



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-ב תשפד
01.04.2024
מספר ערר : 140025119 / 11:36
מספר ועדה: 12739

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

העורר/ת: סאלוס בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11293895
מספר חוזה: 1204638
כתובת הנכס: ברקוביץ 4
ע"י ב"כ עו"ד : אליהן חליבה

- ג ד -

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

העורר/ת: סאלוס בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : אליהן חליבה

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: מוסכם עלינו לקבל פטור נכס לא ראוי לפי סעיף 330 החל מיום 10/2/23 במקום מיום
21/2/23.



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

תאריך : כד באדר-ב תשפד
03.04.2024
מספר ערר : 140025609 / 12:44
מספר ועדה: 12742

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

העורר/ת:

זכי יהודה סבך תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10964651
מספר חוזה: 857871
כתובת הנכס: בן עזריה אלעזר 1

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עינב ארמה ציון

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: זכי יהודה סבך

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עינב ארמה ציון

פרוטוקול

אנו מסכימים שתינתן החלטה על סמך החומרים בתיק.
מוסכם כי שטח הגלריה חויב לראשונה החל מיום 14/5/23 ועד ליום 30/9/23
והתבסס על ביקורת בנכס מיום 31/8/23. באותה עת סיווג הנכס היה עסקי והחל
מיום 1/10/23 שונה הסיווג למגורים. בהתאם לממצאי הביקורת חלק מהגלריה הינו
בגובה נמוך ממטר שבעים בשל קיומם של קורות ברזל וחלק מהגלריה (לסירוגין)
גבוה יותר בחלקים בהם אין קורות.

הצדדים:

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

תאריך : כד באדר-ב תשפד
03.04.2024
מספר ערר : 140025609 / 12:44
מספר ועדה : 12742

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

העורר: זכי יהודה סבח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

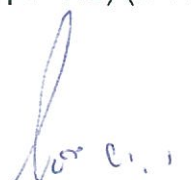
לאור העובדות המוסכמות, משנמצא כי חלק מהגלריה נמוך מ- 1.70 מטר ולאור העובדה שהגלריה לא חויבה בעבר ומדובר בחיוב ראשון, על בסיס ביקורת מחודש אוגוסט, וחויב החל מחודש מאי, לאחר שהנכס הוסב למגורים וממילא כיום הגלריה מחויבת בארנונה, הגענו למסקנה כי בנסיבות מקרה זה הגלריה נושא הערר אינה ברת חיוב בארנונה בין התאריכים 14/5/23 ועד ליום 30/9/23.

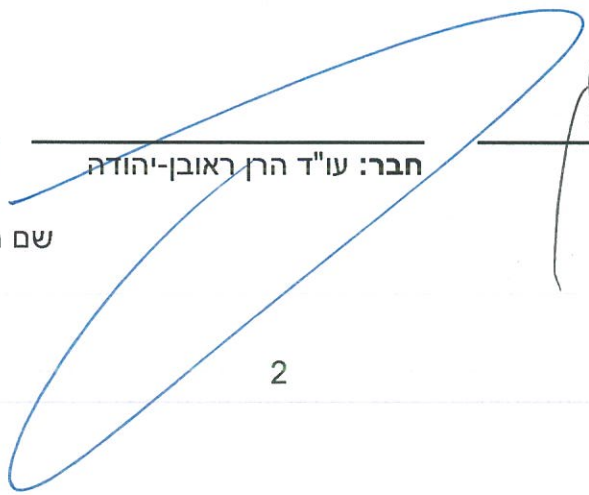
הערר מתקבל.

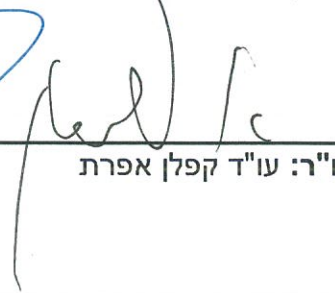
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.04.2024.

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


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 : א בניסן תשפד
09.04.2024
מספר ערר : 140025469 / 10:28
מספר ועדה : 12744

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

העורר/ת:

א.פ.א.מ.א.ר. מחשבים ותוכנה בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11280297
מספר חוזה: 1190739
כתובת הנכס: המסגר 39
ע"י ב"כ עו"ד : צבי יהונתן

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רונית זמר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: א.פ.א.מ.א.ר. מחשבים ותוכנה בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : צבי יהונתן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רונית זמר

פרוטוקול

התקיים דיון מחוץ לפרוטוקול בו הסברנו לעוררת את הבעייתיות בהמשך ניהול הערר.

ב"כ העוררת : בנסיבות אלה אני מבקש למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

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

תאריך : א בניסן תשפד
09.04.2024
מספר ערר : 140025469 / 10:28
מספר ועדה: 12744

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

העורר/ת: אפ.אמ.אר. מחשבים ותוכנה בע"מ

- נ ג ד -

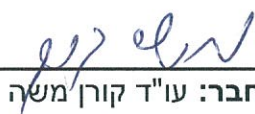
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

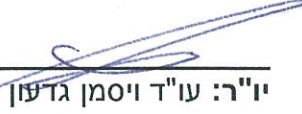
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2024.

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: עו"ד קורן משה
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140020895

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: יוסי י.ג שיווק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשלושה נכסים הנמצאים ברחוב דרך קיבוץ גלויות 23, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כלהלן:

נכס מס' 2000383558 בשטח 222 מ"ר, להלן – נכס א', נכס מס' 2000383559 בשטח 211 מ"ר, להלן – נכס ב', נכס מס' 2000445658 בשטח 181 מ"ר, להלן – נכס ג'. שלושת הנכסים מסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

נכס א'; העוררת טוענת כי מדובר בשטח מקלט ויש להפחיתו משטח החיוב.

נכס ב'; העוררת טענה כי מדובר בשטחים משותפים ויש להפחיתם משטח החיוב. בדיון מיום 10/11/2021 העוררת ויתרה על טענתה בגין שטח החיוב. טענות נוספות ביחס לשטח זה לא נזכרו בסיכומי הצדדים ולפיכך מתייתר הדיון בעניינו של נכס ב'.

נכס ג'; העוררת טוענת כי יש לשנות את הסיווג מ"קרקע ששימושה עם המבנה" ל"מגרש חנייה ללא תשלום".

ההליכים בתיק הערר

- ערר ראשון הוגש ביום 30/10/2019. ערר שני הוגש ביום 24/11/2019.
 - ביום 13/1/2020 הגיש המשיב בקשה למחיקת כתב ערר אחד מבין שניים.
 - ביום 5/2/2020 התקיים דיון מקדמי בערר. לאחר הדיון החליטה הוועדה כך:
- "בפנינו בקשה מטעם המשיב למחיקת כתב הערר ודחיית מועד הערעור.

לטענת המשיב העורר הגיש שני עררים, האחד ביום 30/10/19 שמספרו 140020895 והשני ביום 24/11/19 בו נטענו טענות חדשות שלא נטענו בערר הקודם ואף לא נטענו קודם לכן בפני מנהל הארנונה.

המזכירות צרפה את כתב הערר השני לתיק ערר זה.

כעולה מתיק הערר ההשגה הוגשה ביחס לשלושה נכסים. יחד עם זאת, התשובה להשגה מיום 18/8/19 מתייחסת רק לנכס מספר 2000383558.

באשר לנכסים מספר 2000445658 ומספר 2000383559 לא ברור אם ניתנה תשובה להשגה.

בנסיבות העניין ולאור העובדה שהעורר אינו מיוצג אנו רואים הערר שהוגש ביום 24/11/19 כערר מתוקן ואנו מתירים את הגשתו באיחור.

המשיב יגיש כתב תשובה לערר שהוגש ביום 24/11/19 בתוך 45 יום מהיום ולאחר שתבוצע ביקורת בנכס. כתב הערר שהוגש ביום 30/10/19 יימחק מהתיק.

ב"כ המשיב הצהיר כי הוא לא יטען לאיחור בהגשת הערר לגבי התקופה מיום 30/10/19 ועד ליום 24/11/19.

- ביום 17/5/2020 הוגש כתב תשובה לערר.
- ביום 2/12/2020 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה והתיק נקבע להוכחות.
- ביום 14/1/2021 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת; תצהירו של מר ירון יהודה פרץ.
- ביום 7/2/2021 הוגשו ראיות מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר רוני וקנין.
- ביום 6/10/2021 נקבע דיון הוכחות, אולם על אף אישור מסירה כדיון של הזימון לדיון, העוררת לא התייצבה לדיון. הוועדה החליטה כי ייקבע מועד חדש לדיון וככל שהעוררת לא תתייצב הערר יימחק.
- ביום 10/11/2021 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים.
- בהתאם להחלטת הוועדה היה על העוררת להגיש סיכומיה עד ליום 10/12/2021. ביום 22/12/2021 ניתנה ארכה ביוזמת יו"ר הוועדה עד ליום 1/1/2022. ביום 25/1/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי בהמשך להחלטה מיום 22/12/2021 ובהיעדר תצהירים – הערר יימחק ללא צו להוצאות.
- ביום 5/7/2023 הגישה העוררת בקשה לביטול החלטה. במסגרת הבקשה הצביע העוררת על כך שהחלטות הוועדה נשלחו לכתובת מייל שגויה (טעות בין האות a ובין האות g). ביום 19/7/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי סיכומי העוררת יוגשו עד ליום 1/9 והוסיפה כי בהיעדר סיכומים הערר יימחק.
- ביום 29/8/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת ביום 6/11/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

העוררת טוענת כי מדובר במקלט המשמש את כלל הבניין ולכן מדובר בשטח משותף ויש לחייב את כלל המחזיקים בבניין בארנונה בגינו.

העוררת טוענת כי בביקורת מיום 13/8/2019 נמצא בנכס זה ציוד שאינו של העוררת למעט מספר קטן של תעלות פלסטיק. בביקורת מיום 3/3/2020 נמצא הנכס ריק, אולם המשיב שינה את הנימוק לחיוב, וטען כי הכניסה לממ"ק נחסמה על ידי העוררת ואין גישה לשאר המחזיקים בבניין. העוררת טוענת כי לממ"ק שתי כניסות; האחת לא נחסמה כלל וככל שנחסמה היא נחסמה בידי כל בעלי הנכסים בבניין.

המשיב טוען כי אין חולק שהעוררת עשתה שימוש בעבר בנכס זה, לא הוכיחה כי נעשה שימוש בנכס על ידי אחרים וכי גם בביקורת מיום 3/3/2020 שטח זה לא נמצא ריק אלא נמצאו בו פריטים בודדים הכוללים מעקות ברזל, משטח וכיור מפורק, כסא, מספר אריחי קרמיקה, מחשב ישן, מיכל מים לשע"ח ועוד על פני שטח בסך 2 מ"ר.

המשיב טוען כי אחת הגישות לשטח זה חסומה ומפנה לכך שלטענת העוררת החסימה נועדה למנוע כניסת פולשים כגון חסרי בית ונרקומנים, אך לא הוצגו תימוכין לכך. החוקר מטעם המשיב, מר וקנין, העיד כי הכניסה לממ"ק היא דרך נכס של העוררת, והעד מטעם העוררת העיד כי אין כניסה לממ"ק מחדר המדרגות. המשיב טוען כי הוכח שהכניסה לממ"ק הינה באמצעות מדרגות משטח העוררת לשטח מעבר ממנו ניתן להיכנס מצד אחד למחסן של העוררת ומצד שני לשטח הממ"ק שבמחלוקת, וכי לאור זאת, ההחלטה לחייב את העוררת בגין נכס זה נעשתה כדין.

קראנו את דו"ח הביקורת מיום 3/3/2020. בהתאם לממצאי הביקורת, בשטח 2 מ"ר נמצא ציוד שלטענת נציג העוררת שייך לקבלן שעזב את הבנייה ואינו שייך לעוררת. מכל מקום, מדובר בשטח זניח. באשר לגישה לנכס; על פי ממצאי הביקורת *"הכניסה לממ"ק היא דרך הנכס בהחזקת יוסי י.ג. שיווק" (הכניסה נוספת מחדר המדרגות נאטמה ונחסמה) לדברי ירון העסק פתוח עד השעה 19:00 והאם האחרונים בבניין שנשארים מידי יום (ככה שאם מישו רוצה להכנס לממ"ק יכנס ללא בעיה)".*

כעולה מדו"ח הביקורת, הגישה היחידה לשטח הממ"ק הינה דרך נכס העוררת, לאחר שהעוררת הודתה כי חסמה את הכניסה מחדר המדרגות, והעד מטעם המשיב השיב בתקירתו החוזרת כי *"מוסכם שהכניסה לממ"ק בהתאם לנספח 2 לתצהיר העוררת היא מתוך שטח המבואה בגודל 46.25 מ"ר יש כניסה אחת למחסן וכניסה אחת לממ"ק. המעבר ביניהם הוא חופשי".*

לאור האמור, גם אם העוררת פינתה את חפציה מן הנכס, כנטען, בהינתן שהעוררת מודה כי הכניסה לממ"ק מחדר המדרגות נחסמה על ידה, והגישה לשטח זה הינה משטח העוררת בלבד, אין הצדקה להתערב בהחלטת המשיב כי העוררת מחזיקה בשטח זה.

נוסיף, למען הזהירות, כי ככל והכניסה מחדר המדרגות נפתחה, וקיימת גישה לשטח לכלל המחזיקים בבניין, על העוררת לפנות למשיב בבקשה לקיים ביקורת נוספת בנכס, והמשיב יקבל החלטה חדשה על בסיס ממצאיו כפי שיהיו באותה עת.

העוררת טוענת כי שטח זה כולל שלושה חלקים: שביל כניסה לחצר תפעולית המשמשת את הבניין, חצר תפעולית המשמשת את הבניין ומכפילי חנייה תקולים השייכים למי מן הבעלים בבניין.

העוררת טוענת כי היא עושה שימוש בשביל הגישה בדומה לשאר בעלי הנכסים בבניין וכי בתמונות שצורפו נראים כלי רכב בחצר התפעולית המלמדים על שימוש בשביל הגישה. באשר לחצר התפעולית, נטען כי לא הוכח שהעוררת עושה בה שימוש ייחודי או כי תפסה בו חזקה ייחודית והיא משמשת את כלל בעלי הנכסים בבניין. באשר לשטח מכפילי החנייה תקולים, המשיב מצא לנכון לחייב את העוררת ככל שבעתיד היא תעשה בשטח זה שימוש, ולכן, על פי הנטען, מדובר בעניין תיאורטי ותלוש (כך במקור).

המשיב טוען כי בהתאם לדו"ח הביקורת, התמונות לא מותירות מקום לספק כי השטח משמש בפועל לאחסון והצבת ציוד וסחורה של העוררת וכי לא נעשה בו שימוש לחנייה. אין בשטח שימוש לחנייה בפועל, ועל כך העיד גם העד מטעם העוררת. העוררת לא הציגה כל ראיות אחרות לרבות הסכמי שכירות ביחס לשטח זה ואין כל ראיה לטענה כי מחזיקים בנכס מחזיקים נוספים. מכל מקום, העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס וכן עושה בו שימוש בפועל. המשיב מוסיף כי השטח בו העוררת לא עושה שימוש, משמש כמעבר וגישה לשטחי האחסון בהם העוררת עושה שימוש.

חייב בגין מכפילי החנייה; העוררת טוענת כי בגין מכפילי החנייה משולמת ארנונה על ידי כל אחד מן המחזיקים וכי המשיב מחייב את העוררת בגין אותו שטח ממש ובסיווג שונה. לטענתה, יש לבטל את החיוב שהינו בכפל ולכל היותר לחייבה רק בגין ההפרש בין השטח בו מחויב כל מחזיק ובין השטח בפועל. המשיב טוען כי אין כל ראיה לטענה שקיים מחזיק אחר רשום בשטחים אלו או כי משולמת בגינם ארנונה בפועל במקביל לחיובה של העוררת.

קראנו את דו"ח הביקורת מיום 8/3/2020, בו נכתב כי בשטח החנייה נראה **ציוד רב מאוחסן, כמו כבלי חשמל, צנרת חשמל, רשתות להובלת כבלי חשמל**. במעמד הביקורת, ציין העד מטעם המשיב כי מתקני החנייה אינם תקינים ואינם פעילים. עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת. מן התמונות לא מתקבל הרושם כי מדובר באחסנה רנדומאלית או אקראית, אלא כי מדובר בשטח המשמש דרך קבע לאחסנה של ציוד רב מאד של העוררת, באופן מאורגן ומסודר, שלצידו מלגזה, המלמדת על שימוש במקום דרך קבע לאחסון הציוד. לא מצאנו בתצהיר מטעם העוררת עדויות לסתור את האמור ואין כל ראיה המלמדת על אחסנה של גורמים אחרים בשטח זה.

סיכומם של דברים;

אנו מקבלים את דו"ח הביקורת של המשיב ביחס לשני הנכסים שבמחלוקת וקובעים כי בהתאם לממצאיו העוררת מחזיקה הן בשטח הממ"ק (שטח א'), לאחר שהגישה אליו מחדר המדרגות נחסמה, וקיימת אליו גישה רק משטח העוררת, והן בשטח הקרקע הצמודה למבנה (שטח ג'), המשמש לאחסנה של ציוד רב של העוררת ואינו משמש כלל לחנייה.

העוררת לא המציאה **כל ראיה** הסותרת את ממצאי המשיב, בעוד נטל הראייה מוטל עליה.

ככל יחול שינוי במצב עובדתי זה העוררת תוכל לפנות למשיב ולבקש לקיים ביקורת נוספת בנכס.

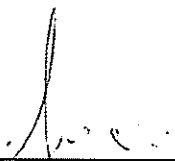
הערר נדחה.

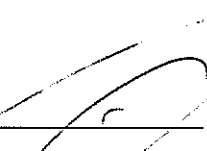
לנוכח הימשכות ההליכים כמתואר לעיל, העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

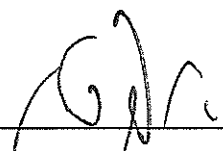
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 10/4/2024.

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 בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140023540

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: אבשלום כהן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא באזור פארק דרום, במתחם 5501 מס' 703, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000422529 ח-ן ארנונה מס' 10869029 בשטח 77 מ"ר בסיווג מגורים.

העוררים נרשמו כמחזיקים בנכס עוד בשנת 2016, אולם טוענים כי אינם מחזיקים בנכס.

הנכס קיבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מיום 15/9/2016 ועד ליום 14/9/2019. החל מיום 15/9/2019 הוא מחויב בהתאם לתעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 לפי שימוש 'מגורים'.

ההשגה הוגשה ביום 13/6/2021 ואילו הערר הוגש כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 5/10/2021. מכאן שסמכות הוועדה לדון בטענות העוררים כי אינם מחזיקים בנכס הינה משנת 2021 ואילך ולא ביחס לשנים קודמות.

ההליכים בערר

- הערר הוגש כנגד תשובת מנהל הארנונה מיום 5/10/2021.
- ביום 23/3/2022 התקיים דיון מקדמי בערר, במהלכו ביקש ב"כ העורר לצרף את רשות הפיתוח כצד שלישי להליך מאחר והיא רשומה כבעלים של הנכס. הוועדה הורתה על צירוף רשות הפיתוח כצד שלישי להליך ועל הגשת תגובה מטעמה בתוך 30 יום. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים.
- ביום 2/5/2022 הוגשה הודעה מטעם רשות מקרקעי ישראל, לפיה הנכס מוכר לה"ה חבאני שלום והלל עובדיה, ובה נטען כי תקופת החכירה המקורית הינה מיום 1/4/1951 ועד ליום 31/3/2022 וכי תקופה זו הוארכה (בהמשך התברר כי הרשות התייחסה לנכס

אחר ולא לנכס נושא הערר – הערת הוועדה). רשות מקרקעי ישראל ציינה כי בהתאם לסעיף 13 לתנאים של הסכם החכירה אין סייג ביחס לחבות החוכרים בארנונה. לאור האמור, טענה רשות מקרקעי ישראל כי אין כל ספק שהחבות בארנונה חלה על החוכרים בלבד והוסיפה כי אין כל מקום לצירופה להליך.

- ביום 11/5/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה רמ"י צורפה כצד שלישי להליך מאחר וקיימת אפשרות שהחוב יוטל עליה ולכן יש להודיע לה על הדיונים שיתקיימו בתיק.
- ביום 18/5/2022 הוגש תצהיר מטעם העורר מר אבשלום כהן.
- ביום 18/7/2022 הוגשה בקשה מטעם המשיב לארכה להגשת התצהירים, מאחר ובביקורת מיום 2/6/2022 נמצא כי הנכס סגור. ב"כ המשיב ציין כי מאחר והקביעה בעניין בעלות העוררים נסמכת, בין היתר, על בחינה שנערכה בנכס על ידי חברת חקירות חיצונית עבור המשיב לפני מספר שנים, לא עלה בידי המשיב להחתים על תצהיר את הגורם המתאים.
- ביום 15/8/2022 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר עידו לניאדו ותצהיר ודו"ח חקירה שערך מר רחמים כהן ממשרד החקירות "שוגון".
- ביום 20/9/2022 ביקשה רשות מקרקעי ישראל לפטור אותה מהתייצבות להליך. ביום 21/9/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי ההחלטה האם להתייצב להליך מושארת לשיקול דעתה של הרשות, אולם עליה לקחת בחשבון כי ייתכן והחוב יוטל עליה.
- ביום 17/9/2022 הגיש ב"כ העוררים בקשה לזימון עדים והמצאת מסמכים לקראת הדיון הקבוע ליום 21/9/2022. יו"ר הוועדה החליטה כי הדיון הקבוע ליום 21/9 יבוטל והצדדים יבואו בדברים ביניהם ויגיעו להסכמות בדבר סדי הדיון בערר עד ליום 1/11/2022.
- ביום 2/11/2022 הודיע ב"כ העוררים כי הצדדים לא הגיעו להסכמות. בעקבות כך החליטה יו"ר הוועדה כי ייקבע דיון מקדמי נוסף בפני הוועדה.
- ביום 21/12/2022 התקיים דיון מקדמי ביחס לסדרי הדיון בערר ונקבע כך:

"בפנינו בקשה לזימון עדים והמצאת מסמכים מטעם העוררת. ביום 17/9/22 הורתה הוועדה כי הצדדים יבואו בדברים ביניהם בכדי להגיע להסכמות עד ליום 1/11/22 ביחס להמשך סדרי הדיון בערר. ביום 2/11/22 הודיע ב"כ העוררים כי הצדדים לא הגיעו להסכמות וכל צד נותר בעמדתו. בעקבות כך נקבע כי יקבע דיון מקדמי נוסף. בפני הוועדה ראיות מטעם המשיב הכוללות תצהיר החוקר מר עידו לניאדו וכן תצהיר ודוח חקירה שעפ"י הודעת המשיב נערכו ע"י רחמים כהן ממשרד החקירות שוגון. מעיון בחומר הראיות מעלה כי התצהיר נחתם ע"י מר רחמים כהן, אולם הדוח שצורף אליו נחתם ע"י חיים פנחס.

לאור האמור ככל שהמשיב מעוניין כי הדוח מיום 3/8/22 ישאר בתיק הערר אזי יש לזמן לדיון גם את עורך הדוח מר חיים פנחס. עניין זה מונח לשיקול דעת המשיב.

באשר לבקשה להמצאת מסמכים; הקושי עליו הצביע ב"כ העוררת ברור ולכן הוועדה מבהירה כי ככל שהמשיב לא ימצא בין אם לפני הדיון או בין אם במהלך החקירות את המסמכים המצביעים על המחזיק בנכס אזי לא יוכל להסתמך עליהם בדרך ההפניה.

המזכירות תקבע את התיק לדיון הוכחות למשך דיון של שעותיים והמצהירים יתייצבו לדיון".

- ביום 1/3/2023 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון המציא ב"כ רמ"י מסמכים שלטענתו נוגעים לנכס נושא הערר ובהסכמת הצדדים עזב את הדיון. במהלך הדיון נחקרו העדים מטעם המשיב מר חיים פנחס (שווגון) ומר רחמים כהן.
 - ביום 18/6/2023 הגיש ב"כ העוררים בקשה להוספת מסמכים, במסגרתה ביקש לצרף לתיק הערר את תצהירו של מר גלעד טבת, רכז עסקאות אצל המשיב, שהוגש במסגרת הליך אחר בפני בית משפט השלום בתל אביב. יו"ר הוועדה החליטה כי הבקשה תתויק בתיק הערר.
 - ביום 19/6/2023 הגיש ב"כ המשיב בקשה לתגובה לבקשת ב"כ העוררים מיום 18/6/2022, בה נטען, בין היתר, כי הבקשה מוגשת באיחור לאחר דיון ההוכחות בפני הוועדה וכי דיון ההוכחות היה אמור להסתיים אילו לא ביקש ב"כ העוררים לדחות. ב"כ המשיב ביקש לקבוע כי לא ניתן להידרש לאמור בתצהירו של מר טבת מבלי שתניתן לכל הצדדים ההזדמנות לחקור אותו ולאפשר לו להבהיר את האמור בתצהיר.
 - ביום 20/6/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי צירוף תצהיר שהוגש מטעם העירייה בהליך אחר אפשרי בהחלט והדגישה כי לא ניתנה החלטה על קבלת המסמך אלא על תיוקו בתיק הערר. עוד נקבע, כי על פי העיקרון של העדפת משקל הראייה על פני קבילותה, ולאחר שהתקבלה עמדת המשיב לבקשה, יצורפו לתיק הערר תצהירו של מר טבת כמו גם התצהיר הנוסף של מר טבת שצורף לתגובת המשיב לבקשה ועל פי הנטען שופך אור על התנהלות העוררים. עוד נקבע שייקבע מועד לחקירתו של מר טבת כדיון המשך לדיון ההוכחות.
 - ביום 22/6/2023 התקיים דיון הוכחות נוסף. ב"כ הצדדים הבהירו בפתח הדיון כי מוסכם שהעד מטעם המשיב יחקר ראשון ולאחריו יחקר העד מטעם העוררים. עוד הוסכם בין ב"כ הצדדים כי ייקבע מועד נפרד לחקירתו של מר טבת.
- בפתח הדיון הודיע עו"ד שגיב מטעם רשות מקרקעי ישראל כי זיהוי הנכס לא סייע בידו לאתר חוכרים ספציפיים, והציע כי מפקח רשות וב"כ הצדדים יגיעו לנכס, על מנת לזהותו באופן וודאי, בכדי שניתן יהיה לזהות מי בעלי הזכויות הרשומים כחוכרים במסמכי הרשות. בעקבות כך, החליטה הוועדה כי יישלח מפקח לאיתור הנכס במחלוקת בתיאום עם ב"כ הצדדים וכי ב"כ רמ"י ימסור הודעה על כך בתוך 45 יום. בתיק הערר לא נמצאה הודעה נוספת והצדדים לא התייחסו לכך בסיכומיהם.

בעקבות טענות הצדדים ביחס לתצהירו של מר גלעד טבת החליטה הוועדה כך :

"ביום 18/6/23 הוגשה בקשה להוספת מסמכים מטעם העוררת. לבקשה צורף תצהיר מאת מר גלעד בטבת עובד עירייה, רכז עסקאות באגף נכסים. בסעיף 22 לתצהירו ישנה התייחסות "מספר מבנים נטושים אשר הוחזקו בעבר ע"י גבי מינה צבקר אשר למיטב ידיעת העירייה ירדה מהארץ, אציין בנוסף כי למיטב ידיעתי המבנים הרוסים ואינם בשימוש". על פני הדברים נראה כי מדובר בהצהרה המתייחסת לנכס נושא הערר. עם זאת, התצהיר אינו חתום. ביום 18/6/23 החליטה יו"ר הוועדה כי הבקשה תתויק בתיק הערר. ביום 19/6/23 הוגשה בקשה לתגובה מטעם המשיב אליה צורפו מסמכים שונים לרבות כתב תביעה לפינוי מתחם בפארק דרום בו נמצא הנכס נושא הערר. במסגרת הבקשה טען ב"כ המשיב כי מר טבת לא יוכל להתייצב לדיון הקבוע להיום וביקש לקבוע כי לא ניתן להידרש לאמור בתצהירו מבלי שתניתן לו את האפשרות להבהיר את האמור בתצהיר. בנוסף ביקש לצרף תצהיר נוסף של מר טבת שצורף לבקשה.

לאור תגובת העירייה המפורטת והמסמכים שצורפו לה החליטה הוועדה ביום 20/6/23 : העירייה היא רשות מנהלית ולכן צורף תצהיר שהוגש בהליך אחר

אפשרי בהחלט. לא ניתנה החלטה על קבלת המסמך אלא על תיוק הבקשה בתיק. עפ"י העיקרון של העדפת המשקל על פני הקבילות, ולאחר שהתקבלה תגובת המשיב לבקשה, אני מורה על צירוף המסמך שצורף לבקשה מיום 18/6/23 וכן המסמכים שצורפו לתגובת המשיב לתיק הערר". בנוסף נקבע כי המזכירות תקבע מועד לחקירת מר טבת לדיון המשך לדיון ההוכחות שנקבע להיום.

בפתח הדיון היום טענו הצדדים לעניין החלטה זו. חברי הוועדה... סבורים כי ההחלטה מיום 20/6/23 בעינה עומדת ולפיכך מר טבת יזומן לדיון בפני הוועדה וכלל המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים במסגרת שתי הבקשות ישארו בתיק הערר".

במהלך דיון ההוכחות נחקרו החוקר מר עידו לניאדו והעורר מר אבשלום כהן.

- ביום 29/6/2023 הודיע ב"כ המשיב כי הוא סבור שאין עוד צורך בשמיעת עדותו של מר טבת. יו"ר הוועדה ביקשה את תגובת ב"כ העוררים בתוך 7 ימים. ביום 5/7/2023 התקבלה תגובת ב"כ העוררים. ביום 19/7/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי תצהירו של מר טבת יישאר בתיק, כי בהסכמת הצדדים מר טבת לא ייחקר על תצהירו ונקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.
- ביום 27/8/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררים. ביום 18/10/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 18/10/2023 הוגשה בקשה להגשת סיכומי תשובה מטעם העוררת ובהתאם להחלטת יו"ר הוועדה הוגשו סיכומי תשובה ביום 30/10/2023.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררים

- מר גלעד טבת מטעם המשיב הצהיר, במסגרת סעיף 22 לתצהיר שהוגש בתביעת הפינוי של העירייה כנגד העוררים, כי הנכס המוגדר כפוליון 703-704 הרוס ונטוש, לא הוחזק מעולם ואינו מוחזק על ידי העוררים.
- בתשריט שהוגש על ידי המשיב מסומן הנכס נושא הערר ומצוין: "נאמנות עבור משפ' צבקר".
- עדי המשיב לא הוכיחו כי העוררים החזיקו בנכס ההרוס - מעבר לחוסר ההיגיון המוחלט בהחזקת נכס הרוס שלא נעשה ניסיון להשמישו.
- העוררים במצב קפקאי בו הם מחויבים בארנונה על נכס שאינו שלהם, אינו בחזקתם ואינו בר שימוש.
- העוררים טוענים כי תצהירו של מר טבת הוסתר מהם, וכי על רקע זה הוגשה בין היתר בקשתם להמצאת כל המסמכים מתייחסים לה"ה צוויקר (במסמכים ובסיכומי הצדדים מופיע השם צביקר, צבקר וצוויקר לסירוגין – הערת הוועדה).
- העורר העיד בפני הוועדה כי הוא גידר מתחם בו נמצא ביתו, בית קפרי והמבנה נושא הערר על מנת לחסום פולשים. העורר העיד כי הנכס נטוש ולא ראוי לשימוש וכי שימש בעבר כרפת של משפחת צבקר. עדותו של מר רחמים כהן מטעם המשיב תומכת בגרסה זו, שכן הוא העיד שאמו של העורר שמרה על הנכס מפני פלישה והוא אחריה.

- חובת המשיב הייתה לנסות ולאתר את מר צווקר כמחזיק ולא לרדוף את העוררים על לא עוול בכפם.
 - טענות המשיב בהליך זה סותרות את טענות מר טבת בתביעת הפינוי. גרסת עדי המשיב התבררה כלא אמינה ועלה ניסיון מצד המשיב להסתיר מידע המצוי בידיו. כך, למשל, מר שוגון העיד כי מעולם לא ביקר בנכס, לא ערך את הדו"ח ולא צילם את התמונות. מכאן כי עדותו הינה עדות שמועה בלבד. בנוסף, העד מר רחמים כהן ייחס לעורר דברים שכלל לא נאמרו על ידו.
 - בסיכומי התשובה העוררים טענו כי טענת המשיב בדבר טעות בזיהוי הנכס מופרכת, שכן הוסכם כי מדובר בפוליון 703-704, וממילא לא מוטל עליהם להוכיח מי המחזיק בנכס, אלא רק כי הם עצמם אינם מחזיקים בו. לטענתם, אין להם כל זיקה קרובה לנכס וזיקתם אינה קרובה יותר ממשפחה קפרי או מן העירייה עצמה. העוררים חזרו על הטענה כי בהתאם לתצהירו של מר טבת הם אינם מחזיקים בנכס ויש לראות בתצהירו כהודאת בעל דין. העוררים צירפו פסיקה המתייחסת לטענות עובדתיות שונות בהליכים שונים, החלה גם על טענות סותרות בפני רשויות, לרבות רשויות המס. העוררים אף הפנו להלכת ההשתק השיפוטי.
- לאור כל האמור נטען כי העוררים מחויבים שלא כדין בתשלומי ארנונה משנת 2016 ועד היום, ולכן יש לקבל את הערר, להסיר את שמם כמחזיקים בנכס, להשיב להם את הכספים ששולמו משנת 2016 ולחייב את המשיב בהוצאותיהם.

טענות המשיב

- העוררים רשומים כמחזיקים בנכס לכל הפחות מיום 15/9/2016. העוררים לא הגישו ערר כנגד החיוב בסמוך למועד זה.
- העוררים טוענים כי המחזיקה בנכס היא רמ"י ו/או חברת עמידר ו/או משפחת צבקר, כי חוכר הנכס הוא מר צביקה יעקב וכי הזכויות בנכס רשומות על שם רשות הפיתוח. טענות אלו נעדרות תימוכין.
- אין חולק כי הנכס אינו ראוי לשימוש ונהנה מן הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות. כיום הנכס מצוי בתקופה השנייה, אשר על פני הדברים מסבירה את הסיבה להגשת הערר. מכל מקום, מדובר בחובת תשלום מזערי בהיקף אלפי ש"ח בודדים בשנה, לתקופה מוגבלת בת חמש שנים, שמחציתה כלל אינה בסמכות הוועדה במסגרת הליך זה.
- בדיון המקדמי הובהר כי הנכס נושא הערר נמצא בגוש 6138 חלקה 97, ולא כטענת העוררת בגוש 6139 חלקה 65. הודעתה של רמ"י תומכת בעמדת המשיב. הנכס שהוזכר על ידי העוררים בגוש 6139 חלקה 65 הוחכר לה"ה חבאני ומדובר ב- 2,865 מ"ר, נכס אחר לחלוטין מזה אליו התייחסו העוררים עצמם.
- תצהירו של מר טבת, אליו מתייחסים העוררים, מתייחס לגוש 6138 חלקה 97 ולא לגוש 6139 חלקה 95, ולכן אין כל רלוונטיות לתצהירו.
- קבלה בסך 20 ₪ בגין דמי שכירות ששולמו על ידי צביקה יעקב אינה מסייעת לעוררים להוכיח את טענתם.

- חוב הארנונה בגין שנים קודמות הפך לחלוט שכן לא הוגש ערר כנגד החלטת המשיב מיום 26/2/2017 והוועדה מסומכת לדון אך ורק בחיוב לשנה הנוכחית.
- העוררים טענו טענות שונות וסותרות ביחס לגורם המחזיק בנכס.
- על פי הפסיקה, המחזיק אינו בהכרח הבעלים של הנכס אלא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. מחזיק יכול להיות גם פולש או מחזיק שלא כדין אחר.
- הוכח כי העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. העורר העיד כי מגיל שלוש ועד היום הוא נמצא באותו מקום ושומר על הבית מפני פולשים. לפי הצהרתו, אימו נפטרה בשנת 2011 והוא ממשיך לשמור על הנכס. העורר העיד כי אי אפשר להיכנס למבנים 703 עד 705 בלי לעבור דרכו, כי המתחם מגודר והמבנה נמצא בתוכו. לדברי העורר, הוא זה שגידר את המקום על מנת שלא יבואו פולשים. לאור עדותו, עמדת המשיב הינה כי לעורר שליטה מוחלטת בנכסים.
- באשר למשפחת צווקר; העד העיד כי הם נפטרו והתגוררו במתחם עד שנת 1973, הנכס נטוש, ומשנות השבעים לא רואים אותם. מכאן כי משפחת צווקר/ צבקר אינה מחזיקה בנכס.
- למשיב ידוע כי העוררים מחזיקים בנכס על בסיס חקירה שנעשתה בנכס, וממצאיה הוגשו במסגרת תצהירו של מר רחמים כהן ואושרו בחקירתו של שוגון.

לאור כל האמור, עמדת המשיב כי יש לדחות את הערר ולהטיל את הוצאותיו על העוררים.

דיון והכרעה

כאמור בפתח הדברים, הערר שבפנינו הוגש כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 5/10/2021. לאור זאת, ובהיעדר ערר בגין החלטות משנים קודמות של מנהל הארנונה, הוועדה מוסמכת לדון אך ורק בחיובי העוררים משנת המס 2021.

לטענת העוררים הם אינם מחזיקים בנכס.

לאחר שבחנו את מכלול הראיות והעובדות בתיק ולאחר שקראנו את סיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין חולק כי מדובר בנכס שהוגדר כפוליון 703-704 וכן אין חולק כי הוא הרוס ואינו ראוי לשימוש. לאור מצבו הפיסי של הנכס, לא שולמה ארנונה בגינו משנת 2016, על אף שהחזקה בו נרשמה על שם העוררים בהתאם לממצאי משרד החקירות שוגון. החל משנת 2021 העוררים מחויבים בתעריף מזערי לסיווג מגורים, בהתאם לתקופה השנייה הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, ולמשך חמש שנים בלבד.

נקודת המוצא לדיון הינה כי ה"מחזיק" לעניין דיני הארנונה אינו בהכרח בעל הזכויות הקנייניות בנכס וכן אינו בהכרח מי שעושה בו שימוש, כי אם בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס או מי שנוהג בו מנהג בעלים. ראו בעניין זה למשל רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו. באשר לאפשרות לחייב פולשים בארנונה בשל החזקה בנכסים שאין להם זכויות משפטיות

בהם ראו למשל עמ"נ (ת"א) 25237-06-15 קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית נ' מנחל הארנונה של עיריית הרצליה.

הממצאים העובדתיים שהונחו בפנינו הם כלהלן ;

- ביום 2/6/2022 נערכה ביקורת בנכס על ידי החוקר מר עידו לניאדו. בביקורת נמצא כי: "המקום היה סגור ללא פעמון כניסה. בשער הכניסה היה שילוט – משפחת כהן, משפחת קפרי".

- בתאריכים 14-18/2/2016 נערכה חקירה במתחם בו נמצא הנכס על ידי משרד החקירות שוגון. במכתב מיום 3/8/2022 שנחתם על ידי החוקר חיים פנחס (שוגון) פורטו הממצאים משנת 2016. מר חיים פנחס נחקר בפני הוועדה. במכתב תואר איסוף הממצאים שנאספו בשנת 2016 מפי העורר כך: "כך התקבלו אמרות ופרטים מלאים על הנכסים ובני הבית המאכלסים ביחס עמו, הבהיר בפנינו למי שייך כל פוליוגון וע"פ החלוקה שנערכה, זיהינו את כל הפוליוגונים של כהן לצד אלה של השכנים הצמודים משפ' כפרי ועל בסיס נתונים אלה ערכנו את הדו"ח הנדון...". בסעיף 7 למכתב זה צוין כך: "אבשלוש הצהיר מפורשות שהוא ומשפחתו הינם המחזיקים של הפוליוגונים עליהם הצביעו בפנים כולל אלה ההרוסים (חורבות עתיקות ללא שימוש) שצמודים מדרום לאוראל כפרי...". לדו"ח זה צורפו תמונות.

- במהלך דיון ההוכחות עלה כי הנכסים המסומנים בדו"ח זה 703-704 הם הנכסים שבמחלוקת במסגרת הערר. החוקר מר חיים פנחס העיד כי הנכס במחלוקת מסומן כפוליוגון 705. אין מחלוקת לגבי מיקום הנכסים ומצבם הפיזי. הנכסים נושא הערר מסומנים על גבי תשריט קומת הקרקע שצורף לדו"ח הביקורת מטעם המשיב של אתר צריכה 710 קומת קרקע (סך שטח לחיוב 114.3 מ"ר) עליו סימון בכתב יד של: "בית אבשלוש", "בית שירן", שלושה מבנים של "מחסן אבשלוש" וכן מסומנים בעיגול הנכסים נושא הערר לצידם נכתב "נאמנות עבור משפ' צווקר".

- החוקר ממשרד שוגון, מר רחמים כהן, פירט בפני הוועדה במסגרת עדותו כיצד מרוכזים הנתונים בפניו בדו"ח אקסל והעיד כי "יבדוח שנמצא בפני כרגע נמצא כי אבשלוש יחד עם כפרי מחזיקים ב- 18 נכסים לאותה חצר. להבדיל למשל מחבאני שיש להם חצר נפרדת. לאבשלוש משויכים 12 פוליוגונים שאחד מהם הוא קרקע תפוסה. לכל פוליוגון יש תיאור מילולי מה הוא. ... בהתייחס לנכס 705, אני מסתכל על הדוח ואומר ש- 705 הוא נכס אחד שקיבל 3 מספרים. זה מבנה ישן מאד, הרוס, כמו שרואים בצילומים. הוא קיבל עוד מספרים: 703, 704 (צד מזרחי) ניתן לראות זאת בצילום הראשון של המתחם". העד נשאל מדוע מבנה הרוס מתקופת התורכים משויך דווקא לעורר והשיב כי "אני משיב כי זה מה שהוא אמר לי".

- על פי עדותו של החוקר מר רחמים כהן, הוא נתקל בשם צווקר כבעל הזכויות בנכס, אולם "אין בן אדם כזה אשר מתגורר בגבעה. בגבעה מתגוררים רק כפרי וכהן". ובהמשך: "בנכס הזה לא גרים. אני יודע שמר כהן מחזיק בנכס. מהניסיון שלי בפארק דרום אנשים בונים מכל דבר נכס. אבשלוש שמר על הנכס הזה מפני פלישה. אמא שלו שמרה שנים על הנכס הזה והוא ממשיך לשמור עליו כמצוותה. כל הסביבה שעוטפת אותו היא פלישה. הוא הסביר לי את זה כי השמירה על הנכס הזה מפני פלישה הצליחה שהשטח בו יושבת

המשפחה יהיה סטרילי ומוגן מפלישות". בהמשך הדברים העיד מר רחמים כהן כי: "כאשר שאלתי את אבשלום למה הוא לא משתמש בנכס ההרוס הוא אמר לי: אמא שלי שמרה את זה ככה ואני שומר על זה ככה. הוא אמר שתבאני ואחרים הציעו לו לעשות שימוש גם בנכס נושא הערר וגם בקרקעי הפנויה וזה גרם לי להעריך אותו"

- העוררים המציאו לתיק הוועדה את תצהירו של מר גלעד טבת שניתן במסגרת ת.א. 24691-07 עיריית תל אביב-יפו נ' אבשלום כה ואח' בבית משפט השום תל אביב-יפו. בתצהיר צוין כי האזור משמש כר נרחב לפולשים ומשיגי גבול המנסים להשתלט על מקרקעי ציבור ולהקים בהם מבנים ללא היתרים כחוק וללא הסכמת התובעת. בסעיף 13 לתצהיר נכתב כי הנתבעים ו/או מי מטעמם מחזיקים בניגוד לדין וללא הסכמת התובעת בשטח מתוך המקרקעין וכן במבנים המצויים במקרקעין אלו. בסעיף 22 לתצהיר נכתב כך: "כך גם אציין במאמר מוסגר ולמען הסדר הטוב כי השטח הפתוח בסביב המבנים המוחזקים על ידי הנתבעים מוחזק במשותף עם הנתבעים בת.א. 24683-07-19 עיריית תל-אביב-יפו נ' אהרון קפרי ואח' אשר נשמעים במאוחד יחד עם תובענה זו. כמו כן, בשטח התפיסה ישנם מספר מבנים נטושים אשר הוחזקו בעבר על ידי גברת מינה צבקר אשר למיטב ידיעת העירייה ירדה מן הארץ, אציין בנוסף כי למיטב ידיעתי המבנים הרוסים ואינם בשימוש".
- העורר העיד בפני הוועדה בדיון ההוכחות שנערך ביום 22/6/2023. לפי עדותו "אני מגיל שלוש ועד היום שאני בן 70 אני נמצא באותו מקום. אני יודע על איזה נכס מדובר. מדובר בבית שמספרו 705 הוא נראה בתמונה הרוס ומסומן כעת ע"ג התצהיר בתיק יו"ר הוועדה A. אני שומר את הבית מפני פולשים ועיריית ת"א תובעת אותי". העורר העיד כי "המתחם שלנו מגודר והמבנה נמצא בתוכו. אני גדרתי את המקום". לשאלה האם ירש את הנכס מאימו השיב העד כי "את נכס 701 ירשתי מאמא שלי ונכס 705 לא שלי. הוא של משפחת צבקר". ובהמשך: "משפחת צבקר לא גרה שם יותר... למיטב ידיעתי הם נפטרו. עד שנת 1973 הם גרו במתחם. הנכס נטוש. מאז שנות ה-70 לא רואים אותם". עוד העיד העורר כי "אמא שלי נפטרה בשנת 2011. אני המשכתי את השמירה על הנכס הזה". כשהוצגו בפניו תמונות מתוך הדו"ח של משרד שווגן השיב העד כי "אני משלם מסים על 707, 706, 708, 708 א... 704 ו- 704 היה הרפת של משפחת צווקר. זה המבנה ההרוס שבמחלוקת". ובהמשך: "אני אפשר להכנס למבנים 703 עד 705 בלי לעבור דרכנו".

לאחר שקילת מכלול הראיות שפרטו לעיל, מסקנת חברי הוועדה הינה כי העורר הוא בעל מירב הזיקות לנכס במחלוקת; הנכס נמצא בשטח מגודר וסגור, שהעורר גידר בעצמו. אין גישה למבנים אלא מתוך שטח של העורר. משפחת צבקר, שהינה על פי הנטען בעלת הזכויות בעבר, אינה מתגוררת במקום משנות השבעים. על פי עדות העורר, אימו המנוחה שמרה על הנכס עבור משפחת צבקר עד פטירתה בשנת 2011 ומאז הוא זה ששומר על הנכס. כלל הראיות שבפנינו מלמדות כי למרות שהנכס הרוס ואינו בשימוש, העורר נוהג בו מנהג בעלים, הגישה אליו הינה מתוך שטח מגודר בו הוא מתגורר, והוא "שומר עליו" מפני פולשים. בהתאם לדיני הארנונה, אין זהות בין בעל הזכויות המשפטיות בנכס ובין המחזיק בנכס בפועל. בהתאם להיגיון זה, גם פולש מחוייב בארנונה בגין נכס שאין לו בו זכויות כדין. לא מצאנו כי תצהירו של מר גלעד טבת, המעיד כי גב' צבקר החזיקה בנכס בעבר, תומך בטענות העוררים. גם העובדה שהנכס אינו ראוי לשימוש, שאינה שנויה במחלוקת, לא תומכת בטענות העוררים כי אינם מחזיקים בו. החזקה אינה בהכרח פועל יוצא של שימוש או מגורים

אלא בנסיבות מקרה כגון זה, בו מדובר במתחם מגודר, יכולה להיות על דרך של "שמירה" עליו מפני פלישות וגידורו במתחם סגור.

סיכומם של דברים;

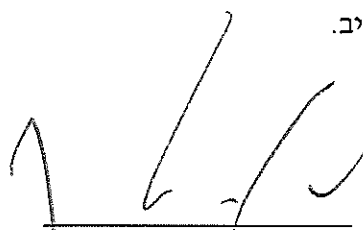
מכלול הראיות בפנינו, ובפרט עדותו של העורר עצמו, מובילים למסקנה כי הוא בעל מירב הזיקות לנכס נושא הערר ואף נוהג בו מנהג בעלים. לאור האמור, הטענה כי העוררים אינם מחזיקים בנכס - נדחית.

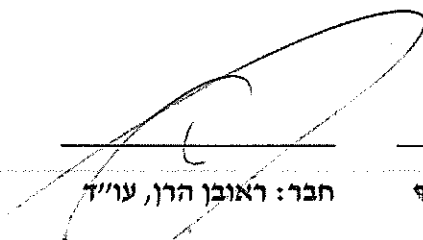
העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 3,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 15/4/24

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 בוועדת 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

מס' ערר: 140023840

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חברה: אורלי מלי רוי"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר: יעקב עובדיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר ותקופת הערר

הנכס נשוא הערר בשטח של 90 מ"ר, מתוך שטח כולל של 423 מ"ר, נמצא ברחוב צביה לובטקין 23 בתל-אביב ומחוייב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

הערר מתייחס לנכס שמספרו 2000418596 וביחס לתקופה שמיום 1.1.2022 - 28.2.2022 (חודשיים) (להלן: "תקופת הערר").

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העורר הגיש ערר והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.
2. ביום 8.6.22 נערך דיון מקדמי בתיק והוא נקבע להוכחות.
3. העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו והמשיב הגיש חוות דעת מטעמה של גב' שמרית דניאל מפענחת תצלומי אויר (להלן: "מומחית המשיב"). העורר הגיש חוות דעת של מפענחת תצלומים, חגבי יעל הרציגר הרשקו (להלן: "מומחית העורר").
4. ביום 10.11.2022 נערך דיון הוכחות בתיק שבו נחקר העורר.
5. ביום 5.6.2023 נחקרו המומחיות מטעם המשיב ומטעם העורר על חוות דעתן.
6. שני הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

7. הנכס שבנדון הוא בשטח כולל של 423 מ"ר. הערר שבנדון מתייחס לחיובים שהוצאו על ידי המשיב לנכס כאשר הוסכם על הצדדים ששטח של 76 מ"ר מתוך הנכס נבנה לפני תום שנת 1989 (פרוטוקול הדיון 5.6.23 וראה גם סעיף 4 לסיכומי המשיב). על כן אין מחלוקת שיש לחייבו כנכס

מגורים באזור 4-5 בהתאם לרשימת החריגים הכלולה בצו הארנונה (להלן: "הסיווג המוחרג"). עוד הוסכם, כי המחלוקת נוגעת ל - 14 מ"ר מתוך שטח הנכס (שני מבנים) (להלן "המבנים") וביחס אליהם על הועדה להכריע האם נבנו לפני תום שנת 1989 (כטענת העורר) שאז יש לחייבם בסיווג המוחרג, או שנבנו לאחר שנה 1989 (כטענת המשיב) ואז יש לחייבם כנכס מגורים באזור 3. יתרת שטח הנכס (333 מ"ר) תידון להלן.

טענות הצדדים

8. העורר הוא הבעלים של הנכס בן קומה אחת ברחוב לובטקין 23 בכפר שלם. לטענת העורר שני המבנים בשטח של 14 מ"ר (כולל) נבנו בתקופה שבין יוני 89 ועד דצמבר 89.
9. לטענת העורר, המשיב לא הוכיח את טענתו שהמבנים נבנו בשנת 1991 ואף נוספו של שטחים בשנים 2001-2002. לטענת העורר, הנטל בעניין זה מוטל על העירייה שלא הרימה את נטל ההוכחה. העורר טוען, שחוות דעת המומחית מטעם המשיב אינה יכולה להחליף (או לבוא במקום) הצגת ראיות על ידי המשיב שכן תפקידה של חוות דעת, להבדיל מעדות רגילה, היא להסיק את המסקנות מהעובדות. חוות דעת המומחה אינה כלי לביסוס עובדות, ולמרות זאת המשיב הסתפק בחוות דעת המומחית ולא הציג כל ראיה מעבר לכך.
10. לגופו של עניין טוען העורר, שהמומחית של המשיב כלל לא בדקה את נתוני הנכס בשנים 89-90 ובחקירתה אף הודתה בכך שלא נתבקשה לעשות כן. המומחית מטעם המשיבה בדקה את התצ"אות לשנים 86-2002 להוציא השנים 89/90. בכך כשלעצמו יש טעם לפגם שהרי שהמחלוקת בתיק היא העובדות הנוגעות למבנים בשנים אלו, או ליתר דיוק- האם נבנו לפני או אחרי שנת 89? המומחית הודתה בחקירתה שאין לה מידע באשר לבניה משנת 88 (מועד הבדיקה) ועד לשנת 1991, ומכאן שאם בוצעה בניה במהלך 89 ועד לתום שנה זו- למומחית מטעם המשיב אין כל מידע ביחס לכך.
11. המומחית גם לא נתנה תשובות מספקות בהתייחס לממצאי חוות הדעת מטעם העורר, למרות חוות הדעת המשלימה שהגישה. המומחית הודתה בחוות הדעת המשלימה שיש במקום מבנה בשטח של 76 מ"ר אשר נבנה לפני סוף 89.
12. המומחית מטעם העורר העידה כי שני המבנים שראתה במפ"י תואמים את המבנים המופיעים בחוות דעת של מומחית המשיב משנת 91. אין לקבל את עדותה הרפה שהיא אינה רואה מבנים אלו. יש לדחות את חוות דעת המומחית מטעם המשיב בכללותה שכן כאמור מסקנותיה נסמכות על תשתית עובדתית שגויה ובנוסף מדובר בחוות דעת בלתי מקצועית ומוטה בבירור לטובת המשיב.

13. לטענת המשיב, נטל ההוכחה בנוגע למועד סיום הבניה של המבנים נשוא הערר מוטל לפתחו של העורר ולא של העירייה. המשיב הציג מכתבים שנשלחו לעורר אליהם צורפו תצ"אות רלוונטיות לערר אשר היו ברשות העירייה (מכתב מיום 6.3.18, מוצג מ/1).
14. לעניין טענת העורר שהיה על המשיב להציג ראיות חלף חוות דעת מומחה (או בנוסף) טוען המשיב, כי אינו כפוף לדיני הראיות וכך גם ועדת הערר. מבלי לגרוע מכך נטען, שהעורר טרח והגיש חוות דעת מטעמו רק לאחר שהוגשה חוות דעת של מומחית מטעם המשיב וארכות חוזרות ונשנות.
15. לגופה של חוות הדעת טוען המשיב, שלא נפל כל פגם בבדיקות שערכה המומחית, אשר בחנה את התפתחות הבניה מן המועד האחרון שבו נצפתה הקרקע ריקה ממבנים (86) ועד לשנת 2002 ברציפות. המומחית הסבירה שהתצלום הראשון לאחר 1986 הוא משנת 1989 ועד לשנות ה-90 (כולל) הוצאו תצ"אות אחת לעשר שנים בלבד. המומחית בחנה את העובדות בהתאם לתצלומים שנמסרו לה על ידי העירייה.
16. לגופו של עניין נטען, שהעורר לא הרים את נטל ההוכחה לעניין בניית המבנים לפני שנת 1989 וגם אילו המבנים הוצבו על הקרקע ביוני 1989, כנטען, הרי שלא הוכח שלא נהרסו עד לסוף שנת 1989 (בהיותם ארעיים).

דיון והכרעה

השטח שבמחלוקת

17. הנכס שבנדון הינו בשטח כולל של 423 מ"ר (ראה החשבון שצורף לכתב הערר).
18. במסגרת הערר נטען על ידי העורר כי הנכס בכללותו נבנה לפני שנת 1989 ולכן יש לסווגו בסיווג המוחרג (ראה כתב הערר).
19. חוות דעת המומחית מטעם העורר, שנתבקשה לבחון את המצב הקיים על הקרקע נכון לשנת 1989 קבעה בחוות דעתה שבשנת 1989 היה קיים על הקרקע מבנה בשטח של כ- 76 מ"ר (להלן: "המבנה הגדול") בלבד וכן מבנה ארעי בגודל של 4 מ"ר ומכולה בגודל של כ- 10 מ"ר (להלן: "המבנים הקטנים"). באמצעות קביעה ברורה זו, גידרה המומחית מטעם העורר את המחלוקת למבנה הגדול ולשני המבנים הקטנים בלבד, מתוך השטח הכולל של 423 מ"ר. חוות דעת המומחית מטעם העורר לא רק קובעת מה היה על הקרקע אלא מה לא היה על הקרקע בשנת 1989 – מבנים נוספים בשטח של 333 מ"ר (להלן: "יתרת השטח המחוייב").

20. בחוות הדעת המשלימה של המומחית מטעם המשיב אישרה המומחית מטעם המשיב את ממצאי המומחית מטעם העורר לעיל, לעניין המבנה הגדול. לאור זאת נקבע, בפתח דיון ההוכחות מיום 5.6.2023, שמן הראיות שהוגשו לוועדה עולה שהשטח שבמחלוקת צומצם ל- 14 מ"ר בלבד (שטח המבנים הקטנים).

21. ולסיכום: קיימת הסכמה בין שתי המומחיות שהמבנה הגדול היה קיים על הקרקע בשנת 1989 ועל כן יש לסווג בסיווג המוחרג; קיימת מחלוקת בין המומחיות ביחס לקיומם של המבנים (14 מ"ר) כל הקרקע בשנת 1989, וזאת תוכרע להלן על ידי הועדה. המומחית מטעם העורר לא מצאה ממצאים המעידים על בניה נוספת בקרקע לפני שנת 1989 ביתרת השטח המחוייב (333 מ"ר), למרות טענת העורר, ומשלא הוצגה כל ראיה אחרת בעניין זה ברור שאין להחיל עליו את הסיווג המוחרג.

סיווג המבנים הקטנים

22. בפני הועדה הוצגו שתי חוות דעת הנוגעות לשני המבנים הקטנים, חוות דעת המומחית מטעם העורר ומנגד חוות דעת המומחית מטעם המשיב (הכוללת חוות דעת משלימה), ועל הוועדה להכריע בין חוות הדעת.

23. המומחית מטעם המשיב מציינת בחוות הדעת שלנגד עיניה עמדו תצלומי אוויר שנערכו על ידי מפ"י ושתי חברות פרטיות נוספות, מספטמבר 1986 ועד מאי 2002 (נספחים ב-י לחוות הדעת). על יסוד מסמכים אלו קובעת המומחית מטעם המשיב את העובדות הבאות: בשנת 1986 שטח הערר היה בור, ריק מבניה ולא מגודר; בחודש יוני 1988 נראה בשטח הערר מבנה בגודל 50 מ"ר; בחודש מרץ 1991 נראים שני מבנים חדשים וסמוכים, האחד בשטח של 230 מ"ר והשני בשטח של 40 מ"ר. יתר המגרש ריק. חוות הדעת ממשיכה ומתארת את מצב השטח גם בשנים העוקבות, ואולם שנים אלו אינן רלוונטיות לערר ולפיכך נתעלם מחלק זה בחוות הדעת.

24. מתיאור המומחית לעיל לא ניתן ללמוד מה היה המועד המדויק שבו נבנו המבנים הקטנים נשוא הערר, אלא ניתן ללמוד ככל הנראה שנבנו לפני חודש מרץ 1991 (בהנחה שהמבנים הקטנים הנם אלו המצויינים בחוות הדעת).

25. המומחית מטעם העורר הגישה את חוות דעתה לאחר הגשת חוות דעת המומחית מטעם המשיב והיא מציינת כי נתבקשה על ידי העורר לבחון מה היה בשטח הערר בשנת 1989 היא השנה הרלוונטית לערר. המומחית מציינת שביצעה את הבדיקה באמצעות שני תצלומים עוקבים ממפ"י (שניהם מיום 3.6.1989) שהועלו על ידה בתוכנה ייעודית. על פי המומחית, הצילומים מראים כי בחודש יוני 1989 היו קיימים בשטח מבנה בשטח של כ- 76 מ"ר ובנוסף מבנה ארעי בגודל של 4 מ"ר (בגבול הצפוני של החלקה) ומכולה בשטח של כ- 10 מ"ר.

26. בהמשך לכך, בחנה המומחית מטעם המשיב את חוות דעת המומחית מטעם העורר והגישה חוות דעת משלימה מטעמה (מיום 2.5.2023) שבה אישרה קיומו של המבנה הגדול בשטח של 76 מ"ר אך לא את קיומם של המבנים הקטנים.
27. המומחית מטעם העורר נחקרה על חוות דעתה וציינה כי הכינה "אנגליף" (שניתן לראות בתלת מימד עם משקפיים מתאימים) על בסיס שני התצלומים שנרכשו ממפ"י ביחס לתאריך 3.6.89. יצירת האנגליף אפשרה למומחית, לטענתה להבחין במבנים הקטנים שלא ניתן לראותם בטכניקה שבה השתמשה המומחית מטעם המשיב.
28. המומחית מטעם המשיב נחקרה על ידי העורר וציינה כי לא קיבלה הנחייה מדויקת מהמשיב לפני הכנת חוות דעת. לטענת המומחית, שיטת העבודה שלה היא חיפוש התקופה המאוחרת ביותר שבו נצפה הנכס נשוא המחלוקת ריק מבניה, והמשך התצפית ממנו והלאה לאיתור המבנים הנבנים על הקרקע. המומחית מציינת שהיו בידיה תצלומי אוויר משנת 1986 (התקופה המאוחרת ביותר שבה היה השטח ריק מבניה) ועד לשנת 2002 (כמפורט בחוות הדעת) ובחוות הדעת מתוארת התפתחות הבניה בקרקע במהלך שנים אלו. המומחית אישרה כי קיבלה את כלל התצ"אות מהארכיון העירוני (תצ"אות של מפ"י) ואילו בארכיון העירייה לא נמצאו תצ"אות הנוגעות לשטח הרלוונטי לערר משנת 1989. על כן חוות הדעת התבססה של תצ"אות משנים אחרות המפורטות בחוות הדעת.
29. המומחית נשאלה על ידי הועדה מדוע לא ערכה במקור בדיקה יזומה במפ"י לאיתור תצ"אות משנת 1989 והשיבה כי אינה נדרשת לעשות זאת. עוד הסבירה שלאחר שקיבלה לידה את חוות הדעת של המומחית מטעם העורר הלכה לבדוק זאת בעצמה וראתה שהמבנים הקטנים אינם קיימים. המשיב טוען בסיכומיו שהבדיקה הנוספת של המומחית נעשתה בתלת מידי ואולם לא ברור על מה מסתמכת טענה זו שכן המומחית לא ציינה באלו אמצעים ביצעה את הבדיקה הנוספת במפ"י.
30. חוות הדעת של המומחיות מטעם העורר והמשיב **סותרות זו את זו** בכל הנוגע למבנים הקטנים, ולמותר לציין שבידי הועדה אין כלים להכריע מי מבין המומחיות "צודקת" בחוות דעתה. למרות זאת, לאחר ששקלנו את הדברים, לכאן ולכאן, אנו נוטים לקבל את חוות דעת המומחית מטעם המשיב דווקא, למרות שקיים טעם לפגם בכך שמומחית זו לא מצאה לנכון לבדוק מלכתחילה האם קיימת תצ"א לשנת 1989 במפ"י, כפי שמצופה היה שתעשה. להלן נימוקי הועדה:
- 30.1. לאחר הגשת חוות דעת המומחית הגיש העורר "הודעה" מטעמו אשר בו טען שמומחית מטעמו בדקה תצ"א של מפ"י מתאריך 3.6.89 אשר לפיה **"אותו במגרש המדובר מבנה בשטח של 76 מ"ר"**. ב"כ העורר צרף הודעת מייל של מהמומחית מיום 1.1.23 ברוח זו (להלן: **"הודעת המייל של המומחית"**). העורר מוסיף בהודעתו שבשטח היו קיימים בשנה

הרלוונטית "מבנים נוספים בשטחים גדולים" שלא ניתן לראותם בשל עלוה. בהבחרה נוספת מטעם העורר הוגשה לוועדה ביום 5.1.23 ציין העורר קיומו של שטח אחד בלבד במגרש בשנת 1989- המבנה הגדול, ואין אזכור למבנים הקטנים.

30.2. לאחר מועד זה נחקר העורר בחקירה נגדית ולא טען דבר לגבי קיומם של המבנים הקטנים בשטח, לא בשנת 1989 ולא בכלל (ראה פרוטוקול החקירה).

30.3. ביום 12.1.2023 התקיים דיון נוסף בפני הועדה שם ביקש העורר להגיש לוועדה את התצ"א שצורפה להודעת המייל של המומחית לעיל, אשר בה כאמור לא נצפו המבנים הקטנים (ולכן אלו לא צוינו על ידי המומחית בגוף המייל). ב"כ העורר ביקש להסתפק בתצ"א, ללא הגשת חוות דעת מומחית נוספת וללא חקירה של המומחית (ראה הפרוטוקול). המשיב התנגד לבקשת העורר ולכן נקבע שעל המומחית להגיש חוות דעת מטעמה ולהעמיד עצמה לחקירה נגדית על חוות הדעת. למותר לציין כי אלמלא התנגדות המשיב, היה העורר מסתפק העורר בתצ"א המקורית של המומחה מטעמו שלא כללה כלל את המבנים הקטנים!

30.4. ודוק: המבנים הקטנים "הופיעו" **לראשונה** בחוות דעת המומחית של העורר מיום 30.1.23, כאשר בחקירתה הנגדית הוסיפה כאמור שנצפו באמצעות יצירת אנגליף (שיטה שפחות מקובלת כיום לטענתה) והבהירה כי הם נראו על ידה **"די בבירור"** (כלומר עם הסתייגות).

31. כאמור לעיל, המומחית מטעם המשיב העידה כי בבדיקה שערכה לאותם התצלומים לא נצפו המבנים הקטנים. העורר מצדו לא הוסיף כל מידע ביחס לאותם מבנים, ובכלל זאת לא העיד בפני הועדה שאלו אכן היו קיימים בשטח בכלל, ובשנת 1989 בפרט. יש להניח שעדות לגבי מבנים אלו נעדרה מעדותו של העורר בפני הועדה שכן במועד מתן עדותו, אלו טרם נצפו בשטח על ידי המומחית מטעמו. בין אם העורר לא העיד דבר על קיומם של המבנים הקטנים בשל כך שלא זכר את קיומם ובין אם מסיבה אחרת, העובדה שהיא שלא הוצגו לוועדה ראיות מספיקות וחד משמעיות לכך שמבנים אלו היו קיימים בקרקע בשנת 1989 (או לאחר מכך), גם לא על ידי המומחית מטעם העורר עצמו. מכאן מתבקשת המסקנה הבלתי נמנעת, שהמבנים הקטנים לא נבנו לפני שנת 1989.

סוף דבר

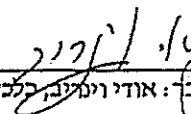
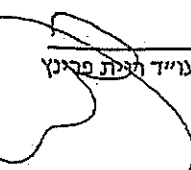
32. על כן, ומכל הנימוקים המפורטים לעיל אנו קובעים כי יש לקבל את הערר בנוגע לשטח של 76 מ"ר מתוך סך השטח המחוייב ולקבוע כי הנ"ל יחוייב בסיווג מגורים באזור 4-5, כמבוקש על ידי העורר. הערר נדחה בנוגע לשטח הנוסף של 14 מ"ר.

33. הואיל והערר התקבל בחלקו אין מקום לחייב את העורר בהוצאות ומנגד לא מצאנו לנכון לחייב בהוצאות את המשיב בשל התנהלות העורר בנושא חוות דעת המומחית, שהסבה הוצאות למשיב (ראו החלטה מיום 12.1.2023).

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.4.24

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

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

 חברה: אורלי מלי, רייח	 חבר: אודי ויטמן, כלכלן	 יו"ר: עו"ד חגית פרינץ
קלדנית: ענת לוי		



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

**עררים מספר: 140022861
140023348
140023819
140025150**

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

העוררים: אילנה קרפובסקי ואח'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

רקע וגדר המחלוקת

1. עניינם של העררים בדירות העוררים, בבנין ברחוב הירקון 87 בתל אביב הידוע כמגדל המלך דוד (להלן "המגדל" או "הנכס"). הנכס נמצא במתחם משותף עם מלון דן, כאשר קיימים יחסי זיקה מסויימים בין המגדל למלון.
2. במשך שנים סווג המשיב את הדירות במגדל, בסיווג של "מגורים".
3. ביום 14.2.2021 קיבלה העוררת, גב' קרפובסקי, מכתב מהמשיב ובו הוא מודיע כי בהתאם לבדיקה שנערכה, שינה את הסיווג של הדירה ל"דירה במלון". נראה כי מכתבים דומים יצאו ליתר בעלי הדירות. להשגה צורפו רק שני מכתבים לדוגמא.
4. לפיכך ביום 25.5.2021 הוגשה השגה בנושא (ההשגה הוגשה לכאורה על תשובת המשיב מיום 5.5.21 אך במהותה היא על ההודעה לעיל).
5. תמצית עיקרי ההנמקה בהשגה, כי מאז ומעולם היה מדובר במגדל מגורים. נטען כי הדיירים רכשו את הדירות כבעלים או חוכרים וכי הם משתמשים בהן למטרת מגורים מאז ומעולם.
6. העוררים טוענים כי היחידות אינן חלק ממלון דן.
7. עוד שתי טענות עקרוניות הופיעו בהשגה ואח"כ בערר ואליהן נתייחס על אתר, כדלהלן.
8. העוררים טוענים (סעיף 64 לערר) כי על המשיב חלה חובה לנימוק ענייני להחלטתו לשינוי הסיווג. לטענת העוררים ההחלטה "פסולה ומהווה למעשה שינוי של מדיניות המיסוי".
9. כבר בשלב זה נאמר, כי מדובר בטענה שעניינה לעלות במסגרת תקיפה אחרת. אין בסמכות ועדת הערר לבדוק את חוקיות ההחלטה, אלא לבדוק עניינית האם מדובר במגורים אם לאו.
10. עוד נטען בהשגה, כי החיוב הינו רטרואקטיבי שכן ההודעה נשלחה ביום 14.2.21 אך החיוב הוחל מיום 1.1.21. לא מצאנו ממש בטענה זו.
- החיוב עוסק בשנת המס שהחלה ואין מדובר בחיוב רטרואקטיבי. יתירה מכך, טענה לחיוב רטרואקטיבי, ככלל, אינה בסמכות ועדת הערר.
11. ביום 22.8.21 ניתנה תשובת המשיב בה דחה את טענות העוררים. הובהר כי התשובה מתייחסת רק לנכסים בהם יש התאמה בין המחזיק בנכס הרלוונטי לבין המשיג בהשגה.

12. לגופו של עניין טען המשיב כי אחרי בדיקת היתר הבנייה, הסכמי המכר וההסכם מול חברת הניהול הוא הגיע למסקנה כי מדובר במלון דירות.
13. הובהר לעוררים כי על המשיב לפעול בשיויון בכדי לחייב מס, ולכן מפעם לפעם מבוצעות התאמות לנמצא בשטח.
14. לפיכך ביום 29.09.21 הוגש ערר 140023348, לשנת 2021. הערר הוגש בשם אילנה קרפובסקי ואח' וזאת על פי רשימה שצורפה לערר. נימוקי הערר דומים לנימוקי ההשגה.
15. העוררים הם הגברת אילנה קרפובסקי ו- 53 דיירים נוספים המפורטים ברשימה שצורפה לערר כנספח 1.
- ברשימה, לצד שמם, זוהתה דירה, הנטענת להיות מושא עררם. בפועל, רק הגב' קרפובסקי הגישה ראיות והופיעה בפני הוועדה.
16. בכדי להשלים את התמונה נציין כי ביום 3.4.2022 הוגש ערר נוסף, לשנת 2022, שמספרו 140023819. פורמלית הפעם המגישה היא הגב' לריסה בראונר, בשמה ובשם העוררים המופיעים ברשימה. ערר זה אוחד לשמיעה עם הערר הקודם. הוא הדין עם ערר 140025150, שהוגש ביום 22.5.2023, לשנת 2023. גם ערר זה הוגש על ידי הגברת בראונר. מכאן, שהעררים שבפנינו, מתייחסים לשנים 2021 עד 2023.
17. ביום 26.4.21 הוגש ערר עצמאי שמספרו 140022861, על ידי פלוני בשם גיאורג שטיינברג. בערר זה הוגש ביום 26.7.21 תצהיר מטעם העורר, וביום 29.9.21 הוגשו תצהירי המשיב. בתחילה יצג את מר שטיינברג עו"ד דב פירר, אך ביום 5.12.21 שלח מר שטיינברג בעצמו הודעה לוועדת הערר בה ביקש להצטרף לערר של הגב' קרפובסקי. ביום 9.12.21 הוגשה הודעה על ידי משרד עורכי הדין פירון, המייצג את העוררים כי הם קיבלו את הייצוג של מר שטיינברג ועל כן בקשו לצרפו "לרשימת בעלי הדירות/המחזיקים העוררים בערר שלנו (ערר 140023348) ולהורות על סגירת תיק ערר 140022861. לחלופין, מבוקש לאחד את הדיון...".
18. ביום 7.3.22 התקיים דיון מקדמי בו נדונה טענה מקדמית של העוררים כי המשיב איחר במתן תשובה להשגה ומכאן שדין ההשגה להתקבל. גם בטענה זאת לא מצאנו ממש. כאמור לעיל ההשגה הוגשה ביום 25.5.21 והתשובה ניתנה ביום 22.8.21. התשובה ניתנה ונשלחה לאחר שהוענקה למשיב אורכה להגשת תשובתו.
19. בעניין זה נמסרה עדות של הגברת רונן עזרא, רכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה בעיריית תל אביב, כי התשובה נשלחה באותו יום שנכתבה - 22.8.21, ואף הוטבעה חותמת העירייה עם התאריך הנ"ל, כנהוג "בעשרות אלפי תשובות דומות הנשלחות לנישומים". לא הוכח מועד קבלת התשובה אצל העוררת. מכל מקום, טענת העוררים כי קיבלו את התשובה ביום 29.8.21, אינה תלויה במשיב. לא מצאנו לקבל את טענת העוררים בנוגע למועד קבלת התשובה, ומצאנו לקבל את הסבר המשיב.
- מעיון במועד הגשת ההשגה עולה כי דווקא העוררים איחרו את המועד להגשתה. המועד הקובע להגשת השגה, הינו מועד ההחלטה העניינית עליה משיגים, דהיינו, יום 14.2.21 ולא המועד המתייחס להחלטות מאוחרות יותר. מכל מקום המשיב לא טען בעניין זה - ובנסיבות העניין טוב עשה - אך לכך חשיבות לעניין דחיית טענת העוררים לקבלת הערר על הסף.
20. העררים לעיל הועברו לשמיעת ראיות. ביום 8.6.22 הוגשו תצהירי העוררים: תצהירה של הגב' קרפובסקי וחוות דעת מומחה של עו"ד פפר (מנהלת ארנונה וגזברית לשעבר בעיריית רמת השרון).
21. לתצהירה של העוררת צורפו: פרוטוקול אסיפת דיירים מיום 25.9.17, ממנו עולה כי מלון דן הינו בעלים של 6- דירות במלון; נסח טאבו של הבניין; חוזה מכר מיום 11.3.22 של ה"ה קרפובסקי (המפנה להסכם רכישה ממגדלי דן שלא צורף); תמונות הדירה של הגב' קרפובסקי; פרוטוקול ישיבת דיירים מיום 25.11.18 בו מצוין כי בין הנוכחים נמצאים שני נציגי מלון דן ונציגת חברת הניהול; חשבון ארנונה משנת 1994; התכתבות עם העיריה משנת 2003 של אדם בשם ליאון; תצהיר עדות ראשית של מר שטיינברג (שלא התייצב להיחקר על התצהיר) + נספחים; דף מידע של מלונות דן; הסכם של נציגות הדיירים עם קבלן עבודות; הסכם דומה נוסף עם קבלן חיפויים; מכתב התראה של עו"ד שילר לחברת Tel Aviv Apartments המבקש מהם לחדול מלעשות פרסום להשכרת דירות לטווח קצר במגדל (לא

צורפו תשובות או התייחסות); תמונות של המלון; החלטה של ועדת ערר באר טוביה בעניין חברת אשטרום.

לחוות הדעת של עו"ד פפר צורפו תמונות של חלקים מהמרחב הציבורי ומסמכים נוספים, שצורפו גם לתצהירה של גב' קרפובסקי.

22. יצויין כי חוות הדעת התיימרה לפסוק במחלוקת שבין הצדדים ומשכך, ספק רב אם לחוות הדעת משקל כלשהו. במישור העובדתי אין בחוות הדעת כל תוספת משמעותית לנטען בתצהיר, שכן הגב' פפר הבהירה שביקרה רק בדירת המצהירה ולא בכל דירה אחרת ואף לא שוחחה עם אף דייר אחר.

23. ביום 6.7.22 הוגשו ראיות המשיב שהינן שני תצהירי חוקרי חוץ, האחד של מר שרעבי שביקר ביום 25.5.21 בדירת מר שטיינברג, והשני, תצהיר של מר לוי שביקר ביום 11.8.21 בדירת מר יקותיאל פדרמן ותיאר את מצב הנכס והקשר למלון דן. מביקור זה עלה כי בקומת הקרקע של הבניין יש אולם כנסים של מלון דן, שיש מעבר למלון ממפלס הקרקע ומפלס הבריכה וכי חברת האחזקה קשורה לרשת מלונות דן.

24. עוד צורפו על ידי המשיב כראיות – הסכם הניהול שהמציא מר שטיינברג, בתיקו הנפרד, בטרם העברת היצוג ואיחוד תיקו, הסכמי המכר שצורפו העוררים, היתר בניה ממנו עולה כי הבניין נועד למגדל של 20 קומות של "מלון דירות", תצהיר של אדם בשם צינקיז (שהינו חסר ערך ראייתי בהליך זה) ודו"ח רשום התאגידים בנוגע לחברת הניהול.

25. ביום 19.9.22 התקיימה ישיבת הוכחות במסגרתה נחקרה הגב' קרפובסקי. להלן נפריד בין שני חלקי עדותה: החלק האישי ביחס לדירתה והחלק הכללי של עדותה ביחס לבניין. הגברת קרפובסקי העידה כי רכשה את הדירה בשנת 2002 ומתגוררת בה מאז עם בעלה. כי הייתה השכרה לתקופות קצרות בבניין ולכן ניתנה החלטה של הנציגות שהגבילה זאת. עוד העידה שאינה יודעת אם יש דירות בבעלות מלון דן. כי המעבר למלון נסגר. כי יש שטח משותף עם המלון. כי יש חברת ניהול של המלון. כי לא הייתה בכל הדירות וכי אינה יודעת מיהם יתר מגישי הערר.

26. ביום 14.11.22 התקיימה ישיבת הוכחות נוספת בה נמשכה חקירת הגב' קרפובסקי. היא העידה, כי רכשה את הדירה מאדם פרטי, כי אורח מהמלון לא יכול להיכנס לבניין, כי לחברת הניהול אין זכויות בדירות, כי הדירות בבעלות פרטית. כי ההשכרה לטווח קצר הייתה ב- 3-4 דירות.

27. בהמשך נחקרה עו"ד פפר- מכיון שלא מצאנו לתת משקל לחוות דעתה, ולדברים שציננה שאינם מידעית האישית, כגון מי מתגורר בפועל בבניין, נתייחס רק לעובדות שהצהירה עליהן. נציין כי בקרה רק בדירה של הגב' קרפובסקי וכי מדובר בדירת מגורים. עוד העידה עו"ד פפר שהסתובבה בכל הבניין.

28. לאחר עדותן של ה"ה קרפובסקי ופפר הכריז ב"כ העוררים: "אלו עדי" ובחר להתעלם מתצהירו של מר שטיינברג, כמו גם מהודעתה של ב"כ המשיב, בשולי הודעתה על הגשת ראיות המשיב, מיום 6.7.22, בו הבהירה: "למען הסר ספק, המשיב מבקש לזמן לדיון ההוכחות, את כלל המצהירים של העוררת, לרבות מר גאורג שטיינברג שתצהירו צורף כנספח 9 לתצהיר הגברת אילנה קרפובסקי".

29. בהמשך נחקרו עדי המשיב. שניהם הפנו לדוחות שערכו. נציין כי אין בעדותם תרומה לסוגיית השימוש במגדל, שכן בעיקר תיארו את המצב בשטח, עליו אין מחלוקת של ממש, והתייחסו לדברים שנאמרו להם על ידי גורמים שונים (שגם לאמירות כאלה לא ניתן לתת משקל רב).

30. כאמור בס' 19 לעיל, נחקרה גם הגב' הגברת רון עזרא, רכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה בעיריית תל אביב בנוגע למועד שליחת התשובה להשגה.

31. ביום 15.1.23 הוגשו סיכומי העוררים. בסיכומים אלו חזרו העוררים על טענותיהם כי מדובר בשימוש של מגורים.

32. המשיב הגיש סיכומיו ביום 21.5.23. שם חזר והבהיר כי לפי כל הנתונים עולה כי המקום משמש כמגדל של מלון דירות.

33. ביום 28.5.23 הגישו העוררים, ברשות, סיכומי תשובה, שעניינם, מספר התייחסויות קונקרטיות לטענות המשיב בסיכומיו.

דיון

34. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות אנו סבורים, כי צודקת העוררת גב' קרפובסקי בטענתה, לעניין סיווג דירתה, ודין הערר שלה בעניינה הפרטי בלבד, להתקבל. ביחס לכל יתר העוררים דין טענותיהם להידחות.

35. נדגיש כי מדובר בהכרעה על בסיס העובדות והראיות, שהוגשו על ידי העוררת היחידה שהגישה תצהיר ומסרה עדות בפנינו.

36. נבהיר: בחינת מכלול העובדות שהוצגו בפנינו מעלה כי קיימת אפשרות ממשית כי במגדל מתקיים מלון דירות בהיקף ובצורה כזאת או אחרת.

37. מאידך גיסא, מלבד הגב' קרפובסקי לא הגיע אף עורר לתת עדות בנוגע למצב דירתו: האם הדירה בבעלותו? האם מושכרת? מהם מועדי השכירות? מי רשום כמחזיק? מה אופי השימוש? מה הקשר למלונות דן או לכל גורם אחר המשכיר דירות לטווח קצר? מהם מאפייני הדירה? וכל כיוצא באלו.

המקור הנורמטיבי והפסיקה:

38. בטרם ניישם את הראיות כפי שהוצגו בפנינו, נפנה למקור הנורמטיבי בענייננו - צו הארנונה של עיריית תל אביב. צו זה מבחין בין דירות ("בניינים המשמשים למגורים") לבין נכסים אחרים ("בניינים שאינם משמשים למגורים"). הסעיף האחרון של הפרק העוסק בבניינים המשמשים למגורים, הינו תת סיווג, מעין סיווג ביניים, שבין מגורים לעסק, אשר נועד להגדיל את הארנונה הנגבית מדירות מגורים וכותרתו: "דירה במלון".

39. לצד כותרת הסיווג, ההסבר: "יחידת מגורים הממוקמת בבניין המשמש כמלון".

40. לפי פשוטו של מקרא, עסקינן ביחידת מגורים הממוקמת דווקא בבניין המשמש כמלון, להבדיל מבית מגורים רגיל. מלון, לכשעצמו, מסווג בנפרד.

41. בתיק בר"מ 268/07, מרים היינריך נ' מנהל הארנונה ת"א, עלתה השאלה האם העובדה שמדובר בדירת מגורים שאינה חלק מבית המלון, מבטלת את ייחודיותה של הדירה כדירה הממוקמת בבית מלון וממילא מצדיקה הפחתת תשלום הארנונה, כבדירה רגילה.

42. נראה כי כבוד השופטת (כתוארה אז) המנוחה מרים נאור, נזקקה לבחינת השאלה אם בעל הדירה נהנה מחלק מהשירותים הניתנים במלון. בכך הלך בית המשפט העליון, אשר טרם נדרש קודם לכן לשאלה זו, אחר בתי המשפט המחוזיים, אשר השיבו על השאלה לאחר שבדקו את תכלית החקיקה, להבחין בין דירות בבניין מגורים לבין דירות שבמלון דירות.

43. כאן המקום לציין שהצדדים לא הפנו את הוועדה לאפשרות לקבוע כי דירות הממוקמות במלון דירות אינן חלק ממלון הדירות. נקודת המוצא של המשיב הינה, כאמור בסעיף 4 לסיכומיו, כי "אין חשיבות לשאלת השימוש ביחידות עצמן". בהחלטתנו אנו דוחים עמדת מוצא זו.

44. כאמור, גם העוררים לא הפנו את הוועדה לאפשרות כי הם מחזיקים דירות מגורים שאינן חלק ממלון דירות ושמו את כל ייחוסם לבניין להבחין בין המגדל עצמו, לבין מלון דן המחובר לו ובקשו לראות במגדל משום בית דירות יוקרתי ולא מלון דירות. פסק הדין בעניין רמות ארזים (עמ"נ מרכז 21-02-38765), אליו מפנים העוררים, אינו עוסק בסוגייה זו, אלא בשאלה אם נכס מסווייט, דהיינו קומה בבניין, הינו "מלונית" (כהגדרת צו הארנונה של עיריית פ"ת), או דירות מגורים. ההבחנות הן בעיקר תקופות השימוש, מתקנים ושירותים ובנסיבות העניין, נקבע כי מדובר בדירות.

יישום המבחנים על פי הראיות:

45. להלן מספר עובדות המלמדות כי אכן קיים בנכס הידוע כמגדל המלך דוד, מרכיב מובהק של "דירה במלון".

45.1. המגדל הוקם על ידי מלונות דן על פי היתר בנייה שניתן לשותפתה בשם מגדלי דן, מיום 13.5.90 לבנייתו של מלון דירות.

45.2. קיים חיבור בין הבניינים, דהיינו מלון דן ומגדלי דן, גם אם נחסם בשלב מסוים.

- 45.3. חברת הניהול קשורה לחברת מלונות דן.
- 45.4. כפי שעולה מפרוטוקולי ישיבת הדיירים, למלונות דן זכות בעלות ב- 6 דירות בבניין.
- 45.5. למלונות דן נציגים באספות הדיירים.
- 45.6. בבניין הייתה, ואולי עדיין קיימת, אפשרות להשכיר דירות לטווח קצר.
- 45.7. הסכם הניהול מגלה קשרים מיוחדים עם המלון וחברת דן. הסכם הניהול מאפשר התקשרות מיוחדת בין המלון לדייר.
- 45.8. הסכם המכר המקורי שנחתם עם חברת דן (שמחייב רוכשים מאוחרים גם כן) קובע כי הפרויקט הינו: **"מגדל רב קומות למלון דירות"**; כי **"ברצון הקונה לרכוש מאת החברה את הזכויות בדירה הנמצאות בקומה __ של מלון הדירות..."**. שמע מיניה, הממכר הוא דירה במלון דירות.
- 45.9. ההסכם המקורי מחייב את הרוכש לקבל הסכמה של חברת מגדלי דן, (הרשומה כשותפות מוגבלת), מראש ובכתב להעביר את זכויותיו בדירה לאחרים, או לבצע שורה של פעולות קנייניות או חוזיות אחרות.
- 45.10. מאותו הסכם ניתן ללמוד כי כל דירה שונה מדירה אחרת (סעיף 3.3 להסכם) וכי יתכן שחלק מהדירות לא ימכרו "ויתנהלו כמלון דירות" (סעיף 18.2).
- 45.11. המגדל מופיע בפרסומים שונים של מלונות דן.
- 45.12. בריכת המלון מצויה פיזית בשטח המגדל והינה משותפת הן למלון והן למגדל (כלשונה של הגברת קרפובסקי בעדותה).
- 45.13. מנסח הרישום וממסמכים נוספים עולה כי הבעלים של המגדל, על דירותיו, הינה חברת מגדלי דן. בפועל טרם נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין והם מובטחות ברישומה של הערת אזהרה לטובתם. יצוין שאכלוס הדירות החל בשנת 1994.
- 45.14. העורך מספר 26, לפי רשימת העוררים, הוא וינסט צ'נקיז, אשר כמו יתר העוררים, (זולת הגברת קרפובסקי), לא התייצב או הגיש תצהיר או מסמכים. מנגד, המשיב, צירף לראיותיו, תצהיר מיום 17.9.2013, של אביו של עורך זה ואת חוזה המתנה הנספח לו. התצהיר הוא המסמך, שבו האב העניק את הדירה, בלא תמורה, לילדיו. תצהיר מסוג זה, מוגש לשלטונות מיסוי מקרקעין, על מנת לאפשר את העברת הנכס משם האב, על שם ילדיו. לתצהיר גם נספח, דהיינו, הסכם מתנה מיום 16.9.2013, בשפה האנגלית, בין האב לילדיו. סביר שהמשיב קיבל מסמכים אלה לידיו לצורך העברת שם המחזיק, בספריו.
- אגב הערתנו, בסעיף 45.13, כי טרם נרשמו זכויות רוכשי הדירות במגדל, הרי מן התצהיר וההסכם הנ"ל, עולה, כי מדובר ב**זכויות חכירה** ולא בעלות. למעלה מכך, מובהר כי הזכויות הן **"בפרויקט מלון דירות מגדל המלך דוד"**.
- 45.15. בחוזה המכר שבין העוררת לבין החברה הזרה שמכרה לה את דירתה, הצהרה מצד המוכרת כי היא רכשה את הדירה מחברת מגדלי דן וכי חוזה הרכישה הוצג בפני העוררת, לעיונה (אך לא בפנינו), דבר המעיד על שימור זכויות ושליטה של חברת מלוני דן.
- 45.16. גם על פי חוזה המכר מיום 7.6.2020, שבין מר שטיינברג לבין הגורם הפרטי שמכר לו את הדירה, השתיירו לחברת מגדלי דן, זכויות ושליטה, באופן מפורש, כהאי לישנא: **"המוכר מתחייב לדאוג לכך, כי מגדלי דן שותפות מוגבלת, תחתום על כל המסמכים הנדרשים עם הקונה, ולכן הקונה יחתום על יפוי כח לעו"ד של מגדלי דן שותפות מוגבלת, לצורך רישום הדירה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכן כל מסמך אחר הנדרש ע"י מגדלי דן שותפות מוגבלת"**.

46. לאור האמור לעיל, מתבקשת המסקנה על פי מאזן ההסתברויות, כי מגדל המלך דוד הינו מלון דירות. מכאן, שכל בעל דירה / מחזיק בדירה המבקש לטעון כי דירתו אינה חלק ממלון הדירות, דינו להגיש השגה ולהציג בה את ראיותיו בנוגע לשימוש בפועל בדירתו, במנותק ממלון הדירות.

47. כך עשתה בפועל, רק הגב' אילנה קרפובסקי, אשר הגישה בפנינו תצהיר ומסמכים, העידה בפנינו עדות מהימנה וקוהרנטית, אשר שכנעה אותנו כי אכן השימוש בפועל, שהיא עושה בדירה עם בעלה, הינו למגורים.

כפי שצינו בסעיף 25 לעיל, הפרדנו בין המישור האישי המתייחס לדירתה של הגב' קרפובסקי לבין עדותה, ביחס לבניין. שוכנענו כי רכשה את דירתה בשנת 2002, שלא ע"י מגדלי דן (למרות ההפניה להסכם המקורי). כי אינה משכירה את דירתה, כי אינה מקבלת כל שירותי מלון וכי דירתה היא דירת מגורים על פי טיבה ומאפייניה.

48. כידוע נטל ההוכחה בערר הינו על העורר. לעניין הנטל ראו ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדו יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי.

לעניין היתר הבנייה

49. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם, נציין כי קיים פער, בין היתר הבניה, לבין טענות העוררים לשימוש בפועל, אותו הם עושים בדירות. נושא זה אינו עניין למנהל הארנונה, לעסוק בו, אך נכון יהיה כי יבחן ע"י הגורם המוסמך בעיריית תל אביב, על מנת להסדירו כחוק.

סוף דבר

50. לסיכום, דין הערר להתקבל בכל הקשור לסיווג דירתה של העוררת הגב' קרפובסקי, ולהידחות בכל הקשור ליתר העוררים כמפורט בטבלה שצורפה לערר.

51. בנסיבות העניין, המשיב ישא בהוצאות העוררת הגב' קרפובסקי בסך של 4,000 ₪. מנגד, כל יתר העוררים ישאו יחדיו בהוצאות המשיב בסך 10,000 ₪. התשלומים ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת ההחלטה לידי הצדדים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30.4.24.

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

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

חבר: שייד אחד פלדמן

חבר: אודי וינר, כלכלן

יורד: שייד יחשן דווש

קלדנית: ענת לוי

עוררים מס': 140023135
140023851

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב יפו

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

העוררת: הוט מערכות תקשורת בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכס מספר 2000256197 ששטחו 824 מ"ר בסיווג של מלאכה ובנכס מספר 2000380711, בשטח של 1050 מ"ר המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים, ברחוב חרוץ 8, תל אביב.

במסגרת הערר נטען, בין היתר, כי יש לסווג את כל שטח הנכס בסיווג בית מלאכה וכן כי יש להפחית מן השטחים את שטח "השטחים המשותפים".

השאלה העומדת מאחורי שאלת הסיווג היא האם על המשיב לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו ע"י העוררת או שמא בהתאם לשימוש שנעשה בו ע"י גורם אחר שהעוררת טוענת כי הוא זה אשר עושה שימוש בנכס ומכאן גם השאלה מהו השימוש בפועל שנעשה בנכס? העוררת טוענת כי יש לסווג את נכס 2000380711 כ"תעשייה" על יסוד פעילות של פוסט פרודקשן.

ההתדיינות בפנינו

2. בישיבה המקדמית מיום 1.11.21 הודיעו הצדדים על כוונתם להגיע להבנות מלאות או חלקיות, אך ביום 2.6.22 מסרו כי לא הצליחו להגיע להסכמות והוחלט על הגשת תצהירים.

3. ביום 6.6.22 אוחד תיק ערר 140023851- לשנת 2022 עם תיק ערר 140023135 אשר נפתח ביום 20.6.21 ומתייחס לתקופה שמיום 12.11.20 ועד ליום 31.12.21.

4. ביום 3.10.22 הגישה העוררת שני תצהירים: את תצהירו של מר גיא ברוזה מנהל חברה בשם "סאן וידאו", ואת תצהירו של מר רוברט שאוס ראש תחום אופטיקה תשתיות ורשת אצל העוררת.

5. ביום 31.10 הגיש המשיב את תצהירו של מר אברהם חנוך, חוקר חוץ באגף לחיובי הארנונה של המשיב.

6. בראשית ישיבת ההוכחות מיום 30.1.23 מסרה בא כוח המשיב כי חקירתה את העד מר גיא ברוזה מחברת סאן וידאו הינה "בכפוף לכך שעדותו של מר גיא ברוזה שמנהל בחברת סאן וידאו, שעושה שימוש בנכס, בכלל רלוונטית ואין אף תשתית ראיתית לכך שהיא עושה שימוש בנכס או שוכרת את הנכס".

7. בישיבת ההוכחות נחקרו כל המצהירים. בהמשך הוגשו סיכומים ואף הותר לעוררת להגיש סיכומי תשובה אשר הוגשו ביום 10.9.23.

דיון והכרעה

8. מצאנו כי לא נפל פגם בתשובת המשיב וכי דין הערר להידחות.

9. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) תשנ"ג-1992 קובע: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה... בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".

10. עמדת העוררת הינה כי בהיבט השומה-החיוב יקבע לפי השימוש בנכס, בעוד שבהיבט הגביה-החובה לתשלום מוטלת על המחזיק הרשום. לשיטת העוררת המרכיב המשמעותי בקביעת הסיווג הינו מהות השימוש שנעשה בנכס וזאת גם אם עושה השימוש אינו המחזיק הרשום.

11. עמדת העוררת אינה העמדה שהתקבלה בבתי המשפט. בתי המשפט דחו את הטענה לפיה מהות השימוש בנכס הוא הקריטריון היחיד להטלת ארנונה וקבעו כי יש לבחון במשולב את זהות המחזיק העושה שימוש בנכס יחד עם שלושת הקריטריונים לסיווג הנכס שבסעיף 8 לחוק ההסדרים, דהיינו, סוג הנכס שימושו ומיקומו.

בע"מ 9530/05 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' עיריית עפולה (נבו) 16.01.2008 צוטטו דברי מ"מ הנשיא (כתארו אז) לנדוי בבג"צ 345/78 ירדניה חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו. פ"ד לג' (1978) 119-120, 113 (1) אשר גרס: "לדעתי לא יצלח הניסיון להבחין הבחנה עיונית בין מהות השימוש בנכס לבין מיהות המשתמש בו, כי השניים דבקים זה בזה"

בהמשך פסה"ד בעניין ריבוע כחול הנ"ל צוטטו דברי כבוד השופט ארבל ברע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו), שניתן ביום 28.12.05, כהאי לישנא "אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש. דוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימושו לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי' כסיווג לגיטימי מבחינה זו."

12. העוררת היא זו אשר רשומה בספרי העירייה כמחזיקה בנכסים. העוררת נמנעה ונמנעת כל העת מלמסור למשיב הודעה בדבר שינוי מחזיקים לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

13. לאחרונה, ביום 21.9.23 ניתן פס"ד בתיק ע"מ"נ (מינהליים ת"א) 50572-03-23 עזבון המנוחה כרימה אבו חליפה ז"ל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (נבו) 21.09.2023 בסעיף 8 לפסה"ד קובעת השופטת אורנה לוי: "החבות לשלם ארנונה ברשות המקומית חלה על המחזיק בנכס בתחומי הרשות לפי סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג – 1992."

סעיפים 325-326 לפקודת העיריות מטילים חובה על בעלים או על מחזיק של קרקע החייב בארנונה להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקה כתנאי לפקיעת חבותו במס בעתיד בגין החזקה בנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור – ימשיך המחזיק המקורי לחוב בתשלום. לא שאלת החזקה בפועל היא המכרעת אלא עצם יידועה של הרשות על סיום החזקה. מטרת הוראות אלו היא להטיל את החובה לעדכן את הרשום בספרי העירייה על המחזיק ולא על העירייה.

הטעם לכך הוא חסכון בכספי ציבור: זול ויעיל יותר להטיל את החובה ליידע את העירייה על המחזיק ולא להטיל על העירייה להפעיל מנגנון פיקוח ובקרה, לשם בדיקה עדכנית אם חלו שינויים בזהות המחזיקים בנכסים בכל שטחה. נטל ההודעה בכתב המוטל על המחזיק כתנאי לפקיעת חבותו בארנונה בעתיד אינו נטל כבד והוא מגשים אינטרס ציבורי הכרוך בהקלת הגבייה וחסכון בכספי ציבור (ראה: ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית תל – אביב, פ"ד מה(3) 769 [1991]; בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה 16.10.06); בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, (17.4.08) (להלן: עניין

דור אנרגיה); עע"מ 2330/21 התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נ' עיריית תל אביב יפו (17.7.2022) (להלן: עניין התחנה המרכזית החדשה). עוד נפסק כי אין להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך חוזי בין מחזיקים: "אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות... אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים" (בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל – אביב יפו) 21.11.06."

14. בסעיף 2 לסיכומי התשובה של העוררת מנסה היא להתגבר על חדלונה שבאי מתן הודעה על חילופי המחזיקים וטוענת כהאי לישנא: "בניגוד לטענת משיב, העוררת הודיעה ובקשה מפורשות חילופי מחזיקים".

לביסוס טענתה, העוררת מפנה לסעיף 38 להשגתה עליו היא חוזרת בסעיף 87 לעררה (הוא סעיף 80 לעררה לשנת 2022).

העיון בהפניות אלו, מלמד כי העוררת לא ביקשה כל שינוי מחזיק בהתאם לפקודת העיריות, אלא, שהעוררת חותמת את השגתה ואת עררה במשפט שיש בו משום התחכמות וזה נוסחו: "ככל והדבר יידרש, תשוב ותטען העוררת כי יש להעביר חוב הארנונה ישירות על המחזיקות האחרות בנכס בגין השטח אותן הן מחזיקות".

ודוק: מי הן המחזיקות האחרות ומהו אותו נכס בו הן מחזיקות?

15. יתרה מכך, העוררת לא הציגה בכל שלב שהוא כל מסמך המעיד על זיקתה של חברת "סאן וידאו" לנכס, ואף המצהיר מטעמה, מר גיא ברוזה לא מצא לנכון להציג חוזה שכירות או מסמך אחר לביסוס "סאן וידאו" בנכס.

16. זיקתה של חברת "סאן וידאו" בנכס הינה בבחינת רב הנסתר על הנגלה: בערר-שטחים "המחזיקים על ידי סאן וידאו". בתצהיר מטעם העוררת- "אנחנו מחזיקים את הקומה הזו יחד עם הוט". בחקירתו הנגדית של המצהיר: "בשהשבתי בחקירה מקודם 'אני דייר של הוט' התכוונתי לומר שאני מחזיק בנכס". ובהמשך, לשאלת הוועדה: "אני עושה שימוש בנכס וכאשר אמרתי שאני מחזיק בנכס אין כוונתי למינוי המשפטי, איני יודע מה המינוי המשפטי".

17. בתצהיר מטעם העוררת הושם דגש רב על השותפות שבהחזקת הנכס "אנחנו מחזיקים את הקומה הזו יחד עם הוט" להבדיל, מהשכרתו לצד שלישי.

18. העוררת אף לא פנתה אל המשיב בבקשה לפצל שטחים ליחידות שומה נפרדות תוך העברת החזקה בהם לאחרים.

19. יתירה מכך העוררת ראתה עצמה במפורש כמי שתבה בארנונה. בסעיף 9 לסיכומי העוררת טוענת העוררת: "סאן וידאו היא המחזיקה בפועל של שטחים בקומות... ומשלמת את חיובי הארנונה להוט יחד עם שכר הדירה". הינה כי כן העוררת מגלמת את חיובי הארנונה שהיא חבה למשיב בדמי השימוש שהיא מקבלת מחברת "סאן וידאו" ומבקשת, לכאורה, להנות מן ההנחה, שלטענת העוררת, מגיעה ל"סאן וידאו".

20. לא זו אף זו העוררת אינה טוענת טענת אינני מחזיק ומכל מקום, ככל ובשטחים אלו או אחרים, מחזיקה ועושה שימוש חברת "סאן וידאו", הרי מוקשית זכותה של העוררת, להשיג כנגד החיוב שהוטל בגין שטחים אלה.

21. למעלה מן הצורך הרי גם אם נבחן את הפעילות שעושה חברת "סאן וידאו" בנכס, למרות שאינה המחזיקה הרשומה בו, ולמרות שלא היא זו אשר הגישה את הערר, הרי לא הוצגו בפנינו ראיות תומכות בפעילות הקונקרטיה שעושה "סאן וידאו" בכל שטח הנטען להיות מוחזק על ידה. איננו יודעים כמה עובדים היו בנכס ולא הוצגו בפנינו ראיות על מנת שניתן יהיה ליישם את הלכת ברודקאסט לצורך סיווג חלקי נכסים כתעשייה.

22. למעלה מן הצורך נפנה לכך שלא העוררת ולא סאן וידאו, טרחו להציג ולפרט את כל הדרוש למשיב להכרת חברת סאן וידאו ולו אף למסור את שמה המלא, את מספרה הרשום וכל המידע הבסיסי אודותיה.

23. אין די בכך שהמצהיר מטעם סאן וידאו, מגדיר את עיסוקה כפוסט פרודקש - וגם זאת רק ביחס לקומה 4 בנכס (ראה סעיף 7 לתצהיר מר ברוזה, להבדיל מן הסעיפים המתייחסים ליתר הקומות) - בלא להתכבד ולהבהיר את כל הדרוש לביסוס האופי הייצורי של פעולת פוסט פרודקשן, בכל שטח ושטח.

24. בהלכת ברודקאסט, בר"ס 1676/15 ברודקסט וידאו נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו) נקבע כי פעולת סיווג הנכס לצרכי ארנונה "אמורה להיות מבוססת על בדיקה פרטנית, הנטועה במאפייניו של כל נכס".

בית המשפט העליון (כבוד השופטת דפנה ברק-ארז) חזר ואימץ את ארבעת המבחנים העיקריים שנקבעו בע"א 1960/90 פקיד השומה נ' חברת רעיונות, פ"ד מח (1) 200, לבחינה האם פעילות מסויימת היא בגדר פעילות ייצורית: יצירת יש מוחשי, היקף השימוש, מבחן ההשבחה הכלכלי, ומבחן ההנגדה.

על דברים אלה חזר בית המשפט בתיק עמ"נ 15-11-24312 תכלת תקשורת בע"מ נ' עיריית ת"א בהדגישו כי כל מקרה לגופו על פי מכלול הראיות.

25. בפועל העוררת מבקשת להחיל את הלכת ברודקאסט, על חלקי נכס בשעה שמדובר בהחזקה משותפת של העוררת וחברת "סאן וידאו". המצהיר מטעם סאן וידאו, מר ברוזה, פותח, כל פרק בתצהירו, העוסק בקומות השונות, במילים: "אנחנו מחזיקים את הקומה הזו יחד עם הוט". העוררת לא הגישה ראיות ולא תצהיר בנוגע לפעילותה בקומות המשותפים לה ול"סאן וידאו".

26. מר רוברט שאוס, מטעם הוט, הדגיש בחקירתו כי: "אני הסמכות ההנדסית הגבוהה בהוט. אני איש הנדסה לא הנהלה". מאידך גיסא, הודה העד: "אין לי שום מושג מה קורה בבניין מעבר למוקד שלנו... איני יכול להשיב ואיני מוסמך לענות האם השימוש זה בקומה 2 בלבד. איני יודע מה קורה ביתר קומות הבניין".

27. גם טענת העוררת בעניין שטחים משותפים דינה להידחות. לפי צו הארנונה שטחים משותפים לא יחויבו "למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד".

28. בענייננו העוררת היא זו המחזיקה בכלל השטחים הנדונים בערר וממילא היא מחזיקה בלמעלה מ-80% מהשטח הלא משותף ומכאן שאין ממש בטענה.

29. אשר על כן מצאנו כי דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ש"ח, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת החלטה לידי המשיב או ב"כ.

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: עו"ד אהוד פלדמן
קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

22. למעלה מן הצורך נפנה לכך שלא העוררת ולא סאן וידאו, טרדו להציג ולפרט את כל הדרוש למשיב להכרת חברת סאן וידאו ולא אף למסור את שמה ומלא, את מספרה הרשום וכל תמידע חבסי או אחרות.

23. אין די בכך שהמחזיר מטעם סאן וידאו, מנחיר את עיסוקה כמסע פרודקש - וגם זאת רק ביחס לקומה 4 בבס (ראח סעיף 7 לתצהיר מר ברוזה, להבדיל מן הסעיפים המתייחסים לידע הקומות) - בלא להתכבד ולהחזיר את כל הדרוש לבסוס תאופי הייצורי של פעולת פוסט פרודקשן, בכל שטח ושטח.

24. בחלכת ברודקאסט, בריס 1676/15 ברודקסט וידאו נ' מנחל תארטנח בעיריית תל אביב (פורסם בגב) נקבע כי פעולת סיווג חבס לצרכי ארטנח "אמורה להיות מבוססת על בדיקה פרטנית, חנטונה בטאמיגיו של כל נכס".

בית המשפט העליון (כבוד השופט דפנה ברק-ארו) חזר ואימץ את ארבעת המבחנים העיקריים שנקבעו בע"מ 1960/90 פקד השומח נ' חברת רעיונות, פ"ד מח (1) 200, לבחינת האם פעילות מסוימת היא בגדר פעילות ייצורית, יצירת יש מוחשי, היקף השימוש, מבחן ההשבתה הכלכלי, ומבחן התגובה.

על דברים אלה חזר בית המשפט בתיק עמ"מ 11-15-24312 תכלת תקשורת בע"מ נ' עיריית ת"א בחזקתו כי כל מקרה לגופו על פי מכלול הראיות.

25. בפעל העדרת מבקשת להחיל את הלכת ברודקאסט, על חלקי נכס בשטח שמדובר בתחזוקה משותפת של העדרת וחברת "סאן וידאו". המחזיר מטעם סאן וידאו, מר ברוזה, פותח, כל פרק בתצהירו, העוסק בקומות השונות, במילים: "אנחנו מחזיקים את הקומה וזו יחד עם חוסי". העדרת לא הגישה ראיות ולא תצהיר בנוגע לפעילותה בקומות המשותפים לה ול"סאן וידאו".

26. מר רוברט שאוס, מטעם חוסי, הדגיש בחקירתו כי: "אני חסמכות תחזיקית תגבחות בחוסי. אני איש חכסית לא תנחלח". מאידך גיסא, תודה העד: "אין לי שום מושג מה קורה בבנין מעבר למקד שלג... איני יכול להשיב איני מוסמך לענות האם השימוש זה בקומה 2 בלבד. איני יודע מה קורה בבנין קומות תבנין".

27. גם טענת העדרת בעניין שטחים משותפים דינה להידחות. לפי צו תארגנה שטחים משותפים לא יתויב "למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד".

28. בעניינו העדרת היא זו המחזיקה בכלל השטחים הנדונים בער וממילא היא מחזיקה בלמעלה מ-80% מהשטח הלא משותף ומכאן שאין מבש בטענת.

29. אשר על כן מצאנו כי דין הערר להידחות. העדרת תישא בחוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪, אשר ישולמו תוך 30 יום מיום חמצאת החלטה לדי המשיב או ב"כ.

ניתן בהעדר הצדדים חיוס 18.4.20

בחתום לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, חוסי-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 החלטה.

בחתום לתקנה 20 (א) לתקנות הרשויות המקומיות נערר על קביעת ארנונה כללית (סדרי דין בותעת ערר) התשליו 1977 תמורס החלטה זו באורח תאינטרנט של המשיב.

חבר, עו"ד אהוד פלדמן
קלדנית, ענת לו

חבר, אודי וילניץ, כלכל

יו"ר, עו"ד יחושע דויטש

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

מס' עררים: 140023066
140024183

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

העוררת: מובי מובייל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

רקע וגדר המחלוקת

1. העוררת שכרה חלק מנכס הנמצא ברחוב קלאוזנר 14 בתל אביב. הנכס המושכר על ידה רשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000459230, בשטח של 1,915 מ"ר, המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים ונכס מס' 2000459232 בשטח של 466 מ"ר, המסווג כמגרש חניה ללא תשלום.
2. ביום 23.5.21 הגישה העוררת את השגתה. בהשגה טענה כי היא זכאית לפטור מתשלום הארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות לתקופה שמיום תחילת השיפוצים, קרי חודש דצמבר 2020 ועד ליום סיום העבודות, קרי 15.2.21. לחלופין, כי היא זכאית להנות מן ההנחה בגין נכס ריק, על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים (הנחה מארנונה).
3. בנוסף טענה כי יש לקבוע כי השטח לחיוב הינו 1,491.30 מ"ר.
4. כמו כן טענה כי יש לסווג את הנכס כולו כמלאכה ותעשייה או לכל הפחות את כולו מלבד שטח בגודל 520 מ"ר שיסווג כמחסנים.
5. ביום 22.4.2021 דחה המשיב את ההשגה, על כל חלקיה. את טענת "לא ראוי לשימוש" דחה המשיב מכיוון שבמקום התבצעו עבודות התאמה בלבד ואת טענת נכס ריק, דחה עובדתית, מכיוון שהנכס לא היה ריק מחפצים עובר ליום 14.1.21.
- מנגד, הבהיר המשיב, כי ניתנה לנכס, הנחת נכס ריק מיום 14.1.21 (מועד קבלת הפניה) ועד ליום 13.4.21. המשיב דחה גם את ההשגה בעניין גודל שטח החיוב, שכן השטח תאם בביקורת את השטח בתשריטים. לסיום נדחתה הטענה כי יש לסווג את הנכס כתעשייה ומלאכה או לחלופין, כשילוב של מלאכה ותעשייה עם מחסנים, שכן העיסוק העיקרי של העוררת, אליבא דהמשיב, הינו מתן שירותים.
6. לאור האמור לעיל העוררת הגישה ביום 10.6.21 ערר ובו חזרה על טענותיה.
7. ביום 7.11.2021 הגיש המשיב כתב תשובה ובו חזר על טענותיו כאמור בתשובה להשגה תוך הרחבה של ההסברים.
8. ביום 22.11.2021 התקיים דיון מקדמי שבסופו הועבר התיק להוכחות.
9. ביום 3.2.2022 הגישה העוררת את תצהירה של הגב' שני ינקו, בו חזרה על טענות העוררת. לתצהיר צרפה, בין היתר, תשריט מדידה של מודד מטעם העוררת, טבלה עם פרטי השיפוץ שלטענת העוררת נערך בנכס ותמונות מהנכס. בתצהיר אף התייחסות לדוחות הביקורת שערך המשיב בנכס.
10. ביום 28.2.2022 הגיש המשיב תצהיר של שני חוקרים שערכו ביקורות בנכס: מר גרינבלט ומר אדלר.

מר גרינבלט התייחס לביקורת שערך בנכס ביום 23.11.2020 שם עלה כי בחלק מהנכס של העוררת היו שני כסאות ושולחן, ובחלק אחר נראו כסאות, עגלות ושולחנות. לדו"ח צורפו תמונות בהן עולה כי מרבית הנכס היה ריק כהכנה לשיפוץ. מר אדלר הצהיר בנוגע לביקורת מיום 8.4.2021 שם תיאר את הנכס כשלם, ללא עבודות ופועלים. מר אדלר בדק את התשריט ומצא כי תשריט המשיב מדויק וקיבל מהעוררת את תיאור הפעולות בנכס לצורך טענת הסיווג. מתוך דברי נציגי העוררת עולה כי הנכס פעיל מיום 1.4.2021 וכי אין להם טענות בנוגע לשרטוט אלא יש להם טענה בנוגע לחיוב הגלריות, שכן העוררת חסמה את הגישה אליהן.

11. ביום 10.5.22 הוגש תצהיר משלים מטעם המשיב. בתצהיר מר אדלר התייחס לביקורת נוספת שערך מיום 30.2.22 שם עלה כי אין שינוי במהות העיסוק של העוררת ומר אדלר תיאר את הפעילות במקום ואת מצב הנכס והגלריות.

12. ביום 20.6.2022 התקיים דיון הוכחות ראשון במסגרתו הצדדים הודיעו כי הגיעו להסכמה בנוגע לגודל השטח לחיוב. ובכך הוסרה סוגיה זו מסדר היום של הערר. ב"כ העירייה אף מסרה, כי תיאור להקדים את מועד ההנחה שניתנה לנכס הריק, מוקדם מיום הפניה (14.1.21), אם תומצא אסמכתא לפיה פונה תציד המצוין בדו"ח הביקורת מיום 23.11.20 וזאת חרף הביקורת מיום 1.12.20 שהצביעה, עדיין, על המצאות ציוד בנכס.

13. במהלך הדיון נחקרה הגב' ינקו על תצהירה. עיקר דבריה:

13.1. כי היא המנכל"ית של העוררת כ- 13 שנה.

13.2. כי קיבלו את החזקה ביום 2.11.2020 ופנו למשיב ביום 19.11.2020.

13.3. כי מעט הציוד שנראה בתמונות 23.1.2020 הינו לא של העוררת אלא של הפועלים שעסקו בשיפוץ.

13.4. כי העוררת פינתה את הנכס לצורך השיפוץ לחלוטין וזאת לשם ליטוש הרצפה. מדובר בתהליך שלוקח זמן. תהליך זה התחיל בסוף אוקטובר 2020.

13.5. כי העבודות בפועל ערכו יותר זמן מהצפוי.

14. בסוף אותו דיון הוכחות הציגה העוררת סרטון/מצגת באמצעי ויזואלי.

15. ביום 12.9.22 ניתנה החלטה לאיחוד העררים שבכותרת.

16. ביום 19.9.2022 נערכה ישיבת הוכחות שנייה, בה נמשכה חקירת הגב' ינקו שהוסיפה:

16.1. כי השיפוץ לא נוהל על יד אדריכלית אלא על ידי מעצבת תעשייתית לאור שיטת העבודה וצרכיה הספציפיים של העוררת.

16.2. כי בחרה לבצע מדידות עקב ההתקשרות ולצורך השיפוץ.

16.3. כי שיפצה את כל מערכת החשמל לאור המצב הבלתי תקין שלה.

16.4. הסבר מה העוררת עושה עם תוכנת UNREAI. בהמשך הסבירה על מהות התוכנה (פיתוח עולמות, הדמיות וכיו"ב). עוד הסבירה בחקירה חוזרת כי השימוש בתוכנה הוא כ- 80% מכלל הצילומים.

16.5. כי בנכס יש 15 עובדים. חלקם מחסנאים וחלקם מתכנתים: 1 במחלקת הזמנות, 3 במחלקת צילום, 3 בתאורה, 3 מתכנתים (יוצרי סרטים באמצעות התוכנה), פקידה, שומר לילה ומנהל עבודה.

16.6. ההפקה היא לקוח חיצוני אך הם תמיד נוכחים ביום צילום.

16.7. כי יש אצלם פרסומות רגילות לעיתים. כי לעיתים היא משכירה את האולפן לחברות הפקה.

16.8. כי המחשב הראשי נמצא בחדר בגודל של כ- 16 מ"ר. את העריכה עושים בחדרים אחרים באמצעות מחשבים ניידים.

16.9. כי בימי צילום מגיעים גם שחקנים וגם תפאורה פיזית בנוסף לדיגיטלית. כי יש קיר לדום.

17. בהמשך נחקר מר גרינבלט שאישר כי הדוח והתמונות משקפות את המצב וכי הנכס לא היה ריק לגמרי.

18. כמו כן נחקר מר אדלר אשר אף הוא הפנה לדוח ולתמונות.

19. ביום 17.12.2023 הוגשו סיכומי העוררת. בסיכומים הבהירה העוררת כי המחלוקת הצטמצמה לשתי נקודות. סוגיית הסיווג (הטענה כי יש לסווג את כל הנכס, או לחלופין את רוב הנכס, למלאכה ותעשייה) וסוגיית הפטור מיום 2.11.2020 (בסיכומים נרשם בטעות 2022) ועד ליום 1.4.2021.

20. בנוגע לסוגיית הראשונה סיכמה העוררת כי מדובר בפעילות ייצורית הכוללת שלבים מעבודות העריכה ועד המוצר המוגמר. היא תיארה את תרשים הזרימה שקורה בנכס: משלבי טרום צילום ובכלל זה עבודות יצירת עולמות ועד לעריכה הסופית. העוררת טענה כי מדובר ביצירת יש מאין בהתאם לכלל מבחני הפסיקה.

21. בנוגע לסוגיית השנייה חזרה העוררת על טענותיה כמפורט לעיל.

22. המשיב הגיש סיכומיו ביום 27.4.23. בנוגע לפטור טען המשיב כי הנכס לא היה ריק וכי יש לראות את הנכס כאילו שימש לאחסנה. נטען כי העוררת לא הציגה כל ראיות לכך שהיא פינתה את הנכס כבר ביום 2.1.2020 ולא ביום 14.1.2021 כפי שקבע המשיב. כך גם טען המשיב בנוגע לטענת "לא ראוי לשימוש". נטען כי העוררת לא הוכיחה כי אכן נעשה שיפוץ מאסיבי במועד המבוקש והראיות שהוגשו מלמדות לכל היותר על עבודות "התאמה" של פינו פסולת נגרות ליטוש וכיו"ב.

23. בנוגע למחלוקת העיקרית טען המשיב כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי עיקר עיסוקה בנכס הוא פעילות של "גמר הפקה" וכי הפעילות יותר דומה לפעילות של מחלקת קריאטיב או משרד פרסום ופחות של יצירה.

24. ביום 15.5.24 הגישה העוררת, ברשות, סיכומי תשובה, שעניינם, מספר התייחסויות קונקרטיות לטענות המשיב, בסיכומיו.

המצב המשפטי

25. השאלה המשפטית המרכזית שבפנינו הינה האם יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה-בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".

26. נקודת המוצא הינה תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים").

ס' 2 לתקנות ההסדרים מסמך מועצה (לענייננו העירייה) להטיל ארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים.

27. בתקנות ההסדרים מוגדר "בית מלאכה" בדרך של ריבוי, דהיינו: "לרבות מוסך".

28. תעשיה מוגדרת שם כדלקמן: "תעשיה" – לרבות מפעלי בניה, מחצבות, בתי תוכנה; לעניין זה, "מחצבות" – מיתקני הייצור במחצבות וכן שטח החציבה שמתבצעת בו חציבה בפועל בשנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה".

29. עניינו רואות כי בעוד במונחים אחרים מצא מחוקק המשנה להרחיב, הרי בעניין "בית מלאכה" ו-"תעשייה", קימץ מחוקק המשנה במילים והותיר את ההגדרה כחומר ביד היוצר.

30. על כך כותב המלומד ה. רוסטוביץ בספרו ארנונה עירונית, הוצ' אוריין (2001) עמוד 469-470: "בתקנות ההסדרים... נקבע "מלאכה" – לרבות מוסכים. גם כאן, כשל המחוקק מלהגדיר מהי "מלאכה" ומהם הפרמטרים המבחינים בין מלאכה לתעשייה. בכל הרשויות המקומיות שבהן יש תעריפים שונים למלאכה ולתעשייה, מוגשות השגות ועררים שבהם מבקשים הנישומים להשית עליהם את התעריף הנמוך מבין השניים. בהיעדר מבחנים בתקנות, נדרשים הצדדים המתדיינים ולאחריהם וועדות הערר ובתי המשפט להיזקק למבחנים שונים כיד הדמיון הטובה עליהם".

31. על אחת כמה וכמה נכון הדבר לאור ההתפתחויות הטכנולוגיות ובשוק העבודה שהוציאו את המושגים הללו מן העידן הקלאסי שלהם. אם בעבר מפעל תעשייה היה מתאפיין במכונות וחומרי גלם וכיו"ב, כיום השתנתה התעשייה הקלאסית והגיעה למחוזות מודרניים, כגון בתי תוכנה (דהיינו עבודה על מחשבים באווירה "משרדית") בתי עריכה "פוסט" ועוד.

32. כך באה לעולם ביום 9.6.16, ההלכה הידועה כפס"ד **ברודקאסט**. ראה בר"מ 1676/15 **ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו** (נבו) (09.06.2016), שם בית המשפט העליון הנכבד נזקק לבחון פעילות "חדשה" של בית פוסט, או כלשון כבוד השופטת דפנה ברק ארז: "ענף המכונה 'פוסט פרודקשן', שעניינו, בקווים כלליים, הפיכת חומר גלם מצולם לסרט ערוך".

33. סעיף 31 לפסק הדין מבהיר היטב את התמורות שחלו, כהאי ליסנא:

31. שלישית, בבואו ליישם את המבחנים שתוארו לעיל על בית המשפט לתת משקל משמעותי לתמורות שחלו בתחומי הכלכלה, התעשייה, המסחר והתעסוקה מאז שמבחינים אלה הותוו. כמעט חצי יובל עבר מן המועד שבו ניתן פסק הדין בעניין רעיונות, וקשה להפריז בעוצמת השינויים שהביא עמו חלוף הזמן. פעולות שבעבר נעשו באמצעות מכונות תעשייתיות גדולות מתבצעות כיום על-ידי מחשבים. תחומי תעסוקה חדשים נוספו, ותחומים אחרים שינו את פניהם ללא הכר. אחד הביטויים לכך הוא צמצום הפעילות שסווגה באופן מסורתי כפעילות "יצרנית", והחלפתה במתכונות מודרניות מתקדמות. פעילות תעשייתית אינה מתקיימת עוד רק במתכונות של מפעלים עשנים. היא יכולה ללבוש גם מתכונות "היי-טקיות". את הדין יש לפרש אפוא באופן שיהלום את המציאות הטכנולוגית והכלכלית דהיום. גישה זו קיבלה ביטוי גם בפסיקתם של בתי המשפט המחוזיים (עמ"נ (ת"א) 183/04 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו נ' דרורי שלומי ארועטי פרסומאים בע"מ [פורסם בנבו] (9.8.2005); עת"ס (ת"א) 234/07 אור (תל אביב) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב [פורסם בנבו] (12.9.2010); עמ"נ (ת"א) 27754-05-11 אשל נ' ועדת ערר על קביעת ארנונה כללית – תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (26.8.2014)).

34. משכך, נדרשו בתי המשפט לפרשנות יצירתית למונחים: "תעשייה", "מלאכה", ו-"שירותים". כבוד השופטת דפנה ברק ארז, סוקרת עניין זה, בסעיפים 23-24 לפסק הדין:

23. קשיים אלה הצריכו את בית המשפט לפנות לאמצעים פרשניים מגוונים כדי להכריע במחלוקות שעניינן סיווג נכסים לצורכי ארנונה. כך למשל, נעזר בית המשפט בהגדרות המילוניות של המונחים "תעשייה" "מלאכה" ו-"שירותים" (ראו למשל: עניין מישל מרסייה, בפסקאות י"ט-כ'; עניין זהר, בפסקאות 19-22). במקרים נוספים נעשה שימוש בפנייה לדברי חקיקה אחרים אשר מדברים במונחים אלה (עע"ס 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדד בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 13 (1.9.2005) (להלן: עניין בונדד); עניין מישל מרסייה, בפסקאות י"ב-ל"ד). בנוסף לכך, בפסיקה פותחו מבחינים שנועדו לזהות פעילות "ייצורית" ושימשו ככלי עזר להבחנה בין "תעשייה" ל-"שירותים" (ראו למשל: עניין בונדד, בפסקה 14; בר"ס 1711/13 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ [פורסם בנבו] (12.5.2013)). לבסוף, נדרש בית המשפט לתכליות השונות העומדות בבסיס קביעת שיעורי החיוב בארנונה (עניין מישל מרסייה, בפסקאות כ"ו-ל"א; עניין זהר, בפסקה 37) ולהשוואה בין סוגים דומים של נכסים (עע"ס 1024/10 מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא, פסקה 48 (2.8.2012) (להלן: עניין מלכא); עניין מישל מרסייה, בפסקאות ט"ו-כ"ה).

24. בענייננו, אין אני רואה צורך לשוב ולהידרש לכל האמצעים הפרשניים שתוארו לעיל. להשקפתי, השילוב בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות "ייצורית", לצד תכליות החקיקה ואמצעים פרשניים נוספים, מובילים למסקנה כי יש לשייך את הנכסים מושא הבקשה לסיווג של "מלאכה ותעשייה", בדגש על תעשייה.

35. הנה כי כן פעילות "פוסט פרודקשן", קיבלה בבית המשפט העליון את ההגדרה של: "מלאכה ותעשייה, בדגש על תעשייה", בהיות פוסט פרודקשן פעולה ייצורית.

36. בית המשפט העליון חזר ואימץ את ארבעת המבחנים העיקריים שנקבעו בע"א 1960/90 **פקיד השומה נ' חברת רעיונות בע"מ**, פד"י מח(1) עמ' 200, לבחינה האם פעילות מסויימת היא בגדר פעילות ייצורית.

יתירה מכך, בית המשפט הפנה גם לבר"מ 4021/09 **מנהל הארנונה נ' מישל מרסייה**, שם קבע כב' השופט רובינשטיין כי המבחנים אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית שם אינם רלוונטיים להגדרת בתי מלאכה, ובכלל זה "בית מלאכה לייצור". כב' השופטת ברק ארז, מוסיפה וקובעת כי הדברים נכונים גם לצרכי סיווג של תעשייה, לנוכח "השפעתו של חלוף הזמן על האופן שבו יש ליישם את מבחני רעיונות".

37. להלן ארבעת המבחנים שבפסק דין רעיונות, כפי שסוכם בפס"ד ברודקאסט:

יצירת יש מוחשי (סעיף 26 וסעיף 34 לפס"ד ברודקאסט). מדובר בשאלה האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.

היקף השימוש (סעיף 26 וסעיף 35 לפס"ד ברודקאסט). עניינו זהות "הנהנה" מהמוצר. קרי, האם גורם הנהנה מהמוצר הוא מובחן וספציפי או ציבור רחב ובלתי מוגדר.

מבחן ההשבתה הכלכלי (סעיף 26 וסעיף 36 לפס"ד ברודקאסט). מדובר במבחן הבוחן באילו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי. נציין, כי בפס"ד איי פוינט התייחס בית המשפט למבחן זה ככזה הבוחן האם הפעילות מקדמת את הפיתוח התעשייתי במדינה (ראה: סעיף 16 לפס"ד איי פוינט).

מבחן ההנגדה (סעיף 26 וסעיף 37 לפס"ד ברודקאסט). מבחן הבוחן האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה לפעילות ייצורית או ל"מתן שירותים".

38. יחד עם זאת, וכפי שצינו לעיל, בית המשפט ציין כי ארבעת המבחנים הנ"ל הינם בגדר אינדיקציות והם אינם מבחנים בלעדיים (סעיף 29 לפס"ד ברודקאסט). בפס"ד ברודקאסט, מצא בית המשפט העליון כי נתקיימו בברודקאסט היסודות הייצוריים, אך הוסיף ומנה שיקולים נוספים לחיזוק. למשל, תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה בהקשר של מיקסום התועלת הכלכלית מהנכס יחסית לשטחו. (השטח שהוחזק על ידי חב' ברודקאסט עלה על 700 מ"ר) וממספר המועסקים הרב בהם (ראה: סעיפים 41 ו-42 לפס"ד ברודקאסט). כן התייחס בית המשפט להעדפת סיווג ספציפי על פני סיווג שיווי.

39. לאור הדימוין הרב למקרה שלפנינו בחרנו לצטט את פרק ההנמקות של בית המשפט העליון בפסק הדין, (סעיפים 34 עד 46) אשר בחנו את פעילות חברת ברודקאסט, ואשר יפות גם במקרה דנן.

"אשר למבחן הראשון (שעניינו "יצירת יש מוחשי"), אני סבורה שהפעילות של פוסט פרודקשן מקיימת אותו ללא כל ספק. פעילות זו מביאה לכך שחומר גלם מצולם יהפוך לתוצר קולנועי מוגמר. בית המשפט המחוזי, שסבר כי המבחן הראשון לא מתקיים בענייננו, הסביר זאת באופן הבא: "דומה שאין מחלוקת על כך שכלי הקיבול הפיזיים בהם נשמר חומר הצילום האמור זהים, וזאת בין שמדובר בחומר הגולמי ובין שמדובר בחומר המעובד. קרי, אין מדובר בשינוי מוחשי הנראה לעין בחפץ, אלא בשינוי התכנים הדיגיטליים השמורים בלבד" (פסקה 7 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי). דעתי שונה. לבד מפעולת עריכה של חומר הגלם, נוספים לו במסגרת פעילות פוסט פרודקשן גם קול, קריינות, מוזיקה, אפקטים ואנימציה. מדובר בתהליך טכנולוגי מורכב, אשר מוביל למוצר שונה בתכלית מחומר הגלם המצולם. הדגש הוא בתהליך שעובר חומר הגלם, ובהבדלים בינו לבין התוצר הסופי. בית משפט זה כבר קבע, בהקשר דומה, כי "הפיכת חומר הגלם למוצר בעל צורה ותוכן אחרים צריכה להיבדק, בכל מקרה, לאור החומר המשמש לייצור. מבחינה זו אין הענבים ההופכים ליון דומים לטיוטה הכתובה, כי תהליכי הטיפול הם בהכרח שונים. אך אמת המידה אינה בזהותו של חומר הגלם אלא בקיומם של תהליכי טיפול, שיש בהם כדי להביא לייצורו של מוצר מוגמר" (ר"ע 43/86 הוצאת עיתון "הארץ" בע"מ נ' שוהם, פ"ד מ(1) 340, 343 (1986)). במקום אחר אף נקבע, בהקשר דומה, כבר לפני שנים רבות כי "אין לראות בייצור רק פעולה אורגינלית של עשיית יש מוחשי מחומרי גלם מוחשיים" (ע"א 403/66 החברה הא"י לקרור והספקה בע"מ נ' פקיד השומה, פ"ד כ(4) 747, 749 (1966)). אינני סבורה אפוא, כבית המשפט המחוזי, כי השינוי שמתבצע בחומר הגלם צריך שייראה לעין. כפי שתואר לעיל, יש להתאים את מבחני רעיונות למציאות הטכנולוגית בה אנו חיים. במציאות זו יכולה להתקיים פעילות "ייצורית" גם באמצעות מחשב, ואין בעובדה שכלי הקיבול שבהם נשמר החומר הם זהים כדי ללמד בהכרח אחרת.

המבחן השני (שעניינו "היקף השימוש") מעורר בענייננו שאלה מורכבות. מחד גיסא, אין ספק שכל סרט נערך לבקשתו של לקוח מסוים ומותאם לבקשותיו ולצרכיו של אותו לקוח. מאידך גיסא, יש להביא בחשבון כי בסופו של דבר הסרט מוקרן בקולנוע, בטלוויזיה או במדיום אחר, ומבחינה זו ניתן לראות בו "מוצר מדף" אשר מיועד לציבור בלתי מוגדר. אם כן, אף אם מבחן זה אינו קובע חד משמעית כי בענייננו מדובר ב"פעילות ייצורית", קשה אף לומר שהוא מטה את הכף בחוזקה לכיוון ההפוך.

אשר למבחן השלישי ("המבחן הכלכלי"), אני סבורה כי הוא מתקיים באופן מובהק. התוספות והשינויים שעובר חומר הגלם המצולם במסגרת פוסט פרודקשן מעלים את ערכו בשיעור ניכר. אף

מנהל הארנונה לא חולק על כך. אלא שלטענתו, תהליך העריכה יוצר ערך מוסף רק ללקוח, להבדיל מאשר לציבור הרחב, ומכאן שמבחן זה לא מתקיים. כך קבע גם בית המשפט המחוזי בעניינו. לא מצאתי בסיס להבחנה זו בעניין רעיונות או בפסקי הדין שאליהם פסק דין זה מפנה, ואינני רואה לה מקום גם לגופם של דברים. השאלה היא האם הפעילות הנבחנת יוצרת הבדל במישור הכלכלי בין המוצר הראשוני למוצר המוגמר, ועל כך אין מחלוקת כי התשובה היא בחיוב.

לבסוף, גם המבחן הרביעי ("מבחן ההנגדה") מוביל למסקנה כי במקרה דנן מדובר בפעילות ייצורית. במסגרת מבחן זה יש לשאול, בין היתר, האם הפעילות דנן נמשכת אל "מרכז הגרוויטציה" של פעילות ייצורית. לדעתי התשובה על כך היא בחיוב. כפי שציין בית המשפט המחוזי בעניין זד פילמס, "לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה 'תעשייה', מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה" (שם, בפסקה 15). בהמשך לכך, אני סבורה כי לצורכי סיווג ארנונה יש להבחין בין פוסט פרודקשן לבין תחומים אחרים שאליהם ניסה מנהל הארנונה להשוות, כגון עריכת דין. כפי שצוין לעיל, פעילות של פוסט פרודקשן מצריכה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי (ראו: עניין זהר, בפסקה 33). במובן זה, פוסט פרודקשן דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה". גם בכך יש כדי להעיד כי הקטגוריה של "תעשייה" חלה כיום גם על מקומות ייצור הרחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה ה"מסורתיים".

אוסף בעניין זה שבשונה ממנהל הארנונה, אינני סבורה כי יש בתיקון שבמסגרתו הוספו בתי התוכנה לקטגוריה של "תעשייה" כדי להעיד על כך שמדובר בחריג היוצא מהכלל ובא ללמד על הכלל ההפוך. ראשית, דומה שפרשנות זו של מנהל הארנונה אינה עולה בקנה אחד עם העובדה שבית המשפט ראה בפירוט הנכסים המופיעים בהגדרות בתקנות ההסדרים משום "דוגמאות", ולמד מהן במתכונת של מן "הפרט אל הכלל" (ראו לעיל, בפסקה 22. כן ראו: עניין זהר, בפסקאות 25 ו-37). שנית, וחשוב מכך, דומה שיש בתיקון שבמסגרתו הוספו בתי התוכנה למונח תעשייה כדי ללמד על גישתו של מחוקק המשנה עצמו, לפיה התפיסה של המונח תעשייה צריכה לשקף את ההתפתחויות שחלו במציאות הכלכלית והטכנולוגית בעשורים האחרונים.

שיקולים נוספים

האמור עד כה מוביל למסקנה כי פוסט פרודקשן היא במהותה פעולה ייצורית, ומכאן שיש לסווג אותה, ככלל, בסיווג של תעשייה. מסקנה זו מבוססת הן על יישומם של מבחני רעיונות על עניינו, והן על השוואה, במבט רחבי, לתחומי פעילות אחרים.

בשלב זה, למען שלמות התמונה, אבחן שיקולים נוספים התומכים בתוצאה זו, אף אם לא כולם הם בעלי משקל משמעותי.

תכלית ההקלה – הפסיקה עמדה על מספר רציונאלים שעמדו בבסיס התכלית של הקלה עם מפעלי תעשייה בהקשר של חיוב בארנונה. בין היתר, הוזכר הצורך במתן תמריצים לפעילות התורמת לעידוד התעסוקה והכלכלה (ראו למשל: עניין מישל מרסייה, בפסקה כ"ז). כמו כן, צוין השיקול של מקסום התועלת הכלכלית מהנכס יחסית לשטחו – בהתחשב בכך שמפעלי תעשייה נדרשים מטיבם לשטח גדול לצורך העמדת מכונות הייצור (עניין זהר, בפסקה 37). על תכליות אלה הצביע גם מנהל הארנונה בהליך דנן.

בחינת תכליות אלה בעניינו מובילה למסקנה כי קיימת הצדקה לשיוכם של הנכסים מושא הבקשה לסיווג "תעשייה". אכן, אין עסקינן במפעל תעשייתי "מסורתי". עם זאת, הנכסים מושא הבקשה כוללים מספר חדרי עריכה וחדר שרתים, אשר מתפרשים על שטח בהיקף לא מבוטל (כך למשל, השטח של שתי היחידות ברחוב הרכבת 44 יחדיו עולה על 700 מ"ר). כמו כן, ברודקאסט עושה שימוש במיכון דיגיטלי יקר ומתוחכם – ואף מנהל הארנונה לא חולק על כך. אשר להיקפי התעסוקה, סוגיה זו לא הובהרה בנסיבות העניין (לבד מהעובדה שבתצהיר שהוגש לוועדת הערר ציין מנהל ברודקאסט כי לחברה "עשרות עובדים"), אולם מכל מקום ברי כי לצורך פעילות של פוסט פרודקשן אין די בעובד אחד (השוו לעניין מישל מרסייה, בפסקה כ"ז).

סיווג היסטורי – כפי שצוין, בעבר סווגו הנכסים מושא הבקשה כ"מלאכה ותעשייה", והסיווג שונה בשנת 2013. מבלי להידרש לסיבות שהובילו לשינוי הסיווג בעניינו, בעצם העובדה כי בעבר הכיר מנהל הארנונה בכך שפוסט פרודקשן מהווה פעילות של "מלאכה ותעשייה" יש כדי לתמוך במסקנה שאליה הגעתי (ראו: עניין זהר, בפסקה 36; עניין בונדד, בפסקה 15).

סיווג שיורי מול סיווג ספציפי – בפסיקה הובעה העמדה לפיה ככלל יש להעדיף סיווג ספציפי על-פני סיווג שיורי. אחת הסיבות לכך היא שסיווג שיורי נועד, בין היתר, למנוע מצב שבו לא ניתן יהיה להטיל אחריות בגין שימוש מסוים שלא פורט בתקנות ההסדרים, אך הוא לא נועד "למשוך" לתוכו נכסים אשר יכולים לחסות תחת קטגוריות ספציפיות אחרות (ראו: עניין מישל מרסייה, בפסקה ל'; עניין מלכא, בפסקה 45). זהו טעם נוסף – גם אם לא הטעם המכריע בנסיבות העניין – לסווג את הנכסים מושא הבקשה בסיווג של "מלאכה ותעשייה".

הערות לסיום: על פרשנות בלשון "בני האדם" ועל הקונקרטיזם של הסיווג

מנהל הארנונה טוען, בין היתר, כי בהעדר הגדרה ממצה, דרך פרשנות נוספת לדיבור "מפעלי תעשייה" היא פרשנות "בלשון בני האדם". בהקשר זה, הוא טוען כי "אין להתיר פרשנות רחבה מדי של המונח 'בית מלאכה' או 'מפעל תעשייה' ויש לראותם למעשה בהתאם לשיוך המסורתי שלהם".

דא עקא, בנסיבות העניין, דומני שדווקא התייחסות ל"לשון בני האדם" תומכת בעמדה פרשנית הפוכה מזו שבה אוזן מנהל הארנונה. חברי המשנה לנשיאה רובינשטיין ציין באחת הפרשות כי "המשפט רודף אחר ההתקדמות הטכנולוגית והבעיות המשפטיות שהיא מציבה, רודף ואינו משיג" (בג"ץ 5870/14 חשבים ה.פ.ס מידע עסקי בע"מ נ' הנהלת בתי המשפט, [פורסם בנבן] פסקה י"ב (12.11.2015)). ואולם, לא רק המשפט מתקשה לעתים להדביק את המציאות בשטח. גם השפה נמצאת בתחרות מתמדת עם ההתפתחויות הטכנולוגיות. חלק מהמונחים ששימשו אותנו מקדמת דנא שוב אינם משקפים את המוצרים או העיסוקים שאותם הם מתיימרים לתאר. במקרים אחרים, גם אם קיים מונח לועזי שהולם את שינויי העתים, אין לו בהכרח מקבילה בעברית במתכונתה השגורה בפי כול בשפת היום-יום. במפת העיסוקים העדכנית ניתן למצוא "אקטואר", "שף", "סטייליסט" ו"אנליסט", ולצדם אנשים שמתמחים ב"ניו-מדיה" או ב"קריאייטיב". כל אלה עיסוקים שהמינוח העברי להם נמצא בחיתוליו ולא תמיד היכה שורשים בחיי המעשה. למעשה, אין צורך להרחיק למחוזות רחוקים – בנכסים מושא הבקשה מתבצעת פעילות של "פוסט פרודקשן". אף מנהל הארנונה לא ניסה לתת למונח זה חלופה בעברית תקינה. אם כן, האם נכון להתייחס למונחים "מפעל תעשייה" ו"בית מלאכה" בהתאם לשיוך המסורתי שלהם, מקום בו אין בשפה ייצוג מספק לפעילות שאינה "מסורתית"? לדעתי המסקנה היא הפוכה, ואין מנוס מלהתאים את המונחים "המסורתיים" למציאות בשטח (בהקשר אחר, ראו והשוו: ע"ס 8518/11 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה נ' אלידן חברה לבניין בע"מ, [פורסם בנבן] פסקה 33 לחוות דעתי (4.2.2013)).

דיון

40. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענתה העיקרית לסיווג הנכס ובעניין זה דין עררה להתקבל. את טענות העוררת בנוגע לפטור מצאנו לדחות.
41. נדגיש כי מדובר בהכרעה על בסיס העובדות והראיות שהוגשו ונכונות למקרה הקונקרטי של העוררת הספציפית הזאת.
42. בחינת מכלול העובדות מלמדת כי קביעות בית משפט העליון הנכבד נכונות כמעט אחת לאחת למקרה דנן.
43. המבחן הראשון (שעניינו "יצירת יש מוחשי"), בדומה למקרה בפסק הדין ברודקאסט, אנו סבורים שפעילות העוררת מביאה לכך שחומר גלם מצולם יהפוך לתוצר קולנועי מוגמר. לבד מפעולת עריכה של חומר הגלם, נוספים לו במסגרת פעילות העוררת גם קול, אפקטים, אנימציה, סאונד ועוד. מדובר בתהליך טכנולוגי מורכב עם תוכנה יחודית וחדשה. לטעמנו גם אם נעשים במקום צילומים אין הדבר מוריד מכך שמדובר בחלק ממכלול של "יצירת יש חדש".
44. ערים אנו לעובדה כי העוררת עושה גם שימוש בנכס, שאינו חלק מן הפעילות הכללית, כגון השכרת חלל הצילומים לצדדי ג'. יחד עם זאת מצאנו כי מדובר בפעילות שולית שאינה עיקר פעילות העוררת, בבחינת הטפל הולך אחר העיקר. ככל והדבר ישתנה בעתיד, תעמוד למשיב הזכות לבחון מחדש את "עיקר הפעילות".
45. המבחן השני (שעניינו "היקף השימוש") כאמור בפרשת ברודקאסט מעורר שאלה מורכבת. שם נקבע כי יש להביא בחשבון כי בסופו של דבר הסרט מוקרן בקולנוע, בטלוויזיה או במדיום אחר, ומבחינה זו ניתן לראות בו "מוצר מדף" אשר מיועד לציבור בלתי מוגדר. כך גם במקרה שלפנינו.

46. אשר למבחן השלישי ("המבחן הכלכלי"), התוספות והשינויים שעובר חומר הגלם אצל העוררת מעלים את ערכו בשיעור ניכר. השאלה היא האם הפעילות הנבחנת יוצרת הבדל במישור הכלכלי בין המוצר הראשוני למוצר המוגמר, ועל כך אין מחלוקת כי התשובה היא חיובית.
47. גם המבחן הרביעי ("מבחן ההגדה") מוביל למסקנה כי במקרה דנן מדובר בפעילות ייצורית. במסגרת מבחן זה יש לשאול, בין היתר, האם הפעילות דנן נמשכת אל "מרכז הגרוויטאציה" של פעילות ייצורית. בית המשפט העליון סבר כי התשובה על כך היא בחיוב וקבע כי **"לא בכדי תעשיית הקולנוע והטלוויזיה קרויה 'תעשייה', מתבצעת בה פעילות יצרנית לכל דבר ועניין במובן הרחב של המילה"**.
48. פעילות כפי של העוררת הינה עבודה טכנולוגית מורכבת המתבצעת באמצעות מכונות ומערכות בעלות שווי רב. זהו מאפיין "תעשייתי" ולא שירותי. במובן זה, פעילות העוררת, כמו פוסט פרודקשן באופן כללי, דומה יותר במהותו לפעילות המתבצעת ב"בתי תוכנה", אשר נכללים בתקנות ההסדרים תחת הסיווג של "תעשייה". גם בכך יש כדי להעיד כי הקטגוריה של "תעשייה" חלה כיום גם על מקומות ייצור הרחוקים מן המציאות של מפעלי התעשייה ה"מסורתיים".
49. באופן דומה גם יתר נימוקי פרשת ברודקאסט יפים למקרה שלפנינו.
50. השופט רובינשטיין ציין בבג"ץ 5870/14 חשבים נ. הנהלת בתי המשפט (פורסם בנבו), כי **"המשפט רודף אחר ההתקדמות הטכנולוגית והבעיות המשפטיות שהיא מציבה, רודף ואינו משיג"**. השופט ברק ארז מוסיפה בפס"ד ברודקאסט: **"לא רק המשפט מתקשה לעיתים להדביק את המציאות בשטח. גם השפה נמצאת בתחרות עם ההתפתחות הטכנולוגית"**.
51. כבר ציינו, כי אין מאחורי מלאכה ותעשייה, כל הגדרה לשונית, אך הפסיקה, היא זו שרדפה ושאפה להשיג את יישום ההתפתחות הטכנולוגית להגדרות, "המאובנות" שבדין ולעניינינו - צו הארנונה.
52. המשיב, עדיין סבור, כי מחמת הבחנות ושינויים מזעריים, בעיקר בדרך העבודה של העוררת, אין להחיל עליה את הלכת ברודקאסט. בכל הכבוד, לניתוח ולפלפול של המשיב בסיכומיו, בהלכת ברודקאסט, מסר חשוב ליישום העדפת מלאכה ותעשייה, על פני "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", כאשר מתקיימת בנכס פעילות יצור או "מלאכה" המשלבת בין שני המאפיינים (שירות ויצור).
53. גם אם צודק המשיב בהבחנות מסוימות באופי הפעילות של פוסט פרודקשן מזו של העוררת, אנו סבורים, כי הפעילות המתבצעת בנכס קרובה בהרבה למלאכה ותעשייה, כהתפתחות בפסיקה, מפעילות של מתן שירותים, גרידא. לטעמנו, כל ספק – ובודאי זה הנובע ממחדלי ניסוח – יש לפרשו לרעת המנסח.
54. להבדיל מן האמור לעיל, מצאנו לדחות את טענות העוררת בנוגע לבקשת הפטור וזאת עקב אי עמידה בנטל ההוכחה. לא שוכנענו כי הנכס היה ריק ו/או כי השיפוץ שנעשה הביא את הנכס למצב של "לא ראוי לשימוש".
55. לעניין הנטל ראו 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.
56. נוסף ונאמר כי בישיבת יום 20.6.2022 הצענו למשיב לשקול הקדמת מתן ההנחה לנכס ריק, למועד מוקדם מיום 14.1.2021. ב"כ המשיב, "הרימה את הכפפה" ומסרה כי היא מבקשת מן העוררת "איזו שהיא אסמכתא לפיה פונה הציוד המצוין בדו"ח הביקורת מיום 23.11.20 ע"י העוררת בין מועד הביקורת לבין הביקורת מיום 19.1.2021 וזאת חרף הביקורת שנערכה ביום 1.12.2020 לפיה עדיין היה בנכס ציוד". התעלמותה של העוררת ואי מתן האסמכתא, כמוה כהודאה בעובדות לדחיית הפטור.

סוף דבר

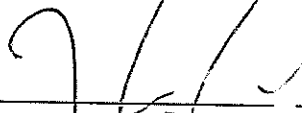
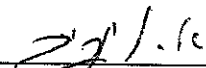
57. לסיכום האמור לעיל, דין הערר להתקבל בכל הקשור לסיווג הנכס, ולהידחות בכל הקשור למתן פטור כנכס לא ראוי או להנחת נכס ריק, לתקופה העולה על זו שקבלה.

58. בנסיבות העניין, המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 3,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11/4/24.

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

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

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

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
רו"ח: קובי ישראלי
עו"ד: אהוד פלדמן

העוררת: פאפאיתו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

1. עסקינן בערר לשנת המס 2021 המתייחס לחיובי הארנונה בנכס המזוהה בספרי העירייה במספר 2000191779 ולנכס 2000191781 שברחוב דרך שלמה 29 ת"א (להלן: "הנכסים").
2. לטענת העוררת שגה מנהל הארנונה בשינוי שומת הארנונה לנכסים החל ממאי 2021. העוררת טוענת כי שטח בית העסק שבחזקתה מחולק למספר חלקים: שטח חצר בגודל של 217.48 מ"ר שהוצא לו צו סגירה מיום 10/2/21 ומשכך חדלה העוררת ממועד זה מלהחזיק בנכס ולעשות בו כל שימוש. מבנה המשמש כאולם אירועים, אולפני הקלטות ומעבדות שירות המחויב ב- 282 מ"ר בסיווג תעשייה (אולפני ההקלטות), 217 מ"ר בניינים שאינם למגורים ועוד 28 מ"ר תעשייה ומלאכה.
3. לטענת העוררת, משהוצא צו סגירה לשטח החצר, היא אינה עוד משמשת לצרכי העסק ויש לחייבה בתעריף חניון שהינו תעריף זול יותר מתעריף החיוב לאולם אירועים. לשיטת העוררת יש לבחור את הסיווג בעל התעריף הזול ביותר המגשים את מטרת דיני הארנונה ולא מכביד על הנישום.
4. לעומתה, המשיב טען מספר טענות, בין היתר, טענת סף לפיה יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשתו. לטענת המשיב התשובה להשגה נשלחה ביום 31/8/21 והערר הראשון הוגש ביום 17/10/21 כעבור יותר מ- 30 הימים העומדים לעוררת על פי דין להגיש את הערר.
5. לגופה של טענה, ציין המשיב כי סיווג הנכס כמבנה שאינו משמש למגורים הינו הסיווג הנכון בנסיבות העניין. המשיב מציין כי אין חולק כי הנכס לא משמש כחניה. עוד הפנה המשיב לממצאי ביקורת אשר נערכה בנכס בה נמצא כי הנכס משמש בעיקר לאחסון ציוד המשמש את העוררת או צפוי לשמש אותה בפעילות העסקית.
6. עוד הדגיש המשיב כי ממצאי הביקורת מלמדים כי הנכס / החצר אינו ריק ומשכך אין מקום לעשות הקש מהפסיקה המתייחסת לסיווג נכס ריק בסיווג הזול ביותר.
7. למען הזהירות המשיך המשיב וטען כי גם סיווגו של נכס ריק ייעשה בהתאם לשימושים המותרים בהיתר הבניה ולא סתם בהתאם לסיווג זול. וכל עוד לא הוכח מה הם השימושים המותרים בהיתר, לרבות הטענה אם מותר לעשות בחצר שימוש לחניה, לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג זה.

8. המשיב הוסיף והפנה להלכה הפסוקה הקובעת כי מניעה תכנונית או צו האוסר שימוש בנכס אינו פוטר אותו מחיובי ארנונה.
9. בפני הועדה נשמעו עדויות קצרות של נציג העוררת ונציג המשיב תוך התייחסות לדוחות הביקורת אשר צורפו לתשובה לערר ולתמונות אשר צולמו על ידי סוקר החוץ מטעם העירייה.
10. נציג העוררת לא הסכים שלא מתבצעת חניה בשטח החצר אולם הודה כי אין דרך להוכיח כי הנכס אכן שימש לחניה. נציג העוררת לא הכחיש בעדותו כי קיימת סחורה המאוחסנת בשטח הנכס. עוד הודה הוא בחקירתו כי אין לו ראיה כלשהי למועד בו התקבלה התשובה להשגה.
11. בהחלטת הועדה מיום 6/7/23 בוטלה ההחלטה בדבר איחוד התיק שבנדון ביחד עם תיק 140024496 אך לבסוף סוכם כי תינתן החלטה תחילה בערר 140023417 במנותק מתיק הערר הנוסף.
- דיון והכרעה**
12. לאחר עיון בכתבי הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות, ובסיכומי הצדדים ובנספחים, עמדתנו היא כי יש לדחות את הערר, הכל כפי שיפורט להלן.
13. תחילה נתייחס לטענת הסף אשר הועלתה על ידי המשיב לפיה יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשתו.
14. בהיעדר כל ראיה אחרת, יש מקום לקבל את הראיה אשר צורפה לתשובה לערר שהינה תשובת המשיב להשגה מיום 29/8/21 עליה מוטבלת חותמת מועד משלוח התשובה כראיה למועד בו נשלחה התשובה.
15. נוסף בהקשר זה, כי בהתאם להלכה הפסוקה אין כל חובה אף להוכיח מועד משלוח התשובה ודי במועד בו ניתנה התשובה. הוראת סעיף 4 לחוק הערר מתייחסת למועד מתן התשובה ולא למועד מסירתה לנישום. זו הלשון בה נקט המחוקק ואין מקום לפרשה אחרת.
16. יפים דברי בית המשפט בעניין עמ"נ 325/08 מועצה אזורית - דרום השרון, מח' נ' אחים לוטרינגר בע"מ, שם נפסק: "ביטוי זה בסעיף 4 לחוק הערר, מכונן עצמו למועד מתן התשובה על ידי מנהל הארנונה. התאריך הרשום על גבי התשובה הוא הקובע, ובעניין זה עומדת לזכות מנהל הארנונה חזקת התקינות. הנטל להוכיח כי ההחלטה התקבלה במועד מאוחר מזה הרשום על גביה מוטל על הנישום) ע"ש 230/00 שירותי בריאות כללית נ' ועדת ערר לארנונה שבי ציון (לא פורסם, [פורסם בנבו], ניתן ביום 26.10.00)". ראה לעניין זה גם: עת"מ 2123-12-11 המכללה הארצית להכשרה מקצועית סכנין בע"מ נ' במועצה המקומית אעבלין (פורסם בנבו).
17. משניתנה התשובה להשגה ביום 29/8/21 (וכאמור נשלחה תוך זמן סביר לעוררת) חזקה היא כי התקבלה אצלה בסמוך למועד זה (חזקת תקינות מעשה הדואר) ומשכך היה על העוררת להגיש את הערר מטעמה לכל המאוחד בסוף חודש ספטמבר 2021.
18. די היה בנימוקים אלה כדי לדחות את הערר על הסף. בהתאם לסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976, הערר יוגש תוך 30 יום מיום שנמסרה לו תשובת מנהל הארנונה.
19. ההלכה הפסוקה קבעה כחוט שני כי יש להקפיד על הגשת הערר במועד (עמ"נ 461-05-11 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל).
20. בבר"מ 901/14 עבד ויקטור נ' עיריית חיפה [פורסם בנבו] נפסק, כי קיימת סמכות לוועדת הערר הנכבדה להארכת מועד להגשת השגה וערר, אך זאת רק "מטעמים מיוחדים" ו"לעיתים חריגות,

במתכונות ובזהירות בלבד. הפסיקה קבעה, כחוט השני, כי כאשר אמת המידה למתן האורכה הנה "מטעמים מיוחדים שיירשמו", הרי שנדרשים נימוקים כבדי משקל למתן האורכה, הנעוצים בגורמים חיצוניים, שאינם מצויים בשליטת בעל הדין. ראו למשל: רע"א 10436/07 ציון נ' בנק הפועלים בע"מ (פורסם באתר נבו). - כך גם, על פי ההלכה הפסוקה, על כל ערכאותיה אין להקל ראש בעצם ההגשה באיחור, ונקבעה כחוט השני ופעם אחר פעם ההלכה המושרשת, לפיה כל איחור איחור הוא וגם איחור של יום אחד הוא איחור המצדיק הסבר, ונקבע כי יש לייחס משקל לגודל האיחור - ראו למשל עמ"נ 11-05-461 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל (פורסם בנבו).

21. משלא הוצגה כל ראיה אחרת לעניין מועד קבלת התשובה, יש לראות את הערר כאילו הוגש באיחור ודי בקבלת טיעון זה כדי לדחות את הערר. אולם, בשל האיחור "הקל" יחסית, מצאנו לנכון שלא לעצור פה, ולהתייחס גם לגופה של הטענה לעניין סיווג הנכס כמפורט להלן.

סיווג הנכס

22. טענה לעניין סיווג הנכס לרבות שטח החצר וכן טענה נגד שינוי הסיווג, הגדלת שטח ואיחוד הנכסים עלתה בהשגה מטעם עוררת ומשכך לא מצאנו לנכון לקבל את טענת המשיב בדבר הרחבת חזית.

23. בהתאם להוראת סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992: "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".

24. עסקינן בנכס אחד, בעל גישה אחת והמכיל חללים שונים.

25. אין מחלוקת בענייננו כי המחזיקה בנכס הינה העוררת. העוררת לא טענה כי היא מסרה הודעה שינוי מחזיקים, לא טענה כי היא הפסיקה להחזיק בחצר עם הוצאת צו הסגירה ואף הודתה בכך שעשתה בשטח זה שימוש, הציבה במה, שולחנות וכסאות ואחסנה סחורות.

26. העוררת רואה בעצמה כמחזיקה בנכס ומי שחייבת בתשלום הארנונה בגינו. שעה שעובדה זו לא היתה שנויה במחלוקת, יש לבחון את השימוש אשר עושה העוררת בנכס.

27. אין מחלוקת של ממש כי בשטח החצר לא נעשה שימוש לחניה. נציג המשיב התייחס לעניין בעדותו, מנגד נציג העוררת לא יכול היה לתמוך את טענתו לעניין שימוש בחצר לחניה בכל ראיה.

28. בכל הנוגע לשאלה מהו נכס ריק והאם קיומו של ציוד בנכס, גם אם מועט, מוציאו מגדר "נכס ריק" – נפנה לעניין זה לתקנה הרלבנטיות לפטור מנכס ריק - תקנה 13 לתקנות ההנחות, הקובעת כדלקמן:

"(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%;

(2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 – עד 66.66%;

(3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50%.

(ב) תחילת חישוב התקופה המצטברת הנזכרת בתקנות משנה (א) תהא ביום תחילתה של תקנה זו". (ההדגשה שלנו).

1. עינינו הרואות, כי התקנה הרלבנטית לפטור לנכס ריק מציבה שני תנאים מצטברים: הן שהנכס יהיה ריק והן שאין משתמשים בנכס. כלומר, כאשר ישנם חפצים או ציוד בנכס, לא קיימת זכאות לפטור לנכס ריק ואין המדובר בנכס ריק ואין המדובר בנכס שלא משתמשים בו.
29. כך גם נקבע בהלכה הפסוקה, כי סיווג הנכס על פי ייעודו המקורי או הזול החוקי ייעשה רק מקום שבו הנכס הוא ריק – ובכלל זה ריק מכל חפץ. ראו למשל עמ"נ 36528-03-12 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו) (להלן: "עניין יעקב לב") – שם פסקה כב' הש' גדות, כי די בנוכחותם של מזרן ושני שולחנות נירוסטה כדי לומר שנעשה שימוש כלכלי בנכס – למטרת אחסון ועל כן אין לראות בו נכס ריק ואין לסווגו בהתאם: "אחסון של 2 שולחנות נירוסטה גדולים ומזרן זוגי ישן מהווה שימוש בפועל של אחסון, השימוש לצורך אחסון הוא בעל משמעות כלכלית עבור המערער ומשום כך אין מדובר בנכס ריק. מאחר ועל המערער להוכיח שני תנאים מצטברים היינו, כי הנכס ריק וכי לא נעשה בו שימוש, לא הוכיח זאת המערער ולכן אין מקום לסווג את הנכס על פי ייעודו המקורי."
30. ראו לעניין זה גם עמ"נ 56014-01-13 סער נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (פורסם בנבו) וכן ראו האמור בפס"ד חלקה 6 לגבי הרציונל העומד בבסיס חיוב נכס ריק בסיווג זול יותר: "הגיונו של מבחן השימוש בפועל מתבסס על כך שהוא מסייע ללמוד על מידת ההנאה המופקת מהנכס. אולם, כאשר הנכס ריק ואינו בשימוש, הרי שהוא אינו מצמיח למחזיק בו כל תועלת כלכלית. לפיכך, הדעת נותנת כי במקרים כאלה יש לסווג נכס ריק בהתאם לסיווג הזול האפשרי מבין השימושים המותרים בנכס על פי ייעודו התכנוני. זאת, מתוך התחשבות בנישום ומאחר שאין היגיון להשית עליו את התעריף המקסימאלי האפשרי בזמן שהוא לא מפיק כל תועלת מן הנכס" (ההדגשות שלנו).
31. ראו גם בעניין עמ"נ 19/01 מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ נ' עיריית דימונה (פורסם באתר נבו): "ישנו הגיון רב לסווג את הנכס לפי הסיווג הזול האפשרי מבין השימושים המותרים על פי דין, לאור המגמה לסווג נכסים בשימוש לפי השימוש הנעשה בהם בפועל. מאחר שניתן ללמוד מכך על מידת ההנאה המופקת מהנכס ורווחיותו. נכס ריק וללא שימוש אינו מצמיח פירות למחזיק בו, ומשכך הגיוני לסווגו לפי הסיווג הזול האפשרי לפי דין."
32. למען הזהירות אף יצויין, כי בפני הועדה לא הוצג היתר הבניה או תכנית המתאר החלה על השטח ולא הוכח הייעוד המותר לשימוש בשטח.
33. אנו מסכימים גם עם טענת המשיב בעניין והפסיקה שאליה הפנה הקובעת כי צו האוסר שימוש בנכס או מניעה תכנונית כלשהי אינה עילה לפטור מחיובי ארנונה.
34. בהתאם לכך נקבע בפסיקה כי "המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש שנעשה בו בפועל" "עע"ס 803/15 עיריית פתח תקווה נ' קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ (פורסם בנבו).
35. עיון בצו המסים של העירייה מלמד כי סעיף 3.2 לצו קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3. להלן התעריפים האחידים עבור בנינים שאינם משמשים למגורים, ואין עבורם תעריף נפרד."

36. כאמור המשיב סיווג את שטח הקרקע בהתאם לסיווג הנכס כולו כאולם אירועים. שינוי הסיווג נבע מכך שלא נצפה כי מדובר בחצר בה מתבצעת חניה אשר מתאימה למטרת הסיווג "חניה" שבצו המסים.

37. יפים בהקשר זה דברי בית המשפט בעניין עת"מ 173-09 קל אוטו פרוייקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), שם נדחה ערעור של חברה שעיסוקה במכירת רכבים בגין שטח המשמש כמגרש חניה של הרכבים. בעניין זה קבע בית המשפט הנכבד: "חניית הרכבים קשורה להספקת הרכבים שהוזמנו לידי הלקוחות, כך שהנכס משמש את התהליך העסקי של המערערות, ומשמש ככלי עזר בתהליך. תהליך זה לא יכול להתקיים במנותק מהחנייה הזמנית בנכס, ובכך נוצרת זיקה מהותית בינו ובין הפעילות העסקית של המערערות. העובדה ששלבם אחרים של הפעילות המסחרית מבוצעים במקומות המנותקים פיזית מהנכס, ואף על ידי אישיות משפטית אחרת, אינה משנה.... אשר לתכלית של קביעת תעריף חיוב נמוך לחניונים, הפנתה הועדה לרע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה (לא פורסם, ניתן ביום 14.5.06) שבו קבעה כב' השופטת עדנה ארבל, כי "אחת מהתכליות העיקריות של חקיקת המס היא השגת מטרות חברתיות ועידוד פעולות רצויות. נראה כי התעריף הנמוך המוחל בתקנות על חניונים לצורך תשלום ארנונה נעשה לאור מצוקת החניה בערים ולמען עידוד יצירת מקומות חניה נוספים. זוהי התכלית העיקרית שבבסיס ההנחה בארנונה המוענקה למחזיקים בחניונים".

38. כך גם במקרה בו עסקינן, הנכס אינו משרת את מצוקת החניה בעיר ואינו יכול להיות שטח אליו התכוונה העירייה והמחוקק בחוקקם את הסיווג הרלוונטי לחניה. החניון הינו חלק מעסקיה של העוררת והחניה הזמנית של הרכבים, אם בכלל מתבצעת, הינה לצרכי העסק ועובדיו.

39. אנו סבורים, כי צדק המשיב שטען, כי כל שטח הנכס הינו יחידה אחת שאין להפריד בין חלקיה השונים. בהקשר זה יטען המשיב, כי יש להתיל את הלכת הטפל והעיקר כאשר העיקר הינו קיום פעילות מסחרית של העוררת.

40. ראו לעניין זה אף את מבחן "הנהגה העיקרית" אשר נקבע בפסיקה, לפיו יש לבחון מיהו "הנהגה העיקרית" מהנכס, וכאשר "התכלית העיקרית או הכמעט בלעדית של השימוש בשטח המדובר היא לטובת נישום מסוים, הרי שמדובר בשטח שבו נעשה שימוש ספציפי לטובת קידום האינטרסים של העסק השוכן בצידו" - ראו לעניין זה ה"פ 786/94 מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, (פורסם בנבו) והאמור בבג"צ 1437/90; 1985/90; 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית ק. אתא הנ"ל בע"מ (פורסם בנבו).

41. זאת ועוד, בהלכה הפסוקה העניפה בנושא זה נקבע, כי ככלל יש להימנע מפיצול חיובו של נכס ולחייבו בסיווג אחד ואחיד, למען יימנעו סרבול יתר של עבודת השומה והאדרת המחלוקות בין האזרח לרשות – ראו לעניין זה למשל ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו), בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ (פורסם בנבו) (להלן: "פרשת אחוזת ראשונים").

42. המבחן הנהוג כיום בשאלת פיצול נכס לצרכי סיווג ארנונה נקבעה בבג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793 (להלן: "פס"ד דשנים") ובפרשת אחוזת ראשונים. הלכה זו תומצתה וסוכמה ע"י כב' הנשיאה ד' בייניש, בבר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ (פורסם בנבו), כדלקמן: "בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (ראו, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793,

816). בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחירת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא תאם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למתות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו. (ההדגשה שלנו).

43. יפים לעניין זה דבריו של כב' ביהמ"ש בעמ"נ 20650-10-15 דפוס הנמל בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו): "כאשר קיימת הפרדה פיסית בין הנכסים, כאשר הם אינם סמוכים זה לזה, ברי שאין מדובר במתקן רב תכליתי אלא בנכסים עצמאיים שכל אחד מהם עומד על רגליו שלו. (ההדגשה הוספה).

44. לעניין הצורך להימנע מפיצול חיוב נכסים, ראו גם פסק דינה של כבוד הש' למלשטריין לטר בעמ"נ 26486-11-14 בנק הפועלים נ' מנהל הארנונה עיריית טירת הכרמל (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד בנק הפועלים"), שם פסקה כ: "טיעונים כאלה יכולים לפתוח התנצחות אין סופית בין הרשות לאזרח, במיוחד שאין אפשרות תמידית לפקח על השימושים השונים, שעלולים להשתנות" (ראו עמ' 5-6 לפסה"ד).

סוף דבר

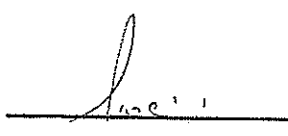
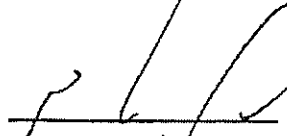
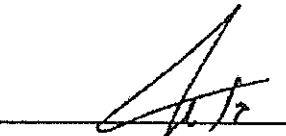
45. מכל הטעמים שלעיל, אנו דוחים את הערר.

46. בנסיבות העניין - אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 18.4.24

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 החלטה.

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

יו"ר עו"ד אבי סטוקחולם כהן חבר: עו"ד אחוז פלדמן חבר: רו"ח ישראל יעקב

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140023566

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: מורן מרדכי גור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב תושיה 12א, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כלהלן;

- נכס מס' 2000252791 ח-ן ארנונה מס' 11053271 בשטח 106 מ"ר, מסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים"; בהתאם לתשובת מנהל הארנונה נכס זה זכה לפטור לא ראוי לשימוש מיום 1/1/2021.

- נכס מס' 2000426321 ח-ן ארנונה מס' 11053273 בשטח 18 מ"ר המסווג כקרקע תפוסה.

בהתאם לתשובת מנהל הארנונה להשגה, הוחלט שלא לחייב שטח זה בארנונה מיום

24/8/2021 ועד ליום 31/12/2021.

- נכס מס' 2000252756 ח-ן ארנונה מס' 11053272 בשטח 79 מ"ר, מסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

נכס מס' 2000252776 ח-ן ארנונה מס' 11053274 בשטח 78 מ"ר, מסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

נכס מס' 2000252781 ח-ן ארנונה מס' 11053275 בשטח 78 מ"ר, מסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

בהתאם לתשובת מנהל הארנונה שלושת הנכסים לעיל נמצאו בביקורת מרוצפים, הקירות והתקרה שלמים ולא נראו עבודות ופועלים. לאור ממצאים אלו, הוחלט שלא להעניק לנכסים אלו פטור כמבוקש.

העורר טען במסגרת כתב הערר כי אין לחייב את כלל המבנה בארנונה בשל ליקוי קונסטרוקטיבי וכי לא ניתן לאכלסו בשל ליקוי זה. המבקש הפנה לחוות דעתו של המהנדס חאתם ספאדי וטען כי

המבנה מהווה סכנה. העורר טען בסיכומיו, בין היתר, כי הנכס נרכש על ידו במסגרת הליכי כינוס נכסים מעיריית תל אביב- יפו ובעקבות צו הריסה לגרם מדרגות חיצוני נמנעה הגישה לקומות א', ב'.

ההליכים בפני הוועדה

- דיון מקדמי התקיים ביום 16/3/2022 במהלכו ויתר המשיב על טענת הסף כי הערר הוגש באיחור.
- ביום 5/7/2022 הוגש תצהיר מטעם העורר מר מורן גור.
- ביום 27/7/2022 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר מאור שמאי.
- הדיונים בפני הוועדה נדחו מעת לעת כמפורט בהרחבה בהחלטה מיום 7/6/2023.
- ביום 19/7/2023 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו על תצהיריהם. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.
- ביום 28/9/2023 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 13/11/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

המחלוקת בין הצדדים

בפתח דיון ההוכחות הסכימו הצדדים כי אין מחלוקת ביחס לשטח המרתף, שהוכר כלא ראוי לשימוש. הוסכם כי המחלוקת הינה ביחס לשטח הקרקע התפוסה, שקיבלה פטור מארנונה עד ליום 31/12/2019, והעוררת טוענת כי יש להאריך את הפטור גם החל מיום 1/1/2020, וכן ביחס לשלושת הנכסים שלא הוכרו כלל כלא ראויים לשימוש (אם כי ייתכן וחלק מהתקופה הם הוכרו כנכסים ריקים).

הראיות שהוצגו בפני הוועדה ביחס למצבו הפיסי של הנכס

- נספח 3 לתצהיר העורר - מכתב מאת המהנדס האזרחי מר חאתם ספדי מיום 1/9/2021 בו נכתב כי בביקור מיום 31/8/2021 נתגלו ליקויים כמפורט במכתב שעיקריהם:

בקומת המרתף – רטיבות באזור קיר שכן צפוני גורמת רטיבות בקיר שכן ובתקרה, קילופי בטון בקירות ובתקרת המרתף. בגלל הרטיבות הייתה השפעה על מערכת החשמל המהווה סכנה בטיחותית לבניין.

בקומת הקרקע: רטיבות בקיר צמוד שכן וקילוף קיר בטון. נדרשת השלמת עבודת חיזוק התקרה.

בקומה א: יש שקיעה בתקרה. יש לעשות חיזוק מתאים.

בקומה ב: יש שקיעה בתקרה. צריך לעשות חיזוק מתאים.

המהנדס ציין במכתבו כי הנכס לא ראוי לאכלוס ולשימוש עד סיום ביצוע עבודות החיזוקים הקונסטרוקטיביים ובעיית הרטיבות, שהיא אחת הסיבות שגרמו לליקוי. מסקנת המהנדס הינה כי מחודש אפריל 2019 המבנה אינו מוכן וראוי קונסטרוקטיבית לאכלוס.

- נספחים 4,5 לתצהיר העורר – תמונות הנכס. במהלך דיון ההוכחות העיד העורר כי התמונות בנספח 4 צולמו על ידי מזכירתו, נוי נימצוביץ, ולשאלה מתי צולמו השיב "לפני הגשת הערר, קשה לי לדייק במועד המדויק". ביחס לתמונות שצורפו בנספח 5 העורר העיד כי "מדובר בתמונות שאני צילמתי, ב- 15 עמודים הראשונים של התמונות מתייחסים לנכס כפי שקיבלנו אותו מעיריית ת"א בשנת 2019 ומעמוד 16 תחילת תיעוד השיפוץ כולל גג האסבסט כמסומן בתמונה (ימין למעלה).

- דו"ח ביקורת של המשיב מיום 30/8/2021 בו תוארו הממצאים הבאים וצורפו תמונות (להלן פירוט הממצאים רק ביחס לנכסים במחלוקת):

קרקע תפוסה:

1. מדובר בשטח עם מרצפות. באותו גובה מפלס עם מדרחוב רחוב ללא גידור או תיחום.
2. חדר שירותים המופיע בתרשים – המבנה עדין קיים עם דלת.
3. תמונות 215-219.

קומת קרקע נכס מס' 2576:

1. קיים ריצוף, קיימת דלת כניסה, קיימת ויטרינה
2. נראו רטיבויות בקירות ונראה כי הצבע והטיח התנפח
3. נראו מספר מועט של חומרי בנייה ומעט ופסולת.
4. נראו בתוך הנכס קורות ברזל שתומכות בתקרה – אשר לדבריהם ישנו מרווח בין הקורה לבי תקרה אשר מדובר בסכנה של ממש
5. ישנו מטבח
6. יש קומת גלריה, ללא מעקה או תיחום
7. תמונות 236-246

קומה 1 נכס מס' 776

1. נראה בפינה בתקרה, היכן שממוקמים המדרגות של הבניין, צינורות מיזוג אוויר חתוכים, פיר אויר.
2. קיים ריצוף, קירות צבועים.
3. קיימים קורות ברזל תומכים בתקרה, ישנו מרווח בין הקורות לבין התקרה – ישנה סטייה באלכסון.
4. תמונות 248-2544 (כך נרשם במקור)

קומה 2 נכס מס' 781

1. נראה בפינה בתקרה, היכן שממוקמים המדרגות של הבניין צינורות מיזוג אוויר חתוכים, פיר אויר.

2. קיים ריצוף, קירות צבועים
3. קיימים קורות ברזל תומכים בתקרה, ישנו מרווח בין הקורות לבין התקרה – ישנה סטייה באלכסון
4. חלק מתקרת הנכס עשויה מתקרת אסבסט.
5. נראה מנוע תלוי וחוט חשמל נופלים ממנו.
6. תמונות 256-262

לאחר ששקלנו את מכלול הראיות שהונחו בפנינו הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל בחלקו.

מכלל הראיות שהונחו בפנינו עולה כי בעת הביקורת קומות א' – ב' אינן ראויות לשימוש, התקרה בהן נראית לקראת קריסה, באופן שעל פי תיאור החוקר ישנו רווח בין התקרה ובין הקורות, מה שתיאר החוקר כ"סטייה באלכסון". על פי עדותו של החוקר מטעם המשיב בדיון ההוכחות, בעת הביקורת נראו ברזלי זיון חשופים. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה כי קיימת רטיבות משמעותית בקירות ובתקרה, שתוארו גם במכתבו של המהנדס האזרחי, ואשר על פי הנטען הובילו לשינוי במבנה התקרה. בנוסף, נראים פתחי מיזוג אוויר פתוחים, עבשים ומטונפים היוצאים מתוך תקרה שחלקה חשופה ומתקבל הרושם כי מדובר בנזקי רטיבות משמעותיים. לכך מצטרפת טענת העורר שבעקבות צו הריסה שמומש לגרם מדרגות חיצוני, לא הייתה גישה לנכסים אלו באופן מוחלט במשך כשנה וחצי. אמנם הדברים נטענו מפי העורר ללא אסמכתא נוספת אולם מדובר בטענה המצטרפת לעובדות שהוכחו באשר למצבו הפיזי של הנכס. אמנם ישנם חלקים שצולמו במבנה, שנראים לכאורה "שלמים", אולם בשים לב למצב הנכס בכללותו, לרבות המצב כפי שמופיע בתמונות שצורפו על ידי העורר (גם אם חלקן משנת 2019 וחלק לא ידוע מתי צולמו).

לאחר התלבטות, ולאחר שקילת כלל הראיות, אנו סבורים כי מצבם הפיזי של נכסים אלו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

אשר למועדים ;

ביום 25/2/2021 העורר פנה לוועדה בבקשה להארכת מועד להגשת ערר כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 4/1/2021. ביום 24/2/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי לאור נסיבות משבר הקורונה ובאופן חריג המועד להגשת הערר מוארך עד ליום 25/3/2021. ביום 19/10/2021 הוגשה בקשה נוספת להארכת מועד להגשת ערר בעקבות ביקורת שנערכה בנכסים ביום 1/9/2021. לאחר שבקשה נוספת להארכת מועד נדחתה על ידי יו"ר הוועדה, הערר הוגש ביום 9/12/2021. לערר זה צורפה החלטת מנהל הארנונה מיום 1/9/2021. בפתח הדיון המקדמי ויתר המשיב על טענת הסף בנוגע לאיחור בהגשת הערר. עם זאת, אין בפנינו ערר כנגד ההחלטה מיום 4/1/2021 אלא רק כנגד ההחלטה מיום 1/9/2021, המתייחסת לפניית העורר מיום 24/8/2021.

מאחר ופניית העורר למנהל הארנונה הינה מיום 24/8/2021 ותשובת מנהל הארנונה בגינה הוגש הערר הינה מיום 1/9/2021 (ואין בפנינו ערר כנגד ההחלטה מיום 4/1/2021) הרי שהחלטתנו מתייחסת לתקופה החל מיום 24/8/2021.

סוף דבר:

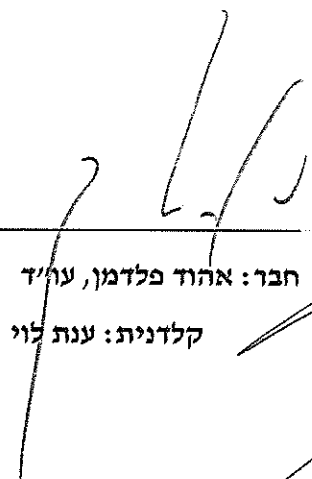
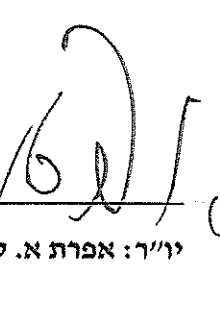
לאור כל האמור, מסקנתנו כי נכסים 2000252776, 2000252781 ו- 2000252756 עונים על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ואינם ראויים לשימוש החל ממועד פניית העורר 24/8/2021.

אין צו להוצאות (למעט הוצאות שנפסקו בהליכי הביניים),

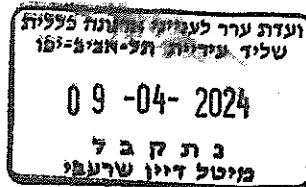
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 15/4/24

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 בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

		
חבר: אהוד פלדמן, עו"ד	חבר: ראובן הורן, עו"ד	יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		

09/04/2024
א בניסן תשפ"ד



ועדת הערר לענייני ארנונה
שלד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להתארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,
איציק חן,
מנהל הארנונה

05/4/24 (הח)ה
מנהל ארנונה

אשר על-פיה הועברו

החלטות (1) יבוא

הועברו להחלטת

האגף לחיובי ארנונה

י"א
י"א
י"א
י"א

אפרת קפסן, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שלד עיריית תל-אביב-יפו

י"א
י"א
י"א
י"א

09/04/2024
דף מס' 1 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193618447	25/2/24	4	0100494072
193618495	25/2/24	17	0101192972
193618540	25/2/24	24 ו	0100833314
193618711	25/2/24	209	0100564910
193618741	25/2/24	21	0100818127
193618850	25/2/24	121	0102231196
193618863	25/2/24	8	0100795715
193619095	26/2/24	40	0100479309
193619099	26/2/24	40	0100484573
193619190	26/2/24	24 ו	0100833314
193619193	26/2/24	24 ו	0100833314
193619335	26/2/24	43	0100491329
193619543	26/2/24	136	0100786730
193619561	26/2/24	8	0100259753
193619568	26/2/24	150	0101495943
193619607	26/2/24	2	0100902021
193619616	26/2/24	19	0100613708
193619708	26/2/24	146 ג	0101724609
193619777	27/2/24	40	0100492245
193619877	28/2/24	18	0100484379
193619890	28/2/24	19	0101905800
193619891	28/2/24	12	0100476608
193619935	28/2/24	123	0100623780
193619947	28/2/24	1	0100122257
193619972	28/2/24	9	0100487852
193620213	28/2/24	1	0102058265
193620252	28/2/24	64	0100478224
193620262	28/2/24	6	0100482957
193620270	28/2/24	73	0100888091
193620312	28/2/24	8	0100485754
193620440	29/2/24	28	0100484054
193620484	29/2/24	10	0100485339
193620528	29/2/24	10	0100674647
193620533	29/2/24	132	0101016544
193620563	29/2/24	17	0100133361
193620570	29/2/24	61	0100484260
193620764	29/2/24	10	0100055428
193620781	29/2/24	29	0102260735
193620792	29/2/24	8	0100726869
193620827	29/2/24	161	0100506099
193620847	29/2/24	24	0100025046
193620876	29/2/24	81	0100311396
193620926	29/2/24	18 א	0100493043
193620941	29/2/24	25	0100958486
193620951	29/2/24	101	0100846523
193620954	29/2/24	2	0100488101
193621355	3/3/24	3 ז	0101502384
193621396	3/3/24	8	0100879864
193621399	3/3/24	30	0100025869
193621426	3/3/24	64	0100042195
193621445	3/3/24	11	0101278150
193621458	3/3/24	26	0100558660
193621482	3/3/24	19	0101913277
193621484	3/3/24	19	0101913277
193621486	3/3/24	6	0100040948
193621593	3/3/24	7	0100531336
193621658	3/3/24	40	0100481577
193621687	3/3/24	1	0100478838
193621840	3/3/24	1	0101842901

09/04/2024
דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193621884	3/3/24	6	0101863575
193621886	3/3/24	6	0101889589
193621889	3/3/24	74	0100492799
193621982	3/3/24	12א	0100853079
193621986	3/3/24	78	0100187490
193622009	3/3/24	14	0100032618
193622056	3/3/24	65	0100903122
193622082	3/3/24	5	0101895261
193622089	3/3/24	6	0102071385
193622092	4/3/24	40	0100577500
193622094	4/3/24	40	0100141842
193622131	3/3/24	38	0100999657
193622135	3/3/24	40	0100999657
193622390	4/3/24	64	0100506005
193622413	4/3/24	44	0100282812
193622492	4/3/24	51	0100056441
193622507	4/3/24	101	0101579615
193622537	4/3/24	1	0100634761
193622542	4/3/24	40	0100484573
193622548	4/3/24	91	0100230954
193622554	4/3/24	72	0102205590
193622574	4/3/24	30	0100484260
193622577	4/3/24	30	0100484260
193622589	4/3/24	17	0100666181
193622617	4/3/24	9	0100765159
193622618	4/3/24	36	0102205659
193622771	4/3/24	32א	0100697522
193622792	4/3/24	3	0100911582
193622798	4/3/24	190	0100487018
193622916	4/3/24	30	0100473879
193622936	4/3/24	4	0100045905
193622965	4/3/24	19	0100907032
193623023	4/3/24	1	0101885549
193623052	4/3/24	7	0100489564
193623057	4/3/24	105	0100567889
193623066	4/3/24	238	0100492027
193623076	4/3/24	22	0100610348
193623082	4/3/24	31	0100149171
193623088	4/3/24	27	0100470359
193623228	5/3/24	64	0100129550
193623232	5/3/24	46	0100068454
193623235	5/3/24	3	0100495954
193623322	5/3/24	1	0100899571
193623386	5/3/24	84א	0100494951
193623470	5/3/24	13	0100495512
193623495	5/3/24	9	0100987920
193623502	5/3/24	84א	0100346688
193623590	5/3/24	82	0100820515
193623710	5/3/24	35	0100849654
193623754	5/3/24	37	0100412021
193623770	5/3/24		0100487932
193623789	5/3/24	194	0101399957
193623793	5/3/24	3	0100492812
193623800	5/3/24	6	0102121768
193623862	5/3/24	9	0100484823
193623946	6/3/24	23	0100096004
193623955	6/3/24	23	0100483843
193623971	6/3/24	13	0100245264
193623975	6/3/24	305	0100260766

09/04/2024
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193624016	6/3/24	7	0101716545
193624024	6/3/24	43	0100612121
193624068	6/3/24	4	0100364250
193624099	6/3/24	א3	0100921917
193624140	6/3/24	40	0100484573
193624151	6/3/24	9	0100813054
193624153	6/3/24	32	0100374906
193624166	6/3/24	4	0100042023
193624208	6/3/24		0100482403
193624329	6/3/24	22	0100069926
193624347	6/3/24	73	0101206272
193624408	6/3/24	37	0100282269
193624486	6/3/24	27	0100110395
193624509	6/3/24	6	0102253786
193624510	6/3/24	23	0100757976
193624539	6/3/24	120	0100833569
193624543	6/3/24	43	0100880439
193624544	6/3/24	23	0100495512
193624565	6/3/24	156	0101198041
193624579	6/3/24	152	0102096119
193624581	6/3/24	6	0100610873
193624716	7/3/24	32 ז	0102128007
193624718	7/3/24	72	0100131851
193624734	7/3/24	105	0101655907
193624806	7/3/24	46	0100484713
193624928	7/3/24	152	0100952282
193624934	7/3/24	154	0100211717
193624962	7/3/24	20 ו	0100157513
193625003	7/3/24	3	0100490525
193625038	7/3/24	28	0100484773
193625061	7/3/24	17 1277	0100488021
193625062	7/3/24	6	0102081906
193625068	7/3/24	6	0100487186
193625069	7/3/24	43	0100294168
193625070	7/3/24	74	0100796119
193625114	7/3/24	51	0100483243
193625116	7/3/24	8	0100485034
193625117	7/3/24	10	0101546194
193625132	7/3/24	64	0100307926
193625144	7/3/24	22	0100650219
193625146	7/3/24	46	0100708509
193625152	7/3/24	107	0100508184
193625156	7/3/24	30	0101477121
193625173	7/3/24	5	0101193456
193625196	7/3/24	5	0101193456
193625237	7/3/24	280	0102244850
193625262	7/3/24	23 ו	0100494672
193625337	8/3/24	17	0100127225
193625354	8/3/24	24	0101677038
193625355	8/3/24	22	0101633145
193625383	9/3/24	7	0100155340
193625425	9/3/24	4	0100342103
193625551	10/3/24	5	0100692464
193626313	11/3/24	4	0101913868
193628133	18/3/24	16	0101714743