140024437-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשפג
06.12.2022

מספר ערר : 140024437 / 13:36
מספר ועדה: 12529

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

העורר/ת:
לרמן יואב תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 11256866
מספר חוזה: 1174622
כתובת הנכס: המלך ג'ורג' 38

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: לרמן יואב

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

<u>פרוטוקול</u>

העורר: בנכס לא היו כסאות ולא היה הדבר הבסיסי שדרוש למשרד שזה האינטרנט. מדובר במשרד לתכנון עירוני. זה היה נכס שכור ויצאנו באמצע חוזה השכירות. הטענה שלנו כי יש לתת הנחת נכס ריק ל- 4 חודשים. בנכס נשארה ספה ושני שולחנות.
לאחר ששמעתי את המלצות הוועדה, אני מבקש למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה לעניין המחיקה ללא ההוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשפג
06.12.2022

מספר ערר : 140024437 / 13:36
מספר ועדה: 12529

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

העורר/ת: לרמן יואב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.12.2022.

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

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון | **חבר:** רו"ח ז'יטניצקי שמעון | **חבר:** עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

140024291-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשפג
08.12.2022

מספר ערר : 140024291 / 12:40
מספר ועדה: 12540

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

העורר/ת:
ג'נקו הנדסה תלת מימדית בע"מ חברה פרטית [redacted]
חשבון לקוח: 11227861
מספר חוזה: 1134628
כתובת הנכס: אלון יגאל 82

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: ג'נקו הנדסה תלת מימדית בע"מ
עמית איתן גדסי, סמנכ"ל

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

פרוטוקול

מר גדסי: קבלנו תשובה שאנו מתעסקים בהשקעות ואנחנו לא בית תוכנה. הלקוחות שלי הם יזמים או חברות שבאים לפתח מוצרים או חלק ממוצר.

הבנתי, בשלב זה מן הוועדה וב"כ העירייה את המצב המשפטי ואת הנדרש עפ"י החוק כדי להיות בית תוכנה לעניין ארנונה, ובנסיבות אלה ובלית ברירה אבקש למחוק את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשפג
08.12.2022

מספר ערר : 140024291 / 12:40
מספר ועדה: 12540

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

העורר/ת: ג'נקו הנדסה תלת מימדית בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2022.

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

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע | **חבר:** ויינריב אודי, כלכלן | **חבר:** עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשפג
08.12.2022

מספר ערר : 140024513 / 12:09
מספר ועדה: 12540

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

העורר/ת:
גורן פמילי אופיס בע"מ חברה פרטית[redacted]
חשבון לקוח: 11268486
מספר חוזה: 1178277
כתובת הנכס: המסגר 35

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: גורן פמילי אופיס בע"מ
מיקי זכריה, שותף ומנהל

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

פרוטוקול

מר זכריה: אני מצהיר לפרוטוקול שבתקופה שמיום 9/3/22 ועד ליום 26/4/22 מועד בו היה ביקור בנכס, הנכס היה בשיפוץ מסיבי ולפיכך אני מבקש לפטור עפ"י סעיף 330.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת העורר אנו מסכימים לתת לנכס מושא הערר פטור נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 9/3/22 ועד ליום 26/4/22.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשפג
08.12.2022

מספר ערר : 140024513 / 12:09
מספר ועדה: 12540

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

העורר/ת: גורן פמילי אופיס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

<u>החלטה</u>

ניתן בזה תוקף של החלטה למוסכם כעולה מהפרוטוקול לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.12.2022.

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

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע | **חבר:** ויינריב אודי, כלכלן | **חבר:** עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

140023591-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בכסלו תשפג
12.12.2022

מספר ערר : 140023591 / 11:13
מספר ועדה: 12541

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

העורר/ת:
פז זאבי תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 11181901
מספר חוזה: 1086653
כתובת הנכס: שלום עליכם 54

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: פז זאבי
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

<u>פרוטוקול</u>

העורר: לא הגשתי ערר לשנת 2022. מיום 2/5/22 פניתי למחלקת הארנונה מספר רב של פעמים ומייעצים לי לדבר אתכם. הנציג פה של העירייה מתנגד לזה.
אני מחויב בארנונה החל מחודש ינואר 2021.

ב"כ המשיב: מציג לוועדה את ההשגה של העורר מיום 5/7/21 שבה מבקש העורר לשנות את החזקה בנכס החל מיום 25/1/2021.

העורר: אני מניח שזאת ההשגה שאני הגשתי.

ב"כ המשיב: אני עומד מאחורי הטענה העיקרית של העירייה שצריך למחוק את הערר. מפנה לסעיף 6 להודעה שלי. העירייה פועלת בהתאם למסמכים שמוצגים לה. מבלי לגרוע מכך אין שינוי בעמדת המשיב כפי שהוגשה לוועדה ביום 28/3/22.

העורר: גב' רויטל שרון טומסוס מסרה לי את הנכס עפ"י החלטת ביהמ"ש ב- 30/3/22 ואני מחזיק בנכס כבעליו מיום 1/4/22.
אני מציג לועדת הערר מסמך שהכנתי שכתוב עליו ערעור לשנה 2022.

ב"כ המשיב: לא ראיתי מסמך זה קודם לדיון ואין לי כל אפשרות להתייחס לאמור בו. אני רק מבקש לחזור על הדברים שהובאו בתגובתי לעניין החלת ההחלטה על שנת 2022.
היה ניתן לסיים את התיק ב- 29/3/22 ללא התכתבויות, בקשות, תגובות, הודעות נוספות, אך העורר בחר לגרור את המשיב ואת הוועדה בדרך חתחתים ולהשית על הקופה הציבורית הוצאות מיותרות שניתן היה לחסוך. היות והערר מלכתחילה לא היה מצוי בסמכותה העניינית של הוועדה הנכבדה, אבקש שהוא יימחק ועל העורר יושתו הוצאות של טירחת המשיב והוועדה הנכבדה.

העורר: מי שכתב לעורר מכתב הוא יכל לפתור את כל הבעיה ולהקשיב לי ולהגיע להחלטה שביהמ"ש יחליט למי שייך הנכס. העירייה לא יכולה להגיד שאני ישלם מבלי שאין החלטה של ביהמ"ש.

שליד עירייית תל אביב-יפו

תאריך : יח בכסלו תשפג
12.12.2022

מספר ערר : 140023591 / 11:13
מספר ועדה: 12541

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

העורר/ת: פז זאבי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר שבנדון הוגש בטענת אינני מחזיק לאחר שלטענת העורר לא החזיק בנכס עד לחודש מרץ 2022 למרות שחויב החל מינואר 2021 שכן לנכס פלשה הגב' טומסוס.
במסגרת כתב התשובה לערר הובהר ע"י המשיב שלא הוצגו לו מסמכים כנדרש על מנת לבחון כראוי את טענת העורר וכי מדובר בסכסוך בין מחזיקים. מכתב התשובה להשגה אף צוין ע"י המשיב שלא הוצג למנהל הארנונה הסכם שכירות או מסמך אחר הקושר את הפולשת לנכס.
ביום 14/3/22 במסגרת דיון מקדמי שנערך בערר בפני הוועדה הציג העורר את פסה"ד שניתן בביהמ"ש השלום אשר בו נקבע שעל גב' טומסוס להעביר את הנכס לחזקת העורר שהוא בעליו עד ליום 30/3/2022.
בעקבות הודעה זו הודיע המשיב ביום 28/3/2022 לוועדה כי מבלי לגרוע מיתר טענותיו הוא מקבל את הערר במובן זה שהחזקה בנכס תירשם ע"ש גב' טומסוס החל מיום 25/1/21 ועד ליום 30/3/22.
בדיון היום אישר העורר שגב' טומסוס מסרה לו את החזקה בנכס במועד לעיל ולכן הוא מחזיק בנכס מיום 1/4/2022. כמו כן לבקשת הוועדה, אישר המשיב שהודעתו מיום 28/3/22 עומדת בעינה.
לאור האמור לעיל ניתן תוקף להודעת המשיב ולפיכך החזקה בנכס תירשם ע"ש טומסוס החל מיום 25/1/21 ועד ליום 30/3/2022 והחל מיום 1/4/2022 הנכס ירשם ע"ש העורר.
בהתייחס לטענת המשיב שהעורר גרר את הוועדה ואת המשיב בבקשות מיותרות ולכן יש לחייבו בהוצאות, לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות. נכון הדבר שחלק מבקשות העורר לא היו רלבנטיות לדיון שבפנינו ולרבות בקשות חוזרות ונישנות בנושא הוצאות ואולם המסמך הרלבנטי שהביא לסיום התיק התקבל בידי העורר ימים ספורים בלבד לפני הדיון והוא אכן הציגו בפני הוועדה מיד בסמוך לכך. מסמך זה לא ניתן היה להציג קודם לכן למנהל הארנונה או לוועדה. בקשת העורר לפסיקת הוצאות נדחית גם היא מן הנימוקים המפורטים לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2022.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

140024323-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בכסלו תשפג
12.12.2022

מספר ערר : 140024323 / 12:47
מספר ועדה: 12541

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

העורר/ת:
לוי חיה תעודת זהות 047181433,לוי משה תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 11249551
מספר חוזה: 1158266
כתובת הנכס: הקשת 2

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: לוי חיה

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

<u>פרוטוקול</u>

העוררת: צינור ביוב שהתפוצץ גרם להצפה בדירה ולהרס רצפת הדירה והמטבח, באופן שלא היה ניתן להתגורר בה. שוכרים שגרו בדירה במשך 12 שנה ברציפות נאלצו לעזוב אותה. בדירה היה ריח רע של ביוב, סכנת התחשמלות, תולעים, שחור על הקירות שהיו מלאים עובש. רק לאחר שנערך שיפוץ יסודי יכולתי להשכיר את הדירה החל מאמצע חודש אפריל 2022. אני מבקשת לקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש משום שהנכס לא היה ראוי לשימוש.

ב"כ המשיב: נוכח הצהרת העוררת ומאחר מהתמונות נראה שלא היה ציוד שמחובר בדרך קבע יינתן פטור לא ראוי לשימוש לתקופה החל מיום 17/1/22 ועד ליום 17/4/22 אז הסתיימו העבודות בדירת העוררת והיא ראויה לשימוש.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח בכסלו תשפג
12.12.2022

מספר ערר : 140024323 / 12:47
מספר ועדה: 12541

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

העורר/ת: לוי חיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שהסברנו לעוררת את המשמעויות של המשך ניהול התיק אל מול קבלת הצעת המשיב, הסכימה העוררת לקבל את הצעת המשיב.
העוררת תקבל פטור לפי סעיף 330 לפקודה לתקופה של 3 חודשים שתחילתה ביום 17/1/2022.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2022.

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

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית | **חבר:** וייניריב אודי, כלכלן | **חברה:** רו"ח מלי אורלי

שם הקלדנית: ענת לוי

140024536-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשפג
20.12.2022

מספר ערר : 140024536 / 12:57
מספר ועדה: 12531

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

העורר/ת:
הולצברג ליאור תעודת זהות [redacted],3,צ'רקסקי הילה תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 11268045
מספר חוזה: 1177823
כתובת הנכס: צייטלין 12

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום

נוכחים:
העורר/ת: אורנה הולצברג – אם העוררים

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

<u>פרוטוקול</u>

התקיים דיון מחוץ לפרוטוקול בו הסברנו לנציגת העוררים את בעייתיות המשפטיות בטענת לא ראוי לשימוש כשבנכס נעשה שימוש לאחסנת חפצים של הדיירים הקודמים והנכס לא ריק.

נציגת העוררת: בנסיבות אלה אני מבקשת למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשפג
20.12.2022

מספר ערר : 140024536 / 12:57
מספר ועדה: 12531

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

העורר/ת: הולצברג ליאור צ'רקסקי הילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.12.2022.

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

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון	**חבר:** רו"ח ז'יטניצקי שמעון	**חבר:** עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

140024603-2111-01

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בטבת תשפג
27.12.2022

מספר ערר : 140024603 / 12:11
מספר ועדה: 12532

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

העורר/ת:
דבש דון ויקטור תעודת זהות[redacted]
חשבון לקוח: 11288461
מספר חוזה: 1201757
כתובת הנכס: העליה 51

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**
ע"י ב"כ עו"ד : מור רוזנבויים

נוכחים:

העורר/ת: דבש דון ויקטור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבויים

<u>פרוטוקול</u>

העורר: שרואים טלוויזיה לא ניתן להגיד שזה מכונית. שרואים סלון ומטבח במקום לא ניתן להגיד שזה עסק כי זה בית.
לשאלה היכן המטבח ? התשובה היא שיש מקרר ופלטה חשמלית, אין כיור. כרגע אנחנו נכנסים לנכס מכניסה אחרת. למטה הכל שבור ואין בו שימוש.

יו"ר הוועדה: העורר לא מאפשר לקיים דיון, מתפרץ ולא נותן שני משפטים. העורר משתמש בשפה לא נאותה. מרים את קולו ומרים טלפון תוך כדי דיון למרות בקשות לחדול העורר קם ויוצא מהאולם תוך כדי דיון. לפני כן הצענו לעורר להמשיך לניהול הוכחות אך הוא סרב תוך כדי אמירות: " אני אביא את אלוהים? אין לי יותר הוכחות".
לפני שיצא צילם ללא רשות את ההרכב, צעק "היי", "אתה שומע", "תהיה איתי", "אתם לא רוצים לעזור לי" "עירייה של גנבים, מזדיינים, תביא אבטחה של קומנדו אחרת אדרוך להם על הראש" ועוד.
העורר לא הקשיב לבקשות חברי הוועדה ולא נתן לסיים משפט. חזר לאולם ולא הסכים לצאת.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בטבת תשפג
27.12.2022

מספר ערר : 140024603 / 12:11
מספר ועדה: 12532

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

העורר/ת: דבש דון ויקטור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות אלה הן לאור התנהלות העורר, אך גם לאור המצב המשפטי כאשר מתבקש סווג מגורים וכאשר אין מחלוקת כי הנכס לא עומד בהגדרה זאת הערר נמחק. לפנים משורת הדין אין אנו קובעים צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.12.2022.

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

משה קורן

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון | **חבר:** רו"ח ז'יטניצקי שמעון | **חבר:** עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

ג'נה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו **ערר מס' 140023170**

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: בי אול סנטרס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ארלוזורוב 11, תל אביב- יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000132324 ח-ן ארנונה מס' 10974051.

לטענת העוררת יש להורות למשיב לרשום את חברת מובילסון בע"מ כמחזיקה בשטח הנמצא בקומה השנייה בסך 270 מ"ר בחל מיום 1/5/2021, תוך פיצול הנכס הרשום כולו על שם העוררת, ולאחר מכן, בהתאם, לבטל את חיוב שטח המרפסת ששטחה 702 מ"ר בהיותו שטח משותף לכלל המחזיקים בקומה ובהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה.

ביום 3/11 התקיים דיון מקדמי בערר. ביום 7/12/2021 הוגש תצהיר מטעם העוררת וביום 10/1/2022 הוגשו תצהירים מטעם המשיב. ביום 9/2/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים. בהתאם להחלטת הוועדה הצדדים הגישו סיכומיהם ומכאן החלטה זו.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

העוררת רשומה כמחזיקה בשתי קומות משרדים ברחוב ארלוזורוב 111 בתל אביב. בהתאם לחוזה השכירות שצורף לכתב הערר העוררת השכירה לחברת מובילסון בע"מ כ- 270 מ"ר בקומה השנייה החל מיום 1/5/2021 ועד ליום 30/4/2022 לפי תשריט ולשימושה הבלעדי.

השטח המושכר מהווה שטח נפרד ועצמאי, המופרד באופן פיזי ומלא מיתר חלקי הנכס, והכניסה אליו נעולה באמצעות מערכת זיהוי פנים הנשלטת על ידי מובילסון בע"מ. הדבר עולה הן מחקירת מנהלת התפעול של הנכס והן מחקירת החוקרים מטעם המשיב. לכן, בהתאם דין, מחויב המשיב לרשום את הנכס על שם מובילסון בע"מ ועליו לפצל את רישום הנכס בין העוררת ובינה.

עותק מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

העוררת מוסיפה כי באותה קומה קיימת מרפסת בשטח 702 מ"ר המהווה שטח משותף לכלל המחזיקים. הגישה למרפסת אינה מוגבלת והיא פתוחה כל היום. עדויות החשב מטעם העוררת ומנהל התפעול תומכות בכך, וכך גם עדות החוקרים מטעם המשיב. לכן, בהתאם לדין, על המשיב להתייחס למרפסת כשטח משותף ולבטל את חיובה בהתאם להוראת הפטור בצו הארנונה.

טענות המשיב

באשר לפיצול הנכס; המשיב נסמך על מדידה שנערכה כדין בעוד העוררת לא צירפה כל תשריט מטעמה ולכן יש לדחות את טענותיה.

שאלת פיצול הנכס היא שאלה המצויה בשיקול דעתו הרחב של המשיב ואין להתערב בה אלא בנסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

העוררת היא חברה להשכרת חללים משותפים, אשר מפעילה בנכס עסק מסחרי לכל דבר, בעל מהות אחת, במסגרתו היא מעניקה ללקוחותיה סל שירותים בתמורה לתשלום. מדובר בנכס אינטגראלי אחד, אשר אין מקום לבצע בו חלוקה מלאכותית בין מחזיקים שונים. מדובר במתחם שלם המופעל על ידי העוררת הכולל שירותים שונים המוענקים גם לשוכרת כמו גם לכלל לקוחותיה כחלק מההסכם ביניהם. המשיב מפנה לעדויות התומכות בטענותיו.

מאחר והעוררת שולטת בכל המתחם, לא ניתן לפצל את המתחם למחזיקים השונים. מדובר במדרון חלקלק לנכסים רבים דומים בעיר.

מדובר בשטח אינטגרלי אחד; כניסה ראשית אחת מקומת הקרקע, דלת פנימית וכניסה אשר מתאפשרת רק דרך משרדי העוררת בקומת הקרקע. כדי להגיע לשטח שבמחלוקת הכרחי לעבור דרך הנכס מושא הערר. לכן אין מקום להורות על הפיצול המבוקש.

העוררת היא השוכרת ובעלת השליטה הבלעדית במתחם כולו. הכניסה לחלק שמושכר לחברת מובילסון בע"מ היא דרך שטחה של העוררת, דרך דלת פנימית, כפי שישנן דלתות התוחמות משרדים אחרים שהעוררת משכירה במתחם המשותף כנכסים מניבים.

במצב הדברים בו הנכס אינו מפוצל, אין מקום להיענות לדרישת העוררת להפחית את שטח המרפסת כשטח משותף.

על פי הסכמי השכירות שצירפה העוררת השימוש בחלל הציבורי כפוף להנחיותיה של העוררת מעת לעת והגדרתו כוללת את המרפסת נושא הערר. הזמינות והשימוש במרפסת כפופים לשיקול דעתה הבלעדי של העוררת והיא בעלת הפרוגטיבה היחידה לאפשר או למנוע שימוש בה.

המרפסת משרתת את לקוחות העוררת ובכלל זה את חברת מובילסון בע"מ ועובדי אורח לא יכולים לעשות בה שימוש כלשהו. לכל היותר מדובר במחזיקים במשותף ולא בשטח משותף שאינו בר חיוב.

לאור כל זאת טוען המשיב כי שטח המרפסת הוא בר חיוב ואין לראותו כשטח פטור בהתאם לסעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה.

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

<u>דיון והכרעה</u>

לאחר שעיינו בכלל כתבי הטענות, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים, ולאחר ששמענו את העדים מטעם הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

מן החומר שבפנינו עולה באופן ברור כי העוררת עושה שימוש בנכס למטרה מסחרית מובהקת; על פי עדותו של מר יצחק לאטי, מנהל הכספים של העוררת, העוררת היא חברה המתמחה בהשכרת חללי עבודה משותפים ללקוחות שונים ולפרקי זמן משתנים; העוררת שוכרת את הנכסים ואינה הבעלים שלהם והיא משכירה את נכסיה, וכן את המבנה בו נמצא הנכס נושא הערר, בשכירות משנה, לגורמים שונים העושים בנכסים שימושים שונים לפרקי זמן משתנים.

כעולה מן החומר שבפנינו, ומעדויות העדים מטעם העוררת, דמי השכירות המשולמים לעוררת על ידי לקוחותיה, ובכלל זה על ידי חברת מובילסון בע"מ, כוללים שירותים שונים: מטבחון משותף, שירותים משותפים, מרפסת משותפת, מנהלת מתחם המקבלת שליחים, שימוש בחדרי ישיבות בתשלום נוסף, שירותי מדפסת, הזמנות חלב, בירה, ניירות למדפסת, שירותי תחזוקה כלליים ובמידת הנדרש גם שירותי ניקיון.

מן העדויות עלה כי הריהוט במרפסת הוא של העוררת ובשליטתה. בכל מתחם/ קומה ישנו דלפק של העוררת, ועל פי עדותה של גב' יפה לוטם תפוח, מנהלת התפעול האחראית על עובדי הדלפק מטעם העוררת, עובדי הדלפק מנהלים את מערכת הקריאות של לקוחות המתחם שכן העוררת מתחזקת את המתחם. השימוש במרפסת כפוף לתקנון של העוררת ועריכת אירועים במרפסת היא באישור העוררת.

מן התשריט שצורף לתצהירי המשיב עולה כי הנכס בקומה השנייה מושכר בחלקו לחברת מובילסון בע"מ באופן שחלק משטח הקומה השנייה מוחזק בידי העוררת וחלקו בידי חברת מובילסון בע"מ. על פי התשריט, הכניסה לשטח המרפסת היא דרך המתחם המוחזק בידי העוררת המסומן בצהוב (ולא מתוך שטחה של חברת מובילסון בע"מ) וכן מתוך מתחם המסומן בכתום המהווה שטח ציבורי ובו חדרי שירותים, ספות ישיבה עמדת בר עם משקאות ומעליות. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ברור כי נעשה במרפסת שימוש ויש בה מרחבי ישיבה, ספות, כורסאות, שולחנות אוכל, עציצים ועוד. הכניסה למתחם כולו הינה מקומת הקרקע והכניסה לשטחה של מובליסון בע"מ הינו אך ורק מדלת פנימית לאחר הכניסה לשטח העוררת. מן החומר עולה כי המרפסת משמשת את כלל לקוחותיה של העוררת, אולם אין בכך כדי להגיע למסקנה כי מדובר בשטח פטור מחיוב, שכן המרפסת מצויה בחזקתה ובשליטתה הבלעדית של העוררת המנהלת אותה כחלק ממתחם השירותים הציבוריים כולו (מטבחון, שירותים, מדפסת ועוד).

שאלת היותו של הנכס יחידת שומה נפרדת, נתונה לשיקול דעתו של מנהל הארנונה. שיקול דעת זה אמור להיות מושפע ממצבו הפיסי של הנכס וכן מאופן השימוש בו על ידי המחזיק. מן הממצאים שהובאו בדיון ההוכחות עולה כי מדובר בנכס אינטגראלי אחד המנוהל על ידי העוררת ונשלט על ידה ופיצול הקומה למחזיקים שונים יהא בבחינת "חלוקה מלאכותית". מדובר במתחם להשכרת חללי עבודה המנוהל על ידי העוררת, נשלט על ידה, ובו מוענקים על ידה ללקוחותיה שירותים שונים, ובכלל זה שימוש במרפסת, למטרה מסחרית ועבור תשלום.

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

זאת ועוד; בהתאם לפסיקה, במשרדים בהם קיים מעבר פנימי בין משרד למשרד אחר, לא תוכר הבקשה של מחזיק במשרד אחד להירשם כמחזיק במשרדו. ר' למשל *עמ"נ (ת"א) 294/06 אי.בי.אי אמבן ניהול השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ועמ"נ 32765-01-12 מ.ל.ד השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו*. כפי שנקבע, האפשרות להירשם כמחזיק נפרד קמה כאשר מדובר בהפרדה ברורה לחדרים, בהם פועל כל מחזיק ומחזיק בנפרד לפי תחום עיסוקו ופעולתו, למשל, כאשר יש כניסות ויציאות נפרדות ואין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו. *עמ"נ (ת"א) 137/07 רוסטוביץ גלעד ושותי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב*. כאשר מדובר במתחם השכרה של חללי עבודה משותפים, והכניסה למתחם של כל מחזיק הינה ממשרדי העוררת, המעניקה ללקוחותיה שירותים שונים בשטחים ציבוריים, ומתחזקת את המתחם כולו באמצעות עובדי דלפק המעניקים שירות ללקוחותיה - אנו סבורים כי אין הצדקה לפיצול המתחם בין המחזיקים השונים.

משקבענו כי אין מקום לפצל את שטח הקומה השנייה ולרשום את חברת מובילסון בע"מ כמחזיקה בחלק משטח הקומה, המהווה שטח אינטגראלי אחד, הרי שאין מקום לפטור את המרפסת מתשלום ארנונה שכן כלל שטח הנכס מוחזק ונשלט בידי העוררת. בהקשר נוסיף, כי מן העובדות שבפנינו עלה באופן ברור כי המרפסת מוחזקת בידי העוררת שהיא בעלת השליטה המלאה בה; הריהוט במרפסת שייך לעוררת, השימוש במרפסת הוא באישורה ועל פי תקנון שהיא קובעת, ולכן, בשים לב לעיסוקה בהשכרת חללי עבודה למטרה מסחרית, אין לראות בשירות שהיא מציעה ללקוחותיה, בתשלום, הכולל שימוש במרפסות לשימושים שונים, כשימוש משותף הפטור מחיוב.

<u>סוף דבר</u>: לאור כל האמור הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום: 21/12/2022.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד	חבר: ראובן הרן, עו"ד	חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
		קלדנית: ענת לוי

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

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב **עררים מס': 140020469**
בפני חברי ועדת ערר: **140021791**
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן **140022867**
חבר: עו"ד משה קורן **140023981**
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: נצבא החזקות 1995 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב הרצל 168, ת"א, מס' 200093779, ח-ן לקוח 10519819, בגודל 712 מ"ר הנמצא בקומת המרתף (להלן: "**הנכס**").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות בכל הנכס כלא בר חיוב בהתאם לסי' 330 לפקודת העיריות. המשיב הכיר בחלק מהנכס כך שחלקו הנותר, בגודל 263.83 מ"ר מחויב בארנונה (להלן: "**יתרת השטח**").

טענות העוררת

1. העוררת טענה כי לא ניתן לעשות שימוש ביתרת השטח והוא אינו ראוי לשימוש.

2. עוד טענה כי בכדי לעשות שימוש ביתרת השטח יש צורך בהריסה ובנייה מחדש.

טענות המשיב

3. כי יתרת השטח לא מגיע למצב של "ניזוק" "במצב שאי אפשר לשבת בו".

4. כי יש לפרש את הפטור לפי סי' 330 בצורה מצמצמת.

דיון

5. בתיק זה התנהל דיון הוכחות לאחר הגשת ראיות. העוררת הגישה תצהיר מטעם האחראי על הנכס אצלה. כמו כן צרפה צילומים של הנכס.

6. המשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר מטעמו, אשר גם אליו צורפו צילומים.

7. המצהירים נחקרו וסיכומים מטעם הצדדים הוגשו.

8. מצאנו כי יש מקום לקבל את הערר מהטעמים להלן.

9. מהבחינה העובדתית הגענו למסקנות הבאות:

9.1. מדובר ביתרת השטח, שהינה למעשה חלק ממכלול המרתף. כלומר לא ניתן להגיע למסקנה כי מדובר בשני נכסים שונים, ולכן כבר מהטעם של "שימוש עיקרי" או במקרה דנן חוסר האפשרות לעשות "שימוש עיקרי" יש לראות את הנכס כלא בר שימוש.

9.2. מבחינה עובדתית הגענו למסקנה כי מצב יתרת השטח הוא של "אינו בר שימוש": הרצפה ניזוקה באופן שידרוש החלפתה, עליה שרידי מכונות וגרוטאות אחרות שהיו מחוברות חיבורי קבע ושנדרשת הסרתן לצורך שימוש בנכס, במקום רטיבות קבועה כתוצאה מחדירת מים לנכס), התקרות במצב לא תקין, יש ריח כבד של עובש או צחנה אחרת.

9.3. כפי שהוכח בפנינו לא ניתן אפילו להשתמש בנכס לשם אחסון וזאת עקב בעיית הניקוז ומצב הנכס.

9.4. מצאנו את עדות המצהיר מטעם העוררת אמינה וכמשקפת את מצבו העובדתי של הנכס.

10. ס' 330 לפקודת העיריות קובע, כי: "**נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק**".

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

> "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

יחד עם זאת הבהיר בית המשפט העליון, כי:

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

12. יצוין, כי נטל ההוכחה חל על העוררת ומצאנו כי היא עמדה בו. לעניין נטל ההוכחה 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**).

13. לדעתנו המסקנות העובדתיות מובילות למסקנה המשפטית כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

סוף דבר

14. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.

15. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 7,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27/12/2022.

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

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

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן	חבר: עו"ד משה קורן	חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140019963

140021575

140022936

140024031

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררות: אורבן פלייס בע"מ

אורבן פלייס מגדל שלום – שותפות מוגבלת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

<u>החלטה</u>

עניינו של הערר בשני נכסים הנמצאים במתחם מגדל שלום ומהווים עסק הנקרא "אורבן פלייס מגדל שלום"; ברחוב אחד העם 14 וברחוב השחר 5, תל אביב- יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000157952 ח-ן ארנונה מס' 10934509 בשטח 752 מ"ר, נכס מס' 2000137616 ח-ן ארנונה מס' 10784108 בשטח 631 מ"ר ונכס מס' 2000157967 ח-ו ארנונה מס' 10934459 בשטח 1545 מ"ר.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים בסיווג מלאכה ותעשייה ולחילופין בסיווג בתי תוכנה. המשיב טוען כי מדובר בעסק מסחרי לכל דבר, בעל מהות אחת, של חללי עבודה משותפים, וכי הסיווג המתאים לנכסים הינו בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

ביום 11/12/2019 התקיים דיון מקדמי בערר 140019963 ובו נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 11/3/2020 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 4/8/2020 הוגשו ראיות מטעם המשיב. ביום 26/8/2020 הגישה העוררת בקשה לצירוף ראיה, אליה צורף מכתב מאת עיריית ירושלים בנוגע לסיווג נכס של חברה הבת של העוררת בירושלים. הבקשה הועברה לתגובת המשיב. אין בתיק הערר תגובה מטעם המשיב.

ביום 1/7/2020 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים המורה על איחוד ערר 140019963 עם ערר 140021575 באופן שההכרעה בערר 140019963 תחול גם על הערר דנן. ביום 8/7/2021 ניתנה החלטה

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

לבקשת הצדדים על איחוד עררים 140019963 ו- 140021575 עם ערר 140022936 באופן שהחלטת הוועדה תחול גם על ערר זה.

לבקשת הצדדים, משנת 2020 הדיון נדחה מעת לעת, ובתיק שש בקשות דחייה של מועד הדיון מנימוקים שונים. ביום 22/3/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בהמשך לדיון ההוכחות הגישו הצדדים את סיכומיהם.

ביום 20/7/2022 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים על איחוד עררים 140021575, 140019963, 140022936 עם ערר 140024031 באופן שהכרעת הוועדה תחול גם על ערר זה.

<u>טענות הצדדים</u>

טענות העוררת

עד ליום 31/12/2018 הנכסים חויבו על פי הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים ולפיו מחצית מן השטחים בהם מחזיקה העוררת חויבו בתעריף של בתי תוכנה.

השימוש שנעשה בנכסים הוא לצורך חללי עבודה משותפים, בעיקר עבור חברות הייטק, תוכנה סטרט אפ וכדומה. העוררות פונות ליזמים מתחום ההייטק ואף מעניקות להן ליווי מקצועי. אופי גרעין המשתמשים לא משתנה גם אם קיימת תחלופה ביניהם.

על פי עדות העד מטעם המשיב: בכניסה למתחם שילוט של העוררת ובכניסה למשרדים שילוט של המחזיקים. לא ניתן לשכור את חדרי הישיבות, תקופת השכירות המינימאלית היא לחודש ורוב המשתמשים שוכרים לתקופות בין חצי שנה לשנה.

העוררות מתנגדות לצירוף מסמכים שלא באמצעות תצהיר, כלומר לנספחים 2,3 לראיות מטעם המשיב, שהם פרסומים חלקיים ומגמתיים של אתרים במרשתת שהעוררת אינה צד להם.

העוררת מפנה לעדות העד מטעמה, המנכ"ל מר רומן יעקב לוי (להלן – "העד"), שהסביר כי הסניף של העוררת בירושלים בעל פעילות זהה. על פי עדותו, מדובר בחממה טכנולוגית שמשקיעה בחברות הייטק והוא הבהיר כי מדובר בתקופות שכירות ארוכות . העד הצהיר כי הרוב המכריע של החברות בנכסים הן חברות הייטק והפנה לרשימה שצורפה לתצהירו בה מפורטות חברות הייטק הנמצאות במתחם. העד הדגיש כי כל מחזיק שיש לגביו ספק אם הוא חברת הייטק הוכנס לרשימה שאינה של חברות כאמור. באשר לשירותים שמעניקה העוררת ללקוחותיה, העד הצהיר כי מדובר בשירותים בסיסיים ביותר וכן טען כי השירותים ואופן ההתקשרות אינם רלוונטים.

לטענת העוררת, משהוכח על ידה כי עיקר לקוחותיה הן חברות הייטק, וכי מרבית הנכסים מצויים בנכס תקופות ארוכות, יש לשנות את סיווג הנכסים.

העוררת טוענת כי המבחן העיקרי הוא מבחן השימוש בנכס בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני תקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 ותקנות ההסדרים, ומפנה לפסיקה לפיה אין להתחשב בזהות הגוף המחזיק לצורך קביעת הארנונה אלא לבחון את השימוש בלבד. לטענתה, זהות המחזיק בנכס אינה רלוונטית והיא מפנה לפסיקה וכן לחוזר מנכ"ל

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

משרד הפנים 11/04 בעניין מיהות המשתמש. לאור כל זאת טענת העוררת הינה כי אין משמעות לזהות הנישום אלא למהות השימוש בלבד.

העוררת טוענת כי עיקר השימוש בנכסים הוא ייצור ופיתוח תוכנה, בשים לב למאזן ההסתברויות במשפט האזרחי, ומדגישה כי הוכח שמרבית העסקים במקום עוסקים בפיתוח תוכנה. העוררת מדגישה כי הדרישה לקבל תצהיר מחברת ההייטק ודו"חות כספיים אינה ישימה במקרה זה. העוררת מפנה לפסיקה בקשר עם בתי תוכנה וטוענת כי הפסיקה תומכת בטענת העוררת לפיה עיקר הפעילות בנכסים עונה להגדרה של בתי תוכנה.

העוררת טוענת כי הפשרה שנחתמה בעבר וכן ההסדר עם עיריית ירושלים מעידים על הסיווג הראוי.

טענות המשיב

המשיב טוען כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה על ידי העוררת בפועל, קרי, שימוש עסקי מסחרי נדל"ני.

המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה את קיומם של התנאים הנדרשים לצורך סיווג הנכסים כבית תוכנה כפי שנקבעו בצו הארנונה ובפסיקה.

המשיב מפנה לסעיפים 4-5 להסכם הפשרה עם העוררת, בו הוסכם במפורש כי בגין שנת 2019 קיימים עררים וכי מוסכם לנהלם לגופו של עניין ולקבל את הכרעת ועדת הערר, כאשר עקרונות הפשרה לא יחייבו ולא יהיה בהם כדי להשפיע על הצדדים עם תום תקופת הסכם הפשרה.

באשר למכתב מאת עיריית ירושלים שהעוררת ביקשה לצרף כראיה; המשיב טוען כי צו הארנונה והדרישות לסיווג כבית תוכנה בירושלים שונות מאלו של עיריית תל אביב יפו, וממילא הנסיבות והעובדות שהיוו בסיס להחלטת עיריית ירושלים אינו ידועות ולא ניתן להקיש מהן לענייננו.

לאור האמור טוען המשיב כי אין להקיש מהסכם הפשרה או ממכתב עיריית ירושלים לענייננו.

המשיב מפנה לפסק הדין ברע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו) בו נקבע מבחן משולב המתייחס למיהות המחזיק ומהות השימוש, שיכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי.

המשיב טוען כי מדובר בנכס אחד, בעל גישה אחת, המכיל חללים שונים, לרבות חללים משותפים. העוררת היא המחזיקה בנכס. משעה שהעוררת מחזיקה בנכס יש לבחון את השימוש שעושה העוררת בנכס והוכח כי מדובר במטרה מסחרית מובהקת של השכרת משרדים. המשיב מדגיש כי על פי עדות העד מטעם העוררת, ככל שהעוררת תקבל הקלה בארנונה, אין בכוונתה להעבירה למחזיקים. בנוסף, העוררת מעניקה ללקוחותיה סל שירותים נרחב בתמורה לתשלום הכולל לאונ' מפנק (כך במקור) שירותי ניקיון, אירועים משותפים, מטבח, מדפסת, חדר כושר, חדרי ישיבות, חשמל ומים, שירותי WIFI, שתייה חמה וקלה ותחזוקה שוטפת של המקום. טיב השימוש עולה מאתרי האינטרנט שצורפו כראייה מטעם המשיב. המשיב מדגיש כי גם עובדי העוררת יושבים במתחם והיא שולטת במלוא המתחם ומפעילה בו את עסקיה.

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

העוררת לא הציגה ראיות לכך שהיא משקיעה בחברות ומייצרת חממה טכנולוגית ומדובר בהרחבת חזית אסורה.

העוררת עממה אינה עומדת בתנאים לסיווג כבית תוכנה ואף אינה טוענת כך.

באשר לשימוש לקוחות העוררת בנכס; לקוחות העוררת יכולים להשתנות ולהתחלף על בסיס חודשי. בעוד העד מטעם העוררת העיד כי נדרשת התראה לפינוי של חודש, ההסכם שצורף מלמד כי נדרשת התראה של שבעה ימים בלבד. העוררת לא הציגה את הסכמי שכירות עם לקוחותיה וטענתה כי מדובר בתקופות שכירות ארוכות לא הוכחה.

העוררת או מי מן המחזיקים לא מסרו למשיב הודעת על חילופי מחזיקים לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות והם אינם רשאים לעשות זאת שכן אינם בגדר שוכרים. חללי העבודה מיועדים לכל סוגי האנשים ולכל סוגי המקצועות. בהתייחס לטבלאות שצירפה העוררת, ברור לטענת המשיב כי חלק מן החברות שצוינו כחברות הייטק אינן חברות הייטק והמשיב מפרט בסיכומיו דוגמאות בהקשר זה.

מאחר והשימושים שעושים לקוחות העוררת הם מגוונים ומשתנים, ויכולים להשתנות חדשות לבקרים, פיצול הנכס לתתי נכסים וסיווגם יחטא לעיקרון יעילות הגבייה ויטיל נטל כבד על המשיב מבחינת יכולת מעקב ובקרה.

לא הוכח כי מי מלקוחות העוררת עומד בתנאים שנקבעו בפסיקה לסיווג כבית תוכנה, והעד מטעם העוררת העיד כי אינו יודע מה הוצאות המחקר של השוכרים ואינו מכיר את הדו"חות הכספיים שלהם. אף אחת מלקוחות העוררת לא העידה בפני הוועדה ולא הוכיחה כי היא זכאית לסיווג כאמור.

לאור כל האמור, המשיב טוען כי דין הערר להידחות ויש לסווג את הנכסים בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

<u>דיון והכרעה</u>

עיינו בהחלטות שניתנו על ידי הרכבים אחרים בעניין "בי אנד בי ספייסס" "פתאל וורקספייס" (בראשות היו"ר עו"ד רווית פרינץ) ובעניין "סיטי האב בע"מ" (בראשות היו"ר עו"ד אבי סטוקהולם), אליהם הפנה המשיב בסיכומיו, בהם דובר בחללי עבודה משותפים, והחלטות הוועדה ונימוקיה מקובלים גם עלינו.

לאחר שעיינו בכלל כתבי הטענות, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים, ולאחר ששמענו את העדים מטעם הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי:

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

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

(ההדגשה שלנו – הערת הוועדה).

החלטתנו נשענת על הפסיקה בעע"מ 9530/05 *ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ' עיריית עפולה*, ע"א 8588/00 *עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת* ורע"א 1104/03 *כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה* (פורסם בנבו) בהם נקבע כי בבחינת השימוש בנכס ניתן להשתמש **במבחן המשולב של אופי השימוש וזהות המשתמש**. לכן, איננו מקבלים את טענות העוררת כי מהות השימוש בנכס היא הקריטריון היחיד להטלת ארנונה.

המחזיקה בנכסים היא העוררת; העוררת היא זו אשר רשומה בספרי העירייה כמחזיקה בנכסים, העוררת לא מסרה למשיב הודעה בדבר שינוי מחזיקים בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות ואף לא פנתה למשיב בבקשה לפיצול הנכסים והעברת החזקה בהם ללקוחותיה. העוררת רואה עצמה כמי שחבה בתשלום ארנונה, והדברים עולים, בין היתר, מעדות העד מטעמה, לפיהם ככל שהעוררת תזכה בהנחה בארנונה, היא לא תגלם זאת בגבייה מלקוחותיה.

העוררת מאפשרת שימוש בחללי עבודה בנכסיה ללקוחות שונים לתקופות משתנות. החללים יכולים להיות מושכרים לטווח קצר ולטווח ארוך. לא הובאו בפנינו איות לעניין משך השימוש של כל אחד מהמשתמשים.

מאחר ואנו סבורים כי עולה בבירור שהעוררת היא המחזיקה בנכסים, הרי שיש לבחון מהו השימוש שעושה העוררת בנכסים. העוררת אינה עוסקת בתעשייה ומלאכה והיא עצמה אינה בית תוכנה. העד מטעם העוררת אמנם טען בעדותו כי העוררת משקיעה בשלוש מן החברות ששוכרות חללים בשטחה, וכי היא משמשת כחממה טכנולוגית, אולם טענה זו לא רק שנטענה בהרחבת חזית אסורה, לראשונה במסגרת דיון ההוכחות, אלא שהיא נטענה בעלמא, ללא ביסוס וכלל לא הוכחה.

מכל מקום, העוררת מעמידה לרשות לקוחותיה חללים שונים בנכס, חדרים, ציוד, מטבח משותף ושירותים שונים. על כך אין חולק. כעולה מאתרי האינטרנט אליהם הפנה המשיב (העוררת התנגדה להצגתם) העוררת מעניקה ללקוחותיה סל שירותים נרחב הכולל לאונץ', שירותי נקיון, מטבח מאובזר, חדר כושר, מדפסת, שירותי ויי פיי, מדפסת, שתייה חמה וקרה, חשמל ומים ועוד. העד מטעם העוררת טען כי העוררת מעניקה ללקוחותיה שירותים בסיסיים.

כעולה ממכלול העדויות והחומרים שבפנינו, העוררת מקיימת בנכסים פעילות מסחרית שעיקרה במתן שירותים ללקוחותיה ולא יכול להיות חולק כי היא עצמה אינה בית תוכנה.

העוררת טענה כי רוב לקוחותיה הן חברות הייטק, וצקרפה רשימה של לקוחות אלו, אולם העוררת אינה בקיאה בפרטים הנדרשים לקבל סיווג כבית תוכנה ביחס לכל אחד מלקוחות אלו ובכלל זה דו"חות כספיים והיקף הוצאות הפיתוח של כל אחד מהם, טענה כי אין זה ישים לדרוש מכל אחד מלקוחותיה נתונים כאמור, וברור בעינינו כי אין די בהצהרה מטעמה של העוררת כי מדובר בחברות הייטק, מבלי שנערכה על ידי המשיב בחינה קפדנית של עמידת כל אחד מלקוחות אלו בתנאים שנקבעו בפסיקה להכרה כבית תוכנה. כך או כך, ומעבר לעובדה שאין די בצירוף רשימה של חברות שהם לשיטת העוררת חברות הייטק, כדי להיענות לסיווג כבית תוכנה, גם העוררת עצמה לא טוענת כי כל לקוחותיה הן בתי תוכנה אלא רק חלקן, ולראיה כי ברשימה שצירפה מופיעים לקוחות ממקצועות ועיסוקים שונים כגון מעצבת גרפית, עמותה לעולים חדשים, בנק דיגיטלי, משרד פרסום, הקרן היהודית המאוחדת ועוד.

מן החומר בפנינו עולה כי העוררת אינה מגבילה את מהות השימוש בחללים או את זהות המשתמש, ולכן כל אחד יכול לעשות שימוש בחלל, לפי טעמו, מבלי שלמשיב ישנה אפשרות לבחון הן את זהות

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

המשתמשים והן את עיסוקם, גם בשל כך שהם אינם רשומים כמחזיקים וגם בשל תקופות השימוש השונות והמשתנות בחללים.

לסיכום עניין זה, לא הוכח כי חלק מהמשמשים או מרביתם או כולם עושים בנכס שימוש קבוע ואחיד בתחום ההייטק או בתי תוכנה וכי פעילותם העסקית עונה על הגדרת בית תוכנה כפי שנדונה בפסיקה, וממילא הוכח כי בחלק מן החללים עושים שימוש גם משתמשים שבאופן ברור אינם בתי תוכנה.

לאור כל האמור, מסקנתנו כי העוררת היא המחזיקה בנכסים והיא עושה בהם שימוש מסחרי גרידא, של שירותי השכרת חללים, ציוד ומתקנים שונים לשימוש משתמשים שונים, לתקופות זמן משתנות.

שימוש זה אינו מתאים לסיווג לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה שעניינו בסיווג בתי מלאכה/ מפעלי תעשייה וכן אינו מתאים לסיווג כבתי תוכנה בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה ואנו סבורים כי הסיווג המתאים לפעילותה המסחרית של העוררת הינו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה: נכסים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

בשולי הדברים נעיר, כי בשים לב למציאות הכלכלית המורכבת, אכן קיימת חשיבות ואף הכרח ביצירת מתחמי עבודה משותפים עבור פרקטיקות שונות, שיאפשרו קיום בעיקר לעסקים קטנים, באופן שיפחית את עלויות השכרת שטחי העבודה שלהם, אולם לעת עתה נראה כי צו הארנונה הנוכחי אינו נותן מענה קונקרטי לסוגיה זו ואנו נדרשים להכריע בהתאם לדין הקיים.

<u>סוף דבר:</u>

העררים נדחים.

הסיווג המתאים לנכסים הינו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום: 21/12/2022.

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.

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד	חבר: ראובן הרן, עו"ד	חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
		קלדנית: ענת לוי

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

ועדת הערר לענייני ארנונה
<u>שליד עיריית תל אביב</u>

עררים מס': 140019054
140020117

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

העוררת: עוגן נדל"ן מניב בע"מ

\- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

<u>החלטה משלימה</u>

1. ביום 31.3.2022 ניתנה החלטה בין היתר בעררים 140019054, 140020117.

2. במסגרת בקשה משותפת מיום 6.9.2022, ביקשו הצדדים שהוועדה תכריע בעניין טענת העוררת לפיה יש לבטל את חיוב הארנונה שמוטל על שטחי המעבר והתמרון בקומות 3- ו-4- בחניון (נכסים 2000376843 ו-2000227351 בהתאמה), לגביהן לא התייחסה החלטת הועדה, בשל הסברה שלאור הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים בערר 140022193, ויתרה העוררת על טענותיה בכל הנוגע לסיווג שטחי המעברים בחניון וקומה 4-.

3. אשר על כן יוזכרו טענות הצדדים כפי שהועלו בעררים הנ"ל:

<u>ערר 140019054 (להלן: "הערר לשנת 2018")</u>

4. במסגרת הערר לשנת 2018 מיום 24.7.2018, לא העלתה העוררת טענות ביחס לנכסים שמספריהם 2000376843 ו-2000227351. עם זאת, העלתה העוררת, בין היתר, טענה כללית לפיה יש לפטור אותה מחיוב בגין כלל שטחי המעברים בחניון, ובכלל זאת בקומות 3- ו-4-.

5. לטענת העוררת, לאור פסה"ד בעניין עמ"נ 196/05 **אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** היה על המשיב לחייבה בגין שטחי החניות בלבד, ללא שטחי המעבר והתמרון. מאחר שכ-250 חניות מתוך כ-800 חניות המצויות בחניון הן חניות ששמורות לדיירים קבועים, לטענת העוררת אין מי שמחזיק ב-80% משטח החניות, ולכן ובהתאם להוראות צו הארנונה אין להטיל על שטח זה חיובי ארנונה. כך עשה המשיב כשפטר את העוררת מתשלום בגין שטחי מעברים בקומות החניון 1- ו-2-, ובהתאם, לטענת העוררת, יש לפטור אותה מחיוב גם בגין משטחי המעבר בקומות חניון 3- ו-4-. העוררת הוסיפה שלא ניתן לנתק בין שטחי המעברים בכל מפלס חניה, אלא שיש לראותם כשטח אחד גדול בבניין. בתמיכה לטענתה ציינה העוררת את עמ"נ 28336-10-15 **עיריית תל אביב יפו נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ**.

6. מנגד, עמדת המשיב בעניין זה במסגרת כתב תשובה מטעמו מיום 28.10.2018, היתה שטענת העוררת ביחס לזכאותה לפטור בגין שטחים משותפים (שטחי מעבר ותמרון בכל שטחי החניון) נטענה באופן כללי, ללא פירוט ובלא שהוכחה באמצעות הסכמי שכירות ותשריטים. לטענת המשיב היה על העוררת להוכיח

באמצעות הסכמי שכירות ותשריטים את מיקומן ושטחן של החניות שהושכרו לגורמים אחרים מלבד העוררת, המצביעים על כך שמעל ל-20% מהחניות הושכרו לגורמים אחרים. מאחר שלעוררת ניתנה הזדמנות להמציא הסכמי שכירות לצורך שינוי מחזיקים והיא לא עשתה זאת, טען המשיב שבהתאם לפסקי הדין בעניין עמ"נ 134/07 **חברת לב גן העיר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** ועמ"נ 14032-04-15 **מ.צ.פ אחזקות נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב** העוררת היא המחזיקה היחידה בכל שטחי הנכסים (בקרקע ובחניה) ובעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים. עוד טען המשיב ששטחי המעברים והתמרון מוחזקים במשותף אך למרות החזקתם במשותף אין בכך כדי לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגינם. כמו כן, טען המשיב שאין לראות שטחים אלו כשטחים משותפים לגביהם חלה הוראת סעיף 1.3.1ח' לצו הארנונה, בפרט מאחר שהעוררת לא הצביעה על שטח משותף אינטגרלי (כגון חדר מדרגות), תוך שהוא מצטט את סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה וסעיף 2.3.2 לצו.

<u>ערר 140020117 (להלן: "ערר 117" או "הערר לשנת 2019")</u>

7. במסגרת ערר מיום 2.5.2019 המתייחס לשנת הכספים 2019, חזרה העוררת על הטענה שיש לבטל את החיוב שהושת על שטחי המעברים בקומות 3- ו-4- תוך שציינה את מספרי הנכסים **2000376843** ו-**2000227351**, בהטעימה שמעל ל-20% מהחניות בחניון שמורות לדיירים קבועים ונמצאות בחזקתם ובשימושם הבלעדי, ועל כן שטחי המעבר אשר הם שטחים משותפים, אינם בני חיוב, שכן אין מי שמחזיק בקומות אלה וכן בבניין כולו ב-80% משטח הבניין או הקומה.

8. מנגד, עמדת המשיב בערר לשנת 2019, בנוגע לשטחי המעברים (נכסים **2000376843** ו-**2000227351**), היתה שטענת העוררת נטענה בעלמא, ללא תימוכין וללא פירוט בדבר גודלם של השטחים הנטענים, ומשכך יש לדחות טענת העוררת. מעבר לאמור טען המשיב שמדובר בשטח קרקע לפריקה וטעינה, ולא חלק משטח בניין, ולכן בענייננו חלה הוראת סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה. מעבר לאמור, אף אילו היתה חלה בעניין שטחים אלו הוראת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ממילא העוררת הינה המחזיקה היחידה בחניון, ועל כן לא היה מקום להפחית את שטחי המעברים מחיוב הארנונה.

<u>דיון והחלטה</u>

9. **טענת המשיב ביחס לחזקה במשותף בשטחי התמרון והמעברים בחניון שאינו שטח משותף לגביו חלה הוראת סעיף 1.3.1ח' לצו הארנונה וטענת העוררת שיש להתייחס לשטח המעברים בחניון בכללותו כמקשה אחת**

א. סעיף 1.3.1ז' לצו הארנונה, אותו ציטט המשיב בכתב התשובה מטעמו לערר לשנת 2018 (ציטוט וטענה שהושמטו מתשובת המשיב לערר לשנת 2019) נוגע לשטח משותף <u>בבניין שרובו משמש למגורים</u>

גם סעיף 2.3.2 המופיע תחת פרק 2 לצו הארנונה, שכותרתו "בניינים המשמשים למגורים", נוגע לשטחים משותפים כדוגמת חדרי משחקים ובריכות שחיה בבניין למגורים ולשימוש מגורים, שיחויבו בתעריף מגורים.

אלא שהעוררים דנן עוסקים בבניין שאינו משמש למגורים, ועל כן סעיפים 1.3.1ז' ו-2.3.2 לצו הארנונה אינם חלים בעניין דנן.

ב. לעומת זאת, סעיף 1.3.1ח' לצו הארנונה, אשר הוראתו היא החלה בעניין דנן באשר היא מתייחסת לבניין שאינו משמש למגורים, כבעניין העוררת, קובע כי:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד..".

ג. בעניין עמנ (ת"א) 196/05 **אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** קבעה כב' השופטת נורית אחיטוב:

"... אני מצרפת את דעתי לדעתה של כב' השופטת א' חיות, כפי שנקבעה בפרשת אלקס. לגישתי, יש להבדיל בין שטחי החניה כשלעצמם לבין שטחי התמרון והמעבר. מנקודת השקפתו של שוכר החניה, אין לשטחים אחרונים אלה כל זיקה וייחודיות הקושרים אותם אליו. המעברים הם נחלתם של כלל באי החניון, וכל אחד יכול ולעיתים חייב לעשות בהם שימוש כדי להגיע למקום חנייתו.

מטבעם של מבנים שאין בהם שטחים עיקריים, שהם (ככלל) ברי-חיוב בארנונה בתעריף גבוה, ללא "שטחים משותפים", שהם (ככלל) פטורים מארנונה או מחויבים בארנונה בתעריף נמוך. כך הגינה המשותפת, כך חדרי המדרגות, כך המעברים בין הדירות או המשרדים וכו'.

אין רבותא בעובדה שלא ניתן לבנות חניון בלא שטחי מעבר ותמרון. כדי להפוך שטחי מעבר ותמרון - המשמשים את כלל באי החניון - לשטחים עיקריים, המשויכים למחזיק של שטח חניה ספציפי, חייבת להיות זיקה ייחודית לאותו מחזיק".

ד. אם כן, ככל שימצא שמדובר בשטח תמרון ומעברים <u>המצוי בבניין</u> (דיון בעניין זה בסעיף 10 להלן), הרי שמדובר בשטח משותף ולא שטח שנעשה בו שימוש משותף. אך האם כטענת העוררת יש להתייחס לכלל שטח התמרון והמעברים בחניון בכללותו כמקשה אחת, או שמא יש לבחון את שטחי התמרון והמעברים בכל קומה בנפרד?

ה. כאמור, טענה העוררת שיש להשליך לענייננו מקביעת כב' השופטת גיליה רביד בעמ"נ 28336-10-15. באותו עניין, נשאלה השאלה האם יש לראות בגרם מדרגות המשמש גם כמדרגות לשעת חירום, כשטח משותף קומתי או שטח המשותף לבניין כולו. נקבע שם ש**"לא יכול להיות ספק שגרם מדרגות, במיוחד גרם מדרגות חירום של בניין רב קומות, מהווה שטח משותף לכל דיירי הבניין. <u>לא זו בלבד שכל אחד מהדיירים הוא בעל זכות גישה למדרגות וזכות מעבר בהן לכל אורכן, אלא שמדובר בפונקציה חיונית מחויבת המציאות, שלכל אחד מהדיירים יש עניין ואינטרס לגביה.</u>**

את גרם מדרגות בבניין יש לראות כיחידה פונקציונאלית אחת, מערכת אחת שראשיתה בתחתית הבניין וסופה בקומה האחרונה של הבניין. אל גרם המדרגות יש להתייחס כאל חלל אחד שלם, כאל שטח משותף מוגדר אחד".

לדעתנו, שטח תמרון ומעברים בחניון אינו דומה לשטח גרם מדרגות המשמש והמשרת את כלל דיירי הבניין בכל הקומות גם כשטח לשעת חירום. שהרי במקרה של גרם מדרגות, לא רק שכל מחזיק בכל קומה, המבקש לשמור על כושר גופני או לחסוך המתנה למעלית, עשוי להשתמש בגרם המדרגות ובכל חלק ממנו, אלא שבשעת חירום יכול שמחזיקים בקומות הראשונות יעלו דווקא לשטחי הקומות העליונות ולהיפך, באופן שיש לראות בגרם המדרגות שבכל קומות הבניין כיחידה אינטגרלית. לא כך הדבר בעניין שטחי מעברים בקומות חניון. כך לדוגמא בחניון תת קרקעי, אלו המחזיקים במקומות חניה בקומות החניון העליונות לא יעשו שימוש בשטחי התמרון והמעבר המצויים בקומות החניון התחתונות. ובנוגע לחניון עילי, משתמשים במקומות חניה המצויים בקומות החניון הראשונות, לא יעלו שלא לצורך

לקומות חניון גבוהות יותר, ולא יעשו שימוש בשטחי התמרון והמעברים שלהן. לכן, אנו סבורים שאין להשליך בעניין שטחי תמרון וחניה בחניונים, בהם כל קומה עומדת בפני עצמה, לשטח כגון חדר מדרגות המשמש גם כחדר מדרגות לשעת חירום, המהווה יחידה אינטגרלית אחת המשמשת כשטח משותף לבניין כולו.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 22.12.2022.

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

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

יו"ר: אבי סטוקהולם כהן, עו"ד

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה
<u>שליד עיריית תל אביב</u>

עררים מס': 140019051
140020462
140021817
140023204

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

העוררת: וויטסמוק תוכנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

<u>החלטה</u>

עררים אלו עוסקים במספר נכסים בהם יושבת העוררת, אשר רשומים בספרי העירייה כמספרים 2000413046, 2000413043, 2000415788 ו- 2000415794 להלן: "**הנכס**").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה".

בנוסף ישנה טענה כי חניות שבשימוש של העוררת הינן "חניון בתשלום".

<u>רקע</u>

1. במסגרת השגה, שנדחתה, והערר דנן טוענת העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה ל"תעשייה" ולחלופין ל"בית תוכנה".

2. במהלך ההליכים, וכפי שעולה מהסיכומים, הטענה בנוגע ל"תעשייה" נזנחה.

3. הוגשו תצהירים מטעם הצדדים. העוררת הגישה תצהיר של מנכ"ל החברה ועוד שני תצהירים מטעם חברת "ערך- מיסוי עירוני בע"מ" ואילו המשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו שביקר בנכס.

4. לאחר דיון הוכחות הוגשו סיכומי הצדדים.

5. הליכים אלו התנהלו לאחר שבשנת 2016 הכיר המשיב בטענת העוררת שיש לסווג את השימוש שהיא עושה כ- "בית תוכנה" וזאת לתקופה שבין 24.5.16 לבין 30.6.17.

6. לאחר שהסתיימה התקופה שינה המשיב את סיווגה של העוררת ל"בניינים שאינם למגורים".

7. ערר שהגישה העוררת נדחה עקב איחור, אך במסגרת הליך בבית המשפט נשמרו זכויותיה של העוררת בנושא.

8. לפיכך ההליכים שבפנינו אמורים להכריע במכלול הטענות החל משנת 2018.

<u>טענות העוררת</u>

9. העוררת מעלה טענה "מקדמית" כי דין ההשגה לשנת 2019 להתקבל עקב איחור של המשיב "שחל במועד תשובתו של המשיב". בחינה מדוקדקת של הטענה מעלה כי העוררת טוענת כי השגתה הוגשה ביום 12.3.19 ותשובה לה <u>התקבלה</u> אצלה רק ביום 23.5.19 ולפיכך באיחור. יצוין, כי מועד מתן ההחלטה הינו 8.5.19 והטענה נסמכת על מועד קבלתה אצל העוררת.

אנו סבורים שדין הטענה להידחות עקב מכלול הנסיבות, בעיקר מכוון שלתפיסתנו לא היה איחור. למיטב הבנתנו המועדים הקובעים לצורך הקביעה כי המשיב איחר הינם שניים: מועד הגשת ההשגה אצל המשיב ומועד מתן ההחלטה. סעיף 4 לחוק חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. קובע כי מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה. דבר זה נעשה.

10. עוד טוענת העוררת, כי לאור סיווגה של העוררת בעבר כבית תוכנה ומבלי שהוצגו למשיב עובדות חדשות הרי שנטל ההוכחה עובר אליו והוא נדרש להסביר מדוכר שינה את עמדתו ומכוון שכשל בכך הרי שיש להסיק כי מדובר בהחלטה "בלתי סבירה, שרירותית" וכיו"ב ולכן דינה להתבטל.

בהקשר זה נאמר, כי ועדת הערר אינה בוחנת בחינה מנהלית של סבירות החלטות המשיב ולכן לא מצאנו לקבל את הטענה כי דין ההחלטה בטלות. טענה כזאת הייתה צריכה להיות מוגשת לערכאה אחרת לפי מיטב הבנתנו. יחד עם זאת במובן של נטלי ההוכחה ושל מאזן הסתברויות וכיו"ב בהחלט שיש משקל לעובדה כי המשיב קיבל את הטענה כי מדובר בבית תוכנה וזאת עד למחצית 2017 לערך.

11. לגופם של דברים טוענת העוררת כי הסיווג הנכון הוא של בית תוכנה שכן זאת הפעילות הנעשית בנכסים 2000413046 ו- 2000413043. נטען כי העוררת עוסקת בפיתוח תוכנות לשיפור הכתיבה באנגלית וכי מרבית העובדים של העוררת עוסקים בפיתוח.

12. עוד נטען כי הדוחות הכספיים של העוררת תומכים במסקנה.

13. במהלך ההליך התגלה נתון חדש והוא כי מיום 25.6.18 ועד ליום 30.8.2020 שכרה חברה, צד ג' שאינו העוררת ושלא היה חלק מההליך דנן, כ- 40% מהנכסים. מנכ"ל העוררת העלה טענה כי גם אותה חברה צד ג' הינה בית תוכנה. העוררת טענה כי העדות הינה "מידיעה אישית".

14. טענה נוספת שהעלתה העוררת היא כי שטחי החניה שלה הינם "חניון בתשלום" וזאת מכוון שהיא משלמת דמי שכירות חודשיים קבועים. בסוגיה זאת אנו מקבלים את עמדת המשיב, כי חניון בתשלום הינו חניון המשרת קבוצת אנשים "לא מוגדרת" ופתוח לקהל הרחב, ולכן אין אנו מקבלים את טענת העוררת שכן לא מדובר בחניון אלא כשטח הנלווה לשטח העיקרי אותו שכרה העוררת. יש גם להבדיל לעניין זה בין מי שמחזיק חניון בתשלום ומשכיר חניות לפי שעה, יום או חודש לבין מי שמחזיק מספר חניות בתוך חניון שכזה והן משרתות את השטח העיקרי.

15. לפיכך מצאנו כי השאלה שעומדת להכרעה לפנינו הינה שאלת הסיווג העיקרי של "בית תוכנה".

16. העוררת טוענת כי היא עומדת במבחני הפסיקה לעניין "בית תוכנה" (כי בנכס נעשית פעילות היוצרת יש מאין, כי עיקר הפעילות היא ייצורית, כי מרבית עובדיה הם עובדי תוכנה וכיו"ב).

<u>טענות המשיב</u>

17. המשיב טען כי אין לקבל את הטענה בנוגע לאיחור בתשובה להשגה לשנת 2019. לאור קביעתנו לעיל הרי שעמדתו התקבלה.

18. המשיב טען כי אין לקבל את הטענה בנוגע לחניון בתשלום. גם טענה זאת התקבלה על ידינו.

19. המשיב העלה טענה בנוגע ל"התאמת הסיווג" שם הוא טען כי הוא פעל על פי חובתו בדין. ספק בעינינו אם טענה זאת, הנכונה כשלעצמה, רלוונטית לעניין עמדת העוררת, כי המשיב שינה עמדתו ללא שהסביר מה היה השינוי העובדתי שהוביל לכך.

20. לגופם של דברים טען המשיב כי להבדיל ממה שהוצג והוצהר בפני המשיב בעבר הרי שהיה שינוי מהותי בפעילות העוררת: כמעט כל הכנסותיה הגיעו מהפצת פרסומות, פעילותה המרכזית הינה קידום ושיווק עבור לקוחותיה בתחום הוידאו ועוד. כלומר אליבא דמשיב בשלב מסוים סביב שנת 2017 פעילות העוררת הפכה מייצור לפעילות עסקית רגילה של מתן שירותים.

21. עוד טוען המשיב כי העוררת הסתירה מידע רלוונטי. כך למשל העוררת לא גילתה כי כמעט מחצית מהנכס מושכר לשוכרת משנה.

22. העוררת לא הוכיחה כי נעשה פיתוח תוכנה בנכס ולשיטת המשיב לכל היותר חמישית ממצבת העובדים עוסקת בפיתוח. זאת ועוד העוררת לא מוכרת "תוכנה" כדרישת הפסיקה אלא מרוויחה ממתן שירותים (המשיב נסמך גם על הדוחות שהוגשו מטעם העוררת).

23. המשיב טען כי הסכם ההתקשרות, שצרפה העוררת, תומך במסקנותיו וגם בחינת הוצאות הפיתוח של העוררת בדוחות תומכת במסקנה.

<u>דיון</u>

24. מה שמונח לפנינו הינם מספר עררים העוסקים במספר שנים. אנו נדרשים לבחון, לדעתנו, את עיקר הפעילות בנכס במרבית המועדים הרלוונטיים.

25. כבר כאן מתגלה הבעיה הראשונה של העוררת: במרבית הזמנים הרלוונטיים להליכים אלו הושכר בשכירות משנה חלק גדול מהנכס לחברה צד ג'. לפיכך גם אם היינו מקבלים את הטענה העובדתית של העוררת כי כמחצית מעובדיה עוסקים בפיתוח וגם אם היינו מקבלים

את הטענה כי הדוחות והראיות תומכות בטענה, הרי שהפיתוח הנטען הינו רק בחלק קטן מהנכס.

26. עם כל הכבוד לעמדת העוררת הרי שכל עדות בנוגע לטיב הפעילות שעושה חברה צד ג' להליך זה הינה עדות מפי השמועה ושאינה עומדת בכלל הראיה הטובה.

27. זאת ועוד מבחינת העוררת הפעילות של אותה צד ג' אינה רלוונטית שכן לצורך בחינת השימוש שעושה העוררת בנכס מדובר בהשכרה נדל"ן דבר שלבטח אינו מגיע לבית תוכנה.

28. זאת ועוד, כפי שנטען על ידי המשיב הראיות שהוצגו מלמדות על חברה שהוצאות הפיתוח שלה קטנות וכ- 10% מכלל ההוצאות בלבד. אנו סבורים שהמצג שמציגה חברה במסמכי החברה בעלת משקל גדול שכן הצגה כוזבת של עובדות במסמכי תאגיד הינה עבירה פלילית ולכן ניתן להגיע למסקנה כי החברה אינה מפתחת, כחלק עיקרי של הפעילות שלה, תוכנה, שכן אחרת היו הוצאות הפיתוח שלה גדולות יותר.

29. זאת ועוד, אנו מקבלים כי גם הסכם ההתקשרות שהוצג אינו מלמד כי החברה עוסקת בפיתוח ומכירה של "תוכנה" אלא עיקר עיסוקה הוא במתן שירותים וכפי שנכתב " for the purpose of obtaining service from whitesmoke".מדובר בהסכם של מכירת רישיון בלבד.

30. לגבי העובדים מנכ"ל החברה העיד כי 8 עובדים אינם קשורים לפיתוח. כך למשל המנכ"ל, החשבת, מנהלת החשבונות וכיו"ב. עוד העיד המנכ"ל כי האנשים שהוגדרו בתצהירו תחת הגדרת "וידאו דיגיטלי" הינם עובדים העוסקים ב"**פעילות בעולם הווידיאו של הפרסום**" כלומר "**קונים שטחי פרסום ומוכרים אותם**" וכי הם אינם "**כותבים קוד**".

31. מנכ"ל החברה גם העיד כי "**רוב ההכנסות בשנים 2017-2018 הם מתחום של וידיאו דיגיטלי**" וכי בשנת 2019- 2020 "**רוב ההכנסות הם מפעילות מכירת התוכנה**".

32. בהמשך העיד המנכ"ל כי עיקר ההכנסות במשך השנים היה "**ממכירות מוצרים**".

33. מבחינה משפטית אין מחלוקת כי המבחנים המשפטיים נועדו לאבחן בין חברה שעיקר עיסוקה הוא בייצור ופיתוח תוכנה לבין חברה שעיקר עיסוקה הוא פעילות עסקית בדרך מתן שירותים מסחריים וכיו"ב.

34. עוד יש לציין, כי הפסיקה קובעת שהשאלה היא שאלת העיסוק העיקרי וכי "הטפל הולך לפי העיקר".

35. לאור כל האמור לעיל אנו קובעים כי גם אם בשנים 2016- 2017 הייתה הפעילות של העוררת "בית תוכנה" הרי שחל שינוי באופי העיסוק שלה וכיום העוררת פועלת בנכס כעסק מסחרי הנותן שירותים בתחום הפרסום. על אחת כמה וכמה נכון הדבר כאשר כמחצית מהנכס הושכר במרבית הזמנים הרלוונטיים לחברה צד ג' בשכירות משנה.

36. כל זאת מבלי להתייחס לחוסר תום הלב שעולה מהסתרת עובדות או מהצגה מגמתית שלהן.

37. לפיכך מצאנו מקום לדחות את הערר.

סוף דבר

38. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27.12.2022.

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

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

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן	חבר: עו"ד משה קורן	חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140021847
140022958

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

העוררת: אינטרליג'נט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

עררים אלו עוסקים בנכס בגודל 963 מ"ר ברח' קויפמן יחזקאל, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000367103 ו-ח-ן לקוח 10828212 (להלן: "**הנכס**").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס בסיווגים אחרים, קרי "מלאכה ותעשייה", מוסד להכשרה מקצועית ומחסן.

רקע

1. במסגרת השגה, שנדחתה, והערר דנן טוענת העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה ל"בית תוכנה".

2. הוגשו תצהירים מטעם הצדדים. העוררת הגישה תצהיר של מנכ"ל החברה ואילו המשיב תצהיר של חוקר שומה מטעמו שביקר בנכס.

3. לאחר דיון הוכחות הוגשו סיכומי הצדדים.

4. הליכים אלו התנהלו לאחר שבין הצדדים נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה בנוגע לשנות המס 2016-2019. הסכם זה בא לסיומו בסוף 2019 ומכאן ההליכים דנן.

טענות העוררת

5. העוררת טוענת בכתב הערר:

5.1. כי בנכס יש שטח בגודל 180.65 משמש כחממה טכנולוגית ויש לסווגו כ – "בית תוכנה".

5.2. כי בנכס יש שטח בגודל 220.6 מ"ר שיש לסווג כמוסד להכשרה מקצועית.

5.3. כי בנכס שטח בגודל של 135.94 מ"ר המשמש כמחסן.

<u>טענות המשיב</u>

6. כי העוררת אינה עושה את השימושים להם טוענת אלא מדובר לכל היותר בשימוש שאחרים עושים בנכס (ברשות העוררת או מטעמה). ביחס לזה הטענה כי יש לבחון את השימוש עושה המחזיקה בנכס, קרי העוררת.

7. כי העוררת לא הוכיחה שהשטח שהיא מגדירה כחממה הינו "בית תוכנה", וכי ממילא הוכח שהשימוש בו אינו מגיע ל"מלאכה ותעשייה".

8. כי העוררת לא הוכיחה שהשטח, שהוגדר על ידה כבית ספר, אכן הינו מוסד השכלה וממילא העוררת הינה חברה מסחרית הפועלת לקידום פעילותה המסחרית.

9. כי העוררת לא עומדת בהגדרת "מחסן" לפי צו הארנונה בנוגע לשטח הנטען על ידה.

<u>הראיות</u>

10. כראיות צירפה העוררת תצהיר ממנכ"ל החברה. התצהיר חוזר על עיקרי הדברים המופיעים בערר.

11. המשיב צרף תצהיר מטעם החוקר מטעמו שביקר בנכס.

12. עד העוררת נחקר בחקירה נגדית על ידי בא כוח המשיב. במסגרת החקירה נשאל לגבי שוכרות המשנה, על פעילות העוררת בנכס, על הראיות שצורפו ועל אלו וכיו"ב.

13. המשיב הגיש תצהיר של החוקר שביקר בנכס והוא נחקר בקצרה אך לא על הדו"ח מטעמו.

<u>דיון</u>

14. מחומר הראיות עולה לטעמנו תמונה של חברה מסחרית לה פעילות משולבת, אך שבעיקרה הינו פעילות מסחרית.

15. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי עיקר עיסוקה של העוררת הוא במתן שירותים/ עיסוק מסחרי, כמפורט להלן:

15.1. הוכח כי הפעילות בנכס היא מעורבת. הנכס הינו בגודל 963 מ"ר והעוררת טענה טענות בנוגע ל3 שטחים בגודל מצטבר של 537.19 מ"ר בלבד.

15.2. מהראיות שנשמעו ביתר השטח יש שימוש של משרדי החברה. כך למשל העיד מנכ"ל החברה שהמשרד שלו נמצא בנכס.

15.3. משמעות הדבר כי הטענות של העוררת הינם רק בנוגע לכמחצית מהנכס וכאשר השימוש בחצי זה נטען בנוגע ל- 3 שימושים.

15.4. ממילא ממה שהוצג לפנינו עולה תמונה כי השימוש הכולל בנכס הוא שימוש "מסחרי" של החברה.

15.5. כל זאת עוד בטרם נדרשנו לטענות הספציפיות אליהן נתייחס להלן.

15.6. בנוגע לטענת המחסן הרי שעל פניו העוררת לא עומדת בתנאי הסעיף הרלוונטי: אין מחלוקת כי השטח הנטען נמצא באותה קומה והינו חלק מהנכס וכי הציוד המאוחסן בו (לפחות בחלקו) מאוחסן לטווח קצר ומשמש להשכרת ציוד לצדדי ג'.

15.7. עולה מכך כי לא רק שהשטח אינו עומד בתנאי הסעיף אלא שהוא אף לא משמש כמחסן של העוררת אלא חלק מעיסוקה העיקרי.

15.8. בנוגע לטענת "בית התוכנה" הרי שלא רק שלא הוכח כי השטח משמש כ"תעשייה" ו/או בית תוכנה, אלא אף הוכח כי השימוש בו הוא שימוש מסחרי של העוררת. מי שמשתמש בפועל בשטח הנדון הינן חברות אחרות, צדדי ג'. העוררת לא יודעת ידיעה אישית על עיסוקן של אותן חברות ולפיכך כל הנטען הינו עדות מפי השמועה.

15.9. זאת ועוד, ממה שהוצג בפנינו עולה כי לא נעשה במקום פעילות של "תעשייה" ו/או של "בית תוכנה". ראשית השימוש מבחינת העוררת הינו של שכירות. היא משכירה לצדדי ג' את השטח. יתרה מזאת, גם מה שנטען לגבי צדדי ג', ככל שניתן לתת לו משקל, לא מגיע לכדי פעילות תעשייתית, שכן לכל היותר מדובר במקום שבו נעשות בדיקות וניסויים.

15.10. יובהר, כי העוררת לא טענה כי פעילותה היא פעילות של תעשייה או של בית תוכנה, אלא כי במקום נעשה פעילות של תעשייה /בית תוכנה.

15.11. לגבי הטענה בנוגע "מוסד להכשרה מקצועית" הרי שהוכח בפנינו כי לא מדובר במוסד מוכר על יד משרד החינוך או שירות התעסוקה, כי לא מדובר במוסד אקדמאי אלא כי מדובר בקורסים שהם חלק מהפעילות העסקית של העוררת.

15.12. העוררת לא המציאה ראיות עדכניות כגון תוכניות לימודים רלוונטיות.

15.13. עוד יצוין, כי העוררת לא הביאה בכתב הערר את מלוא העובדות הנדרשות בפני הועדה.

15.14. לאור כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי מכלול הפעילות בנכס היא פעילות עסקית / מסחרית וכי צודק המשיב בעמדתו.

16. לפיכך מצאנו מקום לדחות את הערר.

סוף דבר

17. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27/12/2022.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב
בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

ערר מס': 140023241

העוררת: תדהר השקעות גב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב ראול ולנברג 18, ת"א, מס' 2000417488, ת-ן לקוח 11178834, בגודל 257 מ"ר (להלן: "**הנכס**").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לראות בכל הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות ו/או לסיווג מינימאלי ("בית תוכנה" או "מחסנים").

טענות העוררת

1. העוררת טענה כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס והוא אינו ראוי לשימוש.

2. לחלופין טענה כי יש לחייבו על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי.

טענות המשיב

3. כי הנכס לא מגיע למצב של "ניזוק" "במצב שאי אפשר לשבת בו" ו/או "ואין יושבים בו".

4. כי יש לפרש את הפטור לפי ס' 330 בצורה מצמצמת.

5. כי העוררת לא הוכיחה שניתן לסווג לפי הסיווגים הזולים שהיא טענה בערר להם.

דיון

6. בתיק זה התנהל דיון הוכחות לאחר הגשת ראיות. העוררת הגישה תצהיר מטעם מנכ"ל חטיבת הנכסים אצלה.

7. המשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר שומה מטעמו.

8. המצהירים נחקרו וסיכומים מטעם הצדדים הוגשו.

9. מצאנו כי יש מקום לדחות את הערר מהטעמים להלן.

10. מהבחינה העובדתית הגענו למסקנות הבאות:

10.1. הרצפה בנכס מותקנת וברובה ככולה תקינה;

10.2. העוררת טענה כי הנכס נמצא במצב מעטפת, אך לא הוכיחה את הטענה. מצאנו כי אם בכלל הוכח דבר מה הוא שהנכס לא נמצא במצב מעטפת אלא במצב שמתאים למצב שבו שוכר עוזב נכס ולא פעל להחזירו במצב "נקי ומסוייד" (במובן של החזרת נכס מוכן להשכרה). אין בזה להגיד שהנכס, בכפוף לעבודות ניקיון מועטות, אינו ראוי להשכרה.

10.3. אין הרס לקירות;

10.4. אין הרס לצנרת;

10.5. אין הרס לדק מחוץ לנכס;

10.6. אין צורך בפירוק רצפות או קירות או בניית פנים המבנה מחדש;

10.7. לא הוגשו ראיות מתבקשות מתקופה רלוונטית לטענה;

10.8. לא הוגשה חוות דעת מומחה;

10.9. מהתמונות שצורפו נראה הנכס במצב "מלוכלך" לא במצב "הרוס".

11. ס' 330 לפקודת העיריות קובע, כי: "**נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק**".

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

> "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.

יחד עם זאת הבהיר בית המשפט העליון, כי:

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

13. יצוין, כי נטל ההוכחה חל על העוררת ומצאנו כי היא לא עמדה בו. לעניין נטל ההוכחה 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**).

14. לדעתנו המסקנות העובדתיות מובילות למסקנה המשפטית כי הנכס ראוי לשימוש.

15. לעניין הסווג המינימאלי:

15.1. העוררת צרפה היתר ממנו עולה כי בקומת הקרקע ניתן לעשות שימוש ל "מסחר".

15.2. לפיכך הטענה למחסנים ו/או לבית תוכנה כנגזרת של "משרדים" בהתאם לפרשת שובל (עמנ 7770-11-19 שובל נ' מנהל הארנונה בתל אביב) אינה רלוונטית, שכן ממילא לא ניתן שבנכס יפעל בית תוכנה.

15.3. לפיכך גם טענה זאת נדחית.

16. <u>סוף דבר</u>

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

18. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 8,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27.12.2022.

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

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

משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן	חבר: עו"ד משה קורן	חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו **עררים מס' 140022810**

140023920

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: האגודה לבריאות הציבור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב צייטלין 1 , תל אביב- יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000210195 ח-ן ארנונה מס' 11135016 בשטח 50 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 11/3/2021 השיב מנהל הארנונה כך:

"ראשית יצוין, כי ככל שהטענות המועלות בפנייתכם אינן מחוות עילה להשגה כנגד אי חוקיות, חרגה ממתחם הסבירות וכיו"ב, הרי שעל פי חוק הערר אין למנהל הארנונה הסמכות לדון בהן ועליכם לפנות לערכאות המתאימות.

שנית, טענתכם לפיה יש לסווג את הנכס הנזכר בפנייתכם כ"נכסים אחרים" – נדחית.

פסק הדין בעניין הבימה מתייחס אך ורק לתיקון הסיווג שנעשה ביחס לנכסים שתעריפם תוקן בשנת 2016.

בפסק הדין נקבע, שהסיווג לא יחול על גופים העומדים בקריטריונים שצויינו בפסק הדין ושסווגו על פי התעריף המתוקן.

האגודה לבריאות הציבור (להלן: "העמותה") מעולם לא סווגה בסיווג זה וגם לא ביקשה להיות מסווגת בסיווג זה.

באשר לטענתכם החלופית לפיה יש לסווג את הנכס שבנדון בסיווג "גני ילדים, בתח ספר, מוסדות להשכלה או להשכרה מקצועית"... פעילותה של העמותה כפי שמתוארת במכתבכם אינה עונה על הגדרת סיווג זה, ולכן טענה זו נדחית.

זאת ועוד, יצוין כי בביקורת שערכנו במקום בתאריך 10.03.2021, נמסר ע"י הנציג במקום, כי הנכס הינו משרד ומשמש את הועד המנהל של העמותה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהעמותה סבורה כי יש לסווגה כך, על מנת שנוכל לבחון את בקשתכם הנכם מתבקשים להמציא לאגפינו את כל המסמכים הבאים:

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

עם המצאת כל המסמכים נוכל לבחון את בקשתכם, ועד אז סיווג הנכס יוותר על כנו...".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

ביום 7/10/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. לאחר דיון בשאלת סמכות הוועדה הוסכם כי התיק ייקבע לדיון הוכחות תוך שמירה על הטענה המקדמית שהעלה המשיב בדבר סמכות הוועדה.

העוררת הגישה תצהיר מטעם גב' יסמין נחום, מנכ"לית העוררת, והמשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר החוץ מר נועם אדלר. ביום 30/3/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בפתח הדיון הסכימו ב"כ הצדדים לקיים את הדיון בפני הרכב חסר ובפני שני חברי ועדה בלבד. בהמשך לכך, ויחד עם בקשות דחייה מטעם הצדדים, הגישו הצדדים את סיכומיהם.

ביום 18/5/2022 ניתנה החלטה, לבקשת הצדדים, לאיחוד עררים 140022810 לשנת 2021 עם ערר 140023920 לשנת 2022.

<u>תמצית טענות הצדדים</u>

טענות העוררת

העוררת היא עמותה הפועלת ללא כוונת רווח. העוררת מפעילה בעיר תל אביב – יפו ובערים נוספות כ- 40 סניפים שפעילותם כוללת מערך שיקום לאנשים עם מוגבלויות, טיפול נפשי ובריאות הנפש, טיפול וגמילה עבור נפגעי סמים ומשפחותיהם, קידום בריאות וסביבה ומעבדות רפואיות המוסמכות לבצע דיגום ובדיקות סמים, מים ומזון. העוררת פירטה את פעילותה בהפעלת מרכזי תעסוקה, מרכזים לנפגעי סמים ועוד. לטענתה, לנוכח מהות הפעילות היא מפוקחת ומתוקצבת על ידי משרד הבריאות במסגרת פטור ממכרז.

אין בצו הארנונה סיווג התואם את הפעילות והשימוש בנכס ולכן על פניו מדובר בנכס שאינו בר חיוב בארנונה.

סיווג מרפאות של קופת חולים או משרד הבריאות הוא הסיווג הקרוב ביותר לפעילות המוצעת בנכס.

לחילופין, בהיעדר סיווג מתאים יש לחייב את הנכס בהתאם לתעריף המינימלי המחושב לקטגוריה "נכסים אחרים" שבתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

העוררת טוענת כי הנכס נושא הערר משמש כמשרדי הועד המנהל האחראי על התווית מדיניותה של העמותה ועד הפיקוח של ביצועה הלכה למעשה. פעילות חברי הוועד נעשית בהתנדבות מלאה וברור כי מדובר בפעילות עמותה ללא כוונת רווח.

לטענת העוררת לא ניתן לראותה כפעילות בעלת מאפיינים עסקיים או שירותיים ולכן הסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה שגוי.

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

העוררת נסמכת על פסק הדין בעע"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן – "עניין הבימה") בו נקבע כי הסיווג משרדים, שירותים ומסחר אינו תואם פעילות שנעשית ללא מטרת רווח ומכוון לחיוב נכסים עסקיים בלבד.

העוררת מפנה לבר"ם 2970/15 מכבי שירותי בריאות נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים בהתייחס למשרדי הנהלת המחוז של מכבי שירותי בריאות.

העוררת טוענת כי בהיעדר סיווג מדויק התואם את פעילותה, יש לבחון האם קיים סיווג אחר אשר תואם בקירוב את השימוש הנעשה בו. העוררת סבורה כי הסיווג הקבוע בסעיף 3.3.26 לצו הארנונה "מרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות" הינו המתאים ביותה לפעילותה שהיא רפואית – טיפולית - ציבורית.

העוררת טוענת כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס ולכן הוועדה מוסמכת לדון בערר.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר.

טענות המשיב

המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף בהיעדר סמכות, שכן העוררת תוקפת הלכה למעשה את עצם חוקיות צו הארנונה וטענותיה אינן מצויות בסמכות הוועדה. המשיב מפנה להחלטות הוועדה בעררים 1400021687 ו 140022990 ובעררים 140022991 ו 140021685.

המשיב טוען כי פסק הדין בעניין הבימה עוסק בשינוי התעריף שערכה העירייה בצו, ולא בשינוי סיווג, וכי כלל לא הייתה מחלוקת לעניין סיווגו של תיאטרון הבימה כאולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים. השאלה שנדונה בעניין הבימה היא האם העירייה רשאית לשנות את התעריף כך שיתאים לתעריף המזערי הקבוע למשרדים, שירותים ומסחר. זאת בעוד בענייננו לא נערך שינוי בתעריף לבניינים שאינן משמשים למגורים, וסיווג זה קיים בצו הארנונה מזה עשרות שנים.

טענת העוררת כי לפי פסק הדין בעניין הבימה כל נכס המוחזק כמלכ"ר מהווה נכס אחר היא מרחיקת לכת. המשיב מפנה לעע"ם 3832/07 עיריית עפולה נ' המוסד לביטוח לאומי אשר פסל את חוקיות סיווג נפרד בצו הארנונה של עיריית עפולה למשרד ממשלתי, וקבע כי הגדרה זו מתמקדת במיהות המחזיק בניגוד לחוק ההסדרים במשק המדינה ולפיכך אינה חוקית.

המשיב טוען כי לאור השונות בין מלכ"ר למלכ"ר אין מקום לסיווג שונה של משרדי מלכ"ר לעומת משרדי של מי שאינו של מלכ"ר ולכן סעיף 3.2 לצו הארנונה כולל גם את משרדי העוררת כמלכ"ר. המשיב מפנה לפסק הדין בע"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב, שם נקבע כי קביעת סיווג נפרד למלכ"ר מתבסס על מיהות המשתמש בלבד וכי אין לקבוע סיווג בהתאם לקריטריון של רווחיות.

לחילופי חילופין, המשיב מוסיף כי גם אם ייקבע כי מדובר בנכס אחר אין לשנות את התעריף בו מחויב הנכס, מאחר ומקרה של סיווג כנכס אחר מתייחס רק לנכס שלא הוטלה בגינו ארנונה כללית, בעוד בענייננו מדובר בנכס דוגמת נכסים שמוטלת עליהם ארנונה עוד משנות השמונים ולכן בענייננו כלל לא נכנסים לגדר תקנה זו.

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

המשיב טוען כי הסיווג המתאים ביותר לנכס הינו בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר, הן בשל הסיווג השיורי – בניינים שאינם משמים למגורים והן בשל שימושו הספציפי - כמשרדים. המשיב מפנה לכך שאין מחלוקת בעניין עובדתי זה.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר ולהותיר את הסיווג הנוכחי על כנו.

<u>דיון והכרעה</u>

המחלוקת בפנינו נוגעת לסיווגו של הנכס נושא הערר.

כידוע, ככלל יש להעדיף הכללה של נכס תחת סיווג ספציפי, על פני הכללתו בסיווג השיורי, שבצידו תעריף גורף שאינו מתחשב בטיבם ומהותם הייחודית של נכסים שהמשותף להם הוא היעדר קטגוריה ספציפית, זאת רק ככל שהלשון והתכלית של הסיווג הספציפי מאפשרים זאת. השימוש בסעיף השיורי נועד למנוע התחמקות מתשלום בהיעדר סיווג ספציפי וכאשר ישנו נכס שאינו מתאים לאף לא אחת מהקטגוריות הספציפיות (ראו ברו"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (פורסם במאגרים)).

מן העובדות המוסכמות שבפנינו **<u>לא נוכל</u>** להגיע למסקנה כי הפעילות המתקיימת בנכס זה יכולה להיחשב כמרפאה של משרד הבריאות על פי האמור בסעיף 3.3.26 לצו הארנונה "שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כמרפאה של קופת חולים או משרד הבריאות" כנטען על ידי העוררת (ובמובחן מהחלטתנו בעררים 140021685 ו- 140022991 בהם קיבלנו את הערר).

על פי העובדות המוסכמות, בנכס מתקיימת פעילות משרדית. העוררת מציינת בסעיף 6 ה לסיכומיה כי "הנכס נשוא המחלוקת משמש כמשרדי הועד המנהל האחראי על התווית מדיניותה של העמותה ועל הפיקוח של ביצועה הלכה למעשה". העדה מטעם העוררת העידה בדיון שבפנינו כי בנכס נושא הערר אין מרכז לטיפול בנפגעי סמים. אין דיור בקהילה וכי הנכס משמש רק לישיבות הוועד המנהל פעמיים – שלוש בחודש. כעולה מדו"ח הביקורת שערך החוקר מר נועם אדלר ביום 10/3/2021 בביקורת נכח עו"ד אסף אלוני שציין בפני החוקר כי "מדובר במשרדים של הועד המנהל של העמותה לבריאות הציבור שירותי שיקום לנכי נפש, תחליפי סם מתדון לנפגעי סמים, BACK OFFICE של הועד המנהל של עמותה".

הפעילות בנכס הספציפי נושא הערר כפי שהוכחה בפנינו היא באופן מובהק **פעילות משרדית** של הנהלת העמותה. על פי העדויות בפנינו, לא מתקיימת בנכס נושא הערר אף אחת מן הפעילויות המתקיימות במרכזים עצמם של האגודה, ביחס אליהם ניתן לטעון כי הם מהווים שירותים רפואיים וכדו' וממילא גם אין מדובר בשימוש בלעדי כמרפאה.

לאור האמור, מסקנתנו היא כי בנכס מתקיימת פעילות של משרדית וסיווגו על פי סעיף 3.2 לצו – "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות **משרדים**, שירותים ומסחר" הוא הסיווג המתאים במקרה זה.

באשר לטענות אודות פסק הדין בעניין הבימה; העוררת טענה כי בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה לא ניתן לסווגה לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולכן לטענתה יש לראות בה כ"נכסים אחרים". הטענה כי העוררת הינה עמותה ולכן חיובה הוא בשיעור בלתי סביר אינה בסמכות הוועדה. ברור כי אין

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

בעצם העובדה שהעוררת היא עמותה כדי לקבוע את טיב הפעילות המבוצעת בנכס שהיא מחזיקה, והשימוש בנכס הוא זה שיקבע את סיווגה לצורך תשלום ארנונה. כך או כך, סמכות הוועדה כפי שנקבעה בסעיף 3 לחוק הערר היא לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו". לפיכך, סמכותנו מצומצמת לשאלה הנוגעת לסיווג הנכס על פי השימוש בו. הטענה שנטענה בפנינו נוגעת לחוקיות צו הארנונה ולעוררת שמורה הזכות לפנות בטענה הנוגעת לחוקיות הצו לבית המשפט המוסמך. טענות העוררת בעניין זה נדחות בשל היעדר סמכות עניינית לדון בהן. ראו בעניין זה החלטתנו בעררים קודמים שהגישה העוררת: 140021687, 140022990, 140021685, 140022991.

<u>סוף דבר:</u>

מסקנתנו כי בנכס זה מתקיימת פעילות משרדית של הנהלת העמותה ולכן הסיווג המתאים הינו "משרדים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

לא מצאנו כי בנכס מתקיימת פעילות התואמת את התנאים הקבועים בסעיף 3.3.26 לצו הארנונה.

הערר נדחה. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/12/22.

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.

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140021716

140022988

140024041

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: מגדל שלום מאיר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

<u>החלטה</u>

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אחד העם 9, תל אביב- יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000136741 ח-ן ארנונה מס 10008964 ששטחו 1,646 מ"ר הנמצא בקומה -1 במגדל שלום ומשמש לפריקה וטעינה.

העוררת היא חברת הניהול של הבניין הידוע כמגדל שלום והיא רשומה כמחזיקה בו. הנכס מסווג כ"חניונים במבנה ללא תשלום". לטענת העוררת מדובר בשטח משותף, המשמש את כלל הדיירים, וככזה פטור מארנונה.

ביום 4/3/2021 התקיים דיון מקדמי בערר.

ביום 15/7/2021 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים על איחוד ערר 140021716 וערר 140022988.

ביום 24/11/2021 התקיים דיון הוכחות בו נחקר אחד העדים מטעם המשיב, מר יצחק בלייר, בהסכמת הצדדים, ולאחר שהצהיר כי לא ישוחח עם העד השני מטעם העוררת בנושא הערר. ביום 2/3/2022 התקיים דיון הוכחות משלים, בו נחקר העד השני מטעם העוררת, מר יוסי אבנת וכן נחקרו העדים מטעם המשיב.

ביום 2/12/2021, בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24/11/2021, הגישה העוררת את תקנון מגדל שלום, דו"ח רשם החברות, דו"ח כספי אחרון וחוזה שכירות בין חברת כיכר הרצל בע"מ לחברת קוממנסנס רובוטיקס בע"מ.

בהמשך, הגישו הצדדים סיכומים.

ביום 3/8/2022 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים לפיה עררים 140021716 ו-140022988 לשנים 2020-2021 יאוחדו עם ערר 140024041 לשנת המס 2022.

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

<u>עיקר טענות הצדדים</u>

טענות העוררת

העוררת טוענת כי היא אינה הבעלים של הנכס, אינה מחזיקה בו וכי מדובר בשטח משותף המשמש את כלל דיירי הבניין בדומה ללובי, חדרי מדרגות ומעליות. העובדה שהעוררת, כחברת הניהול, ככל חברת ניהול של בניין, מבקרת את הכניסה ומפקחת על השימוש בשטחים המשותפים אינה הופכת אותה למחזיקה בהם ואינה מוציאה אותם מגדר שטחים משותפים בבניין.

תפקידה של העוררת הינו <u>תחזוקה</u> של השטחים הטכניים והציבוריים ולא החזקה בהם – משמע ניקיון, תחזוקת המבנה ומתקניו וכיו"ב. בהתאם להסכם הניהול, העוררת מחזיקה בבניין במשרד אחד וחדר התארגנות לעובדיה שנמצאים בקומה 2 ובגינם היא משלמת ארנונה כדין.

הנכס נמצא בקומת המרתף; בחלקו מהווה מעבר לחניון הבניין ובחלקו משמש את דיירי הבניין כשטח פריקה וטעינה למבנים וחנויות בבניין, כגון: דואר ישראל, רמי לוי שיווק השקמה, סופר פארם, גולף, אופיס דיפו, AM-PM וכן למחזיקי המשרדים השונים בבניין לצורך פריקה וטעינה של ציוד וריהוט משרדי.

האישור לכניסה לנכס הוא של המחזיקים בנכסים ואין לעוררת שימוש או חזקה בו. השומר שנמצא בכניסה נובע מהחלטת בעלי הנכסים משיקולים בטיחותיים, כדי למנוע עומס וצפיפות, והוא נמצא בו בשעות הפעילות של הבניין בלבד. כשהשומר איננו, ניתן להיכנס לנכס בתיאום עם העוררת.

העוררת הוכיחה כי מדובר בשטח משותף המשמש את כל מחזיקי הנכסים כרחבת פריקה וטעינה; העוררת אינה רשומה בטאבו, הנכס אינו חניון ואין בו מקומות חנייה, אלא משמש רק לפריקה וטעינה, זאת בהתאמה לתוכנית שצורפה כנספח 7 ולתצהירים של פקחי העירייה, וכעולה מתצהירי העוררת שלא נסתרו ולהסכמים שצירפה המלמדים כי מדובר בשטח פריקה וטעינה משותף לכלל דיירי הבניין. שטח זה מוגדר בתקנון מגדל שלום ומציין כי אין אפשרות לחנות בו ודו"ח רשם החברות מלמד כי בעלי המניות בה הם בעלי הנכסים בבניין. דו"ח כספי מלמד כי העוררת אינה חברה למטרת רווח אלא מטפלת בבניין ובתחזוקתו והסכם השכירות בין כיכר הרצל וקומונסנס רובוטיקס מלמד על השימוש בו.

המשיב לא טען כי ישנו מחזיק אחד אשר מחזיק בלמעלה מ- 80 % משטח הקומה או הבניין, ולכן מדובר בשטח שאינו בר חיוב. העוררת מפנה לפסיקה ביחס לשטחים משותפים בבניינים שאינם משמשים למגורים ולמבחן הדו שלבי שנקבע בפסיקה.

העוררת מפנה למבחנים שנקבעו בעמ"נ 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו נ' עיזבון המנוחה חנה ציפורן בע"מ (להלן – "עניין ציפורן"), טוענת כי השטח נושא הערר נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים, משמש יותר ממחזיק אחד ואין נהנה עיקרי מן השטח שכן כולם משתמשים בו.

העוררת מאבחנת את עניינה מעמ"נ 63833-06-20 נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין נכסי אריאל"), שם דובר על חדר אופניים שהחזיקה חברת הניהול.

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

לאור כל האמור טוענת העוררת כי הוכח שמדובר בשטח משותף, המשמש את כלל המחזיקים בבניין, ולכן הוא אינו בר חיוב בארנונה.

במסגרת סיכומי התשובה הוסיפה העוררת כי היא אינה מחזיקה בשטח, כי השטח משרת את כלל דיירי הבניין, והדגישה כי היא מהווה את זרוע הביצוע של הבית, וככזו מבצעת ומתפעלת את הבניין בהתאם להוראות הדיירים. העוררת השיבה לטענת המשיב כי התקנון שהומצא נערך בקובץ וורד אשר מתעדכן אוטומטית במועד הדפסת המסמך הממוחשב.

טענות המשיב

המשיב מפנה להחלטת ועדת הערר בעררים 140019217 ו- 140020080 בפני הוועדה בראשות עו"ד שירלי קדם מיום 22/9/2019 בה נקבע כי "ביחס לחניון, העוררת לא הוכיחה כי קיים מחזיק נוסף מלבדה. העוררת מחזיקה כרשומה יחידה בנכס וכך הודתה במסגרת דיון הוכחות". על פי סיכומי המשיב, ערעור כנגד החלטה זו נמחק בהסכמת הצדדים.

העוררת צירפה במסגרת תצהירה, לראשונה, עותק לדוגמא מהסכם הניהול שאינו חתום, ולא המציאה הסכמים עם דיירים שעושים שימוש לטענתה בשטח שבמחלוקת. הטענה כי מדובר בשטח המשמש את כלל הדיירים נטענת בעלמא, ללא תימוכין, וללא פירוט הדיירים שעושים בו שימוש.

לטענת המשיב אין מדובר בשטח משותף במובן הצו, שכן אין מדובר בשטח משותף במהותו כגון: מסדרונות, לובי ומדרגות, אלא בנכס שהוא בשימוש של מספר מחזיקים כגון חדר אופניים, מחסן, חנייה, ארכיב ועוד.

מדובר בשטח בעל כניסה נפרדת, בכניסה בה מחסום חשמלי ועמדת שומר המפקח על הכניסה והיציאה ממנו. הכניסה לשטח מותרת רק לספקים לצורך פריקה וטעינה. אין אפשרות כניסה לשטח ברכב פרטי אלא רק למעבר דרכו לחניון. בשעות בהן אין שומר, הכניסה לשטח היא בעזרת העוררת. הנכס נושא הערר מבוטח על ידי העוררת בביטוח צד ג ככל השטחים הציבוריים.

העוררת רשומה כמחזיקה יחידה בשטח, הוא שטח אינטגראלי ורציף, וכל עוד העוררת לא הודיעה על חילופי מחזיקים בהתאם לסעיפים 325-326, בצירוף הסכם שכירות, היא המחזיקה בו. האמירה כי כלל הדיירים עושים בנכס שימוש היא אמירה בעלמא.

העוררת מחזיקה ומתפעלת את השטח העמידה בו מחסום והיא בעלת השליטה והמבטחת של הפעילות בו. השטח הוא מתחם נפרד ומגודר, המתבצע דרך מחסום שהוא בשליטת העוררת.

המשיב מפנה את תשומת הלב לכך שהעד מטעם העוררת העיד בדיון ההוכחות כי תקנון הבניין הוכתב לפני ששים שנה, בעוד המסמך שהוגש לאחר הדיון, הנחזה להיות תקנון מגדל שלום, אינו חתום ונערך ביום 29/11/21, כלומר חמישה ימים לאחר הדיון. המשיב מוסיף כי גם על פי מסמך זה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס היא העוררת.

המשיב מוסיף כי גם אם מדובר בשטח פריקה וטעינה בניהול העוררת, אין מדובר בשטח משותף הפטור מחיוב. העוררת מספקת שירותים לדיירי הבניין גם בשטח שבמחלוקת שהוא באחריותה. גם אילו היה נודע למשיב מיהם הדיירים העושים שימוש בשטח, השטח היה נרשם על שמם. מדובר בשטח שהוקצה לשימוש של מספר רב של דיירים ולעוררת חזקה בלעדית בו והיא זו אשר נותנת

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

הרשאה לעשות בו שימוש. אין בכך כדי להפכו לשטח משותף. המשיב מפנה לפסיקה המבחינה בין שטח משותף פטור מחיוב לבין שטח שיש בו מחזיקים במשותף. המשיב טוען כי המבחנים שנקבעו בעניין נכסי אריאל ובעניין ציפורן מובילים למסקנה כי הנכס נושא הערר אינו שטח משותף.

לאור כל האמור טוען המשיב כי אין מדובר בשטח משותף, חיובה של העוררת נעשה כדין ודין הערר להידחות.

<u>דיון והכרעה</u>

לאחר שעיינו בכלל כתבי הטענות, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים, ולאחר ששמענו את העדים מטעם הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

הנכס נושא הערר נמצא במגדל שלום, בניין שרובו אינו משמש למגורים, בקומת חניון -1 ומשמש, לטענת העוררת, כשטח פריקה וטעינה. לטענת העוררת, מדובר בשטח בו כלל הדיירים עושים שימוש.

סעיפים 1.3.1 ז', ח' לצו הארנונה קובעים כך:

> 3.1 הגדרות
>
> 1.3.1 שטח
>
> ....
>
> ז. שטח משותף בבנין או בקומה **שרובו אינו משמש למגורים**, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד.
> שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.
> שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם.
>
> ח. שטח חצר בבנין **שאינו משמש למגורים** שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו".

הרישא של הסעיף בצו הארנונה קובעת כלל ותריג לכלל; הכלל הוא כי שטחים משותפים בבניין שאינו למגורים, לא יחויבו בארנונה. החריג לכלל הוא כי בבניין אשר 80% מהשטחים העיקריים הלא משותפים בו מוחזקים על ידי מחזיק אחד, יחויבו השטחים המשותפים בבניין בארנונה והמחזיקים יישאו בה בהתאם לחלקם. העוררת תולה את יהבה בסעיף זה וטוענת כי שטחי פריקה וטעינה בחניון הם שטחים משותפים ולכן אינם ברי חיוב.

בפתח הדברים נציין כי לשון צו הארנונה מלמדת כי מחוקק המשנה לא סבר כי לא ניתן לחייב חברת ניהול (או ועד בית) בתשלום ארנונה, בהיותה מתחזקת ואינה מחזיקה בנכסים, אלא קבע, למשל, כי <u>שטחים טכניים</u> המתוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד בית הם שטחים ברי חיוב. בנוסף, מחוקק המשנה קבע כי לא כל שטח שנטען לגביו שהוא משותף יהיה פטור מארנונה, והחריג שטחים

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

נוספים, שנחזים כמשמשים את כלל הדיירים בבניין שאינו משמש למגורים, כך שיכול ויחויבו בארנונה; זאת כאשר מדובר בחצר שעיקר שימושה עם המבנה לשימושים כגון חניה, אחסנה מלאכה וכיו"ב. האמור מלמד כי אין בטענה ששטח מסוים משמש את כלל הדיירים בבניין שאינו משמש למגורים כדי להוביל למסקנה כי הוא פטור מחיוב, אלא יש לעמוד על טיב השימוש וזהות המשתמשים. ראו בעניין זה גם עמ"נ 254-08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א וברי"ם 8940/10 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו). האמור מוביל לדחיית טענת העוררת כי לא ניתן לחייבה בארנונה מאחר והיא חברת ניהול אשר מתחזקת את השטחים ואינה מחזיקה בהם.

השימוש;

כידוע, בבנייני משרדים קיימים שטחים הנמצאים במרחב המשותף, או במסדרון הקומתי, ומחוץ למשרדים עצמם כגון: מחסן, ארכיב, מטבחון ועוד, בהם יכול ויהא קיים מחזיק בעל יכולת לנצל את השטח לצורך מסוים, ואין בעצם מיקומם במרחב זה, או בהיותם בבעלות משותפת, כדי להוביל בהכרח למסקנה כי אין לחייבם בארנונה. בפסק הדין בעניין ציפורן התייחס בית המשפט לאפשרות להוכיח זיקה והנאה משטחים כגון אלו באמצעות היותם נעולים, מכילים חפצים של המחזיק, מעוצבים לפי טעמו וכו'. במקרים מעין אלה מדובר במספר מחזיקים **החולקים את החזקה** בשטח, זאת להבדיל **משטחים משותפים** כגון מסדרונות, מדרגות ולובי.

מכלל חומר הראיות שבפנינו עלה כי מדובר בשטח הנמצא בקומה -1 של מגדל שלום; אין אפשרות לרכב פרטי להיכנס אליו, בכניסה לשטח מוצב מחסום וכן בוטקה ובה שומר. השומר הוא מטעם חברת הניהול. כאשר דייר מגיע בשעות בהן אין שומר בבוטקה הוא יוכל להיכנס לשטח זה דרך המעלית וללא רכב. מחוץ לשעות הפעילות ניתן להיכנס לשטח הפריקה והטעינה ברכב בתיאום מוקדם עם חברת הניהול. אין אפשרות מעבר משטח זה לשטח החניון. העוררת ביטחה בביטוח אש ובביטוח צד ג' את כלל השטחים בבניין לרבות את הנכס נושא הערר.

העוררת טענה כי כלל הדיירים עושים בשטח הפריקה והטעינה שימוש אולם לא המציאה ראייה לכך וכן לא פנתה למשיב בבקשה להעביר את החזקה בנכס על שם אחרים העושים בשטח שימוש (כגון סופר פארם, רמי לוי, אופיס דיפו ועוד). לכן אנו קובעים כי הטענה שמדובר בשטח שכלל דיירי הבניין עושים בו שימוש, לא הוכחה וכן לא הוכח מיהם הדיירים העושים שימוש בשטח.

מחומר הראיות שבפנינו עולה כי השטח נושא הערר מהווה חלק בלתי נפרד מן השימושים המסחריים והעסקיים של דיירים במגדל שלום, אשר מפיקים ממנו תועלת כלכלית, והוא אינו פתוח או נגיש לציבור. לכן, גם אם כטענת העוררת ישנם דיירים רבים העושים בו שימוש, אין מדובר בשטח משותף הפטור מחיוב, זאת בדומה למטבח משותף עמדת מזכירות קומתית, מחסן או ארכיב משותפים. שטח פריקה וטעינה הוא אזור בשימוש פונקציונאלי, מסחרי, המניב תועלת כלכלית למחזיקים מסוימים, וככזה יש לראותו כחלק בלתי נפרד מהנכסים. בנסיבות אלו, איננו סבורים כי מדובר בשטח פטור מחיוב.

המחזיק;

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

משהגענו למסקנה כי מדובר בשטח בר חיוב, השאלה היא מיהו בעל מירב הזיקות לשטח שבמחלוקת. העוררת לא המציאה ראיות לעניין המשתמשים בנכס, אלא טענה בעלמא כי הוא משמש את כלל המחזיקים. מן החומר בפנינו עלה כי מדובר בשטח תחום וסגור, אשר מנוהל על ידי העוררת ומתוחזק על ידה. העוררת שולטת בעצמה או באמצעות אחרים (השומר, בעלי נכסים נוספים שזהותם לא הוכחה) על הנכנסים והיוצאים ממנו. בכניסה לשטח זה הוצב שומר השולט על הנכנסים והיוצאים ממנו, אשר מועסק על ידי העוררת, וכאשר הוא איננו ניתן לתאם עימה את הכניסה לנכס. העוררת היא האחראית בפני דיירי הבניין על תחזוקת השטח, יחד עם שטחים משותפים אחרים, על ביטוחו בביטוח אש ובביטוח צד שלישי. עובדות אלו מובילות למסקנה כי העוררת היא <u>בעלת מירב הזיקות לנכס</u>. כאמור בפתח הדברים, לא מצאנו כי בשל היותה של העוררת יחברת ניהולי לא ניתן להטיל עליה את חיוב הארנונה, ואנו קובעים כי העוררת היא בעלת מירב הזיקות בנכס.

ככל שיומצאו למשיב ראיות על מחזיקים מסוימים אשר עושים בשטח נושא הערר שימוש, יהיה עליו לשקול להעביר את החזקה בשטח זה על שמם. אם יש כאן כוונה או משהו שלא הבנתי – עדכני אותי בהיעדר ראיה על זהות המשתמשים בנכס, לעת עתה אין מנוס מלקבוע כי הטלת החיוב על העוררת, בהיותה בעלת מירב הזיקות לנכס, נעשה כדין.

<u>סוף דבר:</u>

חיובה של חברת הניהול בגין שטח החניון המשמש לפריקה והטעינה, בהיותה בעלת מירב הזיקות לנכס, נעשה כדין.

דין הערר להידחות. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/12/2022.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"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.

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד	**חבר: ראובן הרן, עו"ד**	**חבר: יעקב ישראלי, רו"ח**
		קלדנית: ענת לוי

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

תל TEL
אביב AVIV
יפו YAFO עיריית תל־אביב-יפו
האגף לתיבי ארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו
12 DEC 2022
ג ת ק ב ל
מיטל דיין שרעבי

12.12.2022
יית בכסלו תשפ"ג

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: **בקשה להארכת מועד למענה להשגות**

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

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

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

בברכה,

אניציק חן,
מנהל הארנונה

12.12.22

נועה אורבך כשרקש.

נורית פרינץ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

ג. ניר

שרון מלר, מזכירה

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס הודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193302056	25/10/22	אשתורי הפרחי	22	0100044047
193302142	25/10/22	אירוס	4	0100340544
193302431	25/10/22	הכרמל	36	0100284120
193302451	25/10/22	דרך דיין משה	34	0100488392
193302949	26/10/22	שדרות נורדאו	60	0100946387
193303060	26/10/22	ענתבי	9	0100222925
193303190	26/10/22			0100484211
193303191	26/10/22			0100484211
193303239	26/10/22	התחיה	16	0100491760
193303544	27/10/22	טוסקניני	8	0100687909
193303649	27/10/22	בן אביגדור	11	0100633814
193303792	27/10/22	דרך בגין מנחם	126	0100643901
193304358	30/10/22	אחד העם	9	0100484633
193304553	30/10/22	בן יהודה	23	0100495624
193304704	30/10/22	דרך בגין מנחם	52	0101409031
193304968	31/10/22	ויצמן	א 14	0100268417
193304975	31/10/22	החשמונאים	83	0101330533
193305049	31/10/22	דרך בגין מנחם	121	0100930824
193305072	31/10/22	דרך יפו	9	0100135982
193305075	31/10/22	פרישמן	7	0100043225
193305106	31/10/22	טיומקין	16	0100624239
193305265	31/10/22	אחד העם	35	0100911582
193305615	31/10/22	פריש דניאל	3	0101457306
193306022	2/11/22	אבולעפיה	6	0100181372
193306056	2/11/22	בן יהודה	ו 32	0100490427
193306057	2/11/22	בן יהודה	ו 32	0100490427
193306085	2/11/22	הירקון	163	0101887458
193306190	2/11/22	ויצמן	135	0100492917
193306233	2/11/22	אידלסון	16	0100089671
193306245	2/11/22	לוינסקי	39	0100884544
193306268	2/11/22	נס לגויים	53	0100484179
193306945	3/11/22	הכובשים	34	0100770384
193306963	3/11/22	שדרות רוטשילד	99	0100497230
193307515	4/11/22	עמיתי יהודה	4	0100486290
193308014	6/11/22	קישון אפרים	23	0100364986
193308225	6/11/22	אלנבי	74	0100669710
193308324	6/11/22	אבן גבירול	24	0101264952
193308370	6/11/22	דרך בגין מנחם	52	0100189142
193308406	6/11/22	נצח ישראל	26	0100787178
193308643	7/11/22			0101178567
193308695	7/11/22	סטוצ'בסקי יהויכין	3	0100970914
193308699	7/11/22	קלישר	28	0100984178
193308703	7/11/22	מורדי הגטאות	23	0100493792
193308716	7/11/22	המלאכה	3	0101486604
193308771	7/11/22	שדרות חב"ד	50	0100484211
193308772	7/11/22	שבטי ישראל	74	0100484211
193308807	7/11/22	שד"ל	5	0100029606
193308838	7/11/22	ארלוזורוב	93	0100487939
193309014	7/11/22	אנטיגונוס	5	0100482341
193309108	7/11/22	הכרמל	54	0100244802
193309264	7/11/22	דרך בגין מנחם	52	0100474890
193309415	8/11/22	ברוריה	9	0102048533
193309501	8/11/22	אלנבי	17	0101943148
193309504	8/11/22	ברנר	19	0100480168
193309661	8/11/22	דרך בגין מנחם	97	0101541296
193309670	8/11/22	רזין פנחס	65	0100899226
193309718	8/11/22	דרך יפו	7	0100109435
193309797	8/11/22	דרך בגין מנחם	156	0101447254
193309849	8/11/22	גרשון שץ גגה	13	0101914323
193309850	8/11/22	התקוה	19	0100269964
193309940	8/11/22	טבנקין יצחק	א 6	0100281575
193309958	8/11/22	בר גיורא	15	0100373914

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס הודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193310187	8/11/22	אלוני ניסים	2	0100490968
193310218	8/11/22	דיזנגוף	160	0100514919
193310307	8/11/22	רבי מאיר	23	0100223097
193310319	8/11/22	דרך בגין מנחם	53	0100568050
193310330	9/11/22	אלנבי	79 א	0101007593
193310385	9/11/22	דיזנגוף	45	0101821177
193310404	9/11/22	רזן פנחס	65	0100821391
193310517	9/11/22	שדרות רוקח ישראל	101	0100119765
193310529	9/11/22			0100078287
193310543	9/11/22	הירקון	102	0100111465
193310650	9/11/22			0100486004
193310796	9/11/22	אצ"ל	85	0100084149
193310798	9/11/22	שדרות ששת הימים	79ג	0100359611
193310837	9/11/22	מוהליבר	24	0100345993
193310924	9/11/22	צ'לנוב	17	0100479888
193310968	9/11/22	טברסקי	9	0100771035
193311020	9/11/22	בן יהודה	32	0101803085
193311021	9/11/22	בי"ו	8	0101326024
193311085	9/11/22	מזרחי	7	0100345664
193311086	9/11/22	מזרחי	16	0100038088
193311130	9/11/22	מיכ"ל	16	0100173269
193311201	10/11/22	עיר שמש	29	0102037662
193311202	10/11/22	קרמניצקי	6	0100468363
193311223	10/11/22	בלפור	14	0100872165
193311235	10/11/22	ריב"ל	3	0100624725
193311315	10/11/22	לבונטין	3	0100854108
193311400	10/11/22	דרך בגין מנחם	150	0100849597
193311405	10/11/22	אלוני ניסים	2	0100680260
193311454	10/11/22			0100131314
193311457	10/11/22	דיזנגוף	45	0100493701
193311465	10/11/22	שדרות רוטשילד	19	0100712888
193311485	10/11/22	מזרחי	2	0100027163
193311502	10/11/22	מוזס יהודה ונח	20 ו	0100816208
193311517	10/11/22	רדינג	49	0100285952
193311603	10/11/22	אחווה	23	0100666398
193311613	10/11/22	אצ"ל	26	0100843382
193311624	10/11/22	אלון יגאל	126	0100893512
193311648	10/11/22	אבן גבירול	124 ז	0100834289
193311657	10/11/22	מגן קלמן אלוף	3	0100946380
193311684	10/11/22	ולנברג ראול	24 ז	0100496499
193311687	10/11/22	בן יהודה	74	0101642940
193311694	10/11/22	דרך יפו	9	0100900374
193311720	10/11/22	שונצינו	13	0100489297
193311748	10/11/22	החשמונאים	88	0101276946
193311806	10/11/22	שיינקין	12	0100572033
193311810	10/11/22	ריב"ל	22	0100025518
193311850	10/11/22	ורד	26	0100197802
193311852	10/11/22	המסגר	34	0100989167
193311876	10/11/22	כיכר נמיר- אתרים	11	0100827976
193311885	10/11/22	שטיין	27	0100312778
193311959	11/11/22	דובנוב	10	0102011007
193312078	12/11/22	הארבעה	8	0100664791
193312226	13/11/22	הנחושת	6	0101495234
193312228	13/11/22	ויצמן	2	0102032809
193312270	13/11/22	רבי נחמן	6	0100484211
193312271	13/11/22	סמטת שמעון הבורסקי	3	0101181236
193312779	13/11/22	בר יוחאי	15	0100896645
193312886	13/11/22	התלמי יהושע	14	0101944106
193312888	13/11/22	דרך יפו	21	0100289516