיב כי מר נריה גודיס חולה אולם טען כי מאחר ועל בסיס תצהירו הוענק לעורר פטור, הוא סבור כי אין מקום לחקירתו וניתן גם להוציא את תצהירו מתיק הערר. לאחר חקירת העד מטעם המשיב, מר גרינבלט, הודיע העורר כי הוא מוותר על חקירת העד מר גודיס. בנסיבות אלו נחקר העד מר גרינבלט, שעל בסיס הדו"ח שהכין בחודש דצמבר 2019 לא הוענק לנכס פטור.

כאמור, במכתבו של מר שימי מלכי מיום 6/8/2019 הודע לעורר כי הנכס קיבל פטור מארנונה מיום 1/8/2019 ועד ליום 15/10/2019. העורר אינו זוכר מתי קיבל מכתב זה. המשיב ערך ביקורת בנכס בחודש דצמבר 2019 ומצא כי הנכס אינו עומד עוד בתנאי הסעיף. לא הוצגו בפנינו ראיות כלשהן



המלמדות כי הנכס אינו ראוי לשימוש לאחר יום 15/10/2019. הנטל בעניין זה מוטל על העורר שהוכיח כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה בה ממילא הוכר ככזה.

סיכומם של דברים:

לאור כל האמור הערר נדחה.

הנכס הוכר כלא ראוי לשימוש מיום 1/8/2019 ועד ליום 15/10/2019.

אין בפנינו ראיות כי לא היה ראוי לשימוש לאחר מועד זה. הראיות שצירף העורר נוגעות לתקופה בה הנכס הוכר ככזה. ראיות המתייחסות לשנת 2020 אינן רלוונטיות לערר.

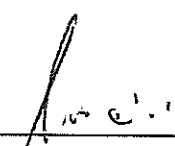
המשיב הודיע כי הנכס סווג כמבוקש בסיווג "תעשייה ומלאכה". בכפוף להודעת המשיב בדבר שינוי הסיווג, הערר נדחה גם בנקודה זו.

הוועדה לא דנה בטענות העורר ביחס לשנת 2020 מאחר ואין בפניה ערר לשנה זו.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10.08.23

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

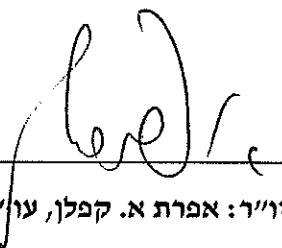
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח

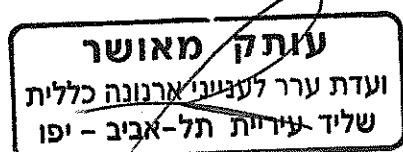


חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023953

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: ס.ב. ניהול מקרקעין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב זלמן שניאור 14, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000379901 ח-ן ארנונה מס' 11009248 ששטחו 496 מ"ר בסיווג "משרדים".

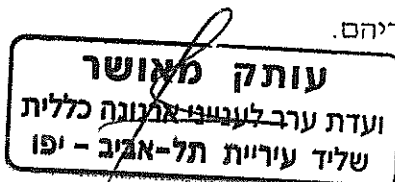
אין חולק כי הנכס בו מחזיקה העוררת נהנה מהפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות (להלן – "הפקודה") בהיותו לא ראוי לשימוש, וכי חלפה תקופת הפטור הראשונה בה הנכס פטור מכל תשלום בהתאם לסעיף 1330(1) לפקודה. בחלוף התקופה הראשונה, הנכס נכנס לתקופה השנייה הקבועה בסעיף 330(2) לפקודה. המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לסיווג הנכס בתקופה השנייה.

מחלוקת נוספת הינה ביחס לשטח הנכס; המחזיק הקודם בנכס, משרד הביטחון, חויב בגין שטח בסך 288 מ"ר בעוד העוררת מחויבת על פי מדידה חדשה שבוצעה לפיה שטח הנכס 496 מ"ר.

ביום 3/8/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. מר ברוך סהר, מנהל העוררת, טען כי הבניין הוא בניין מגורים שנבנה במקור בשנת 1935, וכי משנות ה-50 משרד הביטחון תפס בו חזקה והחזיק בו עד לשנת 2018 כדייר מוגן. מנהל העוררת טען כי יש לחייב את הנכס בתקופה השנייה בהתאם לשימוש החוקי היחיד בנכס שהינו למגורים, שכן השימוש שעשה משרד הביטחון בנכס אינו חוקי. ב"כ המשיב הפנה להבדל בין סיווג נכס ריק שסיווגו הינו על פי היתר הבנייה, ובין סיווג נכס לא ראוי לשימוש, המחויב בתקופה השנייה על פי השימוש האחרון בנכס, וטען כי סיווג הנכס בתקופה השנייה כ"משרדים" נעשה כדין.

ביום 21/9/2022 הוגש תצהיר מנהל העוררת. ביום 8/11/2022 הוגש תצהיר חוקר השומה מר ניר לוי מטעם המשיב.

ביום 28/12/2022 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו על תצהיריהם.



ביום 3/1/2023 הוגשה הודעה ובקשה מטעם המשיב לעניין הפער בין שטח החיוב של המחזיק הקודם, משרד הביטחון ושטח החיוב של העוררת. המשיב הודיע כי התברר כי הפער בשטח החיוב נובע מהסכם פשרה (חסוי), במסגרתו נקבעו שטחים מוסכמים לחיוב של כל נכסי משרד הביטחון בשטח השיפוט של עיריית תל אביב-יפו. הוועדה התבקשה להורות לעוררת להגיש את המדידה שבוצעה על ידי מודד מוסמך מטעמה על מנת שהמשיב יוכל לבדוק את ממצאי המדידה. יו"ר הוועדה הורתה על הגשת תגובת העוררת בתוך 14 יום.

ביום 25/1/2023 הוגשו "סיכומים מטעם העוררת וכן תגובה להודעה המשיב האחרונה".

ביום 16/2/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

היתר הבניה היחידי והבלעדי של הנכס משנת 1935 הינו למגורים בלבד. היתר הבניה לא שונה וגם לא הוצא היתר לשימוש חורג.

מכיוון שמדובר בבית קצין העיר, הרי שהמחזיק האחרון הינו משרד הביטחון, שהחזיק בנכס כדייר מוגן בין השנים 1951-2018. קומת הקרקע שימשה למגורי חיילים בודדים ומשרד קצין העיר.

משרד הביטחון פטור מארנונה ולכן לא גילה עניין בסיווג הנכס בעירייה. לכן השימוש הקודם אינו רלוונטי ולא הוכח על ידי המשיב. יש עדויות על שימוש מעורב למגורים ומשרדים.

לאור כל זאת, יש למנוע מהמשיב לחייב את הנכס בייעוד שגוי כמשרדים, שימוש מנוגד להיתר הבנייה שאיננו חוקי.

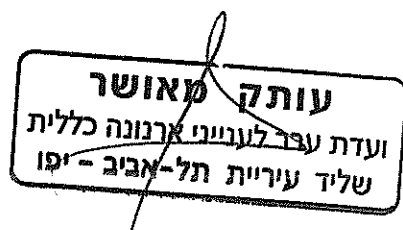
הסכם הפשרה בין המשיב ובין משרד הביטחון לא הוצג לוועדה, והדבר עומד לחובת המשיב ולטובתה של העוררת.

באשר לשטח הנכס; יש לדבוק בשטחים המוסכמים עם משרד הביטחון אף אם מתוקף הסכם הפשרה מקום בו המבנה לא השתנה ואין מקום ליצור איפה ואיפה בין המחזיקים השונים.

החלטת המשיב בהשגה מיום 15/3/2022 שגויה, והמשיב מנוע מלהעלות טענות חדשות במסגרת הערר, שלא הועלו על ידו בתשובה להשגה. ההחלטה לוקה ובלתי מנומקת ולכן דינה בטלות.

המבנה משנת 1935 לא השתנה עד היום, ואין זה סביר כי שטחו גדל מ - 288 מ"ר ל- 496 מ"ר. העוררת טוענת כי צירפה מדידה מקצועית של מודד מוסמך ויש להעדיף מדידה זו. המדידה שבוצעה על ידי העוררת הוגשה ואין בידי העוררת מסמך נוסף.

המצהיר מטעם העירייה טען כי הוא עובד עירייה ולא הציג תעודת עובד ציבור ולכן יש לדחות את עדותו. מכל מקום, לפי עדותו לא הוא ביצע את מדידת השטחים.



השימוש שביצע משרד הביטחון - קצין העיר במבנה הינו מתן שירותים לחיילים ולהלנת חיילים, כלומר מדובר בשילוב של מגורים ומשרדים. הנכס היה מאויש 24/7 ולכן סיווג מגורים הוא הסיווג היחיד האפשרי.

שטח המקלט אינו בר חיוב בארנונה, ולכן אין מקום לחייב כלל את קומת המרתף.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש להפחית את שטח החיוב ל- 288 מ"ר ולסווג בסיווג מגורים.

טענות המשיב

השימוש האחרון שנעשה בנכס הוא משרדי, שכן הנכס שימש למשרדי קצין העיר תל אביב.

משנת 2018 העוררת היא הבעלים של מלוא שטח הנכס והוא הוכר במלואו כלא ראוי לשימוש.

ביום 13/1/2022 ביצע המשיב מדידה בנכס ועם סיום תקופת הפטור הראשונה נשלח לעוררת חיוב על פי התעריף המזערי של משרדים ולפי מדידת העירייה.

העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה להראות כי שטח הנכס אינו 496 מ"ר. לתצהיר המשיב צורף תשריט מדידה מפורט ומסודר של הנכס שבוצע על ידי מר לוי שהינו הנדסאי בניין. העוררת הגישה העתק מטושטש של תשריט הנכס, ללא כל נתון מספרי, שבוצע, לטענתה, על ידי מודד מוסמך. התשריט כלל לא נחתם על ידי המודד, לא הוגש במסגרת תצהיר והמודד לא זומן לדיון ולא נחקר. לכן יש להוציא את התשריט מתיק הערר ולחילופין ליתן לו משקל אפסי. מנהל העוררת עצמו אף העיד כי הוא עצמו לא מבין את תשריט המדידה.

העוררת עצמה לא הציגה שני מסמכים שבידיה: הסכם המכר של הנכס והסכם השכרת הנכס למשרד הביטחון. תזקה שמסמכים אלו פועלים לרעת העוררת. למרות שנטל ההוכחה מוטל על כתפי העוררת, היא בחרה שלא להציג ראיותיה לעניין שטח הבניין.

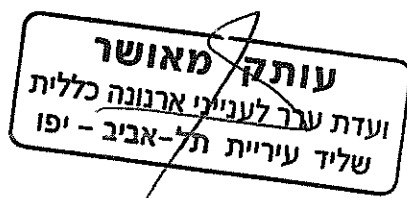
באשר לשטח המבנה; מנהל העוררת עצמו העיד בדיון כי שטח כל קומה בבניין 108 מ"ר ושטח 3 קומות הינו 324 מ"ר, בשעה שבבניין 4.5 קומות. מכאן כי גם לשיטתו, שטח המבנה הוא 486 מ"ר. בתכנית לבניין בית שצירפה העוררת עצמה מצוין כי שטח הבניין 415 מ"ר. מכאן כי שטח הבניין אינו 288 מ"ר - כנטען.

המשיב מפנה לכך שפקודת המדידות אינה חלה על מדידות לצרכי ארנונה.

יש לחייב את הבניין בתקופה השנייה על פי השימוש האחרון שנעשה בו - משרדים.

ההסדר בסעיף 330 לפקודת העיריות שונה מההסדר הקבוע בתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג - 1993 הקובעות כי נכס ריק יחויב בהתאם לשימוש המותר בהיתר הבנייה.

ספרי העירייה הם המקור לקביעת השימוש האחרון שנעשה בנכס, והחיוב בתקופה זו ייעשה על פי השימוש האחרון שנעשה בנכס בפועל. השימוש האחרון בנכס היה למשרדי קצין העיר והוא לא שימש למגורי חיילים.



מהתמונות שצורפו עולה כי בבניין 2 אסלות וכיור אחד, ואין בו אמבט או מטבח. מכאן כי ממילא אין בנכס תשתית למגורים, למעט יחידה אחת, כך שברור כי השימוש בו לא היה למגורים.

בראיות שצירפו הצדדים לא ניתן למצוא תיעוד למקלט בנכס, כך שמדובר בטענה בעלמא שדינה להידחות. באשר לטענה בדבר שטחים משותפים; העוררת היא המחזיק היחיד בנכס כך שכל השטחים המשותפים הם בני חוב בארנונה.

לאור כל האמור שטח הנכס לחיוב הינו 496 מ"ר והשימוש האחרון שנעשה בו הוא משרדים ולכן דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

מדובר במבנה שהוכר כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. המחלוקת בין הצדדים נוגעת ל"סוג הנכס" המתאים לחיוב, על פי התעריף המזערי, בתקופה השנייה. מחלוקת זו נוגעת לתיקון 131 לפקודת העיריות משנת 2012 במסגרתו בוטל הפטור המוחלט לנכס לא ראוי לשימוש ונקבעה תקופת פטור של שלוש שנים לאחריה יחוייב הנכס בתעריף מזערי על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

תיקון מס' 131 לפקודת העיריות התשע"ב-2012, שעניינו בנכס שנהרס או ניזוק לפי סעיף 330 לפקודה, קובע כך:

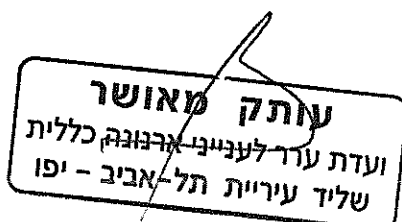
נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוב או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)
(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 הקבוע לסוג הנכס המתאים לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין (בסעיף זה – תקופת התשלום)

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

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

(ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).



אין מחלוקת בין הצדדים כי המחזיק הקודם בנכס היה משרד הביטחון וכי השימוש שנעשה בו הינו עבור קצין העיר.

העוררת טוענת כי היתר הבנייה הינו למגורים בלבד, ולכן לא ניתן לחייבה על פי שימוש שאינו חוקי שנעשה על ידי משרד הביטחון.

בפסק הדין בעמ"נ 16-10-15095 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) נקבע כי "הפרשנות הנכונה והראויה היא כי הדיבור "השימוש האחרון" משמעותו השימוש האחרון שנעשה בנכס ובלבד שהוא עולה בקנה אחד עם הוראות הדין במועד הטלת החיוב" (שם, עמ' 35). בפסק הדין בעמ"נ 17-02-3442 אשר נ' עיריית רמלה (פורסם במאגרים) פירט כב' השופט אורן שוורץ את תכליתו של תיקון 131 לפקודת העיריות; מקסום היעילות הכלכלית של נכסים באמצעות מתן תמריצים חיוביים ושליילים לבעלי הנכסים לשפצם ולהכשירם לשימוש חוקי. קביעת סיווג לנכס על פי שימוש בלתי חוקי מבחינת דיני התו"ב אינן מתיישב עם תכלית חקיקה זו.

בכדי לבחון את הטענה המשמעותית של העוררת, לפיה השימוש כמשרדים אינו חוקי, ולכן לא ניתן לחייבה על פי שימוש זה, ומאחר והעוררת צירפה רק שני עמודים מתוך רישיון הבנייה משנת 1935, הוועדה הורתה למשיב להגיש את היתר הבנייה המלא מתוך תיק הבניין, לרבות התשריטים בהקשר לבקשה להקמת המבנה (לכתב הערר צורפו רק שני עמודים שכותרתם רישיון מס. 58 ותנאי הרישיון).

מן המסמכים שצורפו על ידי המשיב עולה כי ייעוד המבנה אינו רק למגורים – כנטען; מן התשריטים שצורפו משנת 1935 עולה כי מבחינה פיזית הבניין לא נבנה כבניין למגורים, שכן בתשריטים נראים אולם המתנה, תיקיות, לשכת מודיעין ועוד סממנים המעידים כי המבנה אינו מיועד למגורים. ברישיון הבניה לא צוין השימוש המותר אולם בנספחים להיתר הבנייה מתוך תיק הבניין מצוין כי הייעוד הינו "מסחרי". לאור זאת, ובהיעדר ראייה אחרת, אנו דוחים את טענת העוררת כי ייעוד המבנה הינו למגורים וכי המשיב אינו רשאי לחייב את העוררת על פי שימוש בלתי חוקי שנעשה בו על ידי משרד הביטחון.

מאחר ואין מחלוקת כי המבנה שימש במשך שנים רבות עבור קצין העיר, הרי שאין פגם בהחלטת המשיב כי התעריף המזערי לפיו תחויב העוררת בתקופה השנייה הינו תעריף "משרדים". לא הוכח בפנינו כי קצין העיר עשה במבנה שימוש אחר. הטענות כי נעשה במבנה שימוש מעורב – נטענו בעלמא ללא תימוכין.

באשר לשטח המבנה; התשריט שצירפה העוררת אינו ניתן לפענוח ולא מופיעות בו מידות הנכס. הצדק עם העוררת כי אין זה מתקבל על הדעת שמשרד הביטחון חויב בגין 288 מ"ר ואילו העוררת מחויבת בגין 496 מ"ר. הטענה בדבר הסכם פשרה מסווג בין העירייה ובין משרד הביטחון בדבר חיובו בארנונה בשטחי העיר תל אביב אינה יכולה לשמש כהצדקה לפער משמעותי זה. עם זאת, על פי הפסיקה, בהיעדר כל ראייה אחרת לשטח הנכס מצד העוררת, מתקיימת חזקת תקינות המעשה המינהלי. על אף חזקת תקינות המעשה המינהלי, לנוכח הפער המשמעותי בחיוב בין משרד הביטחון ובין העוררת, בגין נכס שלא נעשה בו שינוי מבני, ואינו ראוי לשימוש, אנו מורים כלהלן;



העוררת תמציא למשיב תשריט מדידה ברור וקריא, הכולל את מידות הנכס, מטעם מודד מוסמך בתוך 30 יום. המשיב יבחן את התשריט ויקבל החלטה ביחס לשטח המבנה לחיוב. המשיב יהיה רשאי לבצע מדידה עדכנית על ידי מודד מוסמך לאחר קבלת המדידה מטעם העוררת. כך או כך, בנסיבות מקרה זה, ולנוכח העובדה כי המבנה הוחזק מזה עשרות שנים על ידי משרד הביטחון, מן הראוי כי תתקבל החלטה מבוססת על ממצאים עובדתיים ביחס לשטח לחיוב וכי עמדת העירייה ו/או החלטתנו לא תבוסס על טעמים פרוצדוראליים או חזקות משפטיות.

סיכומם של דברים;

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

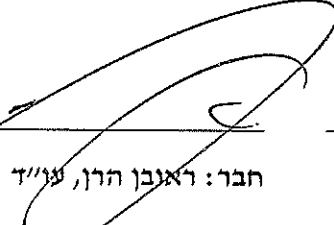
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10.08.23

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


י. יעקב ישראל, רו"ח

חבר: יעקב ישראל, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד

חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023815

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: עומר בן טל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יוסף פטאי 10, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000464610 ח-ן ארנונה מס' 11232527 בשטח 204 מ"ר.

העורר טוען כי יש לפצל את הנכס לשניים, באופן שכל חלק יחויב על פי שנת הבנייה שלו, בהתאם לסעיף 1.3.3 ב לצו הארנונה; לטענתו, יש לסווג 83 מ"ר כסיווג "ה" על פי שנת הבנייה המקורית של הבניין ואילו את יתרת שטח הדירה, לאחר הרחבתה, לחייב כ"א+ח" על פי שנת גמר בנייה 2021.

המשיב טוען כי מדובר בדירה שבנייתה הסתיימה בשנת 2021 ולכן מוצדק לחייב את כל שטח הדירה על פי שנת גמר בנייה 2021.

העורר צירף לתצהירו תמונות של הדירה לפני העבודות, במהלך העבודות ולאחר סיום העבודות, צילומים מתוך הבקשה להיתר המתארים את תכנית הבנייה, את תוכן הבקשה להיתר המילולי והעתק היתר הבנייה המילולי, וטען כי מדובר בדירה ששופצה והורחבה אולם לא נהרסה.

המשיב טען כי מדובר בדירה הומוגנית אחת, בעלת שטח אינטגרלי, ואין מקום לפצל את הנכס. לטענתו, על פי היתר הבנייה מדובר ב"הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע" וכי רובו של המבנה נבנה מחדש ולכן מוצדק לחייב את שטח הדירה כולו על פי שנת גמר בנייה 2021.

סעיף 1.3.3 לצו הארנונה קובע את סוג הבניין לצורך חיובו בארנונה כלהלן:

3. סוג בנין



א. סוג הבנין נקבע לפי תיאור הבנין ושנת גמר הבנייה, כמפורט בהמשך.

ב. נוסף לבנין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמר הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי מועד ביצוע השיפוץ.

סעיף 2.1 לצו הארנונה קובע כי סוג הבנין לצורך ארנונה כללית למגורים ייקבע בהתאם לתיאור הבנין ושנת גמר הבנייה.

כאמור, שטח הדירה נושא הערר חויב במלואו על פי שנת גמר בנייה 2021 ח (+א).

לאחר שעיינו בכלל הראיות שצירפו הצדדים, שמענו את עדות המצהירים בדיון ההוכחות וקראנו את סיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי יש לדחות את הערר, וכי אין לראות בעבודות שנעשו כ"שיפוץ" של הדירה אלא כעבודות בנייה ושינוי יסודי של מבנה הדירה מן היסוד;

עמדת רוב חברי הוועדה:

העורר העיד בפנינו כי קירות הפנים נהרסו וכי נהרסו גם קירות חיצוניים למטרת הרחבה: "לדירה יש 3 חזיתות ורוב ההרחבה הייתה בצד הצפוני שם נהרס הקיר החיצוני. בחזית הדרומית נהרס הקיר החיצוני ולא הייתה הרחבה נסגרה מרפסת מקורה". העורר צירף גרמושקא והצביע במהלך דיון ההוכחות על הקירות שנהרסו והן סומנו בצהוב. העורר העיד כי בדירה הקודמת לא היה מרתף ונחפר מרתף שגודלו 100 מ"ר והכניסה אליו היא מהדירה. לדבריו, לצורך בניית המרתף היה צורך בחיזוק היסודות הקיימים של הבניין. מדברי העורר עלה כי ההרחבה של קומת הקרקע הייתה בגודל 16 מ"ר ונוספה קומת מרתף בגודל 100 מ"ר וכי בקומת הקרקע נהרסו קירות הפנים ונבנו נחדש.

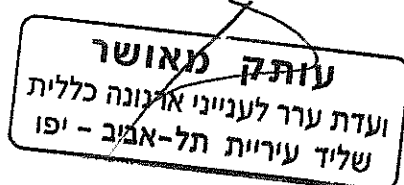
העורר ציין בסיכומיו כך: "ההרחבה שכללה 20 מ"ר לחזית צפון, חפירת מרתף, סגירת מרפסת לכיוון דרום, ושיפוט שכלל החלפת הריצוף, שבירת קירות פנימיים ובניית קירות פנימיים חדשים ושינוי בחלונות. השלד של הבניין לא נהרס. ואפילו חוזק. התקרה המקורית לא שונתה. קירות חיצוניים נשארו על כנם (למעט בחזית ההרחבה)".

בהיתר הבנייה של הדירה מיום 06/03/2016 צוין כי ניתן אישור עבור:

"הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף קיצוני מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ובניית מרתף המוצמד אליה, בבנין טורי קיים בן 2 קומות, 2 כניסות 8 יח"ד כמפורט:

- במרתף: חדר משחקים, מחסן, חדר כושר, חדר שירותים ומדרגות פנימיות;
- בקומת הקרקע: 2 חדרים, מטבח, חדרי שירותים, מדרגות פנימיות וממ"ד;
- על המגרש: ביטול שביל מרוצף קיים ובניית שביל גישה חדש וסידור גדרות בגבול המגרש".

עיינו בתמונות שצורפו לתצהיר העורר. מן התמונות מתקבל הרושם כי בוצעה בנייה חדשה של הדירה כולה ולא שיפוץ של דירה קיימת; נראה כי הרוב המכריע של קירות הפנים בקומת הקרקע נהרסו לחלל אחד, נראה חול על גבי הקרקע, נראים קירות חיצוניים הרוסים, נראית חפירה של



המרתף בכלי עבודה כבדים וחשיפת היסודות (לדברי העורר היסודות חוזקו), בניית תוספת בחזית הצפונית ולבסוף נראית הדירה לאחר סיום הבנייה עומדת על תילה.

לאחר עיון במכלול הראיות שבפנינו, מסקנתנו כי ביחס לחיוב הנכס בארנונה, יש הצדקה לקבוע שמדובר בדירה ששנת סיום הבנייה שלה היא 2021. לאור היקף הבנייה / השיפוץ כפי שהוצג במכלול החומר, לא מצאנו מקום להורות על פיצול שטח הנכס לצרכי חיוב בארנונה בין דירה ששופצה ובין דירה שנבנתה מחדש.

בהתייחס לדעת המיעוט של ר"ח ישראלי; ההכרעה מבוססת על הרציונאל בבסיס צו הארנונה המבחין בין בניינים על פי שנת הבנייה שלהם וקובע תעריף גבוה יותר לדירה חדשה. בהתחשב במכלול נסיבות המקרה; היקף ההרחבה, הריסת קירות חיצוניים ובניית המרתף, לרבות הרחבת שטח הדירה גם לקומת המרתף וגם בקומה הראשונה, הרס כמעט מוחלט של פנים הדירה ולמעשה בנייתה מחדש, אין היגיון בקביעת תעריף "מקל" בשל השארת יסודות הבניין, מה גם שיסודות הבניין חוזקו ולא נותרו במצבם. החלטת רוב חברי הוועדה נשענת על היתר הבנייה הרלוונטי, התמונות, התשריטים והמסקנה בדבר היקף הבנייה.

דעת מיעוט רואה חשבון יעקב ישראלי:

סבור כי יש לקבל את עמדת העורר, לפיה יש לפצל את הנכס לשניים, באופן שכל חלק יחויב על פי שנת גמר הבנייה שלו, בהתאם לסעיף 1.3.3 ב. לצו הארנונה; בהתאם, יש לסווג 83 מ"ר כסיווג "ה" על פי שנת הבנייה המקורית של הבניין ואילו את יתרת שטח הדירה, לאחר הרחבתה, יש לחייב לפי סוג בנין "כ"א+ח" על פי שנת גמר בנייה 2021.

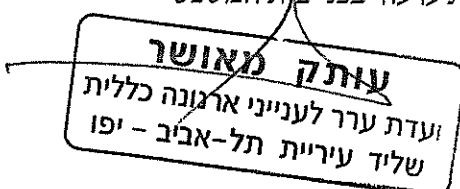
אומנם היתר הבניה שצירף העורר לערר מתייחס להריסה ובניה מחדש של הדירה נשוא הערר, אך לא ניתן להתעלם מכך שהנכס נשוא הערר הוא כאמור חלק מבניין טורי קיים בן 2 קומות, שלד הבנין לא נהרס, וכך גם תקרת הנכס שמהווה את רצפת הנכס של הדירה שמעל דירתו של העורר. זאת ועוד, בתחתית היתר הבניה מובאת הערה לפיה: "ההיתר הנו עבור הרחבת יח"ד הקיצונית בקומת הקרקע...", עובדה המחזקת את עמדת העורר.

סוף דבר;

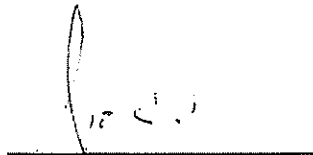
על פי החלטת רוב חברי הוועדה הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10.08.23

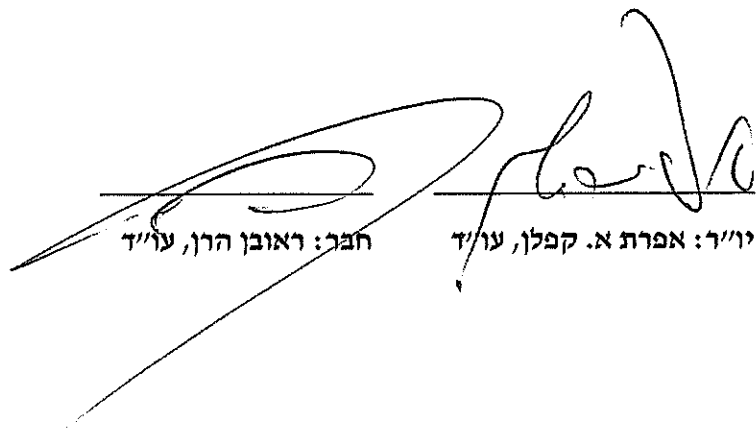
בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.



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

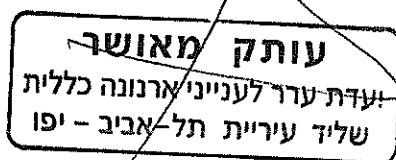


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



18

עררים מס': 140021002

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140021315

שליד עיריית תל אביב יפו

140022795

בפני חברי ועדת הערר:

140024228

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

140025167

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררות: 1.גב ים לקרקעות בע"מ

2.אמנות השקעות בע"מ

3.נכסי אריאל- מגדל תוהא ניהול בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררות 1 ו-2: "גב ים לקרקעות" ו-"אמנות השקעות בע"מ", מחזיקות בנכס שמספרו 2000444951, דהיינו שטחים טכניים בשטח כולל של 9,337 מ"ר, במתחם הידוע כיום בשם ToHa ברחוב דרך השלום 5, תל אביב.
2. העררים מתייחסים לשטח של 2100 מ"ר בקומה 28 במתחם, המהווה ברובו הגדול שטחים טכניים.
3. העוררות 1 ו-2, הגישו שלושה עררים בגין השנים 2019, 2020, 2021. שני עררים בגין השנים 2022 ו-2023, הוגשו על ידי חב' נכסי אריאל שהיא "חברת ניהול של הבניין, היא קבלן משנה של אמנות השקעות" (תחילת עדותו של המצהיר מטעם העוררת). נראה כי משהגישה חברת הניהול את ההשגות לשנים 2022 ו 2023, בשם החברות המחזיקות, נגררו גם העררים להיות עררי חברת נכסי אריאל. עניין זה אינו תקין, אך "הוכשר" בפועל ע"י הצדדים.
- מכל מקום כל חמשת העררים אוחדו (ובכך ודאי יש כדי לרפא הפגם האמור). על כן החלטה זו תתייחס לשנים 2019 עד 2023.
4. במוקד העררים עומדת השאלה האם ניתן לחייב בתשלום ארנונה שטחים אטומים ושטחים מתחת לגובה אדם. לטענת העוררת אין לחייב בארנונה שטחים אטומים, חלק מהווים "פלנוס" (מעבר אוויר) וחלק הינם מתחת לגובה אדם. לטענת העוררת, רק שטח בגודל של 544.36 מ"ר משטח הנכס הוא בר חיוב.
5. למחלוקת המשפטית המתוארת לעיל, קודמת מחלוקת עובדתית האם העוררות הוכיחו את טענותיהן העובדתיות ביחס לנתוני השטחים, כפי שהציגו אותם בהשגתן ובעררן.
6. בכתב התשובה ובישיבה המקדמית, עמדה העוררת על דיון מוקדם בטענות סף שהעלתה, אך בהתאם להחלטת יום 1.6.20, במסגרת בקשה מוסכמת לאיחוד עררים, הוחלט (בהתאם להסכמת הצדדים), כי התיק ידון לגופו של עניין, בלא שהעוררת עומדת יותר על טענות הסף שנטענו על ידה בתחילה.

7. החלטה אחרונה שנתנה בגדרה של ההתדיינות בפנינו, ניתנה לאחרונה, ביום 17.7.23, בעניין איחוד הערר לשנת 2023.

המחלוקת לעניין הוכחת השטחים השונים:

8. העוררות טענו בסיכומיהן, כי תמכו את טענותיהן העובדתיות בתצהירו של מר מיכאל פלסז – מנהל המתחם שהגיש תצהיר מטעם העוררות, שתמציתו כפירה בתשריטי המדידה של הקומה ה-28, מטעם המשיב.

9. המצהיר טוען בתצהירו כי בפועל מתחלקת הקומה לשטחים מ-4 סוגים:

א. חללים אטומים ללא גישה, בשטח של 586 מ"ר.

ב. חלל טכני ללא גובה ראש, בשטח של 833 מ"ר.

ג. פלנוס-מעבר אויר, בשטח של 137 מ"ר.

ד. שטחי מעברים ומכונות ברי חיוב בארנונה, בשטח של 544.36 מ"ר.

10. כאמור, העוררות טוענות בסיכומיהן כי הוכיחו את הנטען באמצעות תצהירו של מנהל המתחם, לו צרפו תמונות ותשריטים, אשר, אמנם מתייחסות לקומה 25, אך על פי צילום חתך מתוך הגרמוסקה של הבניין, ניתן לראות כי הקומות מקבילות.

11. לטענת העוררות, לא נסתרה עדותו של המצהיר בחקירתו הקצרה עד מאוד.

12. העוררת מוסיפה וטוענת כי חוקר החוץ, מטעם המשיב, לא סתר את טענות העוררות בדבר חללים נמוכים וביחס למעבר אוויר ואישר קיום חלל טכני ללא גובה ראש.

13. המשיב טוען כי העוררות כשלו בהצגת נתוני השטחים ודי בכך כדי לדחות את הערר כולו.

14. המשיב מוסיף וטוען כי העוררות הודו כי חלק מן הנכס הינו בר חיוב. אולם, על אף שנטל ההוכחה להוכיח את גודל השטחים הפטורים מחיוב, מונח על כתפי העוררות, הן לא מצאו לנכון לצרף תשריט מדידה, ערוך כדין, מטעם מודד מוסמך. יתרה מכך, העד פלסז נשאל לגבי הסמכתו של עורך השרטוט שצורף לתצהיר והשיב "אין לי ידיעה על הסמכתו".

15. המשיב הפנה לעמ"י (חיפה) 17709-04-18 טירת הכרמל טריידינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל, בו קבע השופט סוקול, כי אי הצגת חוות דעת או תשריט, תוביל לדחיית הטענה.

דיון והכרעה:

16. לאחר שקראנו את כתבי בית הדין ושמענו את הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

17. ככלל, על מנת להוכיח גודלו של שטח או חלוקת שטחים שונה, לא קיימת חובה להציג ראיה באמצעות מודד מוסמך. דא עקא ובמקרה זה, או בכל מקרה של הודאה והדחה, כאשר המשיב מבסס את דרישתו באמצעות מדידה שערך מודד מוסמך, דהיינו מר קובי זייד, אשר התשריט **שערך לקומה 28 עצמה**, צורף לתצהירו של חוקר החוץ והוא לא נסתר, על הנישום החולק על דעת המשיב, לתמוך עמדתו, בתשריט, ערוך כדין, מטעמו, במשמעות חוות דעת נגדית.

18. יצוין כי חוקר החוץ ביקר ביחד עם נציג העוררות ב"מרבית שטח הקומה 28", ומצא כי הקומה תואמת לנתונים שבתשריט של מר זייד. בחקירתו של חוקר החוץ לא נסתר כל נתון עובדתי. בחקירתו הנגדית הקצרה, התחדדה, אך ורק המחלוקת המשפטית.

19. העדרה של ראייה לסתור, בדמות חוות דעת ערוכה כדין, של מודד מוסמך, מקבלת משנה תוקף, כאשר המשיב טען, במפורש, בסעיף 30 לכתב התשובה, להעדר תשריט שכנגד, ערוך כדין. העוררת נטלה על עצמה, סיכון מחושב, להתעלם מחובתה זו.

20. העוררות, כאמור לעיל, הציגה תשריט אנונימי של קומה 25, תוך שהן מניחות בס' 6 לערך (ועוד קודם לכן בהשגתן), כי: "העוררת תסביר כי מודדי העירייה, ככל הנראה, התייחסו לקומה זו כזוהי לקומות המשרדים שמתחתיה ולמעשה 'שיכפלו' אותן". הסבר שכזה לא ניתן. אף למיצער, לא נערך כל בירור שכזה, אשר היה ניתן בקלות להיעשות באמצעות חקירת חוקר החוק, אשר ביקר עם נציג העוררות בקומה ה-28, עצמה. בפועל אין כל ראיה לסתור כי תשריט המשיב הינו התשריט הנכון והמדויק של הקומה 28 עצמה, כפי שנערך על ידי מודד מוסמך.

21. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי העוררות לא הוכיחו את ממצאיהן העובדתיים דהיינו, את חלוקת השטחים השונים, כפי שטענו.

22. לא בנקל דחינו את הממצאים העובדתיים, על יסוד יריעה שהוצגה בפנינו, שלא בשלמותה. על כן מצאנו לנכון לבחון גם את הטענות המשפטיות של העוררות, כאילו הוכח בפנינו כדבעי, פירוט השטחים, לצרכי פיצולם.

המחלוקת המשפטית

23. צו הארנונה איננו מתייחס לכל הגבלת גובה שהיא. לא מינימום ולא מקסימום, בשונה, על דרך המשל, מן ההלכה המחייבת שעור גובה בסוכה כשרה, שאינו נופל מעשרה טפחים (100-80 ס"מ) ואינו גבוה מעשרים אמה (כעשרה מטר).

24. הנכס הינו חלק מן הבניין ואף העוררות מודות שהוא חלק מכלל המערכות המשמשות את הבניין ואף מחוייב על בסיס סיווג של שטחים טכניים.

25. בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק פ"ד נה (1) עמ' 156, קובעת כב' השופטת דורנר כי יש לשאוף למבחנים אחידים וקלים ליישום. על בסיס האמור בפסק דין זה קבעה כב' השופטת מיכל אגמון בעמ"נ (ת"א) 28859-12-13 עיריית תל אביב נ' קניון רמת אביב (פורסם בנבו) כי: "מבחן השטח המקורה הוא מבחן כזה". (עמוד 10 באמצע). מכאן, כי המבחן לחיוב ארנונה אינו גובה הנכס, כי אם היותו מקורה.

26. בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל התייחס ביהמ"ש למבחן עזר נוסף להגדרת בניין, דהיינו מבחן "התועלת הכלכלית". מבחן זה קובע כי חלק ממבנה הדרוש לפעולה של המתקן הינו בר חיוב. לפיכך אישר בית המשפט העליון את דרישת עיריית גבעת שמואל לחיוב של עמודי חשמל, המהווים חלק ממתקן.

27. הפסיקה אליה הפנה אותו ב"כ העוררות, בעניין מוסד התאומים נ. עריית נשר ובעניין חניוני נחום נ. מנהל הארנונה ת"א, עוסקים בחיוב גלריה או מתקן מכפיל חניה, דהיינו במקרה של התווספות שטח מסוים לשטח הבניה העיקרי ולא בעניין חיוב המבנה עצמו.

ר' בעניין זה, סיכום ממצא בהחלטת ועדת הערר בתל אביב בתיק 140013644 (בראשות עו"ד אורנה קניון), מיום 5.6.16 בו נקבע כי: "כל השטח שבתוך יחידת הבניין הוא חלק בלתי נפרד מהבניין והוא בר חיוב בארנונה, יהיה גובהו אשר יהיה. גובהו של נכס הוא רלבנטי לחיוב בארנונה רק כאשר מדובר בשטחי יציע או גלריה".

28. ב"כ העוררות אף הפנה אותנו לע"ש 87/95 מועצה אזורית דרום השרון נ' מקורות חברת מים לעניין חלל צנרת שהינו בגובה פחות מ 1.70 מ' ועל כן אינו נופל בהגדרת "בניין". דא עקא וצו הארנונה הרלבנטי, באותו מקרה, בשונה מצו הארנונה של עיריית תל אביב, חייב גובה מינימאלי של 1.70 מ' (ר' ס' 4 לפסה"ד).

29. כך גם לא נוכל לקבל את טענת ההיקש שבאה לגזור גזירה שווה בין השטחים ללא "גובה ראש" לבין "יציע". הן המחוקק והן צו הארנונה לא ראו לנכון ליצור הגבלת גובה על "בניין". בסעיף 1.3.1 ב. לצו הארנונה נקבע במפורש: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחד וכן מרפסות, סככות ובדיכת שחייה".

בסעיף קטן י. שבהמשך סעיף 1.3.1, לעניין יציע - ורק לעניין יציע - הוגבל גובהו ל"עולה על 1.70 מטר".

30. גם בטענת הערורות בעניין השטחים האטומים, אין ממש.

31. בפן העובדתי, ולמעלה מן הכשל ההוכחתי, כפי שפורט בסי' 17-21 לעיל, חרי כאן, עד הערורות חשיב בחקירתו הנגדית כי לא ידוע לו האם בין הקירות יש חלל.

32. מכל מקום, גם במקרים של אטימה מוחלטת של נכס נקבע כי אין בכך להצדיק ביטול החיוב.

רי ברי"מ 5625-20 דורית קרור ושיווק פרי בע"מ נ. מנהל הארנונה (בת"א), בו דחה בית המשפט העליון (כבוד השופטת דפנה ברק ארז), בקשה לדיון נוסף, בעניין חיוב שטחים אטומים ואי מתן פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, לאחר שבית המשפט המחוזי דחה את ערעור הנשומים, על החלטת ועדת הערר, כי "אף במקרים של אטימה מוחלטת של נכס נקבע כי אין בכך כדי להצדיק ביטול של החיוב בארנונה".

33. ברור כי שטחים אטומים אינם פטורים מארנונה וקל וחומר כי שטח אשר ספק רב אם הוא אכן אטום, עד כי הוא, למעשה, כחומר ביד היוצר, ברצותו עושה בו שימוש וברצותו חדל מלעשות בו שימוש.

34. שטחי ה"פלגום", הינם חלק בלתי נפרד מהשטחים הטכניים של הבניין ואינם ניתנים להפרדה ולפיכך אין הם פטורים מארנונה.

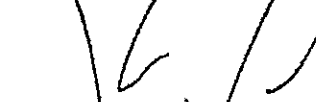
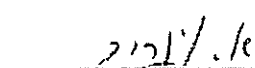
35. לסיום ולמעלה מן הצורך, נעיר כי אמנם בחיובי מס בכלל ובדיני הארנונה בפרט, השאיפה היא למבחנים פשוטים וקלים ואלה אינם כוללים בתוכם את ממד הגובה. ברם, דיני הקניין, מחילים על הנכס משמעות כפולה - "גיאומטרית ופיזית", כלשונו של המלומד פרופסור יהושע ויסמן בספרו, דיני הקניין חלק כללי, 1973 (עמוד 124): "במשמעות הגיאומטרית מקרקען הם נכס שנפחו מוגדר על ידי שטח מסוים מפני כדור הארץ, והוא כולל את המרחב שמתחת לשטח הזה ואת המרחב האווירי שנעליו".

36. אשר על כן, אנו מורים על דחיית העררים המאוחדים. הערורות תשאנה בהוצאות המשיב בסך של 3,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.8.23.

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

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

 חבר: עו"ד אהוד פלדמן קלדנית: ענת לוי	 חבר: אודי ויינר, כלכלן	 יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
--	---	---

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

תאריך : טו באב תשפג
02.08.2023
מספר ערר : 140025240 / 09:20
מספר ועדה : 12640

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: רוזה אשין שגיא

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב ועל סמך הצהרות העורר בדיון הערר מתקבל.
הנכס יסווג כסטודיו לאומן מתחילת שנת 2023.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 02.08.2023.

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

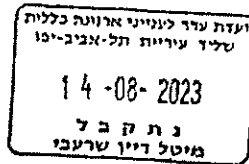
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



13/08/2023
כו באב תשפ"ג



ועדת תכנון ארנונה
שלד עיריית תל-אביב-יפו

הנדון: בקשה להארכת מעד למענה לחשנות

ועדת תכנון ארנונה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק חרשויות חקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), חתשלי"ו - 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה לחשנות אשר התקבלו במשרדי תאגף לחיובי ארנונה וטרם חסתיים סימולן המפורטות בדו"ח חמצי"ב.

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

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

בברכה,
אנניק חו,
מנהל תארנונה

(יחלל)

הסד / א. א. יעניי ארנונה

הואסר והואסר גרסיה השלד

/ יחלל / אנניי - חמאן

הואסר והואסר גרסיה השלד

הואסר

אנניק חו
ועדת תכנון ארנונה כללית
שלד עיריית תל-אביב-יפו

אנניק חו
ועדת תכנון ארנונה כללית
שלד עיריית תל-אביב-יפו

מספר תיק	מס' בית	הערות	תאריך	מס' תעודת
0100861257	4	שביל המרץ	25/6/23	193453087
0100861257	4	שביל המרץ	25/6/23	193453088
0102170094	28	הארבעה	25/6/23	193453409
0100951266	28	הארבעה	25/6/23	193453442
0101676593			25/6/23	193453626
0100579502	19	קארו יוסף	26/6/23	193454047
0100821638	9	אחד העם	26/6/23	193454169
0102045852	45	דיזנגוף	27/6/23	193454512
0100482469	39	שדרות שאול המלך	27/6/23	193462896
0100025426	108	לוינסקי	27/6/23	193462744
0100141703	47	בן יהודה	27/6/23	193462769
0100991844	28	שדה יצחק	27/6/23	193462969
0100490909			27/6/23	193463521
0100492911	1	נחלת בנימין	27/6/23	193463532
0100713513	99	החשמונאים	27/6/23	193463647
0100488101	2	הקשת	27/6/23	193463680
0100487939	93	ארלזורוב	27/6/23	193463682
0101939043			28/6/23	193463889
0100847484	147	דרך שלמה	27/6/23	193463915
0100619891	41	גרינבוים	28/6/23	193463974
0100421076	22	אברבנאל	28/6/23	193463992
0101868864	9	לה גוארדיה	28/6/23	193464144
0101889882	8	שטיבל	28/6/23	193464247
0100320042	13	המסגר	28/6/23	193464296
0101854016			28/6/23	193464405
0100031893	5	פרוג	28/6/23	193464423
0100978227	20א	עמינדב	28/6/23	193465954
0100168689	39	אילת	29/6/23	193468022
0100087833	115	אבן גבירול	29/6/23	193468082
0101439664	21	הארבעה	29/6/23	193468230
0101337357	144	דרך בגין מנחם	29/6/23	193468367
0100488832	35	שדרות שאול המלך	29/6/23	193468383
0100501587	10א	שטרן אייזק	29/6/23	193468435
0101188067	9	גרונברג	29/6/23	193468577
0100682244	7	ירמיהו הנביא	29/6/23	193468617
0100482403	19	שארית ישראל	27/7/23	193469291
0100517409	4	השומר	27/7/23	193469353
0100861586	6	ברנדיס	27/7/23	193469572
0100850141	19	לבונטין	27/7/23	193469576
0101969742	10	יגיע כפיים	27/7/23	193469774
0102064740	29	שדה יצחק	27/7/23	193469775
0100479759	7	אביטל	27/7/23	193469783
0100489260	51	קדרון	27/7/23	193469784
0100610873	6	קרליבך	27/7/23	193469988
0100155558	4	הנגב	27/7/23	193470052
0100560330	45	דיזנגוף	3/7/23	193470308
0101640360			3/7/23	193470350
0100487834	2	בוקי בן יגלי	3/7/23	193470518
0100287613	52	הכרמל	3/7/23	193470568
0100944787	5	דרך השלום	3/7/23	193470710
0100819267	6	הנחושט	3/7/23	193470722
0100836542	10	בן יהודה	3/7/23	193470857
0100235935	52	הכרמל	3/7/23	193470884
0100500532	14	שניאור זלמן	3/7/23	193470969
0100911582	152	דרך בגין מנחם	3/7/23	193471094
0100286510	11	אנילביץ מרדכי	3/7/23	193471267
0100130099	1	ברזילי	4/7/23	193471398
0100632316	17	אחימאיר אבא	4/7/23	193471440
0100987794	136	דרך בגין מנחם	4/7/23	193471801
0100183094	46	לוינסקי	4/7/23	193471891
0100493083	16	טיומקין	4/7/23	193471911
0101810826	9	הרב ניסים	4/7/23	193472013
0102059356	25	דרך שלמה	4/7/23	193472035
0102163563	18	גלבוע אמיר	5/7/23	193472139
0100781999	30	המסגר	5/7/23	193472334
0100031881	8	לכיש	5/7/23	193472522
0101005529	83	אבן גבירול	5/7/23	193472569
0100077163	16	עמינדב	5/7/23	193472573

13/08/2023
דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר תיק	מספר פניה	שם פונה	תאריך קבלה	מספר תיק
0100489326	71	בן יהודה	5/7/23	193473016
0100529728	46	אלנבי	5/7/23	193473056
0100620054	6	קהילת קליבלנד	5/7/23	193473101
0100025518	22	ריב"ל	5/7/23	193473103
0102137486	75	אחד העם	5/7/23	193473104
0100041758	37	דרך בגין מנחם	5/7/23	193473117
0100867577	32 ז	בן יהודה	5/7/23	193473128
0100486608			5/7/23	193473161
0100515037			6/7/23	193473169
0101943282	21	הארבעה	6/7/23	193473358
0100558414	א120	אלון יגאל	6/7/23	193473364
0100061648	18	בראלי	6/7/23	193473539
0100503188	ז2	מ.ברזל רכבת קלה קו ז	6/7/23	193473578
0100027805	5	מנחם מדמון	6/7/23	193473648
0100264216	7	יסוד המעלה	6/7/23	193473663
0100138655	52	ד'	6/7/23	193473750
0102037933	14	ולנברג ראול	6/7/23	193473790
0100751395	79	לוינסקי	6/7/23	193473815
0100276459	77	פרישמן	6/7/23	193473831
0100483639	24	לילינבלום	6/7/23	193473903
0100488021	א11	שדרות רוקח ישראל	6/7/23	193473945
0101637726	123	נחלת בנימין	6/7/23	193473952
0100122932	4	כל ישראל חברים	7/7/23	193474166
0100488021	א11	שדרות רוקח ישראל	9/7/23	193474267
0100481577	א11	שדרות רוקח ישראל	9/7/23	193474403
0100893512	28	הארבעה	9/7/23	193474427
0100149237	34	הכרמל	9/7/23	193474445
0100129245	11	שטרנק	9/7/23	193474515
0102063962	6	ברזאני משה	9/7/23	193474549
0100139851	34	בזל	9/7/23	193474573
0100014576	83	הראל	9/7/23	193474776
0100263029	2	יום טוב	9/7/23	193474818
0101525442	22	אילת	9/7/23	193474878
0100761036	8	מיקוניס שמואל	9/7/23	193474901
0100887795	3	שדרות ההשכלה	9/7/23	193475034
0100031025	5	אחוזת בית	9/7/23	193475072
0101997087	59	אבן גבירול	9/7/23	193475167
0100623424	168	הרצל	9/7/23	193475176
0100274371	7	הרב ניסים	9/7/23	193475226
0102153938	47	אחד העם	10/7/23	193475249
0100716867	49	יהודה המכבי	10/7/23	193475312
0100977702	53	אלון יגאל	10/7/23	193475352
0101398536	67	דרך ההגנה	10/7/23	193475382
0100277902	4	אבולעפיה	10/7/23	193475388
0100819267	6	הנחוש	10/7/23	193475415
0100180888	9	השל"ה	10/7/23	193475423
0100483361	86	דרך בגין מנחם	10/7/23	193475431
0100778143	17	רמב"ם	10/7/23	193475501
0100993572	19	תושיה	10/7/23	193475546
0100147957	23	אהרונסון	10/7/23	193475548
0100483843	56	אנילביץ מרדכי	10/7/23	193475593
0100078717	53	נס לגויים	10/7/23	193475636
0100481577	13	הארד	10/7/23	193475751
0102097915	58	אוישיקין	10/7/23	193475752
0101679680	9	השלושה	10/7/23	193475770
0100559734	13	המלך ג'ורג'	10/7/23	193475794
0100884487	31	יבנה	10/7/23	193475801
0100238159	א17	שדרות ההשכלה	11/7/23	193475989
0100857624	34	אליפלט	11/7/23	193475995
0102084931	11	שוקן זלמן	11/7/23	193476041
0100620659	94	אלנבי	11/7/23	193476047
0100483843	56	אנילביץ מרדכי	11/7/23	193476061
0100486571	64	ארלוזורוב	11/7/23	193476072
0100416286	7 י	קמינסקה	11/7/23	193476082
0102155299	32	קהילת פאדובה	11/7/23	193476127
0100181786	5 י	שדה יצחק	11/7/23	193476200
0100731744	9	רקנאטי ליאון	11/7/23	193476240
0100485191	2	השלושה	11/7/23	193476290

13/08/2023
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תעודת זהות	תאריך קבלה	לוח	מס' בית	מס' פנייה
0100194360	11/7/23	הושע	3	193476295
0100486890	11/7/23	דרך שלמה	64	193476321
0100495490	11/7/23	הברזל	21	193476326
0100795302	11/7/23	דרך בגין מנחם	136	193476377
0100190146	11/7/23	יפת	73	193476398
0100270026	11/7/23	ברנדיס	10	193476540
0100293526	11/7/23	ירמיהו הנביא	29	193476557
0100314661	12/7/23	רקנאטי ליאון	9	193476597
0101178567	12/7/23	רחון פנחס	65	193476598
0100895047	11/7/23	שלמה המלך	26	193476610
0100490202	11/7/23	דרך שלמה	38	193476620
0101438048	11/7/23	סירקין	14	193476691
0100287613	12/7/23	הכרמל	52	193476748
0100562866	12/7/23	לסקוב חיים	6	193476782
0100280492	12/7/23	החשמונאים	96 ב	193476788
0100148162	12/7/23			193476793
0100696047	12/7/23	רמח"ל	6	193476794
0100071981	12/7/23	שדרות רוטשילד	80	193476803
0102074981	12/7/23	דרך בגין מנחם	55	193476974
0100275544	12/7/23	הרב ניסים	7	193476997
0100558753	12/7/23			193477101
0101033315	12/7/23	שפע טל	5	193477111
0100741026	12/7/23	דה וינצ'י לאונרדו	12 ב	193477146
0102169594	12/7/23	דרך בגין מנחם	19	193477243
0100806676	12/7/23	כ"ג יורדי הסירה	3	193477285
0100586512	12/7/23	שטריקר	5	193477288
0100470115	12/7/23	אלון יגאל	94	193477330
0102032244	13/7/23	דה וינצ'י לאונרדו	14 ב	193477411
0100488749	13/7/23	בן יהודה	54	193477412
0100287975	13/7/23	למרטין	15	193477414
0101145995	13/7/23	הקליר	6	193477573
0100910040	13/7/23	וילנסקי משה	13	193477594
0100750211	13/7/23	דה וינצ'י לאונרדו	12 ב	193477616
0100481577	13/7/23	העליה	27	193477624
0100481577	13/7/23	העליה	27	193477626
0101666838	13/7/23			193477700
0102076485	13/7/23			193477708
0102076438	13/7/23			193477728
0100520853	13/7/23	בן יהודה	230	193477730
0100519040	13/7/23	מזא"ה	56	193477744
0100996786	13/7/23	מולכו שלמה	4	193477745
0100496753	13/7/23	אבן גבירול	130	193477765
0101535016	13/7/23	אלנבי	75	193477772
0101544443	13/7/23	דה וינצ'י לאונרדו	14 ב	193477787
0100864888	13/7/23	רש"י	15	193477789
0100176887	13/7/23	פרישמן	75	193477792
0100099109	13/7/23	המשביר	9	193477822
0100091420	13/7/23	יד חרוצים	14	193477858
0100099109	13/7/23	המשביר	9	193477861
0100279993	13/7/23	שדרות רוטשילד	28	193477863
0100491171	13/7/23	הירקון	319	193477872
0100025871	13/7/23	הרכבת	36	193477894
0100673931	13/7/23	דרך בגין מנחם	121	193477913
0100610873	13/7/23			193477916
0100610873	13/7/23	קרליבך	6	193477918
0100737501	13/7/23	דה וינצ'י לאונרדו	14 ב	193477921
0100910040	13/7/23	קול משה	10	193477922
0100624809	13/7/23	הארבעה	28	193477939
0100469841	16/7/23	בלפור	8	193477974
0100119383	13/7/23	דרך בגין מנחם	150	193478020
0101447641	13/7/23	דרך בגין מנחם	150	193478021
0101202449	13/7/23	נפחא יצחק	3	193478055
0100493526	16/7/23	דרך בגין מנחם	154	193478350
0100493526	16/7/23	דרך בגין מנחם	154	193478352
0100041031	16/7/23	רמב"ם	15	193478389