

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

תאריך : א בכסלו תשפ"ד
02.12.2024
מספר ערר : 140026639 / 12:54
מספר ועדה: 12820

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רחית
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת:

ויזלטר אסתר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10171020
מספר חוזה: 28074
כתובת הנכס: בן אביגדור 18

- נ ג ד -

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

העורר/ת: ויזלטר אסתר

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

פרוטוקול

העוררת: הנכס ריק ואני אנסה לפנות למנהל הנדסה על מנת לקבל היתר לשימוש חורג להפוך את השימוש למגורים.

ב"כ המשיב: אנו חוזרים על עמדתנו שבכתב התשובה לערר.

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

תאריך : א בכסלו תשפ"ד
02.12.2024
מספר ערר : 140026639 / 12:54
מספר ועדה : 12820

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

העורר/ת: ויזלטר אסתר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

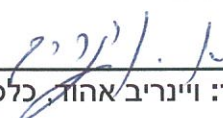
החלטה

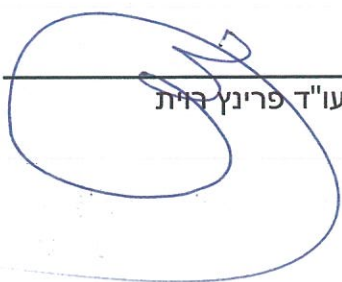
הוסבר לעוררת שלא ניתן לתת סיווג של מגורים לנכס שאינו משמש בפועל כזה וגם אם ישנה כוונה להפוך אותו בעתיד למגורים (באישור מנהל ההנדסה). על כן על העוררת לפנות לגורמים המתאימים בעירייה לקבלת ההיתרים המתאימים. עד אז צודק המשיב בכך שחייב את הנכס בתעריף המזערי עפ"י היתר הבנייה של הנכס.
בנסיבות אלה אין מנוס מלהורות על מחיקת הערר ובהסכמת המשיב לא יפסקו הוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.12.2024.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חברה: אורלי מלי, רו"ח


חבר: ויינריב אהוד, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח בכסלו תשפה
09.12.2024

מספר ערר : 140026536 / 12:56
140026537
140026538
140026543
מספר ועדה: 12823

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

העורר/ת:

בלצר אלקטרוניקה בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11132908
מספר חוזה: 1035832
כתובת הנכס: לוינסקי 90

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בלצר אלקטרוניקה בע"מ
אודי בלצר – מנכ"ל בעוררת

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

פרוטוקול

הצדדים: אנו מבקשים לאחד את ארבעת התיקים העוסקים באותן טענות, אך מתייחסים
לנכסים שונים.

החלטה

ארבעת התיקים שבכותרת יאוחדו.

המשך פרוטוקול

מנהל העוררת: הבנתי את משמעות הגדרת "מחסנים" בצו הארנונה ואני מבקש למחוק את העררים.

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

תאריך : ח בכסלו תשפ"ה
09.12.2024
מספר ערר : 140026536 / 12:56
140026537
140026538
140026543
מספר ועדה: 12823

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

העורר/ת: בלצר אלקטרוניקה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

טוב עשה מנהל העוררת שבחר לחסוך זמן שיפוטי לאחר שהובהר בפניו המצב המשפטי לאשורו.
העררים ימחקו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.12.2024.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

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

תאריך : ט בכסלו תשפ"ד
10.12.2024
מספר ערר : 140026293 / 12:58
מספר ועדה : 12830

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

העורר/ת:

כתובים יוסף תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11338542
מספר חוזה: 1251482
כתובת הנכס: הגדוד העברי 31

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כתובים יוסף

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

החלטה

כעולה מהחומר שבפני הוועדה הנכס מסווג בסיווג מגורים החל מיום 1/1/2024. סיווג הנכס תואם את השימוש שנעשה בו לפי הצהרת העורר. הוועדה הסבירה לעורר כמיטב יכולתה שעפ"י הדין היא אינה מוסמכת לדון בשנים קודמות ובשומות חלוטות אלא רק בשנת המס הנוכחית, זאת בכל הצער שבדבר. מאחר וההשגה שהגיש העורר התקבלה אין עילה לערר ואין מנוס ממחיקתו.

בשים לב לנסיבותיו של העורר הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.12.2024.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו בכסלו תשפ"ה
16.12.2024
מספר ערר : 140026473 / 11:04
מספר ועדה : 12825

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

העורר/ת: ד"ר דגנית סמואל חברה פרטית, מרום מרטה תעודת זהות, מוסקוביצי מיכאל תעודת זהות, מרום הוגו תעודת זהות, פישמן סילביה תעודת זהות, פישמן אבי תעודת זהות, דימור שרונים רפואיים בע"מ חברה פרטית, אחרת פתרונות כלכליים בע"מ חברה פרטית, קנין שחר תעודת זהות, קרן דניאל תעודת זהות, קרן אילאיל תעודת זהות, ד"ר בן שושן אבנר בע"מ חברה פרטית, 513780288, חיש 7 ייזום והשקעות בע"מ חברה פרטית, 11400739, חשבון לקוח: 1315814, מספר חוזה: כתובת הנכס: ברודצקי 43

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מרום מרטה, מוסקוביצי מיכאל, מרום הוגו, פישמן סילביה, פישמן אבי, דימור שרונים רפואיים בע"מ, אחרת פתרונות כלכליים בע"מ, קנין שחר, קרן דניאל, קרן אילאיל, ד"ר בן שושן אבנר בע"מ, חיש 7 ייזום והשקעות בע"מ, ד"ר דגנית סמואל – לא נוכחים
אביטל אליהו

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

פרוטוקול

מר אביטל: אני מבקש לייצג פה את כל הבעלים של הנכס.

ב"כ המשיב: אני סבור כי בהתאם לסעיף 20 לחוק לשכת עורכי הדין מר אביטל אינו מוסמך לייצג את כלל העוררים. אפנה גם לערעור אזרחי 4223/12 לבנת פורן. אבקש כי הוועדה תיתן דעתה על כך.

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

תאריך : טו בכסלו תשפה
16.12.2024
מספר ערר : 140026473 / 11:04
מספר ועדה : 12825

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

העורר/ת: ד"ר דגנית סמואל מרום מרטה, מוסקוביצי מיכאל, מרום הוגו, פישמן סילביה פישמן אבי תע, דימור שרותים רפואיים בע"מ, אחרת פתרונות כלכליים בע"מ, קנין שחר, קרן דניאל, קרן אילאיל, ד"ר בן שושן אבנר בע"מ, חיש 7 ייזום והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

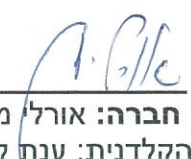
החלטה

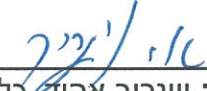
מבלי להתעמק בטענות המשיב ברור שמר אביטל שרעיתו היא הבעלים של חלק מהנכס שבנדון אינו יכול לדבר בשמם של יתר הבעלים ובוודאי משעה שלא הציג לוועדה יפוי כח מטעמם. לגופו של עניין לאחר עיון בתיק ושמיעת דברי נציג אחת העוררות והמשיב הגענו למסקנה שהמחלוקת העיקרית בתיק היא האם ניתן לחייב את העוררים רטרואקטיבי בגין התקופה שמיום הגשת הערר ע"י העוררת הקודמת חברת עמיגור עמה הגיעה העירייה להסכם פשרה. עניין זה אינו בסמכותה של ועדת הערר ולכן יש להורות על מחיקת הערר. נציג העוררת העלה נקודה נוספת ולפיה בשלב זה העירייה סירבה לפצל את החיוב למחזיקים השונים בפועל אף שזהותם הובהרה לעירייה. המלצנו לנציג העוררת לפנות פעם נוספת לעירייה למחלקת הגביה ולבקש את הפיצול המבוקש שכן קיים היגיון בכך שהחיוב יפוצל בין המחזיקים השונים בפועל גם אם הם חייבים בתשלומי ארנונה ביחד ולחוד.

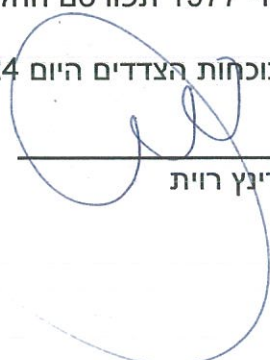
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

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.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.12.2024.


חברה: אורלי מלי, רו"ח
שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ויינריב אהוד, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140025397

140026062

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: סופר בודי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים בקומת קרקע ומרתף ברח' רבינצקי 5, ת"א, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000276851 ו- 2000276551, ח-ן לקוח 10487242 ו- 10487246 (להלן: "הנכסים").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה סיווג נכסים, איחוד נכסים ומועד תחילת חיובם.

רקע

1. לעוררת שלושה שטחים בבניין בכתובת לעיל. האחד בקומת קרקע בגודל 196 מ"ר, השני בקומה 1- בגודל 168 מ"ר והשלישי בקומה 2- בגודל 234 מ"ר.

2. ביום 19.12.18 נחתם הסכם פשרה עם המשיב עד לסוף שנת 2022 בו הוסכם כי השטח בקומת קרקע יסווג כ"מסחר" והשטחים בקומות 1- ו- 2- יסווגו במאוחד כמחסנים.

3. עם תום תקופת ההסכם שינה המשיב את הסיווג של שני הנכסים למסחר ("בניינים שאינם משמשים למגורים").

4. ביום 9.2.23 פנתה העוררת למשיב וביקשה להשיב את הסיווג למחסנים. לא הועלו טענות נוספות.

5. ביום 22.3.23 ניתנה תשובת המשיב שדחתה את הבקשה.

6. ביום 24.5.23 פנתה שוב העוררת למשיב, הפעם עם ייצוג, והעלתה שורה של טענות שמרביתן לא הופיעו בפניה הראשונה. כך למשל העלתה טענה חדשה כי השטח בקומה 2- הינו חניון. בנוסף טענה כי השטחים בקומת הקרקע וקומה 1- הינם מחסנים וכן יש לאחדם.

7. ביום 17.7.23 קיבל המשיב את הבקשה לשנינו הסיווג של קומה 2- אך ממועד הפניה בלבד.

8. המשיב דחה את יתר הטענות.

9. המשיב גם סירב לראות בפניה כהשגה.

10. לפיכך ביום 15.8.23 הוגש ערר זה.
11. כתב תשובה ניתן ביום 30.10.23 בו חזר המשיב על טענותיו והרחיב כי הערר הוגש באיחור וכי ממילא העוררת הרחיבה חזית והעלתה טענות שלא הוגשו כהשגה במועד.
12. ביום 7.12.23 החלטה מטעם עו"ד אפרת קפלן שנתנה לעוררת הארכת מועד להגשת ערר. כמו כן, מלשון ההחלטה ניתן ללמוד כי הפניה מיום 24.5.23 הוגדרה כהשגה.
13. התיק הועבר להוכחות וביום 4.1.24 הוגש תצהיר של מר קשאני מטעם העוררת שפירט את מצב הנכס.
14. ביחס למחסנים הוא טען כי העוררת היא יבואנית חלקי חילוף לרכב ומרבית העסק יושב בשוהם. הוא הצהיר כי העוררת משתמשת בנכס המדובר (קומות קרקע ו-1) לאחסנה, כאשר דרך הנכס מסופקת סחורה ללקוחותיה באזור תל אביב. הסחורה מחולקת ללקוחות באמצעות שליחים שיוצאים מהנכס. אין קופה במקום או הנהלת חשבונות. הסחורה מאוחסנת במקום לתקופות ממושכות. הזמנת הסחורה נעשית דרך המשרדים בשוהם. עובדי המחסן לא מבצעים מכירות או הזמנות אלא רק מספקים את הסחורה.
15. עוד נטען כי היה מקום לשנות את סיווג של קומה 2- כבר מתחילת השנה.
16. ביום 29.1.24 הוגשו ראיות המשיב. מדובר בביקורת שערכו 3 חוקרי עירייה. מר אליהו בדק את "המחסנים" ביום 9.2.23 ותיאר את דברי עובד במקום. דברים אלו מתיישבים עם דברי המצהיר מטעם העוררת. ביום 21.3.23 ביקר במקום מר שמאי והוא תיאר כי במקום אחסנה (מדפים, קרטונים וכיו"ב). לדו"ח צורפו מסמכים מהאינטרנט שספק עם בעלי משקל רב אך לא לאור התוצאה הסופית בעלי חשיבות נמוכה (גם אם מעוררים שאלות).
17. עוד צורפה ביקורת מיום ביום 7.6.23 של מר שמאי שתיאר ביתר פירוט את מצב הנכסים, אך ככלל תמכו בטענה כי המקום משמש לאחסנה.
18. כמו כן צורף תצהיר של מר אליהו שטען כי ביום 17.7.23 עשה שיחת טלפון ונמסר לו מנציגת העוררת כי ניתן להגיע לכתובת הנכס ולאסוף סחורה.
19. ביום 12.3.24 התקיים דיון הוכחות. מר קשאני נחקר ואמר כי בין הנכסים בקומת הקרקע וקומה 1- אין קיר משותף, אין ביניהם מעבר אך הם אחד מעל השני.
20. עוד העיד כי יש לו במערכת תיעוד על הזמן שמוצר נמצא במחסן אך לא הביא ראיות אלו.
21. בנוסף הבהיר כי הם מאחסנים במקום מוצרים מתגלגלים כלומר לתקופה קצרה ביחס למה שיש בשוהם, אך עדיין מדובר בתקופה של חודשים.
22. עדי המשיב נחקרו וכאמור לעיל לא סתרו את גרסת העוררת כי יש אחסנה בשטחים, כי אין קופה או אמצעי תשלום, כי לא ראו אנשים הבאים לרכוש סחורה במקום.

23. מר אליהו העיד על השיחה שעשה בנוגע לרכישת מוצרים מהמקום.
24. ביום 15.4.24 הוגשו סיכומי העוררת וביום 7.5.24 הוגשו סיכומי המשיב.
- דיון**
25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לדחות את הערר:
26. צו הארנונה קובע:
27. "מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שהלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה יחויבו..."
28. בענייננו מדובר ב"מחסנים אחרים".
29. בענייננו שוכנענו שהתנאים ל"מחסנים אחרים" מתקיימים, אך הדיון מצטמצם לשאלה האם מדובר ב"מחסנים המשמשים לשווק והפצה".
30. נדגיש לא קיבלנו את עמדת המשיב כי במקום נמכרת סחורה ו/או שיש שם חנות וכיו"ב.
31. שתי עובדות מרכזיות עמדו לנגד עינינו: הראשונה כי הסחורה בנכס מאוכסנת לתקופות. דהיינו מדובר בסחורה "מתגלגלת". השנייה, כי הסחורה יוצאת לצדדי ג' שרכשו את הסחורה. דהיינו לא מדובר באחסון של סחורה לצורך שימוש אישי של העוברת.
32. לפיכך אנו סבורים שמדובר במחסן המשמש לשווק והפצה. ערים אנו למספר הפרשנויות מטעם בתי המשפט, אך לדעתנו הפרשנות העיקרית, גם אם לטעמנו היא מצמצמת ביותר את האפשרות לסווג נכס כמחסן, היא כי אם הנכס משמש לאחסון סחורה "מתגלגלת" המופצת משם ללקוחות אין לסווגו כמחסן. זהו דבר המחוקק.
33. נפסק בעמ"י (מינהליים מרכז) 52973-11-10 סטימצקי (2005) בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית פתח תקווה (נבו) 15.4.2012: "המבחן, כפי שאף נקבע בפסיקה, צריך להיות מבחן 'הקצה'. אם הסחורה המאוחסנת בנכס מוחזקת כסחורה במעבר (בעמדת המתנה) ומטרתה הסופית היא שיווק, היא נכללת תחת הגדרת 'מחסן שיווק'".
34. כך גם בעמ"י 23825-02-10 פדרל פרטס שותפות מוגבלת נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה, (פורסם בנבו) ניתן ביום 27.2.2011 (להלן: "עניין פדרל פרטס"), שם סווג נכס החברה כ"מחסן שיווק, נפסק כי: "לא ניתן לסווג נכס כ'מחסן' אם זה מאחסן באופן זמני סחורה המיועדת למכירה או לשיווק והמשמש עבור הסחורה כ'עמדת המתנה בלבד'".
35. באופן דומה נפסק בעת"מ (נצרת) 1064/05 תנובות העמק ושות' נ' מנהלת הארנונה בעידיית עפולה (פורסם בנבו) ניתן ביום 7.11.2005 (להלן: "עניין תנובות העמק"), שם הבחין בית המשפט בין המונחים "מחסן" ו"שיווק", ובעמ"י (נצרת) 107/02 דיבוע כחול ג'.

מנהלת הארגון בעיריית עפולה, (פורסם בנבו) ניתן ביום 18.4.2003 (להלן: "עניין הריבוע הכחול"), שם נקבע "כי נכס המאחסן בתוכו סחורה שלא לשם אחסון ככזה אלא במעין "עמדת המתנה" לממכר בכל זמן נתון, הגם שנועד לממכר סיטונאי, אין לסווגו אלא כ"עסק" לכל דבר ועניין...".

36. בנסיבות העניין נדמה ששאלת איחוד/פיצול הנכסים אינה עוד רלוונטית.

סוף דבר

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

38. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 01.12.2024

בהתאם לסעיף 25(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) התש"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

עררים מס': 140025246
140024732
140026302

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: גלמד מחקר ופיתוח בע"מ ח.פ. 514983196

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

רקע:

1. העוררת מחזיקה בנכס שמספרו 2000414252 ח-ן לקוח 10793103, ברחוב טיזמקין 16, תל אביב.

2. המחלוקת בתיק זה עוסקת בשאלת סיווגו של הנכס. המשיב סיווג את הנכס לפי העוררת יש לסווגו בסיווג "מלאכה ותעשייה", ולטענת המשיב כבניינים "שאינם משמשים למגורים".

ההתדיינות בפנינו:

3. ביום 28.12.22 הגישה העוררת ערר זה, שם טענה כי יש לסווג כ- "מלאכה ותעשייה".

4. עוד טענה כי היה איחור במתן תשובה להשגה.

5. כתב תשובה ניתן ביום 26.1.23 שם נטען כי יש לדחות את הערר על הסף עקב איחור וכי הנכס סווג כדין.

6. התקיים דיון מקדמי ביום 2.2.23 וביום 2.5.23.

7. התיק הועבר להוכחות.

8. העוררת הגישה תצהיר של מר בהרב בו הסביר מה עושה העוררת, כתברה המפתחת תרופה לטיפול במחלות כבד. עוד הסביר על העבודה הנעשית בנכס. הוא פירט כי בנכס 12 עובדים מתוכם 11 עוסקים בפועל במחקר ופיתוח תרופות. הוא הפנה לדוחות הכספיים המלמדים כי עיקר ההוצאות של החברה הן למו"פ.

9. המשיב הציג דו"ח ממנו עולה כי נערכה ביקורת בנכס ביום 19.4.23. בנכס נצפו שולחנות ומחשבים. הוסבר לחוקר כי בנכס יש 12 עובדים שהינם אנשי פיתוח תרופות, בדיקת ניסויים וכיו"ב.

10. ביום 13.2.24 התקיים דיון הוכחות בו נחקר מר בהרב על תצהירו והעיד כי:

10.1. בנכס מתבצע מחקר תיאורטי, מלווים ניסויים קליניים ומתנהלים שסעד להוצאת רישיון לתרופה.

10.2. רוב האנשים בנכס באים מעולם הפארמה, כימיה, רפואה וכיוצ"ב. הם מנחים את המעבדות, את אנשי הקליניקות, מה לעשות.

10.3. לא מתבצעת בנכס עבודת כפיים במובן ה"קלאסי".

10.4. העוררת הינה חברת פיתוח, שלא מוכרת ולא מייצרת עדיין דבר.

המצב המשפטי

11. בליבת המחלוקת ביחס לסיווגו של הנכס תחת כנפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה שכותרתו היא גם תוכנו, דהיינו, סיווג נטול הגדרה או הסבר: "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה".

12. נקודת המוצא הינה תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"). ס' 2 לתקנות ההסדרים מסמך מועצה (לעניינו העירייה) להטיל ארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים.

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

14. ענינו רואות כי בעוד בענין מושגים אחרים מצא מחוקק המשנה להרחיב ואילו לענין "בית מלאכה" וגם לענין "תעשייה" קימץ מחוקק המשנה במילים והותיר את ההגדרה כחומר ביד היוצר.

15. על אחת כמה וכמה נכון הדבר לאור ההתפתחויות הטכנולוגיות ובשוק העבודה שהוציאו את המושגים הללו מהספירה הקלאסית שלהם. כלומר אם בעבר מפעל תעשיה היה מקום של מכוונות וחומרי גלם וכיו"ב כיום השתנה התעשיה הקלאסית והגיעה למקומות כגון בתי תוכנה (דהיינו עבודה על מחשבים באווירה "משרדית") בתי עריכה "פוסט" ועוד.

16. כך למשל הגיע לעולם המקרה בבר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו (נבו 09.06.2016), שם בית המשפט העליון הנכבד נזקק לבחון פעילות "חדשה" של בית פוסט.

17. בסעיף 31 לפסק הדין נאמר שם את אשר הסברנו לעיל:

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

19. לפיכך כותבת שם כבוד השופטת דפנה ברק ארו בסעיפים 23-24 לפסק הדין:

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

בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות "ייצורית", לצד תכליות החקיקה ואמצעים פרשניים נוספים, מובילים למסקנה כי יש לשייך את הנכסים מושא הבקשה לסיווג של "מלאכה ותעשייה", בדגש על תעשייה. הנה כי כן פעילות "פוסט פרודקשן", קיבלה בבית המשפט העליון את ההגדרה של: "מלאכה ותעשייה, בדגש על תעשייה".

21. נזכיר כי בכל הקשור לאותם מבחנים שהפסיקה דיברה עליהם ציין בית המשפט העליון ארבעה מבחנים עיקריים לבחינה האם פעילות מסוימת היא בגדר פעילות ייצורית כדלקמן:

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

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

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

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

22. יחד עם זאת, בית המשפט ציין כי ארבעת המבחנים הנ"ל הינם בגדר אינדיקציות והם אינם מבחנים בלעדיים (סעיף 29 לפס"ד ברודקאסט), ובית המשפט הזכיר גם מבחנים נוספים כדוגמת תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה בחקשר של חיובי הארנונה הנובע משטחם הגדול של מפעלי תעשייה (השטח שהוחזק על ידי חב' ברודקאסט עלה על 700 מ"ר) וממספר המועסקים הרב בהם (ראה: סעיפים 41 ו-42 לפס"ד ברודקאסט).

23. בנוסף יש לשקול את:

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

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

26. עוד יש לזכור: "המשפט רודף אחר ההתקדמות הטכנולוגית והבעיות המשפטיות שהיא מציבה, רודף ואינו משיג" (בג"ץ 5870/14 חשבים ה.פ.ס מידע עסקי בע"מ נ' הנהלת בתי המשפט, [פורסם בנבו] פסקה י"ב (12.11.2015)). ואולם, לא רק המשפט מתקשה לעתים להדביק את המציאות בשטח. גם השפה נמצאת בתחרות מתמדת עם ההתפתחויות הטכנולוגיות. חלק מהמונחים ששימשו אותנו מקדמת דנא שוב אינם משקפים את המוצרים או העיסוקים שאותם הם מתיימרים לתאר. במקרים אחרים, גם אם קיים מונח לועזי שהולם את שינויי העתים, אין לו בהכרח מקבילה בעברית במתכונתה השגורה בפי כול בשפת היום-יום. במפת העיסוקים העדכנית ניתן למצוא "אקטואר", "שף", "סיטייליסט" ו"אנליסט", ולצדם אנשים שמתמחים ב"ניו-מדיה" או ב"קריאייטיב". כל אלה עיסוקים שהמינוח העברי להם נמצא בחיתוליו ולא

תמיד היכה שורשים בחיי חמשה. למעשה, אין צורך להרחיק למחוזות רחוקים – בנכסים מושא הבקשה מתבצעת פעילות של "פוסט פרודקשן". אף מנהל חארוונה לא ניסה לתת למונה זה חלופה בעברית תקינה. אם כן, האם נכון להתייחס למונחים "מפעל תעשייה" ו"בית מלאכה" בתאם לשינוי המסורתי שלהם, מקום בו אין בשפה ייצוג מספק לפעילות שאינה "מסורתית"? לדעתי המסקנה היא הפוכה, ואין מנוס מלהתאים את המונחים "חמסורתיים" למציאות בשטח (בחקשר אחר, ראו וחשו: ע"מ 8518/11 חוועדה המחוזית לתכנון ובניה נ"אליודן חברה לבניין בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 33 לחוות דעתי (4.2.2013)).

דיון

27. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות ולאור חפסיקה שחבאנו לעיל אנו סבורים, כי יש לקבל את הערר, אך כי החלטה זאת תוחל משנת 2023.

28. גם אם נקבל את עמדת העוררת כי הגישה השגה ביום 30.8.22 חרי שלא חוכיחה ופרטה מתי קיבלה את החיוב חשנתי ויש לקבל את עמדת המשיב לגבי אותה שנה. לכל הפחות יש לדרוש ממגיש הערר / מגיש התשגה לפרט מתי קיבל את החיוב חשנתי אבל הוא משיג/עורר.

29. יחד עם זאת יש לקבל את טענת העוררת לגבי שנת 2023 ואילך.

30. בבירור עולה כי העוררת הינה חברה "תעשייה" ולא משרד, או גורם חנות שירותים.

31. מסקנה זאת נתמכת מהעדויות, הראיות, הדוחות חכספיים ומחות הפעילות של החברה.

32. ברי, כי בחברה מייצרים "יש מאין".

33. הפעילות בנכס הינה חלק בלתי נפרד מפעילות החברה.

34. די בכך בכדי ליתר את המחלוקת האם הפעילות המסוימת בנכס הינה "משרדית".

35. החלכה ברורה כי עיקר הפעילות היא שמכריעה את חסווג וכן כי יש לבדוק את כל חרצף של הפעילות.

סוף דבר

36. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל בכפוף למועדים חרלוונטיים, קרי משנת 2023.

37. בנסיבות העניין אין צו לחוצאות.

ניתן בהעדר תצדדים חיום: 09.12.24.

בחתימה לסעיף 25) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים חתש"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) חתש"ס- 2000, קיימת לצדדים אכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

בחתימה לתקנה 20ג) לתקנות חרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארגונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) חתש"ס- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב

חבר: רוי"א שמעון ארטניאקי

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד גדעון גיסמן

קלדנית: ענת קרי

ערר מס': 140024451

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: זיואל השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הברזל 21 ומסווג בסיווג "מלאכה".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר והמשיב הגיש תשובה לערר.
2. ביום 2.1.2023 וביום 13.2.2023 נערכו דיונים מקדמיים בערר.
3. העוררת הגישה תצהיר מטעמה של מנהל העוררת, מר ירון קיבן, וכן של שמאי מקרקעין, מר אורי שושני. המשיב הגיש מטעמו דו"ח של חוקר, מר אלעד גרינבלט.
4. ביום 19.2.2023 הוגש תצהיר משלים מטעמו של ירון קיבן (להלן: "התצהיר המשלים") שבו עידכנה העוררת את הועדה על כך שהנכס הושכר, ועל כן תקופת המחלוקת נושא הערר הצטמצמה והיא מיום 14.7.22 (או 17.7.22 כעמדת המשיב) ועד 31.7.23 בלבד (להלן: "תקופת הערר").
5. ביום 27.11.2023 נערך דיון הוכחות בו נחקרו עדי העוררת, מר קיבן ומר שושני. החוקר מטעם המשיב לא התייצב לחקירה בשל מחלה ומנגד העורר לא עמד על חקירתו במועד אחר.
6. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

7. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה בתקופת הערר, מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה"), כנכס שאינו ראוי לשימוש.

טענות העוררת

8. לטענת העוררת, כעולה מסיכומיה, הנכס אינו ראוי לשימוש ואינו בר חיוב בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

9. לטענת העוררת, היא משכירה שטחים בבניין בו מצוי הנכס המשמש כולו למשרדים או אולמות לתעשייה עתירת ידע. כאשר מתחלף שוכר, על פי רב יש להרוס את פנים המושכר על מנת להתאימו לשוכר החדש. גם במקרה זה נדרשה הריסה ופירוק של פנים הנכס וכן בניה מחדש של פנים הנכס בהתאם לתוכנית ובכלל זאת חיבור וחיווט חשמל, צנרת מיזוג, התקנת ריצוף, תאורה ועוד.

10. בנכס נשוא הערר, המצוי בקומה 4 של הבניין, נעשו עבודות הריסה ופירוק מאסיביות כהכנה לשוכר חדש ואולם האחרון התחרט ולא שכר את הנכס, ועל כן הנכס נותר במצבו הקיים (הרוס) עד למציאת שוכר חדש (לאחר כשנה). העוררת לא ראתה לנכון להמשיך בעבודות הבניה וההתאמה של הנכס לשימוש שוכר חדש לפני מציאת שוכר חדש.

11. בחודש יולי 2022 פנתה העוררת לראשונה למשיב בבקשה לקבלת פטור מכח סעיף 330 לפקודה, ואילו המשיב דחה את הבקשה על יסוד ממצאי דו"ח הביקורת שהוצא ביום 22-7-24. לטענת העוררת, מסקנות הדו"ח הנ"ל עומדות בסתירה לתמונות שצורפו לדו"ח, שכן עולה מהן שהנכס פורק מכל התשתיות שלו, קירות הבטון חשופים, מחיצות הפנים הרוסות, התקרה "הצפה" מפורקת, צנרת המיזוג מפורקת, והריצוף מפורק ומפונה חלקית.

12. לטענת העוררת, תצהירו של מר קיבן שניהל את עבודות ההריסה וחווה דעתו של השמאי מר שושני מוכיחים שלא חל כל שינוי בנכס מיולי 2022 ועד מרץ 2023 והוא נותר במצבו ההרוס. כמו כן, מחוות דעת השמאי עולה כי עלות העבודות להשמשות הנכס מוערכת בכמיליון וחצי ₪ ואכן, במסגרת הסכם השכירות עם השוכר החדש (שהוגש לוועדה במסגרת התצהיר המשלים), התחייבה העוררת לשאת בעלויות העבודות להתאמת המושכר בעלות של עד 1.4 מיליון ₪.

13. בפן המשפטי נטען על ידי העוררת, כי בפס"ד בעניין חברת "דן" ו- "גלגלי הפלדה" (שצוטטו בסיכומים) שנסיבותיהם דומות, פסק בית המשפט שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש במובן של סעיף 330 לפקודה, ויש לתחיל דין שווה בעינינו.

14. לסיכום נטען על ידי העוררת, כי מצבו הפיסי האובייקטיבי של הנכס, כעולה מהראיות שהוצגו, מוכיח כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס בתקופת הערר לשימוש שנועד לו ללא השקעה כספית עצומה.

טענות המשיב

15. לטענת המשיב, על פי הפסיקה אין להכיר בכל נכס שבו נערך שיפוץ כנכס שאינו ראוי לשימוש, הפטור מחיוב.

16. במקרה זה, וכעולה מדו"ח הביקורת של המשיב מיום 24.7.2022, הנכס ראוי לשימוש שכן הוא נראה שלם, יש בו שטח מקיר לקיר, צינורות ותעלות מיזוג חשופים, חלונות, מפסקי חשמל ומטבח. לטענת המשיב, ממצאים אלו עולים גם מהתמונות שצורפו לחו"ד השמאי מטעם העוררת.

17. במסגרת הסיכומים נטען על ידי המשיב, תוך הפנייה למספר פסקי דין, שיש לפרש את הפטור בצמצום ויש להוכיח נזק משמעותי, כזה שאינו מאפשר כל שימוש בנכס. עוד נטען, כי טענת העוררת על כך שיש לבצע עבודות התאמה בהיקף משמעותי בעתיד, אינה מהווה נימוק לקבלת פטור בהווה, כל עוד לא הוכח שהנכס בהווה הוא הרוס ולא ניתן לעשות בו כל שימוש. בתוך כך, לא ניתן להתבסס על מסקנות השמאי שהן בבחינת "הערכות" בלבד ולא על עלויות של עבודות שבוצעו בפועל. מבלי לגרוע מכך, הערכות השמאי לא לוו באסמכתאות כלשהן. בנוסף, השמאי אינו מהנדס ואינו יכול להעריך את מצבו של הנכס ואינו משפטן, כך שאין משקל למסקנות המשפטיות שלו.

18. עוד נטען, שיש לדחות את טענת העוררת על כך שמדובר בנכס במצב "מעטפת". לטענת המשיב מצב מעטפת הוא מצב שבו בנייתו של נכס טרם הושלמה ולכן אינו בר חיוב, ואין הדבר דומה כלל לנכס שבנייתו הסתיימה, ונטען כי אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור מחיוב. סעיף 330 לפקודה אינו חל על נכסים שבנייתם טרם הושלמה, ואינם מוגדרים "כנכס" בר חיוב. במקרה הנדון מדובר בנכס שבנייתו הושלמה והוא נמצא בבניין שלם ופעיל.

19. יש לפרש את הפטור הקבוע בסעיף 330 בצמצום ולעשות בו שימוש במשורה. לא כל שיפוץ של בניין מקנה פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש. העלות העתידית (שלא הוכחה) אינה רלוונטית להכרעה שכן כבר נקבע שמבחן הכדאיות הכלכלית אינו רלוונטי.

דיון והכרעה

20. החלכה היא, שהנטל להוכיח את מצבו של הנכס, דהיינו כי הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", מוטל על המחזיק בנכס (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – יפו, מנהל הארנונה [פורסם בנבו] 30.12.2009, להלן "המגרש המוצלח"; עע"מ 9130/11 יורשי המגנות יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות [פורסם בנבו] 1.9.2015); בר"מ 7298/06 מוסה נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות [פורסם בנבו] 28.9.2006); עמ"מ (תיא) 11-10-29825-10 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] 18.12.2012)).

21. עוד נקבע, שמצבו של נכס עשוי להשתנות מעת לעת. נכס שהיה תקין וראוי לשימוש עלול להיזוק ומאידך, נכס הרוס עשוי לעבור שיפוץ והתאמה לשימוש מחודש. על כן, נדרשת הודעה בזמן אמת שתעמיד את הרשות המקומית בפני מצבו של הנכס בשנת המס מושא החיוב (ה' רוסטוביץ, ארנונה עירונית ספר ראשון 594 (מהדורה חמישית, 2001); עת"מ (מרכז) 65460-09-14 רביבו נ' עיריית יבנה [פורסם בנבו] 15.2.2015)).

22. כן נקבע, שהמבחן להערכת מצבו של הנכס, כפי שהובהר בהלכת המגרש המוצלח, הוא מבחן אובייקטיבי, כלומר שאין די בכך שהמחזיק סבור כי הנכס אינו ניתן לשימוש, ולא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. על כן, גם אם למשל בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח ייהנה הוא מפטור לפי סעיף 330, אם ניתן להשתמש בו לצרכים אחרים על פי דין (תעשייה, מלאכה, משרדים וכו').

23. העובדות בתיק זה אינן בעיקרו שנויות במחלוקת:

23.1. הנכס נמצא בקומה 4 של בניין פעיל ושלם.

23.2. העוררת היא בעלת הבניין והיא משכירה בו נכסים, כולל הנכס נשוא הערר.

23.3. עד לחודש יולי 2022 היה הנכס מושכר ולאחר יציאת השוכר ערכה בו העוררת עבודות הריסה ופירוק במטרה להתאימו לשוכר חלופי, אלא שזה האחרון נמלך בדעתו והנכס עמד ריק, במצבו הקיים לאחר עבודות ההריסה והפירוק, במשך כשנה עד להשכרתו החל מיום 1.8.2023 לשוכר אחר (הסכם השכירות צורף לתצהיר המשלים של העוררת). ראה גם חקירתו הנגדית של המצהיר מטעם העוררת.

23.4. לטענת העוררת, עבודות "ההתאמה" שביצעה בנכס החל מחודש יולי 2022 כללו פירוק של קירות גבס פנימיים, מחיצות פנים, תקרה "צפה", צנרת מיזוג אוויר, רצפה, תעלות חשמל ומתגני חשמל (באופן חלקי). המצהיר מטעם העוררת לא ציף לתצהירו צילומים של הנכס המוכיחים את שנטען בתצהירו, אלא הפנה לצילומים שצורפו לערר (סעיף 4 לתצהיר). דע עקא, שלכתב הערר צורפו שלושה צילומים בלבד שאינם מלמדים כלל על האמור לעיל.

23.5. אין מנוס איפה ללמוד על מצבו של הנכס במועדים הרלוונטיים לערר ניתן מדו"ח הביקורת של המשיב מיום 24.7.2022. נזכיר כי העורר לא עמד על חקירתו הנגדית של החוקר ומכאן שאינו מתכחש לכך שהצילומים צולמו בנכס (כפי שיצויין להלן השמאי מטעם העוררת אישר זאת בעצמו).

23.6. בדו"ח הני"ל צויין (עמ' 1) שבנכס נצפו שטיח מקיר לקיר, צינורות ותעלות חשמל חשופים בתקרה, חלונות, סימנים לקירות גבס שפורקו, שקעים ומפסקים, ארון תקשורת מחוטט שאינו מחובר לחשמל ומטבח. האמור לעיל נראה גם בצילומים שצורפו לדו"ח. בצילומים שצרף השמאי מטעם העוררת מביקור שערך בנכס ביום 1.3.2023 נראית תמונה דומה: ריצוף שטחי מקיר לקיר, מטבח, תקרה "צפה" מפורקת וצינורות חשמל/מיזוג חשופים, ארון תקשורת. בדו"ח עצמו (עמ' 14) מצויין כי לתקרה מחוברים גם ספרינקלרים וגלאי עשן שחלקם מפורקים וכן תעלות חשמל בחלקן מפורקות. השמאי מצוין כי לא מצא הבדלים משמעותיים בין מצב הנכס כפי שראה אותו בחודש מרץ 2023 לבין מצבו כמתואר בדו"ח בחוקר מחודש יולי 2022.

24. הסוגייה שהמחלוקת הינה כאמור, האם הנכס במצבו כפי שהיה בתקופת הערר, וכמתואר לעיל, היה במצב "שאינו ראוי לשימוש" במובנו של סעיף 330 לפקודה כפי שהוגדר ופורש לאורך שנים על ידי הפסיקה.

25. אין חולק כי בהתאם להלכת "המגרש המוצלח", שהיא ההלכה המנחה לעת הזו, יש לבחון את מצבו האובייקטיבי של הנכס במועדים לגביהם מבוקש הפטור, וזאת במנותק מן השאלה כיצד הגיע למצבו זה (בין אם "באשמת" הנישום" ובין אם לאו) ו/או לשאלה אלו צעדים יכול הנישום לנקוט על מנת להשמיש את הנכס ומדוע הוא אינו נוקט בהם (מבחן הכדאיות הכלכלית). נקבע עוד שלא כל נכס מוזנח אין בהכרח אינו ראוי לשימוש.

26. אנו סבורים שאין מדובר במקרה זה במקרה חד משמעי הנופל במובהק לצד זה או אחר, ובכל זאת הגענו למסקנה כי הכף נוטה במקרה זה לכיוון עמדת המשיב, כפי שיובהר להלן.

27. מן הראיות שהוצגו לועדה עולה בבירור, שהעוררת ביצעה בנכס עבודות הריסה משמעותיות למדי אשר שינו את מצבו של הנכס לאחר צאתו של השוכר ממנו. אין חולק בדבר העובדה, שהעוררת פרקה את קירות הגבס והמחיצות הפנימיות ואת התקרה "הצפה" וכן נותקו חלק מצינורות החשמל, מיזוג האויר והספרינקלרים. מנגד, מן הראיות שהוצגו לנו עולה שבנכס נותרו ריצפה וחלונות, צינורות ותעלות חשמל (שניתם לחברס), שקעים ומפסקים, ארון תקשורת מחוטט (שניתן לחברו לחשמל) ומטבח. גם השמאי מטעם העוררת לא כפר בקיומם של אלמנטים אלו בנכס ואישר את האמור בדו"ח החוקר מטעם המשיב.

28. זאת ועוד. אם בוחנים את "מפרט העבודות" של השמאי מטעם העוררת (עמ' 15 לחוות דעתו) הכולל את כל העבודות שיש לבצע בנכס על מנת להתאימו ליעודו, הרי שמפרט זה כולל הצבת מסגרות פנים, התקנה חוזרת של תקרה צפה, התקנה חוזרת של מערכות החשמל, התאמה של מערכת מיזוג האויר הקיימת לשוכר החדש, חישוף הרצפה הקיימת והחלפתה בחדשה, התקנת מערכת טלפוניה וצבע. עבודות אלו כולן קשורות בעבודות פנים ואו חיבורים מחדש לתשתיות קיימות בנכס. חוות הדעת בנוסחה (ובעיקר מה שאין בה) מעידה על כך שכל התשתיות קיימות בנכס, לרבות חשמל, ביוב, מים, מערכת לגילוי אש, חלונות, דלתות, רצפה ותקרה קיימים בנכס. בחוות הדעת לא נכתב שהנכס אינו מחובר לתשתיות כלשהן ואו שחסרים בו אלמנטים מרכזיים כמו רצפה, תקרה, חלונות ודלתות, ומה שאין בו חשוב לא פחות ממה שיש בו.

29. בהקשר למסקנה זו נפנה לפסק הדין המצורף לסיכומי העוררת (נספח 3) בעניין גלגלי הפלדה ועליו התבססה העוררת בסיכומיה. בשונה מהאופן בו הוצגו הדברים בסיכומי העוררת, העובדה "שהכריעה" את הכף לטובת מתן הפטור לעוררת (שם) הייתה העובדה (שגובתה בחו"ד שמאית) שהנכס לא היה מחובר לתשתיות, ובכלל זאת אין בו תשתית לחשמל ולא חלונות: "...המערערת תמכה את טענותיה ביחס למצב הנכס בחוות דעת של השמאי מר גיל לזר. בחוות הדעת ישנו פירוט של העבודות שהשמאי קבע שיש לבצע כדי להפוך את הנכס לבר שימוש. כך, מונה השמאי בין היתר את הצורך להשלים ריצוף במבנה, להשלים בו חלונות, לבצע חיבור קווי מים וביוב ולבצע חיבור קווי חשמל, תשתית ולוחות חשמל. השמאי קבע כי העלות המשוערת של "השמשות הנכס" היא 2,500,000 ₪.

"....אני סבורה כי לגבי הנכס דנן, ולאור האמור בחוות הדעת של המומחה מטעם המערערת, לא ניתן לקבוע שניתן לעשות בו שימוש כלשהו. כאמור, מדובר בנכס שעל פי חוות הדעת אין בו חלונות, הוא אינו מחובר לביוב, למים ולחשמל, ואין בו מערכת כיבוי אש. על כל פנים, כדי לאפשר קביעה לפיה ישנו שימוש אפשרי בנכס כזה – נדרשת טענה מפורטת יותר מטעם המשיב, שתבהיר את אופי השימוש ואת האופן בו ניתן יהיה להתגבר על הבעיות הקיימות בנכס כפי שפורטו לעיל".

30. נציין עוד כי קראנו גם את פסק הדין בעניין "ידן" אליו מפנה העוררת ולא מצאנו בו את שנכתב בסיכומים. בניגוד לאמור בסיכומי העוררת, בית המשפט באותו המקרה השיב את התיק לוועדת הערר לדיון חוזר בראיות שהוצגו, ולא נקבע שם (כטענת העוררת) שהנכס אינו ראוי לשימוש.

31. העוררת מרחיבה בסיכומיה בנוגע לעבודות ההתאמה שיש לבצע בנכס לקראת כניסתו של השוכר הבא, תוך הפנייה לחוות דעת השמאי מטעמה אולם כאמור, על הוועדה לבחון את מצבו של הנכס במועדים הרלוונטיים לערר ולא במועדים עתידיים בהם יתבצעו (או לא) עבודות שיפוך נרחבות בנכס. נוכח זאת אין צורך לדון בטענת המשיב שעלות העבודות לא הוכחה על ידי השמאי. מבלי לגרוע מכך, התייחסנו לעיל לחלק הרלוונטי לטעמנו בחו"ד השמאי.

סוף דבר

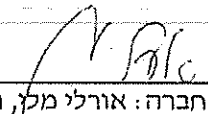
32. הראיות שהוצגו בתיק זה אינן מביאות למסקנה חד משמעית שהנכס אינו ראוי לשימוש. תחת זו הראיות מעידות על כך שקיימות בנכס כלל התשתיות המשמעותיות (חשמל, מים, ביוב, תקשורת, גלאי עשן) ועיקר העבודות שיש לבצע בנכס הן עבודות פנים (שיש להתאים לשוכר ספציפי) הכוללות חיבור לתשתיות אלו. הואיל ונטל ההוכחה בעניין מצבו של הנכס מוטל על העוררת, אזי בהעדר ראיות מוצקות התומכות בטענת העוררת, אין לקבל את הערר.

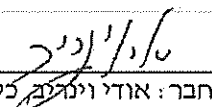
33. נוכח האמור לעיל אנו דוחים את הערר. לאור העובדה שמדובר במקרה "גבוליי" לא מצאנו לנכון לחייב את העוררת בהוצאות.

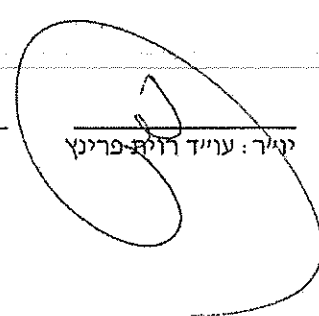
ניתן בהעדר הצדדים היום 16/12/24

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

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


חברה: אורלי מקי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינברג, כלכלן


יו"ר: עייד רוטנברג

ערר מס': 140025254

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: יצחק לביא ת.ז. 054171798

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא במתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב ומסווג בסיווג "בבניינים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העורר הגיש ערר וחמשיב הגיש תשובה לערר אליו אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 5.6.2023.
2. ביום 7.8.2023 נערך דיון מקדמי בערר במסגרתו ביקשה הועדה את המשיב לבחון מחדש את עמדתו ביחס לערר לאור נימוקי הערר ודברי העורר בפני הועדה.
3. לאחר קבלת עמדת המשיב (מיום 4.9.2023) ולפיה אין שינוי בעמדת המשיב, ניתנה החלטת הועדה ולפיה יתקיים סיור בנכס וסיור כאמור התקיים, בהשתתפות העורר ובי"כ המשיב, ביום 5.12.2023 (להלן: "הסיור"). לאחר הסיור הוגשה הודעה מטעם בי"כ המשיב ולפיה המשיב בחן פעם נוספת את הנכס ובבדיקה זו עלה שלנכס יש רצפה וקירות תקינים. כמו כן נכתב כי בסמוך לנכס ישנם עסקים פעילים.
4. העורר הגיש תצהיר עדות ראשית קצר מטעמו, והמשיב הגיש דוחות ביקורת מיום 20.1.2022 ומיום 31.7.2022 וכן צילומים שצולמו על ידי בי"כ המשיב במועד הסיור.

5. ביום 16.5.2024 נערך דיון הוכחות, בפתחו התברר שהחוקרים לא הגיעו לדיון לצורך חקירה נגדית. בהחלטה מאותו היום דחתה הועדה את טענת המשיב שלא היה צורך בהתייצבותם לעדות ונקבע שהדוחות לא יוכלו לשמש כראיה לתוכנם. העורר נחקר על תצהירו.

הסוגיה הטעונה הכרעה

6. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") כנכס שאינו ראוי לשימוש.

טענות הצדדים

7. לטענת העורר, כעולה מתצהירו, הוא בעליו של הנכס (חנות) המצוי במתחם התחנה המרכזית "החדשה", אלא שבנכס הני"ל לא נעשה שימוש שנים רבות בשל מצבה העגום של התחנה המרכזית.
8. לטענת העורר, הנכס אטום מספר שנים והוא מנותק מחשמל וממים.
9. העורר טוען עוד כי לפני מספר שנים העביר את החזקה בנכס לידי חברת הניהול של המתחם אשר אטמה את הכניסה לנכס על ידי לוחות עץ גדולים, שאינם מאפשרים כל גישה אליו. הנכס עומד במצבו זה שנים רבות.
10. לטענת העורר הוא משלם את תשלומי הארנונה כסדרם אף שאינו עושה בנכס שום שימוש שנים רבות.
11. לטענת המשיב, כעולה מכתב התשובה לערר ומהתגובה שהוגשה לאחר הסיור, העורר לא העלה כל נימוק המצדיק מתן פטור לנכס מכח סעיף 330 לפקודה. לטענת המשיב הפטור מיועד למצבים קיצוניים בלבד של חדלון פיסי מהבחינה האובייקטיבית (הלכת המגרש המוצלח).
12. לטענת המשיב, בביקור הראשון שנערך בנכס לאחר פניית העורר (5.6.2023) הנכס היה אטום וסגור כך שלא ניתן היה לבחון את מצבו. בכל מקרה, איטום ייזום של נכס אינו מהווה כשלעצמו עילה למתן פטור מארנונה. המשיב מפנה למפסר פסקי דין בנושא זה.
13. המשיב מוסיף וטוען כי לאחר הסיור בנכס במסגרת הוסר חלק מהאיטום, ניתן היה לראות שהנכס שלם ויש לו רצפה ותקרה כך שאין כל מניעה פיסיית לעשות בו שימוש, מה גם שבסמיכות לנכס ישנם נכסים פעילים.

דין והכרעה

נכס שאינו ראוי לשימוש

14. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע שבניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים לתקופות הפטור הנקובות הסעיף. על פי לשון הסעיף, על מנת לזכות בפטור על העורר להוכיח קיומם של שלושה תנאים מצטברים: הנכס נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; לא יושבים בנכס; ונמסרה הודעה בכתב לעירייה. הפטור מתשלום מוענק רק על התקופה שמיום מסירת ההודעה ולא יינתן פטור רטרואקטיבי.

ההלכה היא, שהנטל להוכיח את מצבו של הנכס, דהיינו כי הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", מוטל על המחזיק בנכס (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – יפו, מנהל הארנונה [פורסם בנבו] 30.12.2009, להלן "המגרש המוצלח"; עע"מ 9130/11 יורשי המנח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות [פורסם בנבו] 1.9.2015); בר"מ 7298/06 מוסה נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות [פורסם בנבו] 28.9.2006); עמ"מ (ת"א) 11-10-29825 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] 18.12.2012)).

עוד נקבע, שמצבו של נכס עשוי להשתנות מעת לעת. נכס שהיה תקין וראוי לשימוש עלול להיזוק ומאידך, נכס הרוס עשוי לעבור שיפוץ והתאמה לשימוש מחודש. על כן, נדרשת הודעה בזמן אמת שתעמיד את הרשות המקומית בפני מצבו של הנכס בשנת המס מושא החיוב (ה' רסטוביץ, ארנונה עירונית ספר ראשון 594 (מהדורה חמישית, 2001); עת"מ (מרכז) 65460-09-14 רבינו נ' עיריית יבנה [פורסם בנבו] 15.2.2015)).

וכן שהמבחן להערכת מצבו של הנכס, כפי שהובהר בהלכת המגרש המוצלח, הוא מבחן אובייקטיבי, כלומר שאין די בכך שהמחזיק סבור כי הנכס אינו ניתן לשימוש, ולא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. על כן, גם אם למשל בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330, אם ניתן להשתמש בו לצרכים אחרים על פי דין (תעשיה, מלאכה, משרדים וכו').

15. במקרה שלפנינו אין חולק בדבר העובדה שהעורר אינו עושה שימוש בנכס שנים רבות. העורר הצהיר על כך ועדות זו לא נסתרה על ידי המשיב. הנכס נמצא אטום בביקורות שנערכו על ידי המשיב במקום, והאיטום הוסר באופן חלקי רק במהלך הסיור שנערך במקום, לבקשת ב"כ המשיב שביקש לבחון את מצבו של הנכס מבפנים. העורר הצהיר שאיטום הנכס לא נעשה על ידו אלא על ידי הנהלת התחנה לה מסר את החזקה בפועל בנכס. העורר לא הצליח להציג לועדה אישור ביחס לטענה זו, אף שלטענתו פנה להנהלת התחנה וניסה להשיג את האישור האמור.

16. התרשמות הועדה ממצב הנכס בעת הסיור שנערך במקום תואמת את עמדת העורר כפי שהוצגה בערר. הנכס מצוי בקומה ה-6 במתחם התחנה המרכזית שמראה הכללי הוא כשל מתחם רפאים נטוש. גם אם נצפו פה ושם חנויות או דוכנים פתוחים, מדובר בעסקים ספורים ביותר העומדים בבדידות "מזהרות" למול אין ספור עסקים שחזיתם מוגפת וברור שהם אינם פעילים זמן רב. לכך יש להוסיף את תנועת "המבקרים" הדלילה ביותר שהיתה במקום, לפחות במהלך הסיור. רבות נכתב ונאמר על הדרדרותו ומצבו העגום של מתחם זה, בכלי התקשורת השונים, וראה למשל ציטוט מכתבה שפורסמה בחודש אוגוסט 2023 בעיתון 'מעריב':

"התחנה המרכזית החדשה נחשבת לכתם השחור בעיר תל אביב. כאב ראש עבור העירייה, משרד התחבורה, תושבי השכונות ובעלי החנויות המעטות שנותרו בה, לאחר שאת חלקן הגדול רכשה חברת נצבא בבעלות הטייקון קובי מימון. את המוני המבקרים בשנותיה הראשונות של התחנה החליפו נרקומנים, דרי רחוב, זונות ועבריינים; את האווירה האמריקאית שאפיינה את הפתיחה החליפו ריחות מצחינים של שתן וזבל. החלום להפוך את המקום לפנינת נדל"ן נוצצת נגזר והומר במאבקי כוח, משפטים ארוכים וחילופי האשמות קשים בין בעלי החנויות לבין בעלת הבית"

17. כמראהו העזוב של המתחם כולו, כך גם הנכס שלפנינו שייתכן וידע ימים יפים מאלו ואולם עומד כבר שנים "כאבן שאין לה הופכין", וככל הנראה אף נמסר פיסית לידי היזמים המתחלפים של המתחם, הממתינים לשעת הכושר המתאימה לממש את הנכסים מידי בעליהם. מובן מאליו שבנסיבות אלו אין לבעלי הנכסים, ובכלל זאת העורר, כל אפשרות להשכיר את הנכסים ואין זה מקרה שהנכס אטום. יש לציין בהקשר זה כי גם מצבו הפנימי של הנכס הוא רעוע ביותר כעולה מהצילומים שצילם ב"כ המשיב וצורפו ראיות על ידו.

18. סוגיית החנויות הריקות במתחם התחנה המרכזית החדשה הגיעה לפתחה של ועדת הערר פעמים רבות ובמרבית המקרים הגיעה הועדה למסקנה, לאחר שמיעת הראיות, שיש להעניק לנכסים פטור מחיוב בארנונה מכח סעיף 330 לפקודה, בין היתר, בשל מיקומם, דרכי הגישה אליהם, ואי יכולת העוררים להנות מן הנכסים. כך גם במספר החלטות של ועדה זו.

19. כבר חזרנו ועמדנו על כך, בהחלטות קודמות, שההצדקה העקרונית לחיובי הארנונה היא ההנאה שמפיק הנישום מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכס שבהחזקתו. נוכח גישה זו וכידוע, דחה בית המשפט העליון את הגישה לפיה תיבחן שאלת היותו של נכס שניזוק ראוי לשימוש על פי מידת הכדאיות הכלכלית שבשיפוצו באומרו כי "בניין שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו אינו מקיים את הזיקה הנדרשת לשם הטלת ארנונה והאפשרות התיאורטית לשינוי מצבו של הבניין בעלות כזאת או אחרת אינה משנה את המצב הנוכחי בו אין מתקיימת הזיקה הנדרשת. אכן השאלה היא מה מצבו הנוכחי של הבניין ולא מהו הסכום שיש להשקיע כדי 'להוציאו' ממצבו הנוכחי והאם סכום זה הוא 'סביר' " (בר"מ 5711/06).

20. הוועדה סבורה כי גישה זו מתאימה גם במקרה שלפנינו, ובשים לב גם להלכה בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב, ולפיה ממילא אין כל תכלית עסקית במקרה זה בהשקעה כספית לצורך הפיכת הנכס לפעיל. לא מצאנו לנכון לשנות ממסקנה זו רק משום שלנכס רצפה ו/או תקרה ואין באלו (בנסיבות המתוארות לעיל) כדי להפוך את הנכס לראוי לשימוש.

21. לאור התרשמות הועדה ממצב הנכס, והעובדות המתוארות לעיל קרי; מצבו הפיזי הרעוע של הנכס, והעובדה כי הוא עומד ריק שנים רבות ללא כל התכנות להשמישו ולהנות ממנו, ובהצטרף לעובדה שהוא מצוי בתחנה המרכזית החדשה שמצבה הכללי מוזנח ביותר, אנו קובעים כי בנסיבות המקרה הוכח שהנכס אינו ראוי לשימוש, וכי הוא עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

סוף דבר

22. נוכח האמור לעיל אנו מקבלים את הערר.

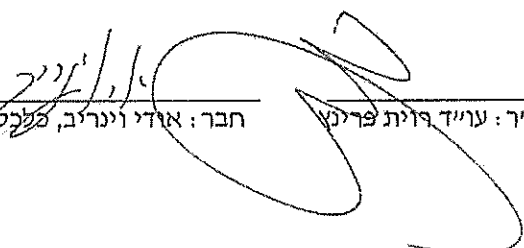
23. הואיל והוועדה סבורה שניתן היה לחסוך מהעורר את הליך ההוכחות, המשיב ישלם לעורר הוצאות בסך של 3,500 ש"ח בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16/12/24

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי יוניר, מלכך
יו"ר: עו"ד דוית פרינס

ערר מס': 140024955

ועדת הערר לענייני ארגוניה

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: מרגלית פילוסוף

- נ ג ד -

מנהל הארגוניה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב בר יוחאי 15 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000298703 ח-ן 10900688 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג יוסבר, כי החלטה זאת עוסקת בשאלה מיהו המחזיק בנכס.

כללי

1. הנכס הושכר ביום 1.12.16 ועד ל 20.12.17 פלוס אופציות ולפיכך הועברה למשיב הודעה מתאימה על העברת תזקה. ביום 8.2.17 הועברה הודעה על שוכר חדש.
2. לפיכך הוגשה תביעה לפינוי מושכר ביום 30.5.17 וביום 6.7.17 ניתן פסק דין לפינוי.
3. בסופר של יום פונה הנכס ביום 31.8.17 והעוררת הודיעה למשיב כי התזקה חזרה אליה ביום 1.9.17.
4. בחלוף 6 שנים קיבלה העוררת ביום 13.1.23 מכתב מיום 21.12.22 מהמשיב בו נאמר לה כי הועברה אליה התזקה בנכס ביום 1.2.17 ביחד עם המחזיק הרשום וזאת על סמך פניה שלו ועל סמך בדיקה של המשיב. לא הוסבר מה הביא להחלטה חריגה שכזאת.
5. המכתב גם לא אפשר לעוררת להתייחס לטענות בזמן אמת, אלא הודיע על ההחלטה המוגמרת.
6. לפיכך הוגשה השגה על ההחלטה והמשיב ענה ביום 28.2.23 כי הוא דוחה אותה לאור הפער בזמנים בין מועד פסק הדין לפינוי לבין המועד על ההודעה על הפסקת ההתזקה (המשיב ציין כי ההודעה היא מיום 12.9.17 אבל זהו המועד בו התקבלה ההודעה כאשר בתוכן של ההודעה מצוין כי המועד הוא 1.9.17).
7. לפיכך הוגש הערר.
8. ביום 12.3.24 הוגש תצהיר העוררת שבה פורטו העובדות וצורפו המסמכים הרלוונטיים.

9. ביום 22.5.24 הגיש המשיב ראיות מטעמו. מדובר בתצהיר של הגב' קירשנבויס שהעידה כי קיימה שיחה ביום 18.4.18 עם העוררת שם לכאורה היא אמרה שהמחזיקים בפועל הם המחזיקים הקודמים וכי נעשתה קנוניה ביניהם לבין המחזיק הרשום. יצוין, כי לא נטען שהיא אמרה שהיא המחזיקה בנכס.
10. עוד צורף הודעת מייל לפניות הציבור, שלכאורה נשלחה מהמחזיק, הנטען שם הוא שלא פתח עסק במקום. השאיר מספר טלפון ליצור איתו קשר. לא הובהר עם נוצר איתו קשר בפועל.
11. גם בהודעה זאת לא נטען כי הוא אינו מחזיק.
12. ביום 28.5.24 התקיים דיון הוכחות.
13. לדיון התייצבה הגב' גילה חרזי מטעם המשיב ולא הנציגה שקיבלה את השיתח. היא העידה שלא בוצעה פעולה מעבר לתיעוד. מעבר לכך לא הייתה לה כל ידיעה אישית בנוגע לתיק.
14. העוררת נחקרה על נסיבות חתימת החוזה עם המחזיק ועם המחזיקים הקודמים. היא העידה כי הוא היה בנכס ביחד איתם. היא עומתה עם דברים שנכתבו בתביעת הפינוי מטעמה שכביכול לימדו שהיא טענה כי המחזיק לא היה בנכס אך השיבה שלא אמרה כך מעולם.
15. ביום 2.7.24 התקבלו סיכומי העוררת שם פירטה את טענותיה כי לא החזיקה בנכס במועדים הרלוונטיים.
16. ביום 21.7.24 הוגשו סיכומי המשיב. במסגרתם נטען כי מדובר בסכסוך מחזיקים; כי העוררת אחראית מתוקף היותה אחת מהבעלים ולכן הינה "מחזיקה שורית"; כי מעדותה עולה כי המחזיק לא החזיק בו בפועל.

המצב המשפטי

17. ככלל אין ועדת הערר מכריעה בסכסוכי מחזיקים.
18. ונאמר בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (נבו 21.11.2006) "המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, מה גם שהשוכר כלל אינו צד בהליך המנהלי, ולפיכך גם אינו יכול לטעון טענותיו בעניין".
19. צודק גם המשיב כי בעל נכס הינו "בעל הדיקה הקרובה ביותר לנכס".
20. ונאמר למשל עת"מ (מינהליים מרכז) 30986-12-21 גרסיאלה ביל נ' עיריית רחובות (נבו 27.10.2022) (להלן: "פרשת ביל"); "ובהעדר כל הודעה כאמור, בזין רשמה העירייה בספריה את יורשי ביל כמחזיקים, והשיתה חיובי הארנונה עליהם, וזאת מעצם היותם

בעלי הדירה, שכן, בעל נכס – בהעדר הודעה על מחזיק – הוא "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" (עמ"נ (חי) 16-01-42505 ארזים נ' מנהל הארנונה בעיריית עכו, בפסקה 23 [פורסם בנבו]). עת"מ (ת"א) 19-05-27618 עזבון אבו חליפה נ' עיריית ת"א, [פורסם בנבו] שם נאמר (בפסקה 17) כי "החובה לשאת בתשלומי ארנונה חלה על הבעלים של הנכס ולחלופין על המחזיק. בהעדר הודעה מפורשת מהבעלים אודות זהות המחזיק, אין חולק כי חלה החובה על הבעלים". עמ"נ (ת"א) 18-03-21484 נבולסי נ' עיריית ת"א, בפסקה 128 [פורסם בנבו]. עמ"נ (מרכז) 18-04-18378 וינרב נ' עיריית רחובות, בפסקאות 36-37 [פורסם בנבו]."

21. ברם, הדבר נכון כל עוד אין "הודעה על מחזיק".
22. לעומת האמור לעיל סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 קובע כי בסמכות ועדת הערר להכריע כי עורר: "...אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
23. בעניין סמכות ועדת הערר ונושא זהות המחזיק נקבע בעמ"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב (נבו 5.5.2010)

"אשר לשאלת הסמכות, על פי סעיף 3 לחוק הערר, מי שחויב בארנונה כללית רשאי להשיג עליה בפני מנהל הארנונה בעניינים המנויים בו, ובין היתר, בטענה להיעדר החזקה בנכס. מקובל לומר, כי הנושאים המנויים בסעיף 3 נוגעים לעניינים עובדתיים וטכניים המצריכים לעתים בדיקת המצב בפועל (עמ"מ 9530/05 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' עיריית עפולה (לא פורסם)). ערר על החלטת מנהל הארנונה יוגש לוועדת הערר (סעיף 6(א)), ועל החלטת ועדת הערר רשאים העורר ומנהל הארנונה לערער בפני בית המשפט לעניינים מינהליים (סעיף 6(ב))."

...בית משפט זה פסק כי יש לפרש בהרחבה את סמכותם של גופי הערר השונים בכלל, ושל מנהל הארנונה בפרט, וזאת מטעמים של נגישות האזרח לגופים אלה, מומחיות גופי הערר ומיצוי הליכים יעיל ומהיר (ע"א 10977/03 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק (לא פורסם)). לדידי זהו גם צו השכל הישר. עם זאת הכירה הפסיקה בסמכותו הכללית של בית המשפט לדון גם בעניינים אשר באו אליו חרף מסלול ההשגה הקבוע בחוק, במקרים חריגים (רע"א 1809/07 עיריית הרצליה נ' לוי בע"מ (לא פורסם); עמ"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ (לא פורסם)). בפרשת עיריית רעננה נקבע, כי "מקום שהמחוקק קבע דרך מיוחדת להשגה ולערר יש ללכת בדרך זו ולא לאפשר את עקיפתה" (רע"א 2425/99 עיריית רעננה נ' י.ת. יזום והשקעות בע"מ, פ"ד נד(4) 481, 492 (השופטת פרוקצ'יה)).

... ביחס לטענת "אינני מחזיק" – בה עוסק המקרה שלפנינו – הקנה, כאמור, החוק בסעיף 3(ג) שיקול דעת לבית המשפט להתיר טענות בין כתליו, שלא בדרך של השגה, ואולם נקבעו גדרי הרשות לכך (ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, פ"ד נו(2) 773): "פתיחת הערכאות השיפוטיות הרגילות בפני החייב בתשלום ארנונה נתונה כעת לשיקול-דעתו של בית-המשפט. כאשר מועלית בפניו טענה המנויה בסעיף 3 לחוק הערר, יש לשקול אם להתיר את העלאתה. נראה כי בנושאים עובדתיים וטכניים תהיה

הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט ונוח יותר במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים. גופים אלה ערוכים לבירור שאלות מסוג זה המצריכות לעתים עריכת מדידות ובדיקת המצב בשטח. לעומת זאת בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן ביתר קלות" (עמ' 779-780, השופט אנגלרד).

...אף לגופם של דברים, אין בידינו לשעות גם לטענתו של המערער, כי מעולם לא החזיק בנכס, מקום שמגוד הוצגו הסכם שכירות החתום על ידיו, והעמוד הראשון של דרכונו. כמותי כבית המשפט קמא סבורני, כי אין די בטענות בעלמא בדבר זיוף התחתימה על ההסכם כדי לבסס את טענתו, ואי הצגת תוצאותיה של החקירה המשטרתית אף היא אומרת דרשני. כד. לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בידינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעיריה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה הודעה זו "לא יהיה --- סוף עמוד 11 --- חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

24. לטעמנו מכל האמור לעיל עולה כי על ועדה זאת להכריע בטענה כי העוררת אינה מחזיקה.

דיון

25. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל.

26. המשיב מציג את מצב הדברים בצורה שגויה לטעמנו.

27. ישנו הבדל מהותי בין מצב הדברים שבו אין הודעה על מחזיק והמשיב פונה לבעל הנכס כבעל הזיקה הקרובה ביותר כפי שהיה במקרה אליו הפנה המשיב בפרשת ביל לבין המצב במקרה הנכחי.

28. במקרה דנן הייתה הודעה על מחזיק ולא הייתה הודעת חדילה, אך עקב בעיות גבייה בחר המשיב להעביר את החזקה אל בעלת הנכס.

29. לא הוצג כל טעם טוב להעברת החזקה מעבר לבעיות גבייה.

30. המשיב טען כי העוררת ידעה שהמחזיק אינו מחזיק בנכס בפועל.

31. ראשית אנו לא מקבלים את המסקנה העובדתית הזאת של המשיב. ספק גם אם אנו אמורים להכריע בכך.

32. ברם, גם אם היה בכך אמת אין בכך לסייע למשיב שכן אין בכך לבסס קביעה כי החזקה חזרה אליה.

33. בדיוק מטעם זה פנתה העוררת לבית המשפט הנכבד לקבל סעד.
34. העוררת הסבירה כי לאחר פסק הדין נדרשו עוד כחודשיים עד לפינוי בפועל. קיבלנו את עדותה בנושא ומצאנו תימוכין לאמינותה בכך שמיד עם קבלת החזקה לידיה הודיעה כך למשיב בזמן אמת.
35. נזכיר כי הודעת המחזיק ניתנה בדיעבד ותוך העלאת טענות מרמה והתחזות שאין לקבלן ללא ראיות חזקות כדבר הלכת בית המשפט העליון הנכבד.
36. מצאנו גם הרחבת חזית לא תקינה של המשיב בפער בין הטענות שהעלה בזמן אמת בתשובה לחשגה לבין הטענות שהועלו בערעור על ידיו בנוגע ל"הודאת בעל דין" של העוררת בהליך הפינוי.
37. לטעמנו העוררת פעלה בצורה המתבקשת ולמעלה מכך כאשר הגישה תביעת פינוי, פעלה לפינוי הנכס והודיעה על כך בתוך זמן סביר לכל הדעות (חודשיים). המשיב לעומת זאת לא העלה כל טעם טוב להוספתה כמחזיקה מעבר לבעיות גבייה.
38. ניתן לתהות מה הטעם בהוספתה כמחזיקה- אם היא אכן התזיקה אזי יש למחוק את המחזיק הקודם ואם לאו אין לצרפה.

סוף דבר

39. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
40. בגסיבות החריגות של הליך זה, שלטעמנו לא היה צריך לבוא לעולם וזאת באחריות המשיב, ישא המשיב בהוצאות העוררת בסך 12,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 13/12/20²

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

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

חבר: ר"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

עררים מס': 140025473
140026201

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: רו"ת שמעון זייטליצקי
חבר: עו"ד משה קורן

העורר: רום שחר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' חיים שורר 12, ת"א, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000385456 ח-ן לקוח 11121941 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה מה גודל השטח הנכס לחיוב בארנונה ובפרט שאלת חיוב שטח המוגדר על ידי העורר "מרפסת לא מקורה". האם הוא שטח בר חיוב כמרפסת או מרפסת גן או שאינו בר חיוב שכן הינו חצר או גינה.

רקע

1. העורר הגיש השגת ביום 19.6.23.
2. העורר טען כי יש להפחית שני שטחים מהשטח בו היא מחויבת.
3. לטענתו שטח בן 23.12 מ"ר במרתף המוגדר כמרפסת לא מקורה אינו בר חיוב שכן לכל היותר הינו "חצר אנגלית". לשטח זה אין תיטר כחלק מהשטח של הנכס.
4. לצורך הגדרת חצר אנגלית הפנה העורר לתקנות התכנון והבניה.
5. בנוסף טען כי שטח בן 24.46 מ"ר בקומת הקרקע הינו "פטיור" והינו שטח הכלוא בין קירות הבית. גם שטח זה לא נכלל בהיתר בנייה. לחלופין נטען כי הינו שטח קרקע, חצר, גינה, וככזה המשיב אינו מחייב.
6. ביום 18.7.23 דחה המשיב את טענות העורר וקבע כי השטחים הינם שטחים המהווים חלק אינטגרלי ורציף מכלל השטח של הנכס והפנה לסי 1.3.1 ב לצו הארנונה.
7. נקדים את המאוחר ונציין, כי קיבלנו את עמדת המשיב על נימוקיו כפי שיפורט להלן.
8. ביום 20.9.23 הוגש הערר ובו חזר העורר על טענותיו.
9. בכתב התשובה הבהיר המשיב כי הוא עומד על עמדתו וכי שני השטחים האמורים "מהווים למעשה מרפסות ובכל מקרה הינם שטחים ברי חיוב".

10. התיק הועבר להוכחות בהחלטה מיום 20.11.23.
11. ביום 19.12.23 הגיש העורר תצהיר ובו תיאר את השטחים וצרף תמונה.
12. בנוגע לשטח בקומת הקרקע צורפה תמונה אחת בלבד בה נראה שטח מרוצף, שהינו חלק אינטרגלי ממה שנראה סלון או שטח עיקרי אחר.
13. לגבי השטח בקומת המרתף לא צורפו תמונות.
14. ביום 4.1.24 הוגש תצהיר מטעם המשיב אליו צורף דו"ח חוקר מיום 2.7.23. 4 תמונות של השטח במרתף שם ניתן לראות כי מדובר בשטח לא מקורה ממנו עולות מדרגות לקומת החצר, גינה. בשטח זה יש כסאות, שולחן קפה ועציצים. כמו כן צורפה תמונה נוספת של השטח בקומת הקרקע מזווית נוספת שפ ניתן לראות כי בשטח המוגדר כמרפסת ישנם עציצי נוי אותם ניתן לראות מהסלון הסמוך. בנוסף בדו"ח תואר שיש גישה לשטח זה מהסלון באמצעות דלתות הזזה מאלומיניום (דלתות הזכוכית).
15. הדיון נקבע להוכחות אך ביום 7.3.24 התקבלה בקשת הצדדים להעביר את התיק לסיכומים.
16. הצדדים הסכימו כי החומר בתיק יהווה את התשתית הראייתית.
17. לפיכך הוסכם על העורר כי הטיעונים מטעם המשיב לגבי המצב העובדתי נכונים.
18. הצדדים הגישו סיכומים ובהם חזרו על הטענות.
19. לטעמנו, גם לאחר עיון בחומר ובחינת התשריטים והתצלומים צודק המשיב כי מדובר בשטחים שהינם חלק משטח הבניין, שהינם חלק מהשטח של המבנה או לכל הפחות מרפסות. זאת ועוד כי אכן מדובר בשטחים שניתן לעשות בהם שימוש ושימוש בפועל אכן נעשה בהם וכי לא מדובר בחצר, גינה, כפי שטען העורר.

דין

20. לאחר קריאת עמדת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לדחות את הערר:
21. עיון בראיות מלמד כי:
22. בנוגע לקומת הקרקע. מדובר בשטח שהינו חלק אינטגרלי מ"הנכס העיקרי" נעשה או ניתן לעשות בו שימוש לאחסנה ולנוי.
23. לכל הפחות יש לראות בשטח, כעמדת המשיב, כמרפסת ברת חיוב.

24. באופן דומה מצאנו לקבוע בנוגע למרתף כי מדובר בשטח בר חיוב, שהינו חלק מקומת המרתף ונעשה בוא שימוש כסוג של מרפסת.
25. לא מצאנו לקבל את טענות הערר בנוגע להיתרי הבנייה. לא הוכחו הטענות בפנינו וממילא שספק רב אם יש רלוונטיות לסוגיית הארנונה. דיני הארנונה מתמקדים בסוגיות שונות.

סוף דבר

26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
27. העורר ישא בהוצאות המשיב בסך של 3,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היו 22.12.2024

בהתאם לסעיף 2(5) 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 החלטה.

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

חבר: רו"ח שמעון זילטניצקי
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

רו"ח: עו"ד גדעון ויסמן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025415

33

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: עמנואל גרליץ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הברזל 24 א, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000227976 ח-ן ארנונה מס' 11333210.

במסגרת הערר טען העורר כנגד שטח החיוב. בכתב הערר נטען, בין היתר, כי הודע לעורר שהחל מיום 1/3/2023 יעודכן שטח החיוב מ- 418 מ"ר ל- 387 מ"ר ונטען כי הודעה זו אינה ברורה, אינה מובנת ואינה יכולה להיות נכונה. העורר טען כי לבניין ארבע קומות זהות וכי בכלל הקומות שאינם בחזקת העורר השטח קטן משמעותית. עוד נטען כי חלק משטחי השירות שהוספו אינם בני חיוב וחלק מהמדידות שביצע המשיב לא הומצאו לו.

בכתב התשובה טען המשיב כי העורר כלל לא החזיק בנכס עד ליום 1/3/2023 ואין לו זכות השבה של כספים שלא שילם בגין תשלומי עבר, וכי ממילא מדובר בטענות הנוגעות לשנות מס קודמות שאינן בסמכות הוועדה. המשיב טען כי חיוב שטח הנכס הינו 387 מ"ר ומבוסס על מדידה שנערכה כדין. עוד נטען כי העורר לא טען מה שטח הנכס ולא המציא מדידה מטעמו.

ההליכים בפני הוועדה

- ביום 17/12/2023 ניתנה החלטה מקדמית על ידי יו"ר הוועדה כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בשנים קודמות ולהשיב לעורר סכומים שלטענתו נגבו ביתר ובסמכותה לדון אך ורק בשנת המס 2023. נקבע כי לכך מצטרפת העובדה שלטענת המשיב העורר כלל לא רשום כמחזיק בגין שנים קודמות ולכן אינו מוסמך להגיש ערר בגין שנים אלה. לאור זאת, נדחו על הסף הטענות ביחס לשנים קודמות כבר בשלב זה. אשר לשנת המס 2023; נקבע כי העורר יצרף את המדידה המוזכרת בסעיף 2 לכתב הערר בתוך 14 יום וכי המשיב יודיע בתוך 14 יום נוספים מה עמדתו והאם יש לקבוע את התיק להוכחות.

- ביום 4/1/2024 הוגשה התייחסות מטעם העורר אליה צורפה מדידה מטעם משרד חזי ערב – מיפוי ומדידות פנים. באותו יום ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי עמדת המשיב תוגש כאמור בהחלטה מיום 17/12/2023.
- ביום 8/1/2024 הוגשה תגובה מטעם המשיב בה נטען כי המדידה שצורפה להתייחסות העורר כלל לא צורפה להשגה שהגישה העוררת וכי העותק שהוגש למשיב אינו קריא. עוד צוין כי התרשים אינו כולל מידות ולכן לא ניתן להתייחס אליו באופן ענייני.
- ביום 18/1/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים. נקבע כי הוצאות ההליך יישקלו במסגרת ההחלטה הסופית בערר.
- ביום 21/2/2024 הוגש תצהיר מטעם העורר.
- ביום 21/3/2024 הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר ללא דיון לגופו בשל סירובו של העורר לאפשר למשיב לערוך ביקורת בנכס ולאמת את המדידה, ולחילופין לקבלת עמדת המשיב לגופה בהתבסס על תשריט המדידה שנערך מטעמו. בבקשה נטען כי המדידה שנערכה מטעם משרד חזי ערב, על ידי מר ליאור רוזן, אינה כוללת מידות של קירות הנכס אלא רק סכומים סופיים של השטחים ולכן נערכה מדידה נוספת על ידי המשיב ביום 22/6/2023 על ידי חברת מדידות חיצונית בשם ש.ל.מ; מאחר והמדידה העדכנית מטעם ש.ל.מ העלתה פערים לעומת המדידה של העורר, ובנסיון לגשר על הפערים, ביקש המשיב לבחון את הנושא לעומקו. על פי הנטען, נערכה פניה טלפונית לב"כ העורר אשר ביקש שלא תיערך מדידה, וחלף זאת הוגש ערר. עוד נטען, כי ביום 7/3/2024, לאחר קבלת תצהיר העוררת, פנה ב"כ המשיב לב"כ העוררת וביקש הסכמתו לערוך ביקורת בשטח הנכס. פנייתו לא נענתה. פנייה נוספת נשלחה ביום 13/3/2024 ופנייה נוספת נערכה על ידי מנהל צוות חוקרי שומה ביום 18/3/2024. נטען כי ב"כ העוררת השיב כי מדובר במתחזה, ביקש שיפנו אליו בכתב וניתק את השיחה. ביום 21/3/2024 הגיע חוקר שומה לנכס אולם עוזרת המנכ"ל סירבה לאשר ביצוע ביקורת במקום. המשיב טען כי די בהשתלשלות דלעיל כדי להוביל לדחיית הערר.
- ביום 27/3/2024 ביקשה הוועדה התייחסות העורר לבקשה בתוך 7 ימים.
- ביום 4/4/2024 הוגשה תגובת העורר, בה הוכחשו כל טענות המשיב, ובא כוחו חזר על טענות העורר לגופו של עניין ביחס למדידה וחזר על דרישותיו לקבלת המדידה שבוצעה על ידי מר גיורא שאינה ברשותו. צורפו תכתובות בין ב"כ הצדדים שמוטב שלא לפרטן כאן. עוד נטען, כי העורר מעולם לא סירב לביקור בנכס בו נמצאת שוכרת.
- ביום 7/4/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה ב"כ העורר ימסור הודעה לתיק הערר באיזה מועד ניתן לקבוע ביקורת בנכס עד למחרת בשעה 10:00. ככל שלא תתואם ביקורת במועד מוסכם – הדיון הקבוע ליום 10/4 יידחה למועד אחר. עוד נקבע כי ככל שמדידות המשיב שגויות – הרי שנעשה כל מאמץ לתקן, ונראה כי העורר מסכל אפשרות זו. בנוסף, צוין בהחלטה כי כלל טענות העורר בעניין המדידות יוכלו להיטען במסגרת הסיכומים בערר ולא במסגרת הליכי הביניים.
- ביום 7/4/2024 התקבלה הודעה מטעם ב"כ העוררת ביחס לביקורת בנכס, בה חזר על טענותיו כי מוסתרות ממנו מדידות ונתונים אמיתיים שבידי המשיב.

- ביום 7/4/2024 הוגשה בקשה מטעם המשיב לדחיית הדיון ומתן ארכה, ממנה עלה כי תיאום הביקורת לא צלח וטרם הוגש תצהיר מטעם המשיב. לאור זאת, התבקשה הוועדה לדחות את דיון ההוכחות.
- ביום 8/4/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הדיון יתקיים כמתוכנן ובו ייחקרו העדים מטעם העורר בלבד. נקבע כי המשיב יגיש תצהירים בתוך 30 יום ממועד הביקורת ולאחר מכן ייקבע מועד לחקירת עדי המשיב.
- ביום 10/4/2024 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון טענו ב"כ הצדדים לעניין העובדה שטרם נערכה ביקורת בנכס ובעקבות התלהטות הרוחות החליטה הוועדה כי הוועדה תצא להפסקה ובמהלך חצי השעה הבאה ב"כ העוררת יתאם ביקורת בנכס. נקבע כי ככל שהתיאום יצלח וייקבע מועד מוסכם לביקורת מול המשיב - הדיון יתחדש כעבור חצי שעה והעורר ייחקר על תצהירו. כעבור חצי שעה הודיעו הצדדים כי נקבעה ביקורת בנכס ליום 18/4/2024 ולאחר הודעה זו העורר נחקר על תצהירו. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי המשיב יודיע עד ליום 15/5/2024 האם חל שינוי בעמדתו ויצרף את המדידה העדכנית. עוד נקבע כי הצדדים יודיעו עד ליום 1/6/2024 אם יש צורך בחקירת העד מטעם המשיב או שיגיעו להסכמות ביניהם.
- ביום 8/5/2024 הוגשה הודעה מטעם המשיב אליה צורף תשריט עדכני.
- ביום 19/5/2024 הוגשה בקשה מטעם ב"כ העורר להורות למשיב לפעול על פי צו שיפוטי ולמסור הודעה בדבר עמדתו כפי שקבעה הוועדה.
- ביום 26/5/2024 הוגשה הודעה נוספת מטעם המשיב לפיה הוא פנה מספר פעמים לב"כ העורר בניסיון לקבל את עמדתו ביחס להמשך ניהול ההליך, אך לא קיבל עמדה עניינית. לאור זאת התבקשה הוועדה לקבוע את סדרי הדיון לניהול ההליך.
- ביום 5/6/2024 נקבע כי העורר יודיע עמדתו ביחס לניהול ההליך בתוך 7 ימים.
- ביום 30/6/2024 הודיע העורר כי לא מצא בעמדת המשיב התייחסות לעמדת המשיב כפי שנקבע בהחלטת הוועדה, זאת לאחר שהתברר בעקבות המדידה כי שטח הנכס הופחת מ-420 מ"ר ל-358 מ"ר. נטען כי גם מדידה זו גבוהה ב-20 מ"ר מן המצב בפועל. בעקבות הודעה זו ניתנה החלטה ביום 3/7/2024 כי התיק ייקבע לדיון מקדמי וכי הוצאות ההליך ייפסקו בסיומו.
- ביום 24/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי לאחר קריאת התיק התברר כי אין צורך בקיום דיון מקדמי נוסף והדיון שנקבע – בוטל. מאחר והעורר נחקר על תצהירו ניתנה לעורר ההזדמנות להודיע אם ברצונו לחקור את העד מטעם המשיב.
- ביום 24/9/2024 הודיע ב"כ העוררת כי לאור התנהלות המשיב מבוקש לקבוע מועד לחקירת עד המשיבה.
- דיון ההוכחות נקבע ליום 20/11/2024. ביום 19/11/2024 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה כי המשיב ימסור הודעה עד למחרת בשעה 8:00 (עובר לדיון) האם בכוונתו לשנות את חיוב הנכס בהתאם לממצאי המדידה החדשה מיום 18/4/2024 וכי העורר יוכל להודיע כי הוא מקבל תוצאות מדידה זו עד מועד דיון ההוכחות שנקבע לחקירת העד מטעם המשיב.

- ביום 20/11/2024 הודיע המשיב כי לא יחייב את העורר בניגוד לממצאי הביקורת אך לנוכח סירובו של העורר והתנגדות ב"כ לעריכת הביקורת, ועיכובה במשך חודשים, הוא יסכים לשנות את שטח החיוב החל ממועד עריכת הביקורת בפועל - 5/5/2024. המשיב עמד על טענותיו ובפרט על הדרישה לפסוק הוצאות כנגד העורר.
- ביום 20/11/2024 התקיים דיון בערר. לאחר חילופי דברים בין הצדדים הוסכם כי שטח החיוב של הנכס הינו 358.32 מ"ר וחולט להשאיר לשיקול דעת הוועדה את תחילת מועד החיוב ואת הוצאות ההליך. עוד הוסכם, כי הצדדים יסכמו בעל פה. ב"כ הצדדים סיכמו את טענותיהם, זה ביחס להתנהלותו של זה, כאשר כל אחד מהן טען כי ניתן היה לסיים את המחלוקת ללא כל דיון בפני הוועדה והטיל את האשם לכך על הצד שכנגד.
- לאחר שמיעת סיכומי הצדדים החליטה הוועדה כי: הצדדים הגיעו להסכמה לפיה שטח החיוב יתוקן ל- 358.32 מ"ר. הצדדים ביקשו כי הוועדה תכריע בשאלת הוצאות ההליך ומועד תיקון החיוב. תכתובות המייל בין ב"כ הצדדים אשר הוזכרו בסיכומיהם בעל פה יוגשו לתיק בתוך 7 ימים והתיק יועבר למתן החלטה על סמך הסיכומים בעל פה.
- ביום 21/11/2024 הוגשה הודעה מטעם המשיב ובקשה למתן הנחיות מהוועדה. נטען כי ב"כ המשיב פנה לב"כ העוררת וביקש הסכמתו להגשת תכתובות בינכם. צורפה להודעה תגובת ב"כ העוררת. ביום 24/12/2024 ניתנה החלטה לפיה ההחלטה בתיק תינתן ללא התכתובות בין ב"כ הצדדים.

לאור כל האמור, משהוסכם על שטח המדידה, מוטל עלינו להכריע בסוגיית מועד שינוי החיוב ובעניין הוצאות ההליך.

אין כל ספק בעינינו כי מדובר במקרה זה בשימוש לרעה בהליכים בפני ועדת הערר להתנגחות בין הצדדים, אשר למרבה הצער מאפיינת באופן כללי את תרבות השיח בעת הזו. בתיק הוגשו בקשות מרובות באופן חריג, ביחס לטיב המחלוקת שהינה עניינית ופשוטה ונוגעת לשטח המדידה בלבד. המחלוקת בין הצדדים יכולה הייתה לבוא על פתרונה בקלות אילו שיתפו הצדדים פעולה זה עם זה, ולו באופן מינימאלי ופורמאלי בלבד. מאמצי הוועדה בעניין זה, כמתואר לעיל, נשאו פרי רק לאחר מאמץ רב. ברור לוועדה כי ככל שבקשת המשיב לקיים ביקורת נוספת, בכדי לבחון את פערי החיוב בין מדידת העוררת ומדידת המשיב מטעם חברת ש.ל.מ הייתה נענית – היה בכך חסכון במשאבים הן מבחינת הוצאות ההליך של העורר והן מבחינת הוצאות המשיב והעבודה "הסדרנית" שנדרשה מהוועדה, שכלל אינה פרופורציונאלית ביחס לעובדה שהמחלוקת הינה בעיקרה **אמפירית**, ואינה נורמטיבית או פרשנית במידה המצריכה מיומנות פרשנית או טיעונים משפטיים מפולפלים.

לאחר שהתקיימו שלושה דיונים בפנינו, השתכנענו, מחד, כי ב"כ העוררת **לא עשת** את המיטב שנדרש ממנו לטובת העניין שבמחלוקת, כדי לאפשר ביקורת בנכס, שיכלה למנוע עבודת "גגנות" ו"סדרנות" מצד הוועדה, והטיל את עיקר יהבו להוכחת התנהלות או שרלטנות מצד המשיב, כל זאת על חשבון כספי ציבור, ומאידך, כי המשיב נמנע מלהצהיר באופן ברור, וחד משמע, כפי שהורתה הוועדה, מה עמדתו ביחס לממצאי הביקורת האחרונה, וביתר דיוק: החל ממתי יחול מועד החיוב החדש, אלא הסתפק במשלוח ממצאי הביקורת, מה שהעמיק את טינת העורר ביחס להתנהלות המשיב, חלף הרגעתה.

על אף כל זאת, משחתברר בביקורת שנערכה בנכס כי הצדק לגופו של עניין חינו במידת רבה, גם אם לא מלאה, עם העורר, וכי אכן היה מקום לתיקון שטח החיוב, כפי שטען מראשית הדרך, ובמהלך עדותו מיום 10/4/2024 (נספחים ער/ 2 ו- ער/ 3), לא נוכל ליתן תכרעה אשר רואה את דיני הארנונה ככלי חינוכי או חרתעתי או ענישתי ולכן לא נוכל לקבוע כי מועד תחילת החיוב חינו מועד חביקורת.

מטרת דיני הארנונה אינה ענישתית ואינה חינוכית. בעניינו, הוסכם בסופו של דבר על תיקון שטח החיוב בהתאם לממצאי חביקורת האחרונה מטעם המשיב מ- 387 מ"ר ל- 358.32 מ"ר. העורר המציא מדידה שבוצעה מטעמו לידי המשיב, גם אם חסרה, בשלב מוקדם של החליך ועל פי מדידה זו שטח החיוב חינו 340.76 מ"ר. לאור כל זאת, בשים לב לטיב המחלוקת, שהינה בעיקרה אמפירית, אנו סבורים כי נכון וצודק להעדיף את העיקרון של גביית מס אמת, ולתקן את שטח המדידה כפי שחוסכם (על בסיס המדידה מיום 5/5/2024) החל ממועד רישום החזקה על שם העורר, קרי, החל מיום 1/3/2023.

מאידך, לא נוכל להתעלם מכך שחביקורת תואמה אך ורק לאחר התערבות יוצאת דופן של הוועדה בתיאום חביקורת, הן בכתב והן במהלך דיון, כמתואר, בו נדרשה תפסקה במהלך חדיון להרגעת הרוחות ואך ורק תחת אילוץ וחפעלת כוח וסמכות (במובן ENFORCB) מצד הוועדה; ולכן, מבלי להיזקק לכלל הטענות אודות התנחלות ב"כ הצדדים, והתכתובות שלא הומצאו לנו, החלטנו כי רק בשל התארכות בלתי סבירה של חליכי חביקורת, כפי שבאו לידי ביטוי במני הוועדה (ולא בין ב"כ הצדדים – כנטען) - יש מקום להטיל על העורר את הוצאות החליך בסך 4,000 ₪.

סוף דבר,

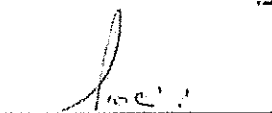
שטח החיוב יתוקן ל- 358.32 מ"ר, על פי המדידה מיום 5/5/2024, החל ממועד רישום החזקה על שם העורר, קרי, החל מיום 1/3/2023.

הוצאות החליך בסך 4,000 ₪ מוטלות על העורר.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 29/12/24.

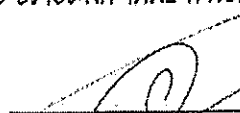
בהתאם לסעיף 215 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א- 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

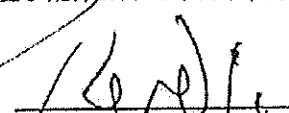


חבר: יעקב ישראלני, ר"ח

קלדנית: ענת לוי

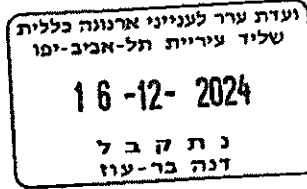


חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אמרת א. קפלן, עו"ד

15/12/2024
יד בכסלו תשפ"ה



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 לחינוכי ארנונה וטרם הסתיימו 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 ייגרס לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

אניציק חן,

מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו –
1976. הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 15.12.2024

תאריך: 16.12.24

1.6/16

1.1/16

דו"ח פרינץ, עו"ד
יחיד וועדת ערר
לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב-יפו

15/12/2024

דף מס' 1 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193760437	28/10/24	88	0100531931
193760668	28/10/24	4	0100325996
193760731	28/10/24	30	0102359169
193760752	28/10/24	76	0101858715
193761167	28/10/24		0100806145
193761197	28/10/24	59	0100790286
193761229	28/10/24	32	0100483002
193761654	29/10/24	11	0100399905
193761665	29/10/24		0100284525
193761789	29/10/24	6	0100481936
193761971	29/10/24	4	0100673141
193761987	29/10/24	9	0100487884
193762015	29/10/24	7	0101715473
193762048	29/10/24	4	0100025447
193762061	29/10/24	4	0100025447
193762090	29/10/24	75	0100239181
193762236	30/10/24	40	0100492911
193762812	30/10/24	36	0100220718
193762818	30/10/24	108	0100043225
193762937	31/10/24	39	0100482469
193762978	30/10/24	148	0100911582
193763845	31/10/24	21	0101409285
193764119	31/10/24		0100490131
193764163	31/10/24	2	0100078231
193764248	31/10/24	55	0100222181
193764650	31/10/24	3	0100254069
193764780	31/10/24	55	0100487862
193764844	31/10/24	30	0100488337
193765284	3/11/24	5	0100496130
193765373	3/11/24	5	0100031025
193765379	3/11/24	66	0100485169
193765390	3/11/24	13	0100322661
193765449	3/11/24	20 3941	0100481577
193765695	3/11/24	1	0100682203
193766076	3/11/24	10	0100479255
193766387	3/11/24	52	0100818127
193766391	3/11/24	52	0102085978
193766438	4/11/24	48	0100902079
193766593	4/11/24	7	0100061527
193766660	4/11/24	7	0100038350
193766754	4/11/24	8	0100489108
193766774	4/11/24	79	0100495618
193766863	4/11/24	5	0100482403
193766867	4/11/24	46	0102320701
193766868	4/11/24	46	0100853721
193766871	4/11/24	12	0102390421
193766878	4/11/24	18	0100571914
193767021	4/11/24	86	0102376641
193767108	5/11/24	25	0100492645
193767142	4/11/24	5	0100328784
193767392	5/11/24	5	0101654740
193767422	5/11/24	11	0100249578

מס' הודעה	תאריך קבלה החוב	מס' בית	מספר לקוח
193767425	5/11/24	76	0101895222
193767426	5/11/24	1	0100576150
193767531	5/11/24	29	0100078287
193767538	5/11/24	7	0102386084
193767717	5/11/24	84א	0100479841
193767730	5/11/24	14	0102333609
193767821	5/11/24	108ג	0101194290
193768103	6/11/24	2	0100516376
193768484	6/11/24	8	0101100096
193768632	6/11/24	2	0100374906
193768634	6/11/24	51	0100754990
193768657	6/11/24	27	0100594523
193768839	7/11/24	71	0100303360
193768858	6/11/24	74	0100492799
193768876	6/11/24	35	0101812902
193768892	6/11/24	37	0100402078
193768959	6/11/24	4	0102344059
193769088	7/11/24	10ג	0100489108
193769400	7/11/24	37	0100402078
193769401	7/11/24	43	0100489199
193769472	7/11/24	23 ו	0100768788
193769493	7/11/24	8	0100310681
193769615	7/11/24	146ג	0101724609
193769637	7/11/24	75	0100488063
193769909	10/11/24	68 ו	0100062104
193770026	10/11/24	8	0100664750
193770072	10/11/24	22	0100435174
193770152	10/11/24	23	0100565814
193770234	10/11/24	17	0100622491
193770351	10/11/24	3	0100174248
193770428	10/11/24	43	0100851077
193770500	10/11/24	3	0100339667
193770607	10/11/24	7	0100836192
193770620	10/11/24	7	0100836192
193770702	10/11/24	158	0101039528
193770747	11/11/24	54	0100299453
193770789	11/11/24	15	0100133472
193770795	11/11/24	81	0100176026
193770862	11/11/24	40	0101868047
193770869	11/11/24	14	0101613141
193770905	11/11/24	101	0101625796
193771191	11/11/24	165	0100806482
193771265	11/11/24	105 ו	0100486186
193771329	12/11/24	7	0100485613
193771409	12/11/24	5	0100488577
193771429	11/11/24	19	0100907032
193771484	11/11/24	33	0100983980
193771524	12/11/24	28	0100493122
193771536	12/11/24	1	0102378218
193771623	12/11/24	76	0101017129
193771659	12/11/24	26	0100484398
193771680	12/11/24	7	0100058156

15/12/2024
דף מס' 3 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193771681	12/11/24	7	0102061140
193771682	12/11/24	7	0101715439
193771683	12/11/24	7	0101041023
193771684	12/11/24	7	0100093181
193771685	12/11/24	7	0100093178
193771686	12/11/24	7	0100093180
193771731	12/11/24	30	0101017842
193771744	12/11/24		0102118113
193771814	12/11/24	156	0100737493
193771890	12/11/24		0100716867
193771892	12/11/24	12	0101281560
193771901	12/11/24	158	0100806145
193771920	12/11/24		0100438847
193772020	12/11/24	19	0101375077
193772022	12/11/24	27	0100433696
193772058	12/11/24	50	0100305494
193772104	12/11/24		0100483843
193772163	12/11/24	1	0100165385
193772218	12/11/24	14	0100278746
193772221	12/11/24	12	0100547034
193772222	12/11/24	134	0100995553
193772226	12/11/24	8	0100487523
193772246	12/11/24	42	0100512107
193772247	12/11/24	18	0100839864
193772248	12/11/24	19	0101905800
193772249	12/11/24	54	0100766098
193772321	12/11/24	32	0101803085
193772324	12/11/24	8	0102118111
193772327	12/11/24	8	0102118111
193772330	12/11/24	47	0100484797
193772374	13/11/24	7	0102412246
193772376	13/11/24	1	0100321290
193772377	13/11/24	27	0100396631
193772412	12/11/24	105	0100490875
193772413	12/11/24	105	0100490875
193772414	12/11/24	105	0100490875
193772440	12/11/24	5	0100544914
193772468	13/11/24	א3	0101581054
193772501	13/11/24		0102050029
193772605	13/11/24	201	0100902994
193772704	13/11/24	24	0102158797
193772849	13/11/24	30	0100488337
193772910	13/11/24	5	0100977058
193772942	13/11/24	129	0100288889
193773092	13/11/24	6	0100569904
193773141	13/11/24	5	0100916046
193773180	13/11/24	85	0100944967
193773229	13/11/24	6	0102199810
193773242	13/11/24	37	0101910266
193773250	13/11/24	12	0100608966
193774284	14/11/24		0100483843
193774647	14/11/24	32	0101778132

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193774852	14/11/24	26	0102340923
193774854	14/11/24	7	0100888029
193775308	14/11/24	17	0100830196
193775495	14/11/24	153	0100511238
193776367	14/11/24	9	0100063457
193776538	14/11/24	35	0102081630
193777065	14/11/24	152	0100952282
193777365	14/11/24	213	0100201418
193777767	14/11/24	38	0100489142
193778806	14/11/24	10	0102360257
193779372	14/11/24	21	0100659338
193779449	15/11/24	11	0100357295
193781807	19/11/24	60	0100891282
193782432	21/11/24	28	0102096245
193782436	21/11/24	7	0102100851
193782439	21/11/24	29	0102412779
193782961	21/11/24	2	0100873160
193783711	24/11/24	10	0100579502
193784266	25/11/24	94	0102413351
193784272	25/11/24	37	0100808820
193785180	26/11/24	35	0100911582
193785874	27/11/24	94	0101599487
193786070	27/11/24	10	0101897904
193786079	27/11/24	10	0102244851
193786237	28/11/24	13	0100905479
193786358	28/11/24		0102244851
193787097	1/12/24	9	0102094780
193787233	1/12/24		0101864213
193787311	1/12/24	12	0101458031
193787517	1/12/24	10	0102011007
193787991	2/12/24	19	0101411873
193788785	2/12/24	ט 155	0100481577
193789015	3/12/24	ט 155	0100481577
193789309	3/12/24	35	0102097913
193789427	3/12/24	13	0101914323
193789576	3/12/24	16	0100813282
193789824	4/12/24	35	0100624725
193789873	4/12/24	74	0100902303
193790358	4/12/24	126	0101734789
193790431	5/12/24	6	0102071766
193790582	5/12/24	א 21	0100611183
193791287	8/12/24	5	0100477279
193791438	8/12/24	23	0100772359
193791528	8/12/24	60	0102416584
193791544	8/12/24	5	0100477279
193791624	8/12/24	23	0100772359
193792112	8/12/24	156	0102138478
193792461	9/12/24	37	0100071536
193793165	10/12/24	94	0101319621
193793383	11/12/24	88	0102242147
193793385	11/12/24	94	0101898919