



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

תאריך : כו בסיון תשפד
02.07.2024
מספר ערר : 140026090 / 12:20
מספר ועדה : 12774

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

העורר/ת: עוזרי אביעד תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11285980
מספר חוזה: 1196361
כתובת הנכס: שארית ישראל 19
ב"כ העורר/ת עו"ד : אריה בזק ו/או עו"ד יובל חיון

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עוזרי אביעד- אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : אריה בזק ו/או עו"ד יובל חיון - אין התייצבות

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

החלטה

השעה כעת 12:38. הדיון היה אמור להתחיל בשעה 12:30. בעקבות אי התייצבות התבקשה מזכירת הוועדה להתקשר לעורר ולבדוק את מצבו. בשיחת טלפון עם העורר הוא אמר למזכירת הוועדה כי הוא לא מתכוון להתייצב. נבקש להרחיב כי ביום 1/7/24, קרי אתמול, הוגשה בקשת דחיית דיון ע"י עו"ד חיון מן הטעם שהוא לקח על עצמו את הייצוג בתיק זה, אך קבוע לו להיום דיון בביהמ"ש בדימונה לשעה 10:30. נבהיר כי תיק זה הוגש ע"י העורר ללא ייצוג ודיון זה הודע לו ביום 9/6/24. מן הבקשה לדחיית מועד עולה כי יפוי כח של העורר לעו"ד אריה בזק נחתם ביום 15/6/24, כאשר במועד זה כבר היה קבוע הדיון בבימ"ש השלום בדימונה. לכאורה במצב דברים כזה לא יכל עו"ד בזק לקבל את הייצוג, זאת ועוד, בקשת הדחייה הוגשה רק אתמול וזאת למרות שלכאורה העובדות היו ידועות כבר לפני למעלה משבועיים. כאמור לעיל, ועל אף כל זאת לא התייצבו עורכי הדין ו/או העורר.

זאת ועוד, מעיון בהודעת הערר מלמד כי סיכויי הערר נמוכים מאוד וזאת בהעדר ראיה כלשהיא התומכת בטענות העורר ו/או עפ"י טענות הסף המופיעות בכתב התשובה ובין היתר הטענה כי לא הוגשה בכלל השגה כלשהיא אלא הוגש ערר במקביל לפניה לעירייה וממילא שכל זה נעשה באיחור של כשנה.

יצוין כי מדובר בהתנהלות חריגה ולא מקובלת של העורר ומי מטעמו. זמנם של הוועדה והמשיב יקרים והינם משאב ציבורי שאין מקום לזלזל בהם.

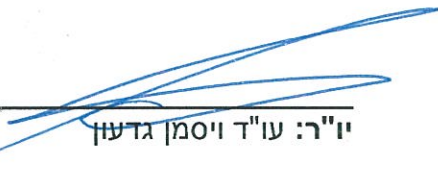
לאור כל האמור לעיל מצאנו לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאות
ע"ס 2,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.07.2024.

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


חבר: עו"ד קורן משה


חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כד בתמוז תשפד
30.07.2024
מספר ערר : 140025805 / 11:19
מספר ועדה : 12786

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

העורר/ת:

נ.ע.א. נכסים והשקעות בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11341228
מספר חוזה: 1254238
כתובת הנכס: התעשיה 4

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: נ.ע.א. נכסים והשקעות בע"מ
משה גיל-עד

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

פרוטוקול

העורר/ת: ביום 31/10/23 הודעתי על השיפוע. מדובר בשיפוע מסיבי שכלל את עניין תשתיות חשמל ואינסטלציה. השיפוע בוצע ע"י קבלן יחיד. הצגתי למשיב חשבוניות של השיפוע המעידות על היקפו ועלותו. השיפוע הסתיים ביום 13/2/24 והצגתי אסמכתא גם לזה.

ב"כ המשיב: לאור הצהרתו של העורר ואסמכתאות שהציג לפני יוענק לנכס פטור לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 החל מיום 1/11/23 ועד ליום 13/2/24.

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

תאריך : כד בתמוז תשפד
30.07.2024
מספר ערר : 140025805 / 11:19
מספר ועדה : 12786

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

העורר/ת: נ.ע.א. נכסים והשקעות בע"מ חב

- נ ג ד -

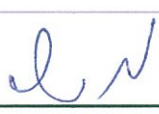
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

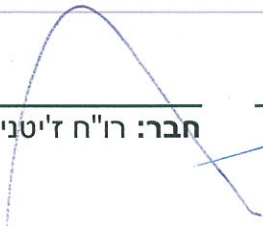
החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.07.2024.


חבר: עו"ד קורן משה


חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140025045

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: ג.י על חים אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברציף העליה השניה 105, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000369955 ח-ן ארנונה מס' 10456523 ששטחו 2,150 מ"ר בסיווג "אולם אירועים".

בכתב הערר נטען כי יש לחייב את נכס העוררת על פי הסכם פשרה, שתוקפו פג, לפיו חוייבו 1,814 מ"ר בסיווג "אולמות שמחה" ו- 178 מ"ר בסיווג "קרקע שעיקר שימושה עם המבנה". לחילופין, נטען כי יש לסווג 155 מ"ר המשמשים לייצור מזון בסיווג תעשייה ו- 20 מ"ר כמחסנים.

בכתה התשובה לערר המשיב הפנה לתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 1/3/2023 ולממצאי הביקורת מיום 19/2/2023. המשיב טען כי אין לוועדה סמכות עניינית לדון בטענה כי יש להמשיך ולחייב את העוררת בהתאם להסכם פשרה שנחתם לפני שנים רבות ואין חולק כי תוקפו פג. אשר לסיווג הנכס, נטען כי הנכס בכללותו משמש למטרת הפעלת אולם אירועים וגם שטחי הכנת מזון ואחסון מהווים חלק אינטגרלי מן השימוש בנכס ולכן סיווגו נעשה כדין.

ביום 9/8/2023 התקיים דיון מקדמי בערר. ב"כ העוררת הוסיף וטען כי המשיב מחייב את העוררת בגין מרפסת כחלק מן השטח העיקרי בעוד מדובר בשטח חצר, מחייב אותה בגין שטח גג בו לא נעשה שימוש וחזר על הטענות בדבר סיווג המטבח בסיווג תעשייה וסיווג שטח המחסן. הטענות כולן נשקלו על ידי מנהל הארנונה כעולה מן התשובה להשגה מיום 1/3/2023. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מודעים להגשת תצהירים.

ביום 23/11/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת; תצהירו של מר מעיין שלן, מנכ"ל ובעלים של העוררת. בתצהיר נטען כי:

- לא נעשה שימוש בשטח הגג בסך 158 מ"ר אינו בשימוש והוא ריק.
- שטח החצר התפוסה בסך 178 מ"ר מחויב כמרפסת.

• מטבח שגודלו 155 מ"ר משמש לייצור מזון ויש לחייבו כ"בית מלאכה".

• 207 מ"ר משטח הנכס משמשים לאחסנה ויש לחייבם כ"מחסנים".

ביום 14/1/2024 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהירה של גב' זהבה סלאמסה, מנהלת צוות חיובים, אליו צורפו צילומי אוויר של גג המבנה באמצעות מערכת מידע אווירית העירונית (GIS) מיום 21/1/2023 ובו נטען כי ישנם חפצים של העוררת בשטח זה, ותצהירו של חוקר החוף מר אלחנן טרבסלי אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 19/2/2023.

ביום 17/1/2024 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו המצהירים על תצהיריהם.

ביום 10/3/2024 הוגשה הודעה מטעם המשיב, לפיה בעקבות דיון ההוכחות נערכה ביקורת נוספת בנכס, והוחלט כי שטח שגודלו 62.08 מ"ר, שאינו מקורה ואינו מוגבה, יסווג כ"שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה" בהתאם לסעיף 9.3.3 לחוק הארנונה החל מיום 1/1/2023 ויופחת משטח החיוב. ביום 13/3/2024 ניתן תוקף של החלטה להודעה זו. לאור זאת, נותרה מחלוקת ביחס לחיוב שטח בגודל 116 מ"ר מרפסת / חצר.

ביום 18/3/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 30/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין, כפי שצינו בדיון המקדמי בפני ב"כ הצדדים, כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענת העוררת כי יש לכפות על המשיב להאריך את הסכם הפשרה שתוקפו פג, גם אם לשיטתה לא חל כל שינוי עובדתי בשימוש בנכס. סמכויות הוועדה ברורות ונקבעו בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר בדבר ארנונה כללית) התשל"ו - 1976. בפני העוררת עומדת האפשרות לפנות בתביעה מתאימה לבית המשפט המוסמך בעניין זה.

חיוב שטח הגג/ מרפסת

העוררת טוענת כי מדובר בשטח שאינו מקורה שהעוררת לא עושה בו כל שימוש למטרת אירועים / אחסון/ מטרה אחרת ולא מפיקה ממנו כל תועלת כלכלית.

מחומר הראיות בפנינו עולה כי מדובר בשטח שהציאה אליה רציפה מהקומה השנייה, היא קומה פעילה של מבנה העוררת. העוררת לא הצביעה על הוראת דין לפיה ניתן לפטור אותה מארנונה בגין שטח זה. מדובר בשטח המצוי בשליטתה הבלעדית והוא מרוצף בדק.

אשר לשימוש בשטח זה; בצילום מספר 812 שצורף לדו"ח הביקורת של המשיב נראית ערימה של ציוד מכוסה ביריעת פלסטיק שחורה ועל גביה מונח סולם. העד מטעם העוררת העיד בדיון כי "מתחת לפלסטיק יש חתיכות דק עץ שלא השתמשו בהן ואין שם ציוד עליהם מונח סולם כמשקולות". בחמשד, כשנשאל לגבי השימוש בשטח הגג השיב העד, בהגנותו, כי: "כל חודשיים וחצי אני נדרש לצבוע את הגג שבו אני כן עושה שימוש ואז אני מפנה את הציוד למרפסת נשוא המחלוקת למשך יומיים שלושה או לחילופין במדיה ויש ציוד מתכלה או לא תקין אז הוא נמצא שם עד התיאום לפינוי. אפשר גם לתקן שם עגלה שנשבר לה הגלגל ומרתכים אותה כדי לא לעשות זאת ברחוב".

עדותו של העד מטעם העוררת תומכת במסקנת המשיב כי העוררת עושה שימוש בשטח הגג לצרכים שונים, ובין היתר לאחסון דק עץ ולאחסון חפצים מידי חודשיים וחצי לפחות, בזמן צביעת הגג וכן לאחסנת ציוד מתכלה או לא תקין עד שיפונה וביצוע תיקונים שונים.

איננו לוקחים בחשבון בהכרעתנו את צילומי האוויר שצירף המשיב לתצהיריו, שכן ממילא לא זיהינו בהכרת שהכתמים הלבנים בצילום הם חפצים המאוחסנים על הגג והעדה מטעם המשיב לא ביארה מה נראה בצילום האוויר כדבעי במהלך חקירתה.

לאור האמור, מסקנתנו כי לא הוכח שהגג נושא הערר אינו בשימוש העוררת או כי אינו בר חיוב בארונה. משמדובר בשטח שהציגה אליו היא מתוך שטח פעיל של העוררת, ומשנעשה בו שימוש, על פי עדות העד מטעמה, כמתואר, אין עילה לפטור את השטח מחיוב.

סיווג המטבח ושטחי האחסון

לאחר בחינת במכלול הראיות שבפנינו, ולאחר קריאת סיכומי הצדדים, מסקנתנו כי הן שטחי האחסנה והן שטחי המטבח מהווים חלק בלי נפרד מן הפעילות העסקית של אולם האירועים שמפעילה העוררת, ואין עילה לפיצולם וסיווגם באופן שונה מן הסיווג של הנכס כאולם אירועים. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ומתאור פעילות העוררת עולה כי המטבח מהווה חלק בלתי נפרד, שלא לומר עיקרי, מן הפעילות העסקית של העוררת כאולם אירועים, ואין מדובר בייצור מזון, כשלעצמו, שלא למטרת אולם אירועים. ככל שמתקיימת במקום פעילות קייטרינג - אספקת מזון עבור אירועי חוץ, הרי שטיבה והיקפה לא הוכחו בפנינו, ובהיעדר הוכחה, לכל היותר מדובר בפעילות טפלה לפעילות העיקרית בנכס המשמש, לפי הצהרת העוררת עצמה בכתב הערר כ"אולם אירועים המיועד לחתונות ואירועים עסקיים מהמוכרים והידועים בארץ". שטחי האחסנה על פי הנראה בתמונות ועל פי הכתוב בדו"ח הביקורת, משמשים לאחסון ריהוט המשמש את העוררת לפעילותה העסקית השוטפת, לרבות כסאות, שולחנות, שרפרפים, עגלות, פלטות עץ, ארגזי אחסון וכלי עבודה. מסקנתנו כי מדובר באחסון שוטף של ציוד המשמש לפעילותה העסקית השוטפת של העוררת, ולא בפעילות אחסנה העונה על התנאים הקבועים בסעיף הרלוונטי בצו הארונה; לרבות התנאי לפיו הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רציפה לו, כמו גם שאין מדובר במחסן קלאסי מובחן מן העסק העיקרי, אלא בשטח המהווה חלק מהפעילות העסקית השוטפת בו קיים ציוד המשמש את העוררת לפעילותה.

שטח החצר / מרפסת

לטענת העוררת, מדובר בשתי חצרות, האחת בשטח 30 מ"ר והשנייה בגודל 86 מ"ר, המהוות חצרות פתוחות, לא מקורות, וקיימת אליהן גישה מהרחוב ומהנכס. החצרות אינן בבעלות העוררת / בעלי הנכס אלא חלק מן הרחוב הציבורי. מאחר ואין מדובר בשטח בנוי או מקורה הוא כלל אינו חלק מהבניין ולכן יש לקבל את הערר. העוררת מוסיפה, כי למעט השטח הקטן הנמצא בפתח אולם האירועים, כל יתרת השטח מהווה חלק מהרחוב, וחלק ממפלס הרחוב, הן מבחינה לשונית והן מבחינה מהותית. החצרות אינן המשך אופקי של אולם האירועים או חלק מן השימוש בו. שטח החצר הקטנה שסומנה ברוד נמצאת בשימוש הציבורי ואינה בשליטת העוררת ועוברי אורח יושבים ומעשנים בה. החצר הגדולה אף היא אינה בשליטת הבעלים אלא בשליטת החברה לפיתוח יפו העתיקה והעוררת אינה יכולה לעשות בשטח זה שימוש ללא אישורה.

כאמור, המשיב הודיע כי בעקבות דיון ההוכחות החליט להכיר ב- 62 מ"ר משטח התצר ב"שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה", מדובר בשטח שנרשם כי סומן בירוק ונראתה בו רצפת אבן. נותרו שני שטחים במחלוקת: שטח שסומן בחול ונראה מקורה עם רצפת אבן ושטח שסומן בצהוב המרוצץ בדק עץ.

לטענת המשיב, מדובר בשטחים מוגבהים מקומות הרחוב, מוקפים בגדרות ומתחמים, ולכן יש לראותם כחלק מיחידת הבניין. למרפסת בכניסה הקדמית, במבנה מעין חצי עיגול, יש דלת כניסה המובילה לנכס והיא מרוצפת בדק. לטענת המשיב, שטח קרקע אמור להיות, מטיבו, חלק ממפלס הרחוב.

בדיון ההוכחות העיד העד מטעם העוררת כי העוררת אינה יכולה לעשות שימוש בשטח שגודלו 148 מ"ר ללא אישור החברה לפיתוח יפו העתיקה וכי שטח זה אינו חלק מן המושכר. אשר לשטח המרפסת שגודלה 30 מ"ר הוא העיד כי אנשים מהרחוב יושבים ומעשנים בה, היא שייכת לציבור ומהווה חלק מן הרחוב. העד השיב לשאלת הוועדה כי לא חל שינוי במצב החצרות לאחר הסכם הפשרה.

בדיון ההוכחות העיד העד מטעם המשיב כי יש גישה מהרחוב לשטח החצרות וכי בעת הביקורת הייתה גישה אליהן. העד העיד כי יש גדר שנראית בתמונה 800 אולם היא לא חוסמת את הגישה. העד אישר שאין בשטחים אלו גג וקירות, למעט המרפסת הקטנה שצמודה לקיר המבנה ויש מעליה מרפסת אשר מקרה אותה בחלקה.

העד מטעם המשיב הפנה את הוועדה לתמונות 793-795 בהן נראית המרפסת הגדולה ולתמונה 800 בה נראית המרפסת הקטנה.

לאחר קריאת כלל החומר בתיק ולאחר שבחנו בעיון את כלל הראיות שבפנינו, מסקנתנו כי דין טענות העוררת ביחס לשטח המסווג כמרפסת להתקבל.

מכלל החומר נראה כי מדובר בשטח פתוח, שהגישה בו אפשרית לכל. העוררת טענה כי הוא אינו חלק מן המושכר ואין בפנינו ראיה הסותרת זאת. מדובר בשטחים גדולים המקיפים את המבנה וברור שהעוררת אינה מחזיקה בלעדית בהם וכי מטעמים אסתטיים הם מגודרים ומרוצפים באופנים שונים (חלק בדק וחלק באבן) כחלק מפני האזור, והם כוללים גם עצי רחוב. אנו מקבלים את עדות העוררת כי היא אינה עושה שימוש בשטחים אל לאירועים כאמנה, ובשל עדות זו, ככל שמצב דברים זה לא ישתנה, אין בעצם העובדה שאנשים המגיעים לאירועים עוברים דרך שטחים אלו כדי להפכם לחלק מן המבנה. אין לחצרות קירות וברוב בשטח אף אין תקרה. חלק קטן מן השטח מקורה באמצעות הקומה שמעליו. לא נעלמה מעינינו ההבחנה של המשיב בין שטח מוגבה ממפלס הרחוב ושאינו מוגבה, אולם הבחנה זו רלוונטית בעיקר בשטחים מישוריים, ואנו סבורים כי יש להתייחס להבחנה באם השטח מוגבה בשים לב גם לתנאי הסביבה ואופייה, ולא רק באופן נקודתי. כך, ייתכנו מקרים בהם באזור משופע יהיו פערי גובה ואף מדרגות במפלס הרחוב, כמו למשל בשטחי יפו העתיקה הסמוכה. ממכלול הראיות עולה כאמור, כי מרבית השטח שבמחלוקת כלל אינו מקורה, חלקו מוצל בשל גג המרפסת שמעליו. כלל העובדות שפנינו, לרבות תנאי הסביבה והאסתטיקה הכללית של האזור והמבנה, מובילים למסקנה כי אין בעובדה שחלק מן השטחים מוגבהים מעט כדי לשנות ממסקנתנו. מסקנתנו כי הסיווג המתאים לשטחים אלו הינו שימוש

בקרקע שעיקר שימוש עס חמבנת וחיא אינה חלק מן חמבנת עצמו ומשכך יש לסווגה בהתאם
לסעיף 3.3.19 לצו הארנונה.

סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו

טענות העוררת ביחס לסיווג שטחי האחסנה ושטח חמטבח – נדחות.

הטענה בדבר אי שימוש בשטח חגג – נדחית.

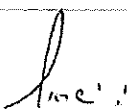
טענות העוררת כי יש לסווג את שטחי המרפסות בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימוש עס חמבנת"
בהתאם לסעיף 3.3.19 לצו הארנונה – מתקבלת על פי העובדות והראיות שתוצגו בפנינו.

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ₪.

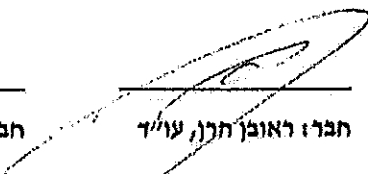
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 27.7.24

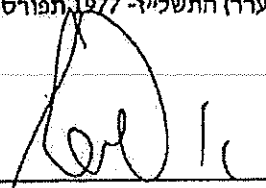
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים תשס"ט-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי
משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט
לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטת.

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


חבר: יעקב ישראל, דו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן חרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קמלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140024405

140025120

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: מדנס סוכנות לביטוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים הנכסים הנמצאים ברחוב השלושה 2, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000255044 ח-ן ארנונה מס' 10166789 בגודל 48 מ"ר ונכס מס' 2000266039 ח-ן ארנונה מס' 10925514 בגודל 94 מ"ר המסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש לסווג את שני הנכסים בסיווג "מחסנים" ולאחדם לנכס אחד.

המשיב מפנה לתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 7/4/2022 וטוען כי הנכסים אינם עונים על התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה וכי אין עילה לאיחוד הנכסים מאחר והם נפרדים, בעלי כניסות נפרדות ואין מקום להתערב בשיקול דעתו בעניין זה.

ביום 21/12/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. בפתח הדיון ויתר המשיב על הטענה המקדמית ביחס לאיחוד בהגשת הערר. ב"כ העוררת טען כי הוועדה מוסמכת לדון באיחוד וחלוקה של נכסים והפנה לפסיקה בנושא. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 20/6/2023 ניתנה החלטה כי העררים שבכותרת יאוחדו לבקשת הצדדים.

ביום 5/7/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 1/8/2023 הוגשה בקשה מוסכמת להחלפת מצהיר מטעם העוררת אליה צורף תצהירו של מר אשר לוי, מנהל תפעול של העוררת. ביום 2/8/2023 ניתנה החלטה לפיה התקבל התצהיר לתיק חלף התצהיר הקודם.

ביום 10/8/2023 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהירי החקורים מר אופיר טוילי ומר אבי חנוך אליהם צורפו דו"חות ביקורת מיום 5/10/2021 ומיום 6/4/2022.

ביום 6/12/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם.

ביום 28/3/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 5/5/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

דיון והכרעה

מדובר בשני נכסים נפרדים. העד מטעם העוררת העיד כי לכל אחד כניסה נפרדת, אין ביניהם קיר משותף והמרחק ביניהם הוא 30 או 40 מטר. העד העיד כי העוררת מחזיקה בכל הבניין.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע את התנאים המצטברים לסיווג נכס כ"מחסנים כלליים" כלהלן;

1. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

"...

מבחינת חומר הראיות שבפנינו עולה כי אין מדובר במחסנים בהם מאוחסנת סחורה; אחד המחסנים משמש לאחסון תיקי ארכיב של העוררת (לשאלת הוועדה התברר כי לא מתנהל רישום ביחס לתיקים המאוחסנים בנכס זה) והמחסן השני משמש לאחסון רהיטים המשמשים באופן שוטף את העוררת וכן לציד אחזקה.

העד מטעם העוררת העיד ביחס לשימוש במחסן הראשון כי "אנו מאחסנים שם ארגזים של תיקים של מבוטחים. אחרי 7-8 שנים שולחים לגריסה. כרגע הנכס ריק מציד ויש בו מדפים. את כל התיקים הוצאנו לפני חצי שנה. אף אחד לא נכנס לשם. גם כשהיו תיקים יש שני מפתחות שלי ושל אב הבית וחוף מאיתנו אף אחד לא נכנס. ביחס לנכס השני הוא העיד כי "הנכס השני נמצא בקומה 1- בחניון. יש שם רהיטים ורק אני ואב הבית נכנסים לשם. הרהיטים משמשים את המשרדים ובכל פעם שנדרש משהו אנחנו נכנסים לקחת". בהמשך עדותו העיד העד מטעם העוררת כי "נייר צילום אנחנו שמים בקומה הראשונה וניירות ניגוד יש במחסן הרהיטים".

בפנינו דו"ח הביקורת בנכס מיום 5/10/2021 בו ציין החוקר מטעם המשיב כי:

"

- הנכסים לא מאוחסנים וכל נכס עומד בפני עצמו.
- א.צ. 5039 נראה ציוד, ארגזים, ריהוט ופריטים נוספים תמונות 93-110. לספי דומיניק מדובר בציוד של מדנס, ניירות, חומרי ניקוי, ציוד משרדי שונה ועוד, מסר שמדובר במחסן בבניין.
- א.צ. 5044 נראו מדפים עם תיקי ארכיב. לפי דומיניק מדובר בארכיב של החברה.

בפנינו דו"ח ביקורת נוסף שערך המשיב ביום 5/4/2022 בו צויין כי:

"בא.צ 044 נראו מדפים עם קרטונים וניירת.

בא.צ 039 נראה ציוד כגון גלילי נייר לניגוב ידיים, כיסאות, אריזות נייר למדפסות,

ארונות וציוד שונה (ראה תמונות)

בעת הביקורת נכח אב הבית ולדבריו מדובר במחסנים של חברת מדנס שמשרדה

בבניין בכתובת הנ"ל

צויין כי לובי הכניסה לחברה ממוקם בקומת הקרקע".

עיינו בתמונות שצורפו לדו"חות הביקורת בהם נראים פריטים המשמשים פעילות עסקית שוטפת מכל סוג שהוא ולא מצאנו כי מאוחסנת בהם סחורה המיועדת למכירה או לכל שימוש אחר.

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

לאחר שבחנו את כלל חומר הראיות בפנינו, הגענו למסקנה כי שני הנכסים נושא הערר משמשים כחלק מהפעילות העסקית של העוררת, אין מדובר באחסנה ממושכת של סחורה, אלא באחסון של מוצרי אחזקה ופריטים בשימוש העוררת באופן שוטף, ובכלל זה תיקי לקוחות (לא הוכח בפנינו משך פרקי זמן האחסון שלהם והאם אין מדובר בתיקים שוטפים שכן לא נערך רישום שלהם), אביזרי ניקוי, ריהוט וכיו"ב.

משאין מדובר במחסנים לאחסנת טובין המשמשים עסק, אלא בנכסים המהווים חלק מפעילותה השוטפת של העוררת, הרי שאין מדובר בנכסים העונים על התנאים הקבועים בסעיף 3.2.2 לצו הארנונה.

אשר לאיחוד נכסים; מדובר בשתי יחידות נפרדות פיזית, בעלות כניסות נפרדות, הנמצאות במרחק 30-40 מטר זו מזו. ולכן אין טעם באיחודן. אין עילה להתערב בשיקול דעת המשיב בעניין זה, בפרט לאחר שלא מצאנו כי מי מהנכסים עונה על התנאים לסיווג כמחסן ואין תועלת כלכלית עבור העוררת באיחודם.

סיכומם של דברים;

על פי הפסיקה סיווג מחסנים מיועד למחסנים קלאסיים, ולא לחדר אחסון או ארכיון תיקים הקיימים ברוב הנכסים המשמשים לפעילות מסחרית או שירותית.

הערר נדחה.

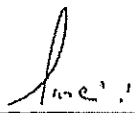
אין צו להוצאות.

2/7/24

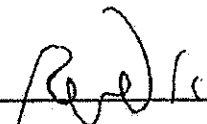
ניתן בחיפזר חצודים ביום

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

בחתימה לתקנה 20(ג) לתקנות חרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) חתש"ס- 1977 תפורסם החלטת זו באתר האינטרנט של חמשיב.


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

חבר: ראובן חרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ערר מס': 140024164

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: מסעדת סוזאנה (מנחם נוי, שבזיבר ואח')

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון בשטח של 324 מ"ר נמצא ברחוב שבזי 9 בתל-אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 21.11.2022 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק להוכחות.
3. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה, של מר מנחם נוי מנכ"ל חברת שבזי בר בע"מ המחזיקה בנכס ("תצהיר העוררת"). המשיב הגיש תצהיר של שני חוקרים מטעמו.
4. ביום 17.7.2023 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עדי העוררת והמשיב.
5. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיות הטעונות הכרעה וטענות הצדדים

6. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווגם של כמה שטחים מתוך הנכס: שטח גג (להלן: "הגג"), שטחים בהם מוצבים פחים ובלוני גז (להלן: "שטחי השירות") ושטח ישיבה מקורה

(להלן: "החצר"). תקופת החיוב שבמחלוקת לגבי החצר היא מיום 15.2.2022 שממנו הוכפל שטח החיוב של החצר ועד ליום 30.4.2022 שאז הסירה העוררת את הקירוי של החצר.

7. לטענת העוררת, יש לחייב את החצר במחצית משטחה בלבד בהתאם לסעיף 1.3.1 ט' לצו. העוררת טוענת כי עניין זה כבר הוכרע למעשה על ידי ועדת הערר בהחלטה קודמת במסגרת ערר שמספרו 140016805 (להלן: "הערר הקודם") שבו נקבע שלא היה מקום לצרף את שטח החצר לשטח המסעדה שכן הצירוף האמור נעשה באופן מלאכותי ומאולץ. העוררת מוסיפה וטוענת, שעד ליום 15.2.22 חוייבה במחצית משטח החצר בלבד, ובאופן מפתיע ביום 15.2.22 התקבלה אצל העוררת הודעה שומה המודיעה לעוררת כי הוחלט לחייבה במלא השטח (100%) בשל קירוי קבוע של החצר (נספח א' לסיכומי העוררת). למרות דברים אלו, ערך המשיב ביקורת במקום ונוכח לדעת שהקירוי הקבוע אינו "קבע" אלא עונתי, בחודשי החורף בלבד שמפורק בחודשי הקיץ.

8. לטענת העוררת הרציונל של סעיף 1.3.1 ט' לצו, כנלמד מהיסטוריית החקיקה שלו, הוא שיש לסווג את שטח החצר "כשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה" עליה חל תעריף נמוך לתשלום ארנונה, הוזה לתעריף של קרקע תפוסה. לטענת העוררת, לשון הצו אינה מבחינה בין שטח מקורה או שאינו מקורה ובכל מקרה אינה כוללת קביעה פוזיטיבית ולפיה חצר מקורה תוצא (בשל כך) מתחולת סעיף 1.3.1 ט'.

9. לטענת העוררת שטח הגג (64.32 מ"ר) וכן שטחי השירות אינם בר חיוב, ולחילופין חוסים תחת סעיף 1.3.1 ט' ויש לחייבם במחצית משטחם. לטענת העוררת שטחים אלו משרתים את המסעדה, כלשון הסעיף.

10. לטענת המשיב, לא הוכח ששטח החצר היה מקורה רק עד ליום 22.5.2022 (ראה תצהיר החוקר מטעם המשיב וכן הצילומים שצירפה העוררת), כלומר טענת העוררת שמדובר בקירוי זמני לא הוכחה על ידה. מבלי לגרוע מכך, אין רלוונטיות "לזמניות" הקירוי לעניין סיווג החצר, כל עוד לא מדובר בשמשיה או קרוי ארעי. חיוב החצר נעשה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו שכן החצר מהווה חלק בלתי נפרד משטח "הבניין". שטח החצר אינו עונה להגדרה של סעיף 1.3.1 ט' לצו שכן אינו שטח מעבר ואינו שטח בחצר.

11. בהתייחס לשטח הגג ושטחי השירות טוען המשיב, כי אלו נדונו והוכרעו במסגרת הערר הקודם שבו נקבע שחוייבו כדין על ידי המשיב. הואיל והעוררת לא טענה ולא הוכיחה שחל שינוי כלשהוא בגג ו/או במתקנים הנוספים, הרי שקיים מעשה בית דין ביחס אליהם. מבלי לגרוע מכך נטען על ידי המשיב שהעוררת צירפה לסיכומיה, בחוסר תם לב, תצלומים שלא צורפו לתצהיר, שצולמו בנכס לאחר התקופה שבמחלוקת ויש לדחות את הערר מן טעם הזה בלבד.

לגופו של עניין, שטח הגג משמש את העוררת לצורך הצבת חפצים (מקרה), והשטח מרוצף ויש לו מעקה. העוררת עושה בו שימוש בלעדי ועל כן הוא בר חיוב כחלק בלתי נפרד מהמסעדה.

דיון והכרעה

הערר הקודם

12. שני הצדדים מפנים בסיכומיהם להחלטת ועדת הערר בערר הקודם. העוררת טוענת שהחלטה זו מהווה מעשה בית דין ביחס לחצר ואילו המשיב טוען שההחלטה מהווה מעשה בית דין ביחס לשטח הגג ושטחי השירות. הואיל ושני הצדדים סומכים ידיהם על החלטה זו נביא להלן את עיקריה:

13. ביחס לחיוב שטח הגג: נקבע כי מדובר בשטח מבונה בחזקתה הבלעדית ושימושה של העוררת לצרכי המסעדה ועל כן חיובה כחלק "מהבניין" בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הוא חיוב נכון. הקירוי של הגג או העדרו אינו מעלה או מוריד לעניין זה ובוודאי שאינו פוטר את העוררת מחיוב.

14. ביחס לשטחי השירות: נקבע כי מדובר בשטח המהווה חלק בלתי נפרד משטח המסעדה ולכן חיובו נעשה כדין, בין אם הוא מקורה בין אם לאו. מתקנים אלו נמצאים בשליטה ושימוש בלעדי של העוררת.

15. ביחס לשטח החצר: נקבע כי מדובר בשטח שהכניסה אליו הוא מהכניסה למסעדה, ולא ממפלס הרחוב. לא נטען ולא הוכח שמדובר בשטח מקורה. הרציונל שהביא את העירייה לחוקק את סעיף 1.3.1 י' (כיום ט') לצו הוא שיש לחייב את חצר המסעדה במחצית משטחה, בהתאם לתעריף החל על מבנה המסעדה ובהתאם לכך חוייבה העוררת עד לחודש נובמבר 2016. לשון הצו אינה מתייחסת כלל לנושא של קירוי ו/או קיומם של צמחים ו/או עצים ואין דרישה שחצר תהיה "אדמה" בלב ו/או "מעבר" בלבד. לכן, יש לחייבה במחצית משטחה בלבד בהתאם ללשון הצו.

16. על מנת להכריע בערר שבנדון החלטתנו שלא להתבסס באופן קטגורי על החלטת הועדה בערר הקודם "כמעשה בית דין" אלא לבחון סוגיות אלו לגופן ובים היתר האם חלו שינויים מהותיים בעובדות ששימשו יסוד להחלטת הועדה בערר הקודם, כבסיס להחלטה שבנדון.

שטח החצר

17. סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה שעניינו קובע כך: "שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה יחויבו ב- 50% משטחם..."

18. אין חולק כי עד ליום 15.2.22 חוייבה העוררת בגין מחצית משטח החצר, בהתאם לסעיף 1.3.1 ט' הנ"ל. ביום 15.2.22 שלח המשיב הודעת שומה לעוררת שבה צוין כי בעקבות ביקורת בנכס שבה נמצא כי החצר מקורה בקירוי קבוע, תחוייב החצר בשטחה המלא בסיווג 3.2 לצו (נספח א' לסיכומי העוררת). כאמור לעיל, לטענת המשיב מדובר בקירוי קבוע אשר הופך את החצר לשטח "בנוי" לכל דבר ועניין, כחלק בלתי נפרד משטח מסעדה, בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו וככזה יש לחייבו כולו בתעריף המלא של מבנה המסעדה. המשיב מפנה לדו"ח החוקר וכן לחקירתו הנגדית שם ציין החוקר כי ראה קירוי של קבע הקבוע לקיר עם ברגים ללא גלגלת. המצהיר מטעם העוררת העיד בתצהירו, מנגד, שמדובר "בפרגוד חורף" המשמש את העוררת רק בחודשי החורף בין 1 לאוקטובר לסוף אפריל, שאז הוא מפורק (אין חולק שהקירוי הוסר בתחילת מאי 2022).

19. יש צדק בטענת המשיב שהעוררת לא הוכיחה כי מדובר בקירוי זמני ולא קבוע, במובן זה שהוא משמש את העוררת רק בחודשי החורף. בכלל זאת, מסיבה בלתי מובנת, לא הוצג על ידי העוררת צילום של החצר בחודשי הקיץ (למעט זה שצורף לסיכומיה ולא הוצג קודם לכן).

20. למרות זאת, אנו סבורים שהמשיב שגה בחיובו את כלל שטח החצר. כפי שצוין בסיכומי העוררת ובהחלטת הועדה בערר הקודם, לשון סעיף 1.3.1 ט' אינה מתייחסת כלל לשאלה האם החצר מקורה או שאינה מקורה וזאת להבדיל מההגדרה הכללית שבסעיף 1.3.1 ב' לצו שבה קיימת התייחסות מפורשת לעניין זה. סעיף 1.3.1 ט' קובע באופן קטגורי ששטחים בחצר המסעדה המשמשים את המסעדה יחויבו במחצית משטחם. תשומת הלב לכך, שהסעיף אף אינו מגביל את סוג השימוש בחצר (ישיבה, אחסון או כל שימוש אחר) ומכאן אתה למד כי אין כל רלוונטיות בסוג השימוש שנעשה בה ובלבד ומדובר "בחצר" המשמשת את המסעדה. לעניין זה נפנה לתשריט המשיב (נספח א' לתצהיר העוררת) שבו נערכה אבחנה בין השטח "הרגיל" לשטחים המכונים "פרגוד", "מרפסת מקורה", חצר למסעדות לא מקורה" וכיוצא, ומכאן שגם לשיטת המשיב מדובר בשטח נפרד פיסית משטח "המבנה" של המסעדה.

21. לאור זאת אנו סבורים שיש לחייב את החצר במחצית משטחה, בהתאם לסעיף 1.3.1 ט' לצו.

השטחים הנוספים (שטח הגג, שטחי השירות)

22. ועדת הערר בהחלטה בערר הקודם הגיעה למסקנה שהשטחים של הגג ושטחי השירות הנם ברי חיוב במלא שטחם שכן הם מצויים בשליטה ובשימוש ובלעדי של העוררת. המשיב בסיכומיו סומך ידו על החלטה זו ומפנה לפסק דין בעניין **משה אהרונזי ואח'** בקשר עם חיוב גגות שהגישה אליהם הינה בלעדית של העוררת.

23. אנו מוצאים קושי בהחלטת הועדה בערר הקודם כמו גם בעמדת המשיב לעיל, ככל שהדבר נוגע לשטחי השירות, שכן עמדות אלו אינן מספקות הסבר מדוע יש להחריג את שטחי השירות מההגדרה הספציפית הקבועה בסעיף 1.3.1 ט' לצו, העוסק במסעדות. סעיף 1.3.1 ט' לצו כולל כאמור הגדרה ספציפית לחיוב שטחים במסעדות ובתי קפה וככזה גובר על ההגדרה הכללית של "שטח" המופיעה בסעיף 1.3.1 ב' לצו. סעיף 1.3.1 ט' קובע הסדר חיוב ספציפי ולפיו שטחים המשמשים מסעדות ובתי קפה מחוץ למבנה העיקרי, ולרבות **שטחים בחצר, במעברים וכדומה** יחויבו ב – 50% משטחם. בכוונת תחילה, הסעיף אינו מונה רשימה סגורה של "שטחים" אלא מונה מספר דוגמאות לסוגי שטחים אשר עליהם יחול הסעיף ("וכדומה"). על כן ועל פי לשונו של הסעיף, די בכך שיוכת שהשטחים המחויבים **"משמשים את בית הקפה או המסעדה"**, כדי להחיל עליהם את "ההנחה" הקבועה בסעיף זה.

24. לגופו של עניין, לא מצאנו עילה מוצדקת לערוך אבחנה בין שטח החצר של המסעדה, שבה נעשה שימוש להצבת שולחנות וכסאות, לבין שטחי השירות המשמשים להצבת פחים או בלוני גז. כל עוד אין חולק (ובמקרה הנדון אין חולק) ששטחים אלו נלווים לשטח העיקרי של המסעדה ונעשה בהם שימוש לטובת הפעילות במסעדה, הרי הם נכללים בסעיף 1.3.1 ט' ויש לחייב את העוררת במחצית משטחם.

25. אשר לשטח הגג, דעתנו היא כדעת ועדת הערר הקודמת. קשה לחלום הכללה של שטח הגג לתוך סעיף 1.3.1 ט' לצו, שכן שטח זה מהווה לכל הדעות שטח בלתי נפרד משטח הבניין כהגדרת סעיף 1.3.1 ב' לצו, ומשום שאין חולק שהוא נמצא בשימוש בלעדי של העוררת (הוא החריג לחיוב שטח גגות).

לסיכום

מכל הנימוקים שלעיל, הערר מתקבל בחלקו: שטח הוצר ושטחי השירות יחויבו במחצית משטחם בהתאם לסעיף 1.3.1 ט' לצו ואילו שטח הגג יחויב במלואו כחלק בלתי נפרד מהבניין וכל עוד העוררת עושה בו שימוש בלעדי, בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו.

סלוד התוצאה אלה העשו לא תסבך לנסח לחיוב מי מהכודים בנמצאות.

מקום מתגורר הבודדים חיים

מסמכים למיניק 5 (2) לחוק בתי משפט למיניקס שהחלים, החלשים 2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט למיניקס שהחלים (סדרי דק), חלשים 2000, לרשות הבדלים קיבלת זכות ערעור למיניק בתי המשפט למיניקס שהחלים וחלש בתוך 45 עם מקום קבלת החלטה.

במסגרת לתקנה 20 (א) לתקנות הרשומות המקומיות (למד על קביעת איטמה כללית) נאסדו דין בזהות
שדה והשליח - 1977 ובמסגרת הרשומות המקומיות של המשרד.

חברת: אורלי מלך, רח"ת
קלונות: שני פראד

מחיר: אחד וחמש עשרה

7/10/1974

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024884

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אי. פי. גרין קפיטל אינווסטמנט

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בארבעה נכסים הנמצאים ברחוב יהודה הימית 103/פסטר 15, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכסים מס' 8602/8590//2000312602/8598 ח-ן ארנונה מס' 34/35/36//11266433 ששטחם (בהתאמה) 100 מ"ר, 827 מ"ר, 146 מ"ר ו- 768 מ"ר.

לטענת העוררת, יש להעניק לנכסים פטור נכס לא ראוי לשימוש' בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1/1/2022 ולחילופין להעניק להם 'הנחת נכס ריק' לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה.

החליטים בפני הוועדה

ביום 28/6/2023 התקיים דיון מקדמי בערר. ב"כ המשיב טען כי יש להתייחס למצב הנכסים אך ורק לאחר מועד פנייתה של העוררת; לטענתו, העוררת פנתה לראשונה למשיב ביום 6/9/2022 אולם ניסיונות חוזרים ונשנים לתיאום ביקורת לא צלחו, ולכן השיב מנהל הארנונה לעוררת ביום 12/10/2022 כי לא ניתן לאשר את בקשותיה. ביום 22/12/2022 התקבלה פנייה שנייה מטעם העוררת, אלא שלמרות תיאום טלפוני מראש, העוררת ו/או מי מטעמה לא הגיעו למקום. בסופו של דבר נערכה ביקורת בנכס ביום 29/12/2022. ב"כ העוררת טען כי הפנייה בוצעה בחודש מרץ 2022, אלא שבאותה עת הנכסים היו עדין רשומים על שם הפטריארכיה (הארמנית), ולכן המשיב לא התייחס לפניית העוררת באותה עת. הוועדה קבעה כי טענת המשיב תוכרע במסגרת ההחלטה הסופית בערר והתיק נקבע להוכחות והגשת תצהירים.

ביום 11/9/2023 הוגשו ראיות מטעם העוררת; תצהירו של מר ג'ורג' ורור, מנהל נכסי העוררת. ביום 8/11/2023 הוגשו ראיות מטעם המשיב; תצהיריו של חוקר השומה מר אלחנן טרבלסי.

ביום 10/1/2024 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון התברר כי המצהיר מטעם העוררת לא חש בטוב ולא התייצב לדיון והצדדים הסכימו כי במועד זה ייחקר העד מטעם המשיב וכי ייקבע מועד אחר לחקירת העד מטעם העוררת.

ביום 8/2/2024 התקיים דיון הוכחות נוסף בו נחקר המצהיר מטעם העוררת. בסיום הדיון קבעה הוועדה כי ב"כ העוררת ימציא לוועדה את המועדים בהם הנכסים הוכרו כריקים/ לא ראויים לשימוש בתוך 14 יום. הודעה כאמור לא הוגשה.

ביום 10/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 12/5/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

הראיות בפני הוועדה

- תצהירו של מר ג'ורג' ורור.
- חוזה מיום 30/11/2021 בין הפטריארכיה הארמנית ובין העוררת.
- מכתב מאת מחלקת הארנונה מיום 29/3/2022 לפיו לא נמצאה זיקת העוררת לנכסים והיא התבקשה להמציא חוזה שכירות מלא כדי שניתן יהיה לרשום אותה כמחזיקה.
- פנייה למשיב מאת העוררת באמצעות משרד עורכי דין בועז בן צור מיום 24/4/2022 בבקשה לפטור מארנונה לנכס ריק/ לא ראוי למגורים.
- הצהרה בדבר נכס ריק שנחתמה ביום 24/4/2022 ביחס לכלל הנכסים לפיה הנכסים ריקים מיום 1/1/2022. באחת ההצהרות נכתב כי הנכס כלל אינו קיים.
- פנייה למשיב מיום 24/4/2022 מב"כ העוררת במייל הכוללת בקשה מעודכנת לרבות כל המסמכים שנדרשו.
- בקשה לחילופי מחזיקים מהפטריארכיה הארמנית לעוררת שהוגשה ביום 24/4/2022.
- פנייה למשיב מאת העוררת באמצעות משרד עורכי דין בועז בן צור מיום 5/9/2022 בבקשה לפטור מארנונה לנכס ריק/ לא ראוי למגורים.
- הצהרה בדבר נכס ריק שנחתמה ביום 5/9/2022 ביחס לארבעה נכסים לפיה הנכסים ריקים מיום 1/1/2022. באחת ההצהרות נכתב כי הנכס כלל אינו קיים.
- אישור קבלת הפנייה מיום 6/9/2022.
- מכתב מאת מנהל הארנונה מיום 12/10/2022 לפיו ניסיונות תיאום הביקורת לא צלחו ולכן אין אפשרות להעניק לעוררת את הפטור/ הנחה המבוקשים.
- פנייה מאת ב"כ העוררת מיום 3/1/2023 בו התבקש המשיב לקיים ביקורת בנוסף בנכסים ברחוב לואי פסטר 15 וגם בנכס ברחוב יהודה הימית 103 בטענה כי הנכס ריק ולא נעשה בו שימוש.
- תשובת מנהל הארנונה מיום 2/1/2023 לפיו שלושה נכסים אינם עונים על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, וביחס לשניים מהם, באם העוררת מעוניינת בכך, היא תוכל לקבל פטור נכס ריק. ביחס לנכס נוסף נקבע כי הוא סגור, למרות שתואמה ביקורת מראש.

- תשובת מנהל הארנונה מיום 26/1/2023, לפיה בביקורת שנערכה בנכס ברחוב יהודה הימית 103 ביום 19/1/2023 נמצא כי קיימים בנכס חפצים כגון מטאטא ודלי. לאחר פינוי החפצים ניתן לפנות לאגף בשנית. מאחר והנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות הבקשה בעניין זה נדחתה.
- חשגה מיום 13/2/2023.
- תצ"א שהוגש במהלך דיון ההוכחות וסומן ער / 1.
- דו"ח ביקורת שנערך על ידי המשיב ביום 29/12/2022 ברחוב לואי פסטר 15 וביום 19/1/2023 ברחוב יהודה הימית 103, לרבות הצהרה ופירוט אודות ניסיונות לתיאום ביקורת שנערכו בימים 12/9/2022 ו 26/12/2022.

דיון והכרעה

העוררת המציאה באמצעות העד מטעמה את פניותיה למשיב, המלמדות כי היא פנתה למשיב בבקשות ביחס לנכסים נושא הערר לכל המאוחר החל מיום 24/4/2022, בד בבד עם הבקשה לחילופי מחזיקים בנכסים. מתשובת מנהל הארנונה מיום 29/3/2022 ניתן ללמוד כי העוררת פנתה בבקשה לנכס ריק ביחס לשניים מן הנכסים אף קודם לכן, עוד ביום 28/2/2022 בטרם העביר רישום החזקה בנכסים על שמה. מנהל הארנונה מתייחס בתשובה זו במפורש לבקשת העוררת לקבלת הנחת נכס ריק לנכסים אלו. המשיב לא פירט מה הייתה תשובת מנהל הארנונה לבקשות העוררת מיום 24/4/2022 אלא טען כי הבקשה הראשונה בעניין זה הוגשה רק בחודש ספטמבר 2022.

נכסים לא ראויים לשימוש;

על אף האפשרות שניתנה לעוררת במסגרת הליך הערר להוכיח את טענותיה בדבר זכאותה לפטור עבור נכסים לא ראויים לשימוש, אין בחומר הראיות שהגישה כל עדות למצבם הפיזי של הנכסים בתקופת המחלוקת. העוררת לא המציאה צילומים של איזה מן הנכסים שבמחלוקת או דו"ח מטעם גורם מקצועי כלשהו. כל שעומד בפנינו הוא חומר הראיות שהגיש המשיב, הכולל את מצב הנכסים במועדי הביקורת. אילו היה בפנינו חומר ראיות כלשהו, יכולנו לקבוע ממצאים לגבי מצב הנכסים למצער ממועד רישום החזקה על שם העוררת, אולם אין די בהצהרת בא כוח העוררת כי בחלק מן הנכסים יש גגות אסבסט כדי לקבוע שהם עומדים בהתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. מטעם זה, וככל שהדבר מצער, אין מנוס מלקבוע כי אין בפנינו ראיה לטענה כי הנכסים אינם ראויים לשימוש, כנטען החל מיום 1/1/2022 או ממועד רישום החזקה על שם העוררת, ולכן יש לדחות את טענות העוררת בשל אי הרמת נטל ההוכחה.

נכסים ריקים;

בחנו את מצב הנכסים במועד הביקורת של המשיב ומסקנתנו כי דין הערר להתקבל בחלקו.

ראשית, נתייחס לטענה בדבר אי שיתוף פעולה של העוררת בתיאום הביקורת; בטופס ביקורת חוץ מיום 12/9/2022 נכתב כי "בוצעו מסי ניסיונות לתאם ביקורת ללא הצלחה – הביקורת הוחזרה למחלקה". לא פורט באילו מועדים נעשו ניסיונות, ימים, שעות, מול מי, ואף לא צוינו מספר הניסיונות – האם שניים? או יותר? האם באותו יום? או במשך תקופה? ולכן אין די בכך כדי לקבוע כי העוררת לא שיתפה פעולה לתיאום הביקורת. ככל שהמשיב מבקש לטעון כי לא היה שיתוף

פעולה בתיאום הביקורת נדרש מצידו פירוט משמעותי יותר ותרשומת שיחות בזמן אמת לכל הפחות ממספר מועדים ופירוט התשובה שנמסרה מצד הנישום / היעדר תשובה. הראייה שהוגשה בחליף זה אינה מספקת כדי שנקבע כי העוררת לא שיתפה פעולה בתיאום הביקורת בנכסים.

אשר לנכסים ברחוב פסטר 15; דו"ח הביקורת מיום 29/12/2022 מתייחס לשלושה נכסים. ביחס לשניים מן הנכסים (598, 602) נקבע כי הם ריקים ברובם מלבד פריטים בודדים ופסולת. התמונות של נכסים אלו לא צורפו לתצהיר ולכן אין באפשרותנו להתרשם. מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ביחס לנכס מספר 318590 נראה אמנם נכס במצב פיזי ירוד, אולם ברור מאד שהוא עמוס בפריטים רבים, ולא בודדים, בפסלים ובחפצים, בוילונות ופסולת רבה, ואינו ריק, ולכן, לא ניתן להעניק לו את הפטור המבוקש.

מצב הדברים שונה ביחס לנכסים מס' 318602, 318598;

כאמור, בדו"ח הביקורת מיום 29/12/2022 נקבע כי נכסים 598, 602 נראו ריקים מלבד פריטים בודדים ופסולת. מנהל הארנונה התייחס לנכסים אלו במכתבו והציע לעוררת לפנות למשיב בעניין זה בשנית באם היא מעוניינת בפטור נכס ריק לנכסים. מנהל הארנונה לא ציין כי על העוררת לפנות את החפצים הבודדים כתנאי למתן הפטור (לא ברור לנו במה מדובר ובהחלט ייתכן כי מדובר בחפץ או שניים שלא הובילו למסקנה שיש לשלול את מתן הפטור). עם זאת, לא ברור מדוע סבר מנהל הארנונה כי על העוררת לפנות אליו שוב, שהרי היא פנתה עוד ביום 24/4/2022 בבקשה לפטור נכס ריק ביחס לנכסים אלו וכן ביקשה להכיר בנכסים כריקים בד בבד עם הפנייה להכרה בנכסים כלא ראויים לשימוש (הצהרות בדבר נכס ריק של נכסים אלו צורפו למכתב מיום 24/4/2022). מאחר והתמונות הרלוונטיות לנכסים אלה מן הביקורת שנערכה ביום 26/12/2022 (054-121) לא צורפו לתצהירי המשיב, חזקה כי על פי מכתב מנהל הארנונה הם היו ריקים בעת הביקורת.

לאור האמור, מצאנו לנכון כי היה מקום להעניק לעוררת הנחת נכס ריק ביחס לשני נכסים אלו ממועד פנייתו לרישום חילופי המחזיקים 24/4/2024.

אשר לנכס 12602 ברחוב יהודה הימית 103;

המשיב צירף דו"ח ביקורת בנכס 12602 בכתובת יהודה הימית 103 מיום 26/12/2022 (אין לטעות מול נכס 18602 בכתובת פסטר 15) בו צוין כי נציגת העוררת אמורה הייתה להגיע למקום בשעה 11:15, התברר כי התעכבה בגלל הגשם ותגיע בעוד דקה ובשעה 11:30 החוקר עזב את המקום. לא ברור מדוע לא נערכה ביקורת בנכס זה במועד מוקדם יותר, וכיצד אין התייחסות אליו בתשובה קודמת של מנהל הארנונה, שהרי נכס זה נזכר כבר בפניית העוררת מיום 24/4/2024.

בדוח הביקורת בנכס זה (12602) ברחוב יהודה הימית 103) מיום 19/1/2023 נכתב כי הנכס ריק מלבד פריטים בודדים ומעט פסולת.

עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 19/1/2023 בהם נראים שלושה פח/דליי צבע במרכז החדר ומגב. לא ראינו חפצים נוספים. הנכס נראה בכללותו במצב ירוד כשהוא ריק. משלא הוכחה במקרה זה הטענה שהעוררת לא שיתפה פעולה בתיאום הביקורת עימה, במידה המצדיקה לשלול ממנה את הפטור, ומשמצאנו כי נכס זה נזכר בפניית העוררת עוד מיום 24/4/2022, ולאור העובדה שבמועד הביקורת נמצאו בו רק מגב ושלושה דליי צבע, המעידים על סיום ריקון הנכס, ואין בו

ריהוט וציוד נוספים, הגענו למסקנה כי יש מקום בנסיבות העניין להעניק לעוררת הנחת נכס ריק בגין נכס זה החל ממועד פנייתה, קרי, החל מיום 24/4/2022.

בשולי הדברים נציין כי צילומי הוידאו שהוצגו מן המכשיר הנייד במהלך הדיון לא הוגשו לתיק הערר ולכן איננו מתייחסים אליהם כלל. למען הזהירות נציין כי גם במהלך הדיון לא ניתן היה להבין מתי צולמו הנכסים במכשיר הנייד ולא יזהו נכס מתייחס איזה צילום.

סוף דבר;

הטענות ביחס לנכסים "לא ראויים לשימוש" – נדחת משלא הוצגה כל ראיה בעניין זה ולא הורם הנטל להוכיח כי הם אינם ראויים לשימוש בתקופת המחלוקת ואף לאחריה.

מצאנו כי יש מקום להעניק הנחת נכס ריק לנכסים 318602 ו 318598 ברחוב פסטר 15 ולנכס 312602 ביהודה הימית 103 החל ממועד רישום החזקה על שם העוררת, קרי, החל מיום 24/4/2022. נבהיר כי משמעות החלטתנו הינה כי לאחר ששת חודשי הפטור יש לסווג את הנכסים על פי החלכה הנוגעת לסיווגם כנכסים ריקים.

הערר מתקבל בחלקו.

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 15/7/24

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

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה

ערר מס': 140025388

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: אוקא - אורית וילנברג וקרן ידוב אדריכלים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' טברסקי 9, ת"א, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000393968 ח-ן לקוח 11016050 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה מה סיווגו של שטח הנמצא בחזית, האם הוא שטח בר חיוב כמרפסת או מרפסת גן או שאינו בר חיוב שכן הינו גינה.

רקע

1. ביום 9.5.23 הגישה העוררת השגה שם טענה כי שטח המורכב משני חלקים (חלק שהוגדר כמרפסת לא מקורה וחלק שהוגדר כמרפסת מקורה) שהיא החלה להיות מחויבת בו אינו בר חיוב.

2. ביום 15.6.23 ניתנה תשובה שדחתה את ההשגה. שם הוסבר לעוררת כי בביקורת נמצא שטח "מתוחם בגדר ברזל ונעול, שטח בשימוש הבלעדי" ובהמשך הוסבר כי מדובר בשטח בר חיוב על פי ס' 1.3.1 לצו הארנונה.

3. העוררת הגישה את ערר זה ביום 28.8.23 שם פירטה את טענותיה כי לא מדובר במרפסת אלא בשטח המשמש כחצר/גינה ולכן אינו בר חיוב.

4. עוד טענה העוררת לשיחוי במתן התשובה להשגה.

5. ביום 30.10.23 הגיש המשיב כתב תשובה.

6. בכתב התשובה הבחיר המשיב כי מדובר בנכס "במפלס מוגבה, התחום בקירות הבניין ובגדר גבוהה מכל צדדיו. הנכס מכוסה בכיסוי דשא סינטטי, ומוצבים בו מספר פרטי ריהוט גן וצמחי נוי".

7. התיק הועבר להוכחות וביום 12.12.23 הגישה העוררת תצהיר של הגב' קרן ידוב.

8. בתצהיר פירטה כי לא מדובר בשטח בר חיוב שכן הוא נמצא מחוץ ליחידת הבניין הן במובן הפיזי והן במובן התכנוני (ולצורך כך הפנה התצהיר להיתר הבניה שם נטען כי השטח הוגדר כ"שטח פתוח" שחלקו הניכר נמצא מחוץ לקו הבניין.

9. עוד נטען כי השטח אשר משיב מבקש להגדיר כמרפסת אינו מחובר ליחידה, לפנים יחידת הבניין, אלא בכדי להגיע אליו יש לצאת מדלת היחידה (המשרד של העוררת) לחצות את המעבר ציבורי לפתוח שער ולהיכנס אליו מבחוץ והשימוש שנעשה בו הינו כגינה.
 10. ביום 17.1.24 הגיש המשיב ראיות מטעמו. מדובר בתצהיר חוקר שומה שביקר בנכס ביום 15.1.23. בדוח הוא כתב: "...שטח מגודר וסגור במנעול והגישה אליו הינה מחוץ לנכס דרך המסדרון המשותף של הבניין...". עוד הוא כתב כי השטח בשימוש העוררת. לתצהיר צורפו צילומים של הנכס.
 11. ביום 13.2.24 התקיים דיון הוכחות. הגב' ידוב נחקרה וסיפרה כי: "העוררת שוכרת את הנכס כולל השטח...", כי העוררת הציבה את הריהוט בשטח, כי השטח מרוצף, כי השטח מוגבה מעל מפלס הרחוב. עוד טענה כי אינה יודעת להגיד מה החלק מהשטח שהינו מחוץ לקו הבניין.
 12. הצדדים הגישו סיכומים.
 13. העוררת הגישה סיכומים ביום 20.2.24 שם טענה כי השטח אינו ביחידת הבניין וכי ממילא השטח אינו מרפסת.
 14. המשיב הגיש סיכומיו ושמ טען כי מדובר בשטח שאינו גינה ולכן בר חיוב. לחלופין מדובר במרפסת גן.
 15. העוררת הגישה סיכומי תשובה ושמ התייחסה לעמדת המשיב כי לא מדובר בגינה. העוררת הפנתה להגדרת גינה במקורות שונים וטענה כי הגדרת גינה השתנתה עם השנים ויכולה להיות למשל מכוסה בדשא סינטטי.
 16. העוררת הגיש תצהיר מטעמו והמשיב הגיש תצהיר מטעם החוקר מר ארביב.
 17. במהלך דיון ההוכחות קיבלו הצדדים את עצת הועדה וצמצמו את המחלוקות לשאלות המוזכרות לעיל.
 18. הצדדים הגישו סיכומים מטעמם.
- דיון**
19. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי יש לקבל את הערר:
 20. המבחן הקובע בדיני הארנונה הינו מבחן השימוש.
 21. מבחינה עובדתית אין מחלוקת, כי מדובר בשטח בשימוש בלעדי של העוררת. העוררת אישרה ששכרה את השטח. הוכח כי השטח מגודר ונעול וככזה שימוש בלעדי של השוכרת.

22. נטען כי חלק מהשטח מחוץ לקו הבניין: מדובר בטענה שלא עלתה בהשגה ובערר וממילא לא הוכח כמה מהשטח הינו מחוץ לקו הבניין. נטל ההוכחה חל על העוררת.
23. יחד עם זאת אנו מקבלים את הטענה כי מדובר ב"גינה" ולא במרפסת גן או מרפסת.
24. צו הארנונה מגדיר מרפסת גן כשטח המקורה או בעל מעקה או קיר בשלושה צדדים.
25. במקרה דנן הוכח לנו עובדתית כי בשני צדדים לפחות יש גדר ולכן אין השטח מתאים להגדרת הצו. דבר זה עולה מעיון בתמונות שצורפו בתיק של הנכס. הנכס לא מקורה ברובו ונדמה לנו שבמקרה זה הטפל הולך עם העיקר. כאמור להלן עיקר הנכס הינו "גינה".
26. כך גם בנוגע לטענה כי מדובר במרפסת. אין אנו מקבלים את הטענה. הוכח כי אין חיבור בין הנכס לבין היחידה. מעבר לכך שמבחינה עובדתית לא מדובר במרפסת במבחן הפונקציונלי הרגיל, הרי שגם אין מעבר בין היחידה לבין הנכס במחלוקת ולכן גם מטעם זה ספק אם הדבר מתאים להגדרה של מרפסת.
27. מאידך גיסא הוכח לנו כי מדובר בגינה.
28. נציין, כי הגדרת גינה הינה הגדרה שיכולה להשתנות עם השנים. כך למשל בעבר היו גינות רבות בעלות דשא אמיתי ובימים אלו חלקן הגדול הוסב לדשא סינטטי.
29. במקרה דנן הונח דשא סינטטי, יש צמחיה מטופלת מסביב לו ובמאזן ההסתברות סברנו כי ההגדרה המתאימה ביותר לנכס היא של "גינה".

סוף דבר

30. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
31. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 5,000 ש"ח.
32. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת החלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 15/7/24

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלודית: ענת לוי

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד גרעין ויסמן

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

העוררת: ש.ד.א. השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

- צדדי ג':
1. מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (1993) בע"מ.
 2. מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (המאה ה-23) בע"מ.
 3. אדרא חומרי בניין בע"מ.
 4. הראשון לקבלן ולבית בע"מ.

החלטה

רקע וגדר המחלוקת

1. העוררת הינה הבעלים והמחזיקה הרשומה בשלושה נכסים בשטח מצטבר של 257 מ"ר, המצויים ברחוב עליית הנוער 42 תל אביב, להלן "הנכס".
2. העוררת טוענת כי אינה מחזיקה בנכס. בהשגתה ובעררה טוענת היא כי המחזיקה בנכס, מאז שנת 2019, הינה חברה בשם הראשון לקבלן ולבית בע"מ, ח.פ. 516112380 (צד ג' 4).
3. בסיכומיה ולמעשה כבר בתצהיר שהוגש מטעמה (בעקבות ההתדיינות בפנינו, כפי שתואר להלן) שינתה העוררת את טענתה וייחסה את החזקה בנכס לצד ג' 3: "העוררת תראה כי בנכס מחזיקה בכל תקופת החיוב חברה בשם אדרא חומרי בניין בע"מ, המפעילה במקום חנות לחומרי בניין", ראה הפתיח לסיכומי העוררת.
4. ברם, בסוף סיכומי העוררת, מעין שילוב בין הטיעונים שבסעיף 2 לסעיף 3 לעיל, כהאי לישנא: "בהתאם למסקנתו של בית המשפט העליון, ובהתייחס למקרה שבנדון, רשאית אפוא עיריית ת"א להטיל את חיוב הארנונה על חברת הראשון לקבלן ולבית או על חברת אדרא חומרי בניין" (סעיף 33 לסיכומי העוררת, כן ראה סעיף 16 לתצהיר שהגישה העוררת).
5. למען שלמות התמונה נוסיף, כי, בכתב הערר - להבדיל מן ההשגה - מעלה העוררת גם טענה כי זיקתה של העוררת כבעלת הנכס, נדחתה לנוכח קיומו של הסכם ניהול עם חברת מטרופוליס ייזום השקעות ונכסים (1993) בע"מ, היא צד ג' 1 (סעיף 4 לכתב הערר), (להלן "חברת מטרופוליס").
6. כפי שאף יובהר להלן, העוררת פנתה בכתב, ביום 22.2.22, בסמוך לפני הגשת הערר, אל המשיב, על מנת להעביר את חשבון הארנונה לחברת מטרופוליס.
6. תקופת המחלוקת נשוא ערר זה, הינה מיום 14.10.21 ועד ליום 31.12.22.

כרונולוגיה של עובדות וטיעונים:

7. העובדות הרלוונטיות לערר זה התבהרו, טיפין טיפין, במהלך ההתדיינות שבפנינו.
8. העוררת רכשה את הנכס ביום 2.1.2008, כאשר היא או חברת הניהול של הנכס - חברת מטרופוליס, מסרו למשיב כי מאז שנת 2019, הושכר הנכס לחברה "הראשון לקבלן ולבית בע"מ" (צד ג' 4), להלן: "הראשון לקבלן" וכן צרפו חוזה שכירות מיום 31.12.19 שנחתם בין מטרופוליס, לבין הראשון לקבלן.
9. בהתאם לסעיף 4 לחוזה השכירות, תקופת השכירות הינה מיום 1.1.20 ועד ליום 31.12.24.
10. הורתו ולידתו של ערר זה, בהודעת שומה מיום 10.11.21, ששלח המשיב, בין היתר, אל העוררת ובה נכתב: **"הרינו להודיע, ביקורת עובדינו במקום העלטה, כי חברת הראשון לקבלן ולבית בע"מ, עזבה את הנכסים שבנדון ובמקומה מחזיק חדש, לפיכך בצענו שינוי ברישום המחזיקים בנכסים"**.
- בהמשך מובהר כי מיום 13.10.2021 תבוא במקום הראשון לקבלן העוררת שהיא בעלת הנכס.
- בסעיף 3 למכתב הוסיף המשיב וכתב לעוררת, כי ככול ותשכיר העוררת את הנכס לאחרים, תוכל לפנות אל המשיב ולצרף חוזה שכירות חתום.
11. ביום 15.11.21 שיגרה מטרופוליס למשיב מכתב אשר לא הוצג בפנינו. מנגד, הוצג בפנינו מכתב התשובה של המשיב מיום 20.12.21 (עם העתק לעוררת), כי הבקשה להותיר את חברת הראשון לקבלן, כמחזיקת הנכס, סותרת את העובדות בשטח. המשיב הוסיף והפנה את העוררת אל סעיף 326 לפקודת העירייה המטיל חובה על בעלי הנכס להודיע על חילופי מחזיקים וחדילת חזקה. בסוף המכתב, מסר המשיב כי אם יתבקש להעביר את הנכס על שם חברת אדרא חומרי בניין, בצירוף חוזה חתום כדין, יפעל בהתאם למבוקש.
12. העוררת הגישה ביום 7.2.22 את השגתה ובה טענתה כי הנכס מושכר לחברת הראשון לקבלן וכי **"לא ידוע לנו על שינוי במחזיקים ואין כל חוזה אחר מולם. אבקשם להעביר הארנונה על שם הראשון לקבלן"**.
- ~~13. המשיב דחה במכתבו מיום 8.2.22 את ההשגה, חזר על הטענה כי הראשון לקבלן, שוב אינו מחזיק בנכס, כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות על הבעלים או המחזיק של הנכס להודיע למשיב על חילופי המחזיקים. המשיב הוסיף כי אכן בביקורת מצא חברה אחרת, אך הבהיר כי לא קיבל כל בקשה לחילופי מחזיקים בצירוף חוזה שכירות.~~
- המשיב חתם את מכתבו במילים: **"עם קבלת המסמכים, נפעל בהתאם"**.
14. ביום 14.3.22 הגישה העוררת את עררה, המתכנס בסעיף 9 לטענה שבהשגתה: **"יובהר וידגש כי מצדה של שוכרת הנכס, חברת הראשון לקבלן ולבית לא נמסרה כל הודעה לפיה היא חדלה להחזיק בחנות חומרי הבניין, וממילא ברור כי חנות חומרי הבניין עודנה פעילה"**.
15. ביום 3.7.22 הגיש המשיב כתב תשובה בו הבהיר כי העוררת היא בעלת הנכס, בלא שמסרה על החזקתו של אחר ובלא שחלקה על העובדה כי הראשון לקבלן חדל להחזיק בנכס. המשיב הדגיש כי משהובהר לעוררת כי בנכס מצוי מחזיק אחר וכי אם מבקשת העוררת לעדכן את המשיב במחזיק הנכון, הדבר בידיה, אם תפעל כחוק.
- מנגד העוררת - כך המשיב - בחרה להתעלם מדרישות המשיב וחזרה בעררה על טענותיה.
16. נקדים את המאוחר ונאמר כבר בשלב זה, כי על פניו אכן נראה כי הצדק עם המשיב וכי הלכה למעשה אין בפי העוררת בעררה, טענה של ממש כלפי תשובת המשיב. דא עקא

והצדדים בחרו לקיים בפנינו בירור עובדתי, אשר יש בו כדי להשלים את המידע החסר ועל כן נמשיך במסע הכרונולוגי.

17. בישיבת יום 18.7.22 התקיימה ישיבה מקדמית, אשר בעקבותיה הוחלט על הגשת תצהירים בצירוף ההערה כי **"הועדה מצפה מן העוררת כי בתצהירה תפרט את מצב ההחזקה הרציף של חברת הראשון לקבלן ולבית בע"מ, בנכס"**.

18. ביום 11.8.22 הגיש המשיב, בהסכמת העוררת, בקשה לצירוף חברת מטרופוליס כצדדי ג' 1 ו- 2 (בשני שמותיה הדומים) וחברת אדרא כצד ג' 3. צירופה של חברת מטרופוליס התבקש לנוכח טענת העוררת שבסעיף 4 לעררה (ראה סעיף 5 לעיל) וצירופה של חברת אדרא התבקש, הואיל ובביקורות המשיב נראתה חברה זו כי שמחזיקה את הנכס בלא שהוברר מעמדה כמחזיקת הנכס.

19. ביום 12.9.22 נעתר יו"ר וועדת הערר לצירוף הצדדים השלישיים הנ"ל, הורה לב"כ המשיב להמציא את כתבי בית הדין, את בקשתו לצירוף בצירוף ההחלטה על דבר צירופם, והורה לצדדים השלישיים להגיש התייחסותם בתוך 30 יום.

20. ביום 26.10.22 נתקבלה התייחסות חברת מטרופוליס (בשני שמותיה הדומים, כצד ג' 1 וצד ג' 2) באמצעות סמנכ"ל הכספים שלה, מר ניסים רחמים.

בהתייחסותה מאשרת חברת מטרופוליס כי היא **"עוסקת בניהול שלושת הנכסים שחובם בארנונה נדון בפני ועדת הערר הנכבדה ונמצאים בבעלות חברת ש.ד.א השקעות"**. משנודע, בשלהי שנת 2021, לחברת מטרופוליס כי חברת הראשון לקבלן חדלה מלהחזיק בנכס, אותו היא שכרה מן העוררת החל משנת 2019, ברה את פשר הדבר ואז **"נוכח לנו כי אכן מר גיא קויטל עבר להפעיל את החנות "חשבונאית" באמצעות חברה חדשה הנקראת "אדרא חומרי בניין"**.

21. לא נתקבלה התייחסות מצד חברת אדרא (צד ג' 3).

22. ביום 30.1.23, התקיים דיון מקדמי שני, אשר אליו הוזמנו גם הצדדים השלישיים, דהיינו חברת מטרופוליס וחברת אדרא, הצדדים השלישיים בחרו שלא להתייצב לדיון.

ב"כ העוררת ביקש את צירופה של חברת הראשון לקבלן בהיותה שוכרת הנכס בהחלטתנו הורנו על צירופה של חברת הראשון לקבלן כצד ג' 4 וכן הורנו על הגשת תצהירים לרבות ע"י הצדדים השלישיים.

23. ביום 20.2.23 הגישה העוררת את תצהירו של מר אמנון בן אליהו, בעל מניות בעוררת. בתצהירו הוא חוזר ומבהיר כי מטרופוליס מנהלת את הנכס ומשכירה אותו **"תוך הבטחת תשואה לחברתי"**. חברת מטרופוליס מסרה למר בן אליהו כי הנכסים הושכרו לחברת הראשון לקבלן. **"משנקבע הערר לדיון הוכחות ולהגשת תצהירים.... החלטתי לדרוש מחברת מטרופוליס להגיע לחקר העניין... מבירור שערכה לאחרונה בעבורי חברת מטרופוליס, עולה כי מיום 1.5.21 השכירה חברת הראשון לקבלן ולבית את הנכסים לחברת אדרא חומרי בניין"**.

24. מר בן אליהו **"מסכם"** כי הנה בפועל מחזיקה בנכס חברת אדרא וכי לפי המצב המשפטי, כפי שהובהר לו: **"רשאית אפוא עיריית ת"א להטיל את חוב הארנונה על חברת הראשון לקבלן ולבית או על חברת אדרא חומרי בניין"**.

25. ביום 22.3.23 הגיש המשיב את תצהירו של מר מוחמד מוגרבי אשר ביקר בנכס ביום 14.10.21 כנציג הגביה **"לשם הוצאה לפועל של צו הרשאה לגביית ארנונה"**. בביקורו, לצורך גביית ארנונה באכיפה, מן המחזיקה חברת הראשון לקבלן, מצא כי חברת הראשון לקבלן עזבה את הנכס וכי במקום מחזיק חדש, בשם חברת אדרא.

26. כן הגיש המשיב את תצהירה של הגברת אתי לוי, רכזת חיובים באגף חיובי ארנונה אשר הגישה את דו"ח הביקורת בנכס. בממצאי הביקורת שנערכה ביום 28.10.2021, נראתה חנות למוצרי בניין. העובד במקום מסר כי טרם נחתם חוזה שכירות "עקב כך שבעל הבית נמצא בחו"ל ואינו יכול לחתום על החוזה".

כעולה מן התצלומים שצורפו, השילוט במקום לא כלל את שמו של המחזיק בנכס, לפיכך ביקש וקיבל החוקר מטעם המשיב חותמת המציגה את השם א.א. אדרא בע"מ ח.פ. 516361425.

27. ביום 12.6.23 התקיימה ישיבת ההוכחות כאשר בראשיתה מסר בא כוח העוררת כי הוא מוותר על חקירת שני עדי המשיב. כמו כן הבהיר את עמדתה העדכנית של העוררת, כהאי לישנא: "בעת הגשת ההשגה סברנו כי המחזיקה בנכס הייתה חברת הראשון לקבלן ולבית בע"מ שהפעילה במקום חנות לחומרי בניין. בדיעבד התברר לנו כי מיום 1.5.21, העבירה חברה זו את זכויותיה במושכר לחברת אדרא שבבעלות אמיל אלימלך".

28. בחקירתו הנגדית אישר מר בן אליהו כי הוא אחד מבעלי מניות העוררת, כי העוררת מקבלת תשואה מן ההשכרה של הנכסים מחברת מטרופוליס וכי כוונתו היא לדמי שכירות לכל דבר ועניין.

לא הייתה תשובה למר בן אליהו מדוע בהשגה צוין כי הנכס מושכר לראשון לקבלן בלא להזכיר את מטרופוליס או את אדרא.

29. העד אישר כי למרות האמור בסעיף 12 לתצהירו, שם הוא מסכם כי המצב המשפטי הינו שהמשיב רשאי להטיל את חיובי הארנונה על הראשון לקבלן או על אדרא, פנה הוא עצמו ביום 22.2.22, לעירייה וביקש להעביר את חיוב הארנונה דווקא על שם חברת מטרופוליס.

30. העד אף אישר את מסמך הבקשה בכתב ידו, בו הוא מבקש להעביר את חשבון הארנונה מיום 14.1.21 ע"ש חברת מטרופוליס, בהיותה "חברת הניהול העושה חוזים עם הדיירים" וצרף את חוזה הניהול.

31. העד אישר כי המחלוקת בנושא זהות המחזיק בנכס הסתיימה ביום 31.12.22, שכן מיום 1.1.23 מחזיקה בנכס חברה בשם חברת "גוסטן החזקות בע"מ".

32. לשאלת הוועדה אישר כי לא שלח ולא קיבל דרישות כספיות מול חברת מטרופוליס ממנה נפרד ביום 31.12.22, באמצעות הודעות בע"פ בלבד. כך גם לא קיים מסמך גמר התחשבויות כספית.

33. ביום 26.7.23 הגישה העוררת את סיכומיה. ביום 5.9.23 הגיש המשיב את סיכומיו.

34. הואיל והעוררת טענה בסיכומיה כי הנכס מוחזק ע"י חברת אדרא אשר לא התייצבה ולא הגישה התייחסותה כצד שלישי, הורה יו"ר ועדת הערר ביום 4.9.23 כי קיימת לחברת אדרא הזכות להגיש סיכומיה בתוך 30 יום וכן הורה לבא כוח העוררת להמציא את סיכומיו, לידי חברת אדרא בצירוף ההחלטה מיום 4.9.23.

35. ביום 27.12.23 מסרו הצדדים כי משחברת אדרא בחרה שלא להגיש סיכומים מטעמה, שוב אין מניעה ליתן החלטה סופית בערר, על סמך החומר שבפני ועדת הערר. לפיכך הורה יו"ר ועדת הערר ביום 15.1.24 להעביר התיק לצורך מתן החלטה סופית בערר.

דיון והכרעה:

36. לא מצאנו כי יש ממש בערר שבפנינו. יתרה מכך, מסכת הראיות הזוחלת שהתנהלה בפנינו הנה בבחינת רוב מהומה על לא מאומה. העוררת היא בעלת הנכס מאז יום 2.1.2008. בשנת 2019 מסרה העוררת או חברת הניהול של הנכס – חברת מטרופוליס (צד ג) למשיב כי מאז שנת 2019 הושכר הנכס "הראשון לקבלן" (צד ג). צורף חוזה שכירות שנחתם ביום

- 31.12.19 בין מטרופוליס לבין הראשון לקבלן, לפיו תקופת השכירות תחל ביום 1.1.20 ותסתיים ביום 31.12.24. המשיב אכן רשם בספריו כי מחזיקת הנכס הינה הראשון לקבלן.
37. הלכה למעשה מכוונים ההשגה והערר כנגד הודעת שומה מיום 10.11.21, בה נמסר, כי על פי ביקורת בנכס, הראשון לקבלן עזבה הנכס, ועל כן ביצעה שינוי רישום המחזיק על שם בעלת הנכס, דהיינו, העוררת. למעלה מן הצורך הוסיף המשיב ומסר כי מצא בנכס מחזיק חדש, אלא שעל מנת לרשום מחזיק זה, ככל שהוא השוכר החדש של הנכס, "יש להעביר אלינו חוזה שכירות תקף מלא ושלם שתקופתו 12 חודשים לפחות, החתום על ידי שני הצדדים. עם השלמת המסמכים, נפעל בהתאם".
38. יתירה מכך, ביום 20.12.21, התייחס המשיב למכתב ששלחה ביום 15.11.21 חברת ההחזקה מטרופוליס (מכתב זה לא הוצג בפנינו), והבהיר כי לא יוכל להותיר את חברת הראשון לקבלן כמחזיקת הנכס, שכן הדבר עומד בניגוד למציאות בשטח. המשיב אף הפנה הן את העוררת והן את מטרופוליס להוראות סעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש] המטיל חובה על בעלי הנכס להודיע על חילופי מחזיקים וחידלת חזקה. המשיב חזר וציין כי אם יתבקש להעביר את הנכס על שם חברת אדרא חומרי בניין (צד ג3) בצירוף חוזה חתום כדיון, יפעל בהתאם למבוקש.
39. העוררת בחרה להתעלם מהוראות החוק אליהן הופנתה ע"י המשיב, לא פעלה כמתבקש מנסיבות העניין והעדיפה להגיש ביום 7.2.22, השגה שעילתה אחת ויחידה ולפיה: "לא ידוע לנו על שינוי במחזיקים, ואין כל חוזה אחר מולם. אבקשכם להעביר הארנונה על שם הראשון לקבלן".
40. המשיב דחה בצדק את ההשגה, שהרי – ועל כך לא יכולה להיות כל מחלוקת – הראשון לקבלן חדל להחזיק בנכס וכי אם לעוררת שוכר חדש, תחתיו, תתכבד ותפעל על פי סעיפים 325 – 326 לפקודת העיריות.
41. בסעיף 7 לעררה, מודה העוררת כי: "בזמן כתיבת הערר פועלת בנכס חנות למכירת חומרי בניין" ומפנה לצילום הנושא את שמה של חברת אדרא (צד ג3), אך מאידך, אין היא פועלת או אפילו מבקשת בשלב מאוחר זה של הדיון בעררה, להעביר את הרישום על שמה של חברת אדרא, אלא מנסה לבסס את עררה על הטיעון: "יובהר וידגש כי מצדה של שוכרת הנכס, חברת הראשון לקבלן ולבית לא נמסרה כל הודעה לפיה היא חדלה להחזיק בחנות חומרי הבניין, וממילא ברור כי חנות חומרי הבניין עודנה פעילה" (סעיף 9 לכתב הערר).
42. לטיעון זה אין כל בסיס בדין ובהיגיון ודי בכך כדי לדחות את הערר כולו.
43. למעלה מן הצורך נזכיר את הידוע כי חבותו של בעל נכס בתשלום ארנונה הינה חבות שיורית החלה עליו, כל עוד לא הודיע על חילופי מחזיקים בהתאם לפקודת העיריות, וכל עוד אין מחזיק אחר בעל זיקה קרובה יותר ממנו לנכס. ראה ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נגד עיריית ת"א, פ"ד ל"ט עמוד 341 וכן עמ"נ 16-01-42505 ארזים טק נגד מנהל הארנונה בעכו.
44. ביום 17.7.22 ניתן אף פסק דינו של בית המשפט העליון (מפיו של כב' השופט סולברג) בתיק עע"מ 2330/21 התחנה המרכזית החדשה בתל אביב נגד עיריית תל אביב אשר חזר על הדברים ואף הוסיף "במקרה שבו המחזיק הרישום חדל מלהחזיק בנכס, או העביר את החזקה בו לאחר – עליו למסור הודעה על כך. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור – ימשיך המחזיק המקורי לחוב בתשלום. תכלית סעיפי החדילה, כך נקבע לא פעם, היא להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה".
45. כך גם בעניינו: העוררת היא זו אשר הייתה רשומה במהלך התקופה שבחלוקת כמחזיקת הנכסים בספריי העירייה. לפיכך, על פי הוראות סעיפים 6-325 לפקודת העיריות, היה עליה

לדווח למשיב על חילופי מחזיקים בנכס ולצרף את חוזה השכירות על מנת שתחדל מלהיות הרשומה כמחזיקה בנכס.

46. העוררת סברה בטעות בסיכומיה (סעיפים 31-33), כי פסק הדין בעניין התחנה המרכזית מסייע לה ולצורך כך הפנתה לסעיף 30 של פסה"ד, שם, מתייחס בית המשפט למקרה בו המחזיק נמנע מלהודיע על העברת החזקה לאחר.

דא עקא, ובענייננו המחזיק הרשום הייתה העוררת ולא חברת הראשון לקבלן. לא זו אף זו, גם אם הייתה ממשיכה חברת הראשון לקבלן להיות רשומה כמחזיקת הנכס, בלא לידע את העירייה על העברת החזקה לאחר, הרי גם אז "העירייה תוכל להחליט, בהתאם לשיקוליה, אם ברצונה להעביר את החיוב אל המחזיק בפועל אם לאו". הא ותו לא.

47. העוררת לא פעלה כנדרש ובחרה להציג גרסאות עובדתיות שונות, הסותרות זו את זו בכל הקשור לזהות המחזיק בנכס. כל אחת מן הגרסאות, אין בה כדי להחזיק מים, ובצירופן של שלושת הגרסאות, על אחת כמה וכמה.

48. ועדת הערר איננה מוסמכת לדון בסכסוך שבין העוררת לבין כל הצדדים השלישיים ובצדק כך אף נקט המשיב בתשובתו להשגה. ראה בעניין זה בר"מ 1008/06 טרבטנגוט נגד מנהל הארנונה של עיריית ת"א (פורסם בנבו).

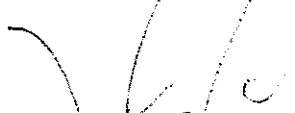
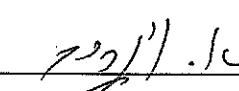
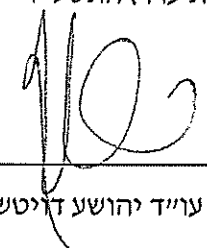
סוף דבר

49. דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 7,500 ₪. התשלום ישולם תוך 30 יום מיום המצאת ההחלטה לידי הצדדים.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22/7/24.

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

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

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

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

העוררת: בנגקוק פודיס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

רקע וגדר המחלוקת

1. העוררת הינה המחזיקה במסעדה בשטח של 153 מ"ר, נכס מספר 2000261033, ברחוב עיר שמש 29 ת"א.
2. העוררת מבקשת לקבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש, לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 1.9.22 בגין שיפוצים, בלא שציינה בהודעת הערר את מועד תום תקופתם.
3. המשיב טוען כי הנכס היה והינו ראוי לשימוש וכי ביום 18.10.22 נערכה בו ביקורת אשר עיקר ממצאיה הצביעו כי לא מתקיימות בו עבודות בשטח. כמו כן טען המשיב, כי בכל מקרה הפטור, גם אם היה מגיע, אינו יכול להיות מוקדם למועד הגשת הבקשה, דהיינו לפני יום 6.11.22.

דיון והכרעה:

4. את העוררת ייצג הבעלים והמנהל, מר עודד כדורי, בעצמו, בלא ייצוג משפטי.
5. בישיבה המקדמית הראשונה מיום 9.2.23, הבהירה העוררת, באמצעות מר כדורי, כי "השיפוצים המסיביים היו מספטמבר עד אוקטובר, בפועל השיפוצים נערכו מספטמבר עד נובמבר. רכשתי את המסעדה עם ציוד ושיפוצי את כולה. לא פינינו את כל הציוד ישר. המטבח היה השלב הסופי".
6. בתצהירו הבהיר מר עודד כדורי כי ביום 6.9.22 היה במשרדי אגף הארנונה בעיריית תל אביב ומילא טופס החלפת מחזיק, דהיינו, מסר כי העוררת החלה להחזיק בנכס מיום 1.9.22 וכן כי "באותו המועד ביקשתי פטור מארנונה על הנכס הנ"ל בתקופת השיפוצים".
7. העוררת מבהירה בתצהיר מטעמה כי ביום 11.9.22 החל הקבלן גיאבארה עזיז בשיפוצים ואף צירף חשבונית ראשונה מיום 11.10.22, על סך 65,000 ₪ חשבונית נוספת מיום 21.11.22 על סך 11,700 ₪ וחשבונית שלישית מיום 21.11.22, ע"ס 4,212 ₪.
8. בישיבת ההוכחות מיום 11.9.23 ביקש ב"כ המשיב לחקור את מר כדורי אך בפועל לא חקר את מר כדורי על תצהירו, זולת הבהרה שביקש לקבל ממנו בנושא התצלומים: א. כי המצהיר לא צילם תמונות בשלב השיפוצים. ב. כי התמונות אשר צורפו לביקורת של המשיב, הינן תמונות נכונות מן הנכס, ליום הביקורת, דהיינו 18.10.22.
9. מייד לאחר ההבהרות הנ"ל, מסר מר כדורי כי הוא מבקש לראות בתצהירו ובהודעת הערר משום סיכומים. ב"כ סיכם קצרות בע"פ.

10. לאחר עיון בכל החומר שבפנינו ושמיעת הצדדים, מצאנו כי ניתן לקבל, חלקית, את הערר בכך שנקבע כי הנכס היה בלתי ראוי לשימוש מיום 11.9.22 ועד ליום 14.10.22. להלן נבאר:
11. מצב הנכס, ביום הביקורת, 18.10.22, כמפורט בדו"ח, אינו מאפשר, מתן הפטור המבוקש. מתצהירו של מר כדורי, אשר לא נסתר, עולה כי ביום 6.9.22 היה אישית במשרדי אגף הארנונה ומילא טופס חילופי מחזיקים וביקש פטור עקב השיפוצים.
12. המשיב, "תרגם" נכונה את משמעות הבקשה וביום 18.10.22, יום לאחר חופשת חג הסוכות, נערכה מטעמו ביקורת במקום. ברור כי הביקורת הוזמנה בסמוך ליום הבקשה, 6.9.22, אך ביצועה בפועל, התעכב, מטעמי המשיב, עד לתום החגים.
13. בדו"ח הביקורת נכתב במפורש כי מבוקשת "הנחה נכסית- לא ראוי לשימוש שיפוצים".
14. גם בהמשך הדו"ח מובהר כי נתבקשו הן בדיקת התאמת השטחים לבעלים החדש (העוררת) והן "האם יש עבודות בשטחים".
15. הן העוררת והן המשיב, צירפו את תשובת המשיב מיום 29.11.2022, להשגה. ההשגה עצמה לא צורפה ולא הוגשה בפנינו. בנסיבות אלו, נתייחס לבקשה למתן פטור, כבקשה שהוגשה ביום 6.9.22.
16. גם בתשובה להשגה וגם בערר התייחס המשיב אל ממצאי הביקורת שערכה ביום 18.10.22.
17. בתצהירו של מר כדורי, מובהר כי הקבלן החל עבודתו ביום 11.9.22. ביום 2.10.22 שולם לקבלן תשלום ראשון, ע"ס 65,000 ₪. צורפה חשבונית מתאימה. כן שולם ביום 1.11.22 סכום של 11,700 ₪. צורפה חשבונית מתאימה. ביום 21.11.22, שולם תשלום משלים ע"ס 4,212 ₪. צורפה חשבונית מתאימה. סה"כ שילמה העוררת עבור השיפוצים 80,912 ₪.
18. מדברי מר כדורי בפנינו, בישיבה המקדמית, עולה כי "השיפוצים המאסיביים היו מספטמבר עד אוקטובר".
19. אנו נותנים אמון בגרסתו של מנהל העוררת, כי החל מיום 11.9.22 החלו השיפוצים המאסיביים, אשר, נכון ליום הביקורת (18.10.22) הסתיימו.
20. הביקורת נערכה למחרת חג שמחת תורה ומשקפת מצב שקרוב לוודאי היה כך, בערבו של שמחת תורה והשבת שקדמה לו, דהיינו יום 14.10.2022.
21. בנסיבות העניין, נחה דעתנו כי השיפוצים המאסיביים, החלו ביום 11.9.22 והסתיימו ביום 14.10.22. שיפוצים אלו, אותם בחר המשיב שלא לבחון בזמן אמת, או בסמוך ליום 6.9.22, מועד בו נתבקש הפטור, מניחים תשתית עובדתית של נכס לא ראוי לשימוש.

סוף דבר

22. התוצאה היא שהערר מתקבל בחלקו וניתנת בזאת לנכס הנחה של נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 11.9.22 ועד ליום 14.10.22. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22/7/24.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי וינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דויכש

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140024180

140025280

140026308

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: כל אחד ממקומו (ע"ר)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכסים הנמצאים ברחוב הירקון 165, תל אביב-יפו, במתחם כיכר אתרים, הידועים כמתחם הקולוסאום / מועדון הפוסיקאט לשעבר, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 11086166 ונכס מס' 2000111247 ת-ן ארנונה מס' 11086177 המסווגים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה כ"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" ולחילופין בהתאם לסעיף 3.3.24 לצו כ"מוזיאון פרטי".

ההליכים בפני הוועדה

- כתב הערר הוגש ביום 12/6/2022. כתב התשובה הוגש ביום 18/1/2023.
- ביום 19/1/2023 הגישה העוררת הודעה ובקשה לצירוף אסמכתאות שהועברו לנציגי המשיב לאחר שקיימו סיור בנכס. ביום 25/1/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי העוררת תוכל לצרף אסמכתאות בהתאם להוראות שיינתנו בדיון המקדמי בעניין סדרי הדין והגשת תצהירים.
- ביום 1/2/2023 התקיים דיון מקדמי בערר. לאור טענות הצדדים החליטה הוועדה כי היא תקיים סיור בנכס ולאחריו ייקבע התיק לדיון מקדמי נוסף.
- סיור בנכס נקבע ליום 29/3/2023 בשעה 12:00 לאחר דיוני הוועדה. ב- 28/3/2023 בשעה 17:45 בערב התקבלה בקשה מטעם ב"כ העוררת לדחיית מועד הסיור מן הטעם שתתקיים שביתה כללית במשק. הוועדה החליטה כי מאחר ויום דיוני הוועדה נקבע כך שיסתיים בשעה 12:00, על מנת לקיים את הסיור המבוקש, ומאחר ולא צפויה שביתה כללית במשק, כנטען, הסיור יתקיים כמתוכנן ללא ב"כ הצדדים והבקשה לדחיית הסיור – נדחתה.

- ביום 29/3/2023 קיימה הוועדה סיור בנכס בנוכחות מנכ"לית העמותה, גב' קרן גרינגרס. במהלך הסיור נרשם פרוטוקול שנשלח לב"כ הצדדים.
- ביום 19/7/2023 התקיים דיון מקדמי בנוכחות ב"כ הצדדים. בסיום הדיון קבעה הוועדה כי "לאחר שהוועדה קיימה סיור במקום במשך שעותיים וקיבלה חומרים לקראת הסיור ולאחר שהצעת הוועדה לסווג את הנכס כמוזיאון פרטי, בשים לב למכלול נסיבות העניין, נדחתה על ידי העוררת והעוררת עומדת על טענתה כי יש לסווג בסיווג אולמות תיאטרון וקונצרטים, אנו קובעים את התיק לדיון הוכחות..."
- ביום 21/9/2023 וביום 25/6/2024 ניתנו החלטות לאחד את העררים שבכותרת בהסכמת הצדדים.
- ביום 28/9/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת; תצהירה של גב' קרן גרינגרס, מנכ"לית העוררת.
- ביום 3/12/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של מר ניר לוי שנכח במהלך הביקורת שערך בנכס חוקר השומה אסף גבאי, שאינו עובד בעירייה.
- ביום 6/12/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם.
- ביום 22/1/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.
- ביום 17/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות העוררת

- מדובר בנכס הנמצא בכיכר אתרים ומכונה על ידי הציבור "הקולסיאום" או "הפוסיקאט".
- בנכס מבוצעת פעילות תרבות, הזוכה לעשרות אלפי מבקרים בשנה, שהופקה בתקציב דל וביצירתיות רבה. החוויה התרבותית שעובר המבקר במיצג ובמופע הפרונטאלי עמוקה ומטלטלת.
- בנכס במה להופעות, הכוללת תאורה והגברה קבועים ואפשרות לצפייה סימולטנית של עד 250 איש במופע. חלק מן המיצג החזותי מתקיים גם בחדרים אחרים בנכס. לדידה של העוררת, גם תיאטרון הבימה, הקאמרי וכיו"ב בנויים מאולמות מופעים ולצידם חדרים לשימוש צוות השחקנים והנהלת התיאטרון, ובכל זאת כל שטח מסווג כאולמות למופעי תרבות. העוררת מפנה לנכס ברחוב הרצל 158 שגודלו 64 מ"ר המסווג כאולם למופעי תרבות וטוענת כי אין לקבל את עמדת המשיב כי על כל חלל להיות בשטח העולה על 100 מ"ר. גודלו של האולם בנכס נושא הערר גדול פי עשרה ויותר מנכסים אחרים המסווגים כאולמות למופעי תרבות.
- העוררת טוענת כי המיצג החזותי והמופעים הפרונטאליים הנערכים בנכס הם מופעי תרבות, בעוד המשיב טוען כי על כלל המופעים להיות מופעי תיאטרון. לטענתה עוררת, תכלית הסיווג הינה בחינה האם בנכס נערכים מופעי תרבות – המכנה המשותף לתיאטרון, מחול וקונצרטים. העוררת מפנה לרשימת חיובי העירייה, בהם ניתן לראות, על פי הנטען, סיווגים כ"אולמות למופעי תרבות". לטענתה, הפרשנות התכליתית מובילה לסיווג כאמור העולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי.

- העוררת טוענת כי אין סיבה שלא לראות בפעילות המבוצעת בשטח הנכס כמופע תיאטרון. העוררת מפנה להגדרת תיאטרון באתר "מילוג" אשר כוללת גם "מיצג חזותי". המשיב עצמו מכנה את הפעילות בנכס כ"מיצג חזותי" והעוררת סבורה כי אין הבדל בין השניים. מכאן, לשיטת העוררת, שגם עמדת המשיב, שלא במודע, תומכת בטענת העוררת כי יש לסווגה כאולם למופעי תרבות. מסקנה זו מתחזקת, על פי הנטען, לנוכח המופעים הפרונטאליים הרבים המתקיימים באופן שוטף על הבמה המרכזית בנכס, שהם מופעי תיאטרון לכל דבר ועניין.

- העוררת טוענת כי בית המשפט העליון דחה את עמדת העירייה לפיה ניתן לסווג נכס המשמש למופעי תרבות הנערכים ללא כוונת רווח בסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" וקבע כי מדובר ב"נכס אחר". לכן, לטענתה, לא ניתן לראות בפעילות העוררת כ"משרדים, שירותים ומסחר" ואף לא ניתן לחייבה בסיווג "מוזיאון פרטי", שהפעילות בו לעולם קשורה בקשר ישיר למסחר ביצירות אמנות המוצגות במוזיאון והתעריף הקבוע לצד סעיף זה הולם פעילות מסחרית. העוררת מפנה לכך שבמסגרת חקירת המצהירה מטעם העוררת, הובהר באופן נחרץ כי לא מתקיימת בנכס כל פעילות של מוזיאון. המשיב עצמו לא מצא לנכון לסווג את הנכס כ"מוזיאון פרטי" ועמד על עמדתו כי יש לסווגו על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה. הסיווג למופעי תרבות הינו הסיווג היחיד בצו המסים של עיריית תל אביב יפו שהינו מסוג "נכס אחר".

- האסמכתאות שהציגה העוררת מעידות כאלף עדים כי העוררת פועלת כמלכ"ר, עיריית תל אביב תומכת כלכלית ומכירה בפעילות התרבות בנכס ואף מעודדת את עובדי העירייה לצפות במיצג ובמופעים הנערכים בנכס בשל חשיבותם התרבותית.

- החוויה התרבותית בנכס מצליחה באופן הנוקב ביותר להעביר את משמעות צריכת מין בתשלום עבור הנשים העוסקות בתרבות זו והצופה במופע לא יכול להתעלם מהמשמעות האפלות של תרבות זו עבור הנשים העוסקות בה.

- על פי סיכומי העוררת, חיובה של העוררת בארנונה הינו בסך כ 409,000 ₪ בשנה בעוד היא משלמת את הסכום שאינו שנוי במחלוקת בסך כ 74,000 ₪ בשנה. בשולי סיכומיה העוררת מציינת כי במידה ותיאלץ לשלם את חוב הארנונה המיוחס לה במלואו, הדבר יוביל לקריסתה והפסקת פעילות העמותה.

לאור כל האמור, העוררת טוענת כי יש לסווג את נכסיה כאולם תיאטרון.

עיקר טענות המשיב

- לטענת המשיב, סיווג הנכס תואם את השימוש העסקי – מסחרי שנעשה בו בפרט נוכח העובדה שהעוררת הודתה בסעיף 51 לתצהירה כי משיקולים מסחריים הנכס משמש אחת לשבוע כמועדון ריקודים ומנכ"לית העמותה הצהירה כי מושכרים חללים בנכס לקבוצות שונות. משכך, עיקר הפעילות בנכס אינה למטרות תיאטרון אלא למטרות מסחריות – חברתיות, לימודיות שונות, ולמעשה הוא מהווה מרכז מבקרים לפעילויות חברתיות שונות שתכליתן מסחרית – השכרת חללי עבודה לפעילויות שונות. גם הפעילות החינוכית ניתנת בכפוף להצעת מחיר. פעילות שורדות הפוסיקט המספרות לקהל על הנעשה בו אינה

הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס ומתקיימות בנכס פעילויות גם ללא הימצאותן בו. לאור זאת, לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג תיאטרון ולהתעלם מכלל הפעילויות האחרות והעיקריות הנעשות בו וחיובו העסקי – מסחרי כדין. לוח הצגות / הופעות כלל לא צורף על ידי העוררת, מה שמעיד על ארעיות קיומן.

- הנכס הוקם מתחילתו למטרות מסחריות; בעבר שימש ככלבו וברבות השנים היה מוכר כמועדון הקולוסאום (מועדון ריקודים) וכמועדון חשפנות (הפוסיקאט). בשנת 2019 נרכש הנכס על ידי חברת נדל"ן JTLV אשר עד לקבלת היתר בנייה הקימה את העמותה אותה מפעילה העוררת ומאפשרת בו פעילויות חברתיות שונות. על פי נספח ה' לתצהיר העוררת, המרחב החברתי הוא בית למעורבות חברתית ושוויון מגדרי ומתקיימות בו מגוון פעילויות, כאשר פעילות הדגל בנכס היא סיור קולי ופעילויות חינוכיות.
- על פי טענת העוררת, הסיור הינו "המיצג התרבותי", וה"מופע" של שורדות הזנות המספרות למבקרים על שהיה בו – מעידים כי מדובר בפעילות החוסה תחת הגדרת תיאטרון. המשיב טוען כי סיווג הנכס תואם את שנעשה בו, בפרט כאשר מדובר בנכס ששייך לחברת נדל"ן ששיקוליה מסחריים ואשר על פי פרסום באינטרנט תקציבה עמד על כ- 2.3 מלש"ח. ככל שישנם מפגשים עם שורדות זנות בנכס, הרי שהיא נעשית בחלל אחד, בקומת הכניסה, מתוך כלל הנכס. כך שפעילות זו הינה שולית ופעמים רבות אף מתקיימת ללא סיור בנכס.
- סיור חזותי בנכס אינו תיאטרון, שאחרת יהפוך כל מוזיאון לתיאטרון, וכל מרכז מבקרים או ירידים (כגון מרכז פרס לשלום, מרכז רבין, בית דוד בן גוריון וכד') יוגדרו כתיאטרון. תוצאה זו לדעת המשיב היא אבסורדית ואין לקבל.
- העוררת בפרסומיה מציינת בעצמה כי מטרתו של הנכס לעודד עשייה וזימות חברתית ולמעשה הנכס נועד לשמש כמרכז מבקרים ולא כאולם תיאטרון.
- גם בעלון שהתקבל במהלך הסיור בנכס צוין כך: פעילות בקולוסאום: סיור אודיו "פני האדם"; תערוכות, מופעים, ואירועי תרבות; קורסים וסדנאות; כנסים לארגונים חברתיים ועמותות.
- לתצהיר העוררת צורף הסכם למתן שירותים לפעילות חינוכית מול עמותת מרקם ולא מול העוררת. העוררת צירפה הצעת מחיר ליום פעילות במרחב החברתי בו עיקר הפעילות הינו סיור ויום עיון שניתן לעשות בו.
- המשיב סבור כי לא כל מיצג תרבותי הוא תיאטרון, בפרט כאשר בנכס נעשות פעולות מסחריות נוספות: דיסקוטק, בר מדי פעם במרפסת, השכרת חללים לפעילויות שונות וכד'.
- הסיור שנעשה בנכס שמטרתו להציג חפצים ואת אופן השימוש כמועדון חשפנות שהיה בו אינו שונה מהגדרת מוזיאון בו מוצגים למבקרים מוצגים שונים והוא אינו עונה על סיווג כתיאטרון.
- הפעילות העיקרית של העוררת אינה אולם להצגות תיאטרון או הרצאות אלא נכס המשמר את שהיה בו ובמסגרתו נעשה סיור אודיו בנכס על מנת להכיר את המבנה כאשר לצד פעילות זו נעשות בנכס פעילויות נוספות.

- המשיב מפנה שוב לסעיפים 16-39 לכתב התשובה לערר. טענת העוררת בדבר אפליה אינה בסמכות הוועדה וממילא מדובר בטענות שנטענו בעלמא במלי לפרט את השימוש בהם למעט זהות המחזיק בהם, בעוד הנכס נושא הערר אינו מוחזק על ידי גוף אשר מוגדר כתיאטרון.
- בעניין הבימה נדון סיווגו של תיאטרון ציבורי הנתמך מתקציבי ממשלה והרשות המקומית בו מועלות הצדות מדי ערב, וצוין כי הוא אינו דומה למשל לאולם קולנוע שעיקרו מסחרי. העוררת אינה תיאטרון ציבורי ואינה תיאטרון כלל, והיא עצמה מגדירה עצמה כמרכז מבקרים ומרכז לעשייה ויזמות חברתית, כך שפעילות התיאטרון הינה שולית לפעילות העיקרית הנעשית בנכס.

לאור כל האמור המשיב טוען כי סיווג הנכס – בדין יסודו.

דיון והכרעה

למרבה הצער הצדדים לא הצליחו להגיע להסכמות ביניהם, אף לא לאחר המלצת הוועדה, באופן שהעוררת טוענת כי יש לסווג את כל שטח הנכס כ"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה ואילו המשיב טוען כי מבוצעת בנכס פעילות מסחרית – עסקית ויש לסווג את כולו בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

אין ספק בעינינו כי הצדק אינו עם אף אחד מן הצדדים; אין זה מתקבל על הדעת בעינינו שפעילות העוררת, חברה לתועלת הציבור, שחזונה חברתי ומטרחה לקדם אינטרסים חברתיים וציבוריים באופן מובהק, והוקמה אד הוק עד לקבלת היתר בנייה בנכס, בכדי לנצל את מבנים ציבוריים לתכליות שאינן מסחריות גרידא, תסווג כפעילות מסחרית לכל דבר ועניין; כמו גם שלאחר סיור במשך כשעתיים בכל קומות הנכס, ברור גם לוועדה כי הנכס אינן משמש כולו אך ורק כאולם תיאטרון, גם אם מתקיימים בקומה הראשונה בו מופעים שונים.

לאור זאת, ולאחר שחברי הוועדה ביקרו במשך שעתיים בנכס, ובחנו באופן יסודי את הפעילות הנעשית בו, הוחלט, בנסיבותיו הייחודיות של מקרה זה, לקבוע כלהלן;

על פי מכלול הראיות שבפנינו, מסקנתנו כי יש לקבוע כי מדובר בנכס רב תכליתי; לא מצאנו שניתן לקבוע כי השימוש העיקרי בו הוא עסקי - מסחרי, כטענת המשיב, כמו גם שלא מצאנו שהשימוש העיקרי בו הוא אולם תיאטרון, כטענת העוררת. על פי מכלול הראיות שהפנינו, הנכס משמש למספר תכליות שונות, פונקציונאלית ומהותית, ולכן אנו קובעים כי יש לסווג כלהלן;

א. קומת הקרקע וקומת הגלריה

קומת הקרקע;

על פי דו"ח הביקורת של המשיב מיום 8/5/2022 בקומה זו אזור ישיבה ובו כסאות, כורסאות ושולחנות, בר משקאות, במה, מתקן עם אזניות, חדר קופה וחדר ישיבות.

קומת הגלריה;

על פי דו"ח הביקורת, בגלריה נמצא חדר ישיבות, חדר עם כורסאות ובמה עם עמוד, חדר תלבושות, חדר הלבושה ובר משקאות.

מסיור שערכה הוועדה בנכס, התרשמנו כי קומות אלו, הכוללות את מבואת הכניסה, במה, ציוד סאונד ואולם, ולמעט חדר הישיבות, משמשות להצגות ומופעים. בשל שימור אופי המקום (מועדון הפוסיקאט לשעבר), נראים בו סממנים שונים של מועדון מופעי חשפנות, כגון בר, וילונות, ועמודים, אולם מתיאור הפעילות בנכס וביקור הוועדה עולה כי על אף הנראות כמועדון ריקודים/ חשפנות, שהשתמרה, כמו גם מלוח המודעות הניצב בכניסה לאולם, הכולל מגוון של מופעים/ הצגות, שטחים אלו משמשים בעיקרם כאולם וחדרי ספח למופעים והצגות שמטרתם עולה בקנה אחד עם מטרות העמותה כפי שהוצגו, ובעיקר משמשים כחלק מן המאבק בניצול נשים. המופעים האמורים מוצגים הן לקהל הרחב והן בפני המבקרים וקבוצות המבקרים שמסיירות בקומות אחרות של המבנה. במועד הביקור הוועדה צפתה באחד המופעים, שניתן לראותו כמופע עדות חי של חשפנית לשעבר, אשר עושה שימוש באמצעים אמנותיים שונים, ובכלל זה בכישורי המשחק שלה, כדי להציג את תופעת הסחר בנשים, ולכן יש מקום לראות בו כמופע תיאטרון לצורך הסיווג בארנונה.

לאור האמור, ולאחר שהוועדה התרשמה בעצמה מטיב הפעילות בנכס, מסקנת הוועדה היא כי יש לסווג את קומת הקרקע וקומת הגלריה, למעט חדר הישיבות/ סדנאות כ"אולם תיאטרון" בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

נבקש לציין כי לא נעלמה מעינינו עמדת המשיב ביחס לפעילות נוספת המתבצעת בנכס; בהתאם להצהרה שנמסרה ונרשמה בדו"ח הביקורת שנערך בנכס פעילות של עמותות שעושות שימוש במקום כחלל עבודה ולפעילות חברתית הינה בשיעור 5% ובשים לב למכלול החומר שבפנינו ביחס לפעילות העוררת, ובכלל זה לנתוניה הכספיים, הגענו למסקנה כי מדובר בפעילות טפלה לפעילות העיקרית בנכס. בשים לב למכלול הראיות אודות הפעילות בנכס, השכרת הנכס לעתים רחוקות לעמותות ולריקודים (הוצגה בפנינו על ידי המשיב מודעה אודות ערב ריקודים אחד – פלאש בק בקולוסאום), במטרה להבטיח את הישרדותה של החברה לתועלת הציבור, שמחזור הפעילות שלה אינו גדול, הינה פעילות שולית לפעילות העיקרית והמשמעותית בנכס. לכך מצטרף השיקול שקיים אינטרס ציבורי ועירוני להבטיח את קיומו של הפרויקט החברתי בנכסים, שהוא ממילא פרוייקט זמני, ועל פי המוצג בנכס נעשה שימוש למיזם זה עד לקבלת היתר בנייה.

עם זאת, מצאנו כי חדרי הישיבות/ סדנאות בקומת הכניסה, המשמשים גם לסדנאות או מושכרים לפעילות עמותות, יסווגו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" שכן ההשכרה של חללים אלו לגופים אחרים בידי חברה לתועלת הציבור, היא פעילות עסקית במהותה.

ב. קומות המרתף- סיור "פני אדם"

בדו"ח הביקורת שערך המשיב תואר המרחב הפיזי כך: חדר ובו בסיס למיטה, מקלחון, משרד, אולם לאירועים (כתום בשרטוט) ובו עמדת DJ מערכת שמע והגברה, ספה, בר משקאות.

בכלל קומות המרתף, אשר שומרו במצבן המקורי, כפי שהיו בעת פעילות מועדון הפוסיקאט, לרבות חדרי קופות, כרטיסי אשראי ופריטים אינטימיים, מעוררי קבס, מתקיים סיור אודיו לקבוצות ויחידים המכונה "פני האדם".

במהלך הסיור המבקר מקבל אזניות, והסיור בקומות אלו נעשה על פי הנחיות שמתקבלות באזניות, הכוללות הן את תיאור הפעילות שנעשתה בכל חלל, בשילוב מעין עדויות אינטימיות של נפגעות תעשיית המין, כאשר מטרתו של הסיור היא בבירור חברתית וציבורית, במטרה להגביר את המודעות לתופעה הפסולה של סחר בנשים. הסיור אינו רק סיור דוקומנטרי אלא אמנותי והוא מכונה על ידי העוררת בפרסומיה "מיצג קולי".

בעניין שטחים אלו, קיימת מחלוקת של ממש בין הצדדים. המשיב סבור כי מדובר בפעילות מסחרית ואילו העוררת סבורה כי מדובר בחלק מאולם התיאטרון. כאמור, חברי הוועדה קיימו סיור בנכס ולהלן התרשמותם.

מדובר במעין 'אתר תיעודי', המציג למבקר מבנה אותנטי, על מכלול רבדיו, הגלויים והסמויים מן העין, ששימש כחלק מתעשיית המין בעיר, ומטרתו לתעד תופעה חברתית – תרבותית פסולה של ניצול נשים. תיעוד זה נעשה באמצעים אמנותיים שונים; הסיור במרחביו האפלים של הנכס אינו מלווה אך ורק בתיאור 'עובדתי' גרידא של המתחם או בנתונים מחקרניים על תעשיית המין; זהו מיצג המלווה בקול, המעמיד את המבקר בתווך בין מציאות ממשית פיזית של מבנה המועדון ובין מציאות נפשית מטלטלת של נפגעות תעשיית המין שהיו בו בעבר, חוויה המושגת באמצעות במעין 'תסכית' מוקלט; סיפור עלילה המוגש באמצעים קוליים, ונשמע באמצעות אזניות, באופן שהמבקר מסייר במרחב כשהוא מבודד מן הסביבה ומן המבקרים האחרים, וחווה את המרחב הפיזי כמרחב נפשי מרובד ומורכב, וגופו מעורב בסצנה. בימינו מקובל לומר "מופע בשיתוף קהל" אלא שבענייננו אפשר לומר שמדובר ב"מסע חי" של המבקר במבנה.

חברי הוועדה אינם סבורים כי ניתן לראות בפעילות כ"מרכז מבקרים", כפי שהציע המשיב באחת מפרשנויותיו, שכן להבדיל ממרכז מבקרים, שפעילותו העיקרית הינה מסירת מידע באתר מסוים, כלומר תוכן אמפירי או היסטורי או מחקר, המדובר בענייננו ביצירת תוכן מסוג אחר; מדובר בחוויה נפשית שהיא תולדה של מיצג אמנותי. השילוב בין המבנה האותנטי, שהשתמר בכיעור ובצחנתו, ובין הטקסט הנשמע באזניות, המעובד כסיפורי ודרמטי, הכולל קריינות לצד אפקטים קוליים, נכתב במיוחד עבור הסיור, וכולל תיאורים של מציאות דרמטית שהתרחשה במבנה, אינה דומה למסירת מידע, מאפשרת למבקר להשלים בדמיונו את אותה מציאות כעורה שהינה מעבר לכל דמיון ומייצרת מחשבה ביקורתית בדומה להשפעתה של עבודת אמנות.

הרתימה של אמצעים אמנותיים, ובכלל זה, קול וטקסט מקורי, המשלב בין מידע תיעודי ובין סיפורי עדויות אישיים, בד בבד עם סיור פיזי במבנה אותנטי – מובילים ליצירה של 'מיצג סאונד'; מיצג המשלב בין מציאות פיזית, טקסט תיעודי ואישי הנשמע באופן אישי באזניות, ורתם לחוויה את דמיונו וגופו של המבקר. מיצג סאונד זה בעל אופי ביקורתי ברור, שאיננו רק "חוויתי", אלא מציג את כיעורה של התופעה התרבותית של סחר בנשים ורבדיה.

סעיף 3.3.8 לצו הארנונה קובע סיווג ספציפי ל"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים". המשותף להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים, להבדיל ממופעי אמנות מגוונים ומיצגים אחרים, הינו שמדובר במופע חי, בהשתתפות האמן. זאת להבדיל, למשל, מצורות טכנולוגיות ואחרות, כגון קולנוע, ווידאו, מיצבי קול, מיצבים אחרים וכיו"ב. מהות חווית התיאטרון הינה המפגש בין שחקן/שחקנים וצופה. להבדיל מן ההגדרה שצורפה על ידי העוררת

מתוך מילון "מכלול", פיטר ברוק, תיאורטיקן של התיאטרון, מגדיר את התנאים לקיומו של תיאטרון באופן שכל חלל הוא סוג של במה עירומה והתנאי לקיומו של תיאטרון הוא שני מרכיבים מהותיים: קהל ושחקן. על היחס קהל – שחקן נכתב רבות, ועיקר העניין הוא כי השחקן הוא תנאי לקיום העולם הבדיוני של התיאטרון. זאת ועוד; מאפיין עיקרי של התיאטרון הינו כי המופע מתקיים אך ורק בזמן התרחשותו, הוא חד פעמי, ואין הצגה אחת זהה לזו שלפניה. המיצג המתקיים בנכס זה אינו מופע "חי", המאפיין את הצגת התיאטרון ובטקסט הקולי, המוקלט, אין את החד פעמיות המאפיינת את האקט על הבמה. מאפיינים אלו משותפים לכל סוגי התיאטרון לרבות תיאטרון פוליטי- חברתי, תיאטרון תיעודי, תיאטרון חזותי, תיאטרון ניסיוני, תיאטרון אימפרוביזציה ועוד.

לאור כל האמור, מסקנתנו כי מאפייניו הבסיסיים של מופע תיאטרון לא מתקיימים בענייננו. המושג בו השתמשה העוררת בכתבי הטענות "מופעי תרבות" אינו ברור לנו; ייתכן והוא נשען על המושג "אירועי תרבות", אשר אינם כוללים רק מופעים חיים, אלא מגוון אטרקציות, שווקי אוכל, ירידי אמנות ומרחבים אחרים. צו הארנונה, בניסוחו הנוכחי, הכולל רשימה סגורה של מופעים "חיים"; תיאטרון, מחול וקונצרט, אינו מאפשר להחיל תחת סעיף זה מגוון רחב של מופעים ומיצגים אחרים בני הזמן הזה, שהם גם תולדה של טכנולוגיה, פוסט מודרניזם ועוד.

עם זאת, כאמור, אין ספק בעניינו שאין מדובר במשרד, שירות או מסחר והגענו למסקנה כי קיים סיווג ספציפי אחר בצו הארנונה התואם יותר את הפעילות המבוצעת בנכס, כמפורט להלן.

במהלך דיון ההוכחות צירף המשיב הגדרה של המושג "מוזיאון" מתוך ויקיפדיה. לצורך הדיון בפעילותה של העוררת, אנו בוחרים בהגדרה חדשנית יותר, התואמת גם את רוח התקופה. באסיפה המיוחדת של איגוד המוזיאונים הבינלאומי (גוף המשווין לאונסק"ו, ממוקם בפריז ומייצג כ- 40,000 מוזיאונים מ- 138 מדינות) שהתכנסה בקיטו, יפן, בחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון על

~~ההגדרה החדשה למושג מוזיאון לאחר שהוקמה ועדה בינלאומית שנועדה להציע הצעות להגדרה~~
מחודשת של המושג והתאמתו לרוח התקופה ברוח תופעות טכנולוגיות ושינויים אחרים ברוח המאה ה- 21 (ראו בעניין זה, בין היתר, כתבה שפורסמה בעיתון גלובס ביום 14/9/2019) לוועדה הוגשו כ- 270 הצעות להגדרה ואחת מהן הוגשה לאישור לפיה: "מוזיאונים הם מרחבים דמוקרטיים, מכילים ורבי קולות לדו-שיח ביקורתי על העבר ועל העתיד... הם מתייחסים לקונפליקטים ולאתגרים של ההווה ומתמודדים עמם שומרים בנאמנות על יצירות אמנות, חפצים מעשה ידי אדם וממצאים מדעיים למען החברה, מגינים על זיכרונות שונים ומגוונים למען הדורות הבאים ומבטיחים זכויות שוות וגישה שווה למורשת של כל בני האדם באשר הם". הפסקה השנייה של ההגדרה המחודשת כפי שפורסמה היא "מוזיאונים הם מוסדות ללא כוונת רווח. הם שיתופיים ושקופים, פועלים ברוח של שותפות פעילה עם ולמען קהילות מגוונות, כדי לאסוף, לחקור, לפרש, להציג ולהרחיב את הבנתנו על העולם. במטרה לתרום לכבוד האדם ולצדק חברתי, לשוויון לכל בני האדם ולשמירה על כדור הארץ". סביב הגדרה זו התקיימו דיונים ושולחנות עגולים וההצבעה נדחתה. ביום 24/8/2022, במסגרת כנס איגוד המוזיאונים בפראג, נבחרה, לאחר הצבעה דמוקרטית, הגדרה חדשה למוזיאון לפיה: מדובר במוסד ללא כוונת רווח, הפועל בשירות החברה, אשר חוקר, אוסף, משמר, מפרש, ומציג מורשת מוחשית ובלתי מוחשית. הם פתוחים לציבור, נגישים, מכילים ומטפחים מגוון וקיימות. הם פועלים ומתקשרים באופן אתי, מקצועי ובשיתוף

קהילות, ומציעים חוויות מגוונות של חינוך, הנאה, התבוננות ושיתוף ידע" (הגדרה זו פורסמה באתר איגוד המוזיאונים ואיקו"ם ישראל).

בשים לב למציאות העכשווית, וברוח השיח הציבורי והחברתי, אנו מאמצים לצורך הכרעתנו את ההגדרה האמורה למושג מוזיאון, וקובעים כי הפעילות בקומות המרתף של המבנה הינה פעילות המציעה חוויה מגוונת ונועדה לאסוף, לחקור, לשמר ולפרש, להציג ולהרחיב את ההבנה על תופעת הסחר בנשים, במטרה לתרום לכיבוד זכויות נשים – ולכן היא עונה מבחינה ארנונית על הגדרת "מוזיאון" בצו הארנונה.

לאור האמור, אנו קובעים כי קומות אלו יסווגו בסיווג "מוזיאונים אחרים" בהתאם לסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

בשולי הדברים, איננו מקבלים את עמדת העוררת כי בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה לא ניתן לסווג נכס שלא למטרת רווח בהתאם להוראות סעיף 3.2 לצו הארנונה, והדבר כפוף לטיב ולסוג הפעילות בכל נכס ונכס. עם זאת, כפי שצינו לאורך הכרעתנו, התקשנו עד מאד לראות כיצד ניתן לסווג את הפעילות בנכסים נושא הערר כפעילות עסקית מסחרית. העובדה שחברה קבלנית, שרכשה את הנכס, מצאה לנכון להפעילו כאמור, עד לקבלת היתר בנייה, באמצעות חברה לתועלת הציבור, הינה מבורכת, ואין זה ראוי שנראה בזהות הגורמים העומדים מאחורי העוררת כעילה לשלול ממנה את הסיווג המתאים ביותר לפעילות שהוצגה. מסיבה זו, הוועדה הכריעה אך ורק ביחס לפעילות עצמה בנכס ולא למיחות הגורמים העומדים מאחורי המיזמים החברתיים. כן ירבו.

סוף דבר;

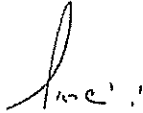
הערר מתקבל כחלקו כמתואר לעיל.

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 10,000 ₪.

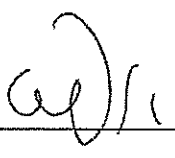
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 24.7.24.

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

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


חבר: יעקב ישראל, ר"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

עררים מס': 140024535
140025501

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: וסטו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של ערר 140024535 הוא חיובי ארנונה לשנת 2022 שהוטלו על העוררת בגין נכס ברח' מנחם בגין 23 ת"א. במהלך הדיון בתיק הערר הוגש ע"י העוררת ערר נוסף שמספרו 140025501 בגין שנת 2023. לאור הזהות בעובדות ובעילות של הערר הנוסף עם הערר המקורי, ביקשו הצדדים לאחד את שני העררים וכי ההחלטה שתיתן תחול גם שניהם. ביום 10.01.24 ניתנה החלטה כמבוקש לאיחוד העררים. בהחלטה זו המילה "הערר" תתייחס לערר מס' 140024535, כאשר כאמור לעיל ההחלטה הסופית בערר תחול גם על עררי מס' 140025501. הנוספים.
2. העוררת היא חברת פינטק והיא מפתחת פלטפורמה דיגיטלית המאפשרת הערכת סיכוני ביטוח, ובכך מסייעת לחברות ביטוח למצוא ביטוחי משנה באמצעות שוק ההון. הסוגיה המתבררת בערר זה היא, האם העוררת זכאית לעניין פעילותה בנכס ברח' מנחם בגין 23 ת"א, לתעריף הארנונה המופחת המוענק לבתי תוכנה, על פי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל-א-יפו, או שמא צדק המשיב בסווגו את עסק העוררת בנכס בסיווג השיווי לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה.
3. במסגרת ההליכים בפני הוועדה המציאה העוררת תצהיר חתום ע"י מר בן ציקל, שהוא אחד משלושת יזמי ומקימי החברה ותפקידו בחברה הוא CTO. לתצהיר צורפו מסמכים וביניהם א. אישור רשות המיסים לפיו מפעל החבר הוא "מפעל תעשייתי" ו "מפעל טכנולוגי מועדף" והכנסותיה הן "הכנסה טכנולוגית", הכל במשמעות סעיף 51 לחוק לעידוד השקעות הון; ב. הדו"ח הכספי של החברה לשנת 2020; ג. רשימת עובדי החברה מעודכנת ליום 22.07.23; ד. דוגמה להסכם התקשרות של החברה עם לקוח; ד. כתבות שפורסמו על החברה בעיתונות הכלכלית.
4. המשיב המציא תצהיר חתום ע"י מר מתי אלבן חוקר שומה מטעם המשיב, שהוא למעשה דו"ח הביקורת שביצע המצהיר בנכס ביום 19.07.2022.

5. ישיבת הוכחות התקיימה ביום 13.09.23 והמצהירים נחקרו על תצהיריהם. המצהיר מטעם המשיב אישר כי הנתונים בדבר החברה אותם רשם בדו"ח הביקורת הם הפרטים והנתונים שנמסרו לו ע"י נציג החברה במועד הביקורת. אין בדו"ח הביקורת מידע או נתונים שהשיג המצהיר משום מקור אחר.

6. תמצית טענות העוררת

6.1 העוררת היא חברת הזנק (סטארט – אפ) המפתחת תוכנות לייעול עולם השקעות הביטוח. העוררת מפתחת שני מוצרים. האחד תוכנה המעריכה סיכונים של עסקאות ביטוח, והשנייה היא פלטפורמת מסחר דיגיטלית המאפשרת למשתמשים להשקיע בעסקאות ביטוח במסגרת שוק ההון, תוך כדי הישענות על המוצר השני, קרי התוכנה להערכת הסיכונים. באופן כזה חברות ביטוח יכולות למצוא בשוק ההון משקיעים שייקחו על עצמם את הסיכון הביטוחי ויהוו מעין מבטחי משנה.

6.2 פעילות העוררת בנכס היא פיתוח התוכנות הללו בלבד. העוררת משמשת כזרוע המחקר והפיתוח של קבוצת חברות, ואין לה פעילות אחרת, לא בנכס ולא בכלל.

6.3 התוכנות אותן מפתחת העוררת אינן מיועדות ללקוח ספציפי אחד, אלא למגזר של חברות ביטוח ומשקיעים בשוק ההון. לעוררת לקוחות משני סוגים, מבטחים המעוניינים ליעל את ניהול הסיכונים שלהם באמצעות שימוש בתוכנה ו/או מעוניינים לפזר את הסיכון הביטוחי ולאחר משקיעים שיהוו מעין מבטחי משנה וישקיעו בהן באמצעות שוק ההון, ומן הצד השני משקיעים המעוניינים להשקיע בחברות ביטוח והתוכנה תוכל להתאים לו את ההשקעה המתאימה.

6.4 לאחר שהלקוח נרשם לפלטפורמה המפותחת ע"י העוררת, כל הפעילות מתבצעת ע"י הלקוח עצמו בעזרת התוכנה והחברה איננה מספקת ללקוחות "שירות" מתמשך.

6.5 מאחר ופעילות העוררת היא פיתוח תוכנה אשר היא בבחינת סיווג ספציפי, הרי בהסתמך על הלכת מישל מרסייה (בר"מ 4021/09) יש להעדיף את הסיווג הספציפי של "בית תוכנה" על הסיווג השיווי.

6.6 פעילות העוררת בנכס עונה על המבחנים השונים שנקבעו בפסיקה לצורך סיווג העסק כ"בית תוכנה".

6.7 לאחר הגשת סיכומיה ובטרם הגשת סיכומי המשיב, הגישה העוררת את פסה"ד שניתן בבית המשפט המחוזי בת"א בעמ"נ 77431-05-23 וורטי מחקר ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו.

7. תמצית טענות המשיב :

7.1 עיקר טענות המשיב הינן כי העוררת לא הרימה כדבעי את נטל הראייה המוטל עליה להוכיח כי היא נכנסת למסגרת המונח "בית תוכנה" לעניין צו הארנונה לפי מבחני הפסיקה.

7.2 רשימת העובדים שצורפה ע"י העוררת איננה רלבנטית, במיוחד למחצית השניה של שנת 2023 מאחר שזמן קצר לפני ישיבת ההוכחות פוטר כ 75% מעובדי

- החברה. בנוסף, מרשימת העובדים שהומצאה ניתן ללמוד כי רוב העובדים בנכס אינם עוסקים במחקר ופיתוח.
- 7.3 העוררת המציאה דו"ח כספי לשנת 2021 אולם לא המציאה דו"ח כספי לשנת 2022, והמצהיר מטעמה לא ידע להסביר מדוע.
- 7.4 לא הומצאה ראיה לטענת העוררת כי כל הכנסותיה הן "הכנסות טכנולוגיות".
- 7.5 העוררת לא הוכיחה באיזה שטח מתוך הנכס מתקיימת פעילות של פיתוח תוכנה ואת כמות העובדים מתוך ככל עובדיה העוסקת בפיתוח התוכנה, ובכך לא עמדה במבחן הכמותי הרלבנטי.
- 7.6 גם לעצם העניין העוררת אינה זכאית לסיווג של בית תוכנה לאור המבחנים שפותחו בפסיקה. העוררת איננה מפתחת ומוכרת את התוכנה כסחורה, ופעילותה היא מתן שרות על בסיס שימוש בפלטפורמה קיימת. הכנסות העוררת נובעות מפרמיות או עמלות בגין השימוש בתוכנה ולא ממכירתה ובהתאם יש לפסוק כי העסק הוא עסק של מתן שירותים ולא בית תוכנה. כמו כן העוררת שומרת בידה את זכות הקניין בתוכנה ואיננה מוכרת אותה ללקוחות.
- 7.7 השימוש בתוכנה אותה מפתחת העוררת היא לצרכיה שלה ולא למכירה ללקוחות. הפסיקה קובעת כי כאשר מיזם עסקי יותר תוכנה לשימוש בידיו לצרכי עסקיו, אין מדובר בבית תוכנה.
- 7.8 אין נפקות בעניין שבפנינו לטעון העוררת בעניין העדפת סיווג ספציפי על הסיווג השיורי, מאחר והסיווג שקבע המשיב כמשרדים או שירותים, הוא הסיווג הנכון.
- 7.9 מאחר והעוררת לא הוכיחה בפני המשיב ובפני הוועדה כי עמדה בתנאי צו הארנונה והפסיקה הרלבנטית שפירשה את הסעיף, אין היא זכאית לסיווג המבוקש.

דיון והכרעה

8. בתיק זה כבתיקים רבים אחרים המגיעים לוועדות הערר, אין חולק כי העוררת עוסקת בפיתוח וביצירת תוכנה, ולמרות זאת קיימת מחלוקת בין העוררת לבין המשיב בשאלת הסיווג הנכון של העסק אל מול דרישות צו הארנונה, והשאלה היא האם עסקה של העוררת מהווה "בית תוכנה" במשמעות סעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

התנאים לסיווג כ"בית תוכנה"

9. צו הארנונה קובע בסעיף 3.3.3 תעריף מיוחד כאשר: **"בתי תוכנה שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."**

פירושו של סעיף זה אינו דבר קל ובתי המשפט התלבטו בו לעתים תכופות. בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "עניין ווב סנס") נאמר כדלקמן: **"לצורך סיווג נכס בסיווג של 'בתי תוכנה' נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (היום סעיף 3.3.3), כי תתקיים בו בעיקר 'פעילות ייצורית' של ייצור 'תוכנה'."** הסעיף כולל בחובו שלשה מונחי מפתח: **"בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה"**. המונח **"בעיקר"** מכוון בעיני הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי."

10. לשאלה המהותית של בדיקת "הפעילות הייצורית" נוהגים בתי המשפט ליישם את האבחנה בין "תעשייה" לבין "שירותים" באמצעות המבחנים שנקבעו בפסק הדין של בית המשפט העליון בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ (להלן: "עניין רעיונות") וכן בפסק הדין בבר"מ 1675/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו (להלן: "עניין ברודקאסט"). בעניין רעיונות נקבעו ארבעה מבחני עזר עיקריים לקביעת האבחנה הנ"ל והם: (1) מבחן יצירת "יש מוחשי" אחד מ"יש מוחשי" אחר, כלומר האם בוצעה פעולה "ייצורית" של הפיכת חומר גולמי למוצר; (2) מבחן היקף השימוש במוצר – האם המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב או שמא הוא נועד לשימוש לקוח ספציפי, שאז הנטיה תהיה לומר כי מדובר בשירות ללקוח ולא לייצור; (3) מבחן "ההשבחה הכלכלית" – האם הפעילות הביאה לשינוי והשבחה כלכלית של המוצר; (4) מבחן "ההנגדה" – האם עיקר (ליבת) הפעילות שנעשת, קרובה יותר לפעילות ייצורית או למתן שירותים.

11. ביישום המבחנים לעניין פעילות ייצורית על יצרני התוכנה, יש לבדוק את מאפייניה של פעילות הנישום בנכס. בעניין ברודקאסט נפסק כי המבחנים המשמשים לצורך סיווג "בתי מלאכה ותעשייה" כוחם יפה בשינויים המחויבים בכדי לקבוע האם מתקיימת בנכס "פעילות ייצורית" של ייצור תוכנה.

12. לבדיקת המבחן הכמותי נבדקו בדרך כלל החלק משטח הנכס בו מתבצעת פעילות של ייצור תוכנה לעומת השטח בו בוצעו פעולות אחרות, מספר העובדים מתוך עובדי הנישום העוסקים ישירות בכתיבת קוד ובייצור תוכנה, הדו"חות הכספיים מהם ניתן ללמוד על היקף הוצאות החברה למחקר ופיתוח לעומת ההוצאות האחרות, ובמקביל ממה נובעות הכנסות החברה.

13. מבחן נוסף שנקבע הוא האם מדובר בייצור תוכנה למכירה "כמוצר מדף" למכירה לכל, שאז תהיה נטייה לסווגה כפעילות של ייצור תוכנה, או שמא מדובר במתן שירות מבוסס תוכנה ללקוח ספציפי, שהיא פעילות שירותית שאיננה מקנה את הסיווג של בית תוכנה. ראה עמ"נ (ת"א) 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו.

14. המונח "מוצר מדף" הורחב בפסיקה גם לפיתוח תוכנה לצרכי מגזר מסוים או קבוצה ספציפית של לקוחות ובלבד שלא יהיה מדובר בפיתוח תוכנה ללקוח ספציפי ולפי דרישותיו, שאז מדובר למעשה בשירות ללקוח. ראה לעניין זה עמ"נ (ת"א) 16-09-5340 איי פוינט מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת גן, (להלן: עניין איי פוינט) שם נאמר מפי כב' השופט חגי ברנר כדלקמן: *"אין כל מניעה שפיתוח של תוכנות מחשב שנועדו לשרת מגזר מקצועי מסוים או קהל יעד מסוים, כגון, מנהלי חשבונות, עורכי דין, ילדים וכו', ייחשב כפעילות ייצורית, שכן לא מדובר בלקוח ספציפי, אלא במגזר שלם, גם אם יש לאותו מגזר מאפיינים מיוחדים המבחינים אותו מהציבור הרחב. לעומת זאת, פיתוח עדכוני תוכנה ספציפיים, המותאמים ותפורים למידותיו האישיות של לקוח פרטי (tailor – made), אינו מקדם את הפיתוח*

התעשייתי הכללי של המדינה, וזאת בשונה מפיתוח תוכנות מדף המיועדות לשימוש של הציבור הרחב או של קהל יעד מסוים

15. בבואנו לבדוק מהו הסיווג המתאים לפעילות העוררת בנכס בו היא פועלת ואשר לגביו הוגש הערר, עלינו לבדוק מהי פעילות המתבצעת בפועל בנכס הספציפי.

ראה לעניין זה עמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקיריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (להלן: "עניין פריאמפט") נאמר מפי כב' השופט הארי קירש:

"24. הרי העשייה המבוצעת בנכס היא המכרעת לעניין החיוב בארנונה ואם העשייה היא כתיבת תוכנה כמוצר לשיווק ומכירה, אזי לדעתי די בעובדה פשוטה זו כדי לזכות בתעריף המוזל הניתן לבתי תוכנה. זאת הפעילות שהמחוקק ביקש לעודד, והניסיונות השונים להצר את היקף ההקלה על ידי מציאת אבחנות שונות – לא יצלחו"

לדעתנו פיתוח תוכנות מחשב בנכס, אשר נועדו לשרת קהל יעד מסוים כאשר אותו קהל יעד עושה שימוש ישיר בתוכנה (ראה עניין איי פוינט"), עונה להגדרת "מכירת התוכנה" כאמור בעניין פריאמפט. אין חובה למכור את הקניין הרוחני באופן שהמשתמש יינתק מהחברה מפתחת התוכנה. הרי ממילא כל תוכנה היא בסיס לשינויים ולשדרוגים אשר רק המפתחת תוכל לייצרם ולספקם.

16. לאור העיקרון הכללי הנ"ל המובע בעניין פריאמפט, יש לבחון מה נעשה באופן ספציפי בנכס נשוא הערר ע"י העוררת, ללא השפעה של חברת אם או חברה אחות שלה אשר נמצאים מחוץ לנכס. ייתכנו אמנם מקרים בהם נכון יהיה לבדוק את פעילות הארגון כולו לרבות חברת אם / חברות אחיות וכיוצ"ב, אולם ככלל ענייננו הוא בפעילות בנכס הספציפי, ככל שניתן לאפיין אותה תחת המבחן של "בעיקר" במשמעות עניין ווב סנס. בסעיף 30 לתצהיר מר בן ציקל מטעם העוררת, פירט המצהיר את מבנה קבוצת חברות עליהן נמנית העוררת. לפי המוצהר הקבוצה מונה ארבע חברות, כאשר העוררת (ששמה באנגלית הוא Vesttoo Marketplace Ltd) עוסקת אך ורק במחקר ופיתוח של התוכנה הטכנולוגית, ואילו שלש החברות האחרות עוסקות בשיווק ומכירה, כל אחת באזור אחר של העולם. לפיכך בנסיבות דן לצורך הכרעה בערר נכון לבדוק את פעילות העוררת מפעילות החברות האחרות בקבוצה.

17. לתצהיר העוררת צורפה רשימת העובדים של העוררת כפי שהייתה במועד הגשת התצהיר (22.06.23). המשיב טען בסיכומיו כי מאחר ועד מועד ההוכחות פוטר חלק ניכר מהעובדים הרשימה איננה רלבנטית, אולם אנו דוחים טענה זו. ערר 140024535 הוגש בגין שנת 2022 והמצב העובדתי בעניין כמות העובדים ותפקידיהם החברה היה קיים לפחות עד מחצית שנת 2023. כמו כן ניתנה החלטה בתיק בעקבות הסכמת הצדדים, כי הערר לשנת 2023 יאוחד עם הערר הראשון ותינתן החלטה שתחול על שתי שנות המס. לפיכך רשימת העובדים הרלבנטית היא הרשימה שהוצגה לוועדה במסגרת תצהיר העוררת.

18. רשימת העובדים שהוגשה כוללת 147 עובדים כשליד כל שם מופיעה המחלקה בה הוא מועסק. בתצהיר מטעם העוררת נאמר כי "רובם המוחלט" הם אנשי פיתוח תוכנה בעלי

השכלה רלבנטית בתחום ו/או ניסיון בתחום (בוגרי מדעי המחשב, מתכנתים). מתוך הרשימה, ליד 64 שמות נרשם כי הם במחלקת R&D (מחקר ופיתוח), 10 עובדים נוספים במחלקת Product, ו 6 עובדים במחלקת Insurance Markets (עיסוקה של החברה במתן פתרונות בענף הביטוח). כמו כן קיימים ברשימה 11 עובדים שתיאור תפקידם Financial Engineer. נראה לכאורה אשר אמנם לא נמסר בדיוק תיאור תפקידם אולם נראה כי גם הם עוסקים בפיתוח המוצר (בניגוד למונח Financial המופיע לצד שמם של 9 עובדים ומצביע לכאורה על אנשי כספים). עדותו של המצהיר לא נסתרה ונתמכת ברשימת העובדים.

19. מהדו"ח הכספי שצורף (לשנת 2020) עולה כי ההוצאות למחקר ופיתוח באותה שנה הגיעו ל \$ 833,000 ו הוצאות ההנהלה והכלליות הגיעו ל \$ 441,000, נתון שתומך בטענת העוררת כי עיקר פעילותה בנכס הוא למחקר ופיתוח, קרי ייצור תוכנה. מן הראוי היה לצרף לתצהיר דו"חות כספיים מעודכנים יותר של שנת 2022 ולמצהיר מטעם העוררת לא היה מענה לשאלה מדוע לא הוגש הדו"ח המעודכן. התלבטנו האם די במחדל זה בכדי לדחות את הערר. יחד עם זאת מאחר והוכח כאמור כי רוב מוחלט של העובדים בנכס עוסק בפיתוח מוצרי התוכנה של העוררת, הדעת נותנת כי היחס בין הוצאות המחקר והפיתוח לבין שאר ההוצאות הכלליות של החברה, נשמר אם לא גדל, בשנים 2022 ו 2023 הרלבנטיות לערר.

20. תיאור פעולת החברה מופיע בתצהיר מטעמה וכן בתיאור המפורט באישור רשות המיסים מיום 10.05.2021 (נספח 1 לתצהיר העוררת) אשר בו אושר מפעל החברה כ"מפעל תעשייתי" במשמעות החוק לעידוד השקעות הון, וכי הכנסותיה מהוות "הכנסות טכנולוגיות". אישור זה שנועד למטרה אחרת אינו מהווה ראיה מכרעת לעניין היותה של החברה "בית תוכנה", אולם קיומו של האישור מהווה ראיה תומכת בעמדה זו, יחד עם יתר הראיות כאמור.

21. כמתואר בסעיפים 1.3 ו 1.4 לאישור רשות המיסים, המערכת הממוחשבת המפותחת ע"י העוררת מחברת בין חברות הביטוח המחפשות "ביטוח משנה" ופיזור הסיכון הביטוחי מצד אחד, לבין משקיעים פוטנציאליים (בנקים, משקיעים מוסדיים ופרטיים) מצד שני, המוכנים להשקיע בהשקעות בטוחות יחסית ללא התנודתיות המאפיינת את שוק ההון. כל לקוח כזה, לאחר שנרשם למערכת ומוסר את הפרטים הנדרשים, מפעיל את התוכנה בעצמו ללא התערבות החברה.

22. לקוחות החברה עושים כאמור שימוש בתוכנה העומדת לרשותם ללא כל התערבות של העוררת. לשאלת הוועדה העיד המצהיר מטעם העוררת כי "הפיתוח הוא אחיד לכולם. אנחנו קובעים את הפיצ'רים והם כלליים עבור כל המשתמשים".

23. העוררת איננה מתאימה את התוכנה לדרישות כל משתמש ספציפי אלא מעמידה תוכנה "על המדף" ומאפשרת לכל משתמש רשום לעשות שימוש בתוכנה. בכך נראה כי התוכנה עונה על הדרישה להיות "מוצר מדף" לפי עמ"נ (ת"א) 11-07-12244 אלעד מערכות בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו.

24. האופן בו מתבצע התשלום לעוררת גם הוא אינו פוגע באופי העסקה. המצהיר העיד כי כיום מתבצע תשלום רק אם המשתמש מבצע עסקה בפועל וישנה כוונה להפוך זאת לתשלום עבור השימוש בפלטפורמה. מן הסתם העוררת כחברה צעירה וכחלק ממאמציה למשוך משתמשים לפלטפורמה שפיתחה, מציעה להם כמהלך שיווקי לשלם רק במקרה של הצלחה. זהו חישוב מסחרי של העוררת ואין בו בכדי לשנות את אופי "הסחורה" שהיא מספקת.

25. בשקילת כל השיקולים לאור סקירת פעילות העוררת בנכס, ולאחר התלבטות (ראה סעיף 19 לעיל), החלטנו כי פעילות העוררת הנכס עונה על המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות ובעניין ברודקאסט. העוררת מייצרת ללא ספק מוצר תוכנה העונה למבחן יצירת "יש מוחשי"; המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב או למצער לשימוש קהל יעד לא קטן של מבטחים מצד אחד וציבור משקיעים מצד שני; מבחן ההשבחה הכלכלית נענה בכך כי קיים קהל יעד אשר מוכן להתקשר עם העוררת ולשלם עבור המוצרים שהיא מפתחת; מבחן ההנגדה, האם ליבת הפעילות דומה יותר לפעילות ייצורית או למתן שירותים, מתקיים – העוררת מספקת אמנם שירות לקהל היעד, אולם כפי שהראינו, השירות אינו שירות המותאם אישית ללקוח ספציפי ונבנה לפי דרישותיו, אלא הוא העמדת התוכנה ללא כל שינויים והתאמות לרשות המשתמשים. בכך אנו סבורים כי גם מבחן ההנגדה בא על סיפוקו.

26. לאור כל האמור הערר מתקבל.

המשיב ישלם לעוררת את הוצאות הערר בסך - 4,000 ₪.

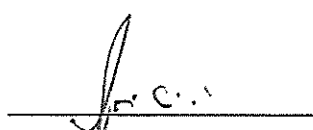
ההחלטה נכתבה על ידי חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן על דעת כל חברי הוועדה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 25/4/24

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

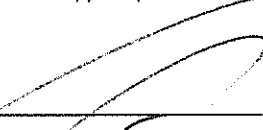
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

החלטה זו נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן, בהסכמת יתר חברי הוועדה.

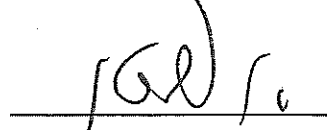


חבר: יעקב ישראל, ר"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

סנה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025563

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: חנה אור ואח'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אלנבי 12, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000412956 ח-ן ארנונה מס' 11357997 המסווג כ"קרקע תפוסה" ונכס מס' 2000101141 ח-ן ארנונה מס' 11357998 המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררים, בעלי הנכס, יש להותיר את רישום החזקה בנכס על שם השוכר מר יוסף נדב בהתאם לחוזה שכירות מיום 15/2/2020 שלטענתם הוארך עד ליום 14/10/2024. לטענת העוררים, השוכר המשיך להחזיק במושכר עם תום תקופת השכירות ביום 15/10/2023 ומימש את תקופת הארכה שעתידה להסתיים ביום 14/10/2024.

לטענת המשיב, השוכר הודיע למשיב ביום 23/7/2023 כי הוא חדל מחזקה בנכס, ובהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות המשיב השית את החיוב בנכס על בעלי הזיקה הקרובה ביותר אליו, בעלי הנכס. לטענת המשיב, מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

ביום 25/3/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת העוררות כי יש להשיב את רישום החזקה בנכס על שם המחזיק הקודם בנכס, מר יוסף נדב (להלן – "השוכר"). לטענת המשיב, השוכר מסר הודעת חדילה על סיום החזקה בנכס ביום 23/7/2023 והיה עליו לכבד הודעה זו.

המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף. הצדק עם המשיב כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו, אולם בשלב זה ייערך בירור ראשוני אל מול השוכר.

השוכר מצורף כצד שלישי לערר. העוררות ימצאו העתק מכתב הערר, כתב התשובה לערר והעתק מהחלטה זו לידי השוכר. אישור מסירה יומצא לתיק הערר. בד בבד, העוררות ימצאו למזכירות הוועדה את פרטי ההתקשרות עם השוכר לרבות כתובת דוא"ל וטלפון.

השוכר יגיש תגובה לתיק הערר ביחס למועד עזיבתו את הנכס ונסיבות העזיבה בתוך 30 יום ממועד קבלת החומרים מידי העוררות.
לאחר קבלת עמדת השוכר יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 5/5/2024 הגישו העוררים תגובה להחלטה בה ביקשה לבטל את החלטת יו"ר הוועדה ולקבל את טענותיה. ביום 8/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי ייקבע דיון מקדמי בנוכחות ב"כ הצדדים והשוכר.

ביום 19/6/2024 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. השוכר לא התייצב לדיון וב"כ העוררים הצהיר כי ניסיון להשיגו טלפוני לא צלח, הוא לא קיבל את החומר לידי, התבצעה מסירה כדין של החומר, אולם הוא ניתק קשר עם בעלי הנכס בעוד המפתחות בידיו. ב"כ העוררים הוסיף כי לא פתחו בהליכים משפטיים כנגד השוכר וכי הנכס סגור. ב"כ המשיב טענה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שאינו בסמכות הוועדה וכי הניסיון להמציא לשוכר את החלטת הוועדה ותיק הערר בכתובת הנכס בשלושה מועדים שונים בחודש אפריל 2024, והדבקת מודעה על דלת הנכס נושא הערר, מחזיקים את הטענה שהעורר עזב את הנכס. לאחר שמיעת טענות הצדדים החליטה הוועדה כי העוררים יגישו תגובה לבקשה לסילוק הערר על הסף בתוך 14 יום והתיק יועבר למתן החלטה.

ביום 3/7/2024 הגישו העוררים תגובה לבקשה לסילוק הערר על הסף בה טענו כי המשיב שינה את שם המחזיק שלא כדין ללא קבלת הסכמת העוררים לכך ובניגוד לאמור בהסכם השכירות. העוררים צירפו אישור על הדבקת המסמכים על דלת הנכס וטענו כי אינו נמצא בכתובת ביתו או בכתובת הנכס וכי אי שיתוף פעולה של השוכר בהליך מוביל לכך שחוטא יצא נשכר. העוררים הוסיפו כי השוכר מחזיק במפתחות המושכר ומנהל את עסקו ומכאן שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

דיון והכרעה

על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, **העירייה אינה צד למחלוקת**, ועליה להתברר **בפני הערכאה האזרחית המוסמכת** לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה **ב"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו** בו נקבע כי הנתבי המינהלי אינו הנתבי הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר.

כך, בענייננו, מדובר בסכסוך בין העוררים, בעלי הנכס, ובין השוכר, הצד השלישי, שהעירייה אינה צד לו והוועדה אינה מוסמכת להכריע בו ובפני העוררים עומדת האפשרות לפנות בהליכים משפטיים כנגד השוכר. סמכות הוועדה מצומצמת אך ורק למחלוקת **בין העוררים ובין העירייה**, קרי, לשאלה האם שינוי רישום המחזיקים בנכסים על ידי המשיב על שם העוררים נעשה כדין.

מכאן, כי עלינו לקבוע, על פי החומר שבפנינו, האם העירייה פעלה כדין כאשר רשמה את העוררים כ**מחזיקים** בנכס נושא הערר, כמשמעותו של מונח זה בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

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

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

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

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

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

"מחזיק – למעט דייר משנה".

סעיף 325 לפקודת העיריות קובע את חובתו של בעלים או מחזיקים של נכס המחויב בארנונה למסור הודעה בכתב לעירייה בעת שחדלו להחזיק בנכס או בעת העברת בעלות בנכס בלשון זו:

"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחובתו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה..."

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי הארנונה מוטלת על מי שנעשה הבעלים או המחזיק, המחויבים למסור הודעה לעירייה בכתב על מהות העסקה והצדדים לה:

"נעשה אדם בעל או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

במקרה שבפנינו אין חולק כי השוכר – הצד השלישי נרשם כמחזיק בנכס בהתאם לחוזה שכירות עם העוררים, ואין חולק כי השוכר מסר הודעת חדילה (ללא תיאום עם העוררים) ובעקבות כך הועבר הרישום על שם העוררים.

כידוע, העירייה מנהלת רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים בתחום שטחה העירוני, בהתאם להודעות הנמסרות על ידי בעלים ומחזיקי נכסים. פקודת העיריות מטילה חובה אקטיבית, הן על הבעלים והן על המחזיק בנכס להודיע בכתב לעירייה על כל שינוי שכזה. הרציונאל שבבסיס סעיפים אלו הוא הקלת הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, ולו מפאת העובדה שביצוע בדיקה באשר לזהות המחזיק דה פקטו בכל נכס עלולה להוות נטל שהרשות לא תוכל לעמוד בו בהיעדר המשאבים הנחוצים לכך.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באופן רגיל, בעלים של נכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אלא אם יש מי שעושה שימוש בנכס כגון ברשות / שוכר.

ב"כ העוררים טען בפנינו בדיון המקדמי כי הנכס סגור, וכי אין אפשרות לאתר את השוכר בכתובת הנכס. בשלושה מועדים שונים הודבקה הודעה על כתובת הנכס, עובדה המלמדת כי הנכס סגור. עובדות אלו, ואי האפשרות לאתר את השוכר במסגרת ההליכים המקדמיים בתיק, מתיישבות עם הודעת השוכר למשיב כי הוא אינו מחזיק עוד בנכס. לאור הודעה זו, נרשמו העוררים, בעלי הנכס, כמחזיקים בו. אין בשינוי רישום החזקה כדי לפגוע בזכותם לתבוע את זכויותיהם על פי דיני החוזים מאת השוכר.

סוף דבר;

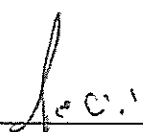
מדובר במחלוקת אזרחית – חוזית בין העוררים, בעלי הנכס, ובין השוכר, שהעירייה אינה צד לו, ועליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות. מסיבה זו החלטנו לדחות את הערר. לאור הודעת החדילה של השוכר, מצאנו כי לא נפל פגם בהחלטת העירייה להסיר את שמו כמחזיק על בסיס הודעה זו בשים לב לכך גם לכך שבמהלך ההליך המקדמי התברר כי לא ניתן לאתר את השוכר בכתובת הנכס והנכס סגור.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 25/4/24

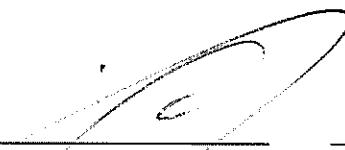
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים-התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות-בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025564

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: קוסט פורר את גבאי רואי חשבון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב מנחם בגין 144א, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000432661 ח-ן ארנונה מס' 10945559 המסווג ברובו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" ובחלקו כ"בית תוכנה".

בכתב הערר נטען כי יש לסווג את הקומה החמישית במשרדי העוררת בסיווג "מגורים" מאחר ושימש בראשית המלחמה למגורי חיילים/ חיילי מילואים וכי יש לסווג את הקומה השישית בנכס בסיווג "מחסנים" מאחר והוקצתה ברובה לאיסוף, מיון ואחסון ציוד עבור אנשי מילואים בשעת חירום.

ביום 28/3/2024 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בו טענה ב"כ העוררת כי טענת סיווג הקומות החמישית והשישית מתייחסת לשלושה חודשים בלבד, מחודש אוקטובר ועד חודש דצמבר 2023. הוועדה העלתה מיוזמתה את שאלת סמכותה לדון בשינוי סיווג הנכסים לתקופה קצובה במהלך תקופת חירום וקבעה בהחלטתה כך:

"הוועדה העלתה בפני הצדדים את השאלה האם ראוי מבחינת מדיניות ארנונית לדון בשינוי סיווג נכסים של העוררת בתקופת מצב חירום שהיא תקופה קצובה של 3 חודשים בהם תרמה שתי קומות ממשרדיה לטובת פעילות שאינה פעילות שיגרתית של משרד רו"ח, בשים לב לכך שאלפי עסקים בעיר פעלו במהלך החודשים האלה בצורות שונות שאינן תואמות את סיווגן המקורי.

ב"כ המשיב טען כי בכל מקרה גם אילו הוכחו כל טענות העוררת אין מקום לשינוי הסיווג לתקופה בת 3 חודשים שכן אין מדובר במגורים ואין מדובר במחסנים.

הצדדים יסכמו טענותיהם בעניין סמכות הוועדה לשנות סיווג בתקופת חירום למשך 3 חודשים והיתכנות הדיון בטענות העוררת כלהלן:

העוררת תסכם בתוך 14 יום המשיב יסכם בתוך 14 יום נוספים.

אורך הסכומים שני עמודים.

לאחר מכן התיק יועבר למתן החלטה".

ביום 17/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 2/6/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים בכתב הערר ובכתב התשובה לערר, ואת סיכומיהם בשאלת הסמכות, הגענו למסקנה כי הוועדה אינה הערכאה המתאימה לדון בסעד המבוקש על ידי העוררת.

העוררת, שפעילותה העיקרית הינה שירותי ראיית חשבון, טוענת כי יש לסווג שתי קומות משרדים, בסיווג מגורים ובסיווג מחסנים, לאור פעילות זמנית בשלושת החודשים הראשונים למלחמת חרבות ברזל, שהיא איפשרה לקיים במשרדה, המשמשים דרך קבע כמשרדים לראיית חשבון. לטענתה, חלק ממשרדה שימש ללינה של חיילים ואנשי שירות הביטחון וחלק מהם שימשו לפעילות התנדבותית של קליטה, מיון והפצה של ציוד לסיוע לגורמי הביטחון.

כידוע, בחודשים הראשונים למלחמת חרבות ברזל שינו נכסים רבים בתחומי העיר תל-אביב יפו (ולא רק) את פניהם; כך, למשל, מסעדות הפכו למטבחים לבישול אוכל עבור הצבא, בתי מלון הפכו למתחמי אירוח של מפונים מישובי עוטף עזה וגבול הצפון (בעניין זה תלויים ועומדים בפני הוועדה מספר עררים), מתחמים מסחריים ואחרים רבים הועמדו באופנים שונים לרשות המפונים, לרבות עבור חלוקת ציוד חיוני, בגדים, משחקים ועוד, ונכסים רבים אחרים הועמדו לרשות אריות ציוד ומזון לחיילים. חלק מן העסקים עשו זאת במקביל לפעילותם השוטפת וחלקם עשו זאת חלק פעילות אחרת. חלק עשו זאת בתשלום וחלק בהתנדבות מלאה. כך או כך, כלל הפעילות האזרחית בעיר ובכלל הינה חשובה וברוכה.

העמדת נכסים המסווגים לצורך תשלום ארנונה בסיווגים שונים; מסחריים, משרדיים ואחרים, בהתנדבות, ובאופן זמני (בענייננו למשך שלושה חודשים בלבד) למטרות חברתיות אזרחיות ואחרות אינה יכולה, לטעמנו, להוות עילה לשינוי סיווג הפעילות העיקרית של המחזיק בנכס לצורך שינוי שיעור גביית הארנונה.

ראשית; כידוע, על הרשות לפעול באופן אחראי ושקול בהפחתת דמי הארנונה. בחינה של שינויי השימוש בכלל הנכסים בעיר לתקופה זמנית, בעת חירום, תוך החובה שלא לנהוג באפליה, ושלא להיטיב עם האחד, ולהעמיס נטל על האחר, עלולה להטיל נטל כבד על הרשות, שיגולגל בסופו של דבר חזרה על כתפי משלם המסים. לכן, החלטה כאמור צריכה הייתה להתקבל על ידי הרשות ביחס לכלל הנכסים בעיר תוך שקילת מכלול משמעותיות והיבטיה.

שנית; אנו סבורים כי הפתרון הראוי למצב דברים בו עסקים רבים שינו את פעילותם בראשית המלחמה למטרות אזרחיות וחברתיות אינו באמצעות שינוי סיווג הארנונה לתקופה קצובה. המענה לסוגיה שהינה סוגיית רוחב, ולמצב דברים כללי כגון עת חירום, מלחמה או מגיפה, שהוא בעל השלכה על כלל הנכסים בעיר, או, בענייננו, על חלק ניכר מהם, לא יכול להינתן במסגרת עררים פרטניים בפני ועדת הערר, שכן אין מדובר במקרה פרטני אלא בסוגיה שמן הראוי לשקול אם היא מצריכה מענה כללי. הסמכות והמומחיות לקביעת מדיניות כוללת הינה בידי הרשות המבצעת. כך, למשל, כפי שציין המשיב בסיכומיו, ניתנו הקלות שונות למפונים ומשפחות החטופים במסגרת

התיקון לתקנות ההסדרים (הנחה מארנונה) מיום 16/11/2023, תחת הסעיפים "הנחה מיוחדת חרבות ברזל" ו"הנחה לחטופים ולנעדרים". סוגיות דומות עלו בשנים האחרונות ביחס למדיניות הכוללת מתן מענקים שונים וכן הקלות בתשלום ארנונה בעת מגפת הקורונה. אילו ירצה המחוקק או מחוקק המשנה להעניק הקלה בארנונה לשימושים אזרחיים מסוימים שנעשו ו/או נפגעו במהלך מלחמת חרבות ברזל, הוא יעשה זאת באופן ברור ומפורש תוך קביעת הקריטריונים והתנאים לכך.

שלישית, עמדנו הינה כי לצד ההערכה הרבה לפעילות אזרחית בעת חירום, שינוי זמני, מדוד וחלקי בתקופת חירום אינו מצדיק את שינוי הסיווג בארנונה. רישום הסיווג בספרי העירייה מתייחס לפעילות העיקרית של המחזיק בו. סיווג הנכס לצרכי גביית ארנונה, ככלל, נעשה לאחר בחינה קפדנית ויסודית של טיב הפעילות העיקרית של המחזיק בו, והשאלתו לתקופה מצומצמת עבור שימוש אחר, הינה פעילות טפלה (ולא מבחינת חשיבותה) לפעילות העיקרית של המחזיק.

בנסיבות שבפנינו, ובהיעדר החלטה אחרת של הרשות המבצעת או של העירייה, אנו סבורים כי אין זה בסמכות הוועדה להורות על שינוי רישום סיווג הנכסים בספרי העירייה, רישום אשר מייצג את הפעילות העיקרית של המחזיקה ומביא לידי ביטוי את חלוקת הנטל בתשלום ארנונה בין כלל הנכסים בעיר.

בבחינת למעלה מן הצורך נוסף, כי גם לטענת העוררת עצמה, משרדיה לא שימשו כמגורים קבועים, אלא לכל היותר ללינה ארעית של חיילים, במשרדיה, כמו גם שאחסון ומיון של ציוד במשרדיה, לא הפך אותם למחסנים העונים על התנאים הקבועים בצו הארנונה, שכן גם לפי טענותיה לא דובר במחסנים של סחורה המשרתים נכס אחר במקום אחר.

סוף דבר;

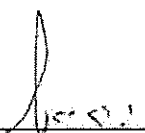
לאור כל האמור, מסקנתנו כי ועדת הערר אינה המסגרת המתאימה לדון בשינוי סיווגה של העוררת לתקופה קצובה בת שלושה חודשים בעת חירום.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 25/7/24

בהתאם לסעיף 25(2) לתוק 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"א 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

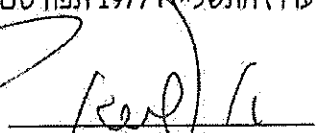


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025214

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יונתן לובנס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הרצל 86, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000092498 ח-ן ארנונה מס' 11173288 המסווג כ"מסחר רהיטים".

לטענת העורר בכתב הערר יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 1/1/2023 בשל שיפוצים ועבודות שנעשו בו, לרבות נזקי מים ונזקים למבנה. בכתב התשובה טען המשיב כי העורר פנה לראשונה ביום 2/5/2023 ולא ניתן להעניק לנכס פטור לפני מועד הפנייה. לגופו של עניין, נטען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 3/5/2023 נמצא כי בנכס ציוד רב לרבות כורסאות, שולחנות, כסאות וכן פרטי נוי שונים ולכן לכל הפחות נעשה בו שימוש לאחסנה והוא אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 12/11/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי משמדובר במחלוקת עובדתית ובהיעדר טענות סף התיק ייקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 29/1/2024 הוגשה הצהרה שלא נחתמה בפני עורך דין מטעם העורר. יו"ר הוועדה קבעה כי ההצרה תתויק לתיק הערר. ביום 17/4/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר רוני וקנין, אליו צורפו ממצאי הביקורת מיום 3/5/2023.

ביום 15/5/2024 התקיים דיון הוכחות. בהסכמת ב"כ המשיב, לאחר שהעורר הוזהר לומר את האמת, הוחלט לראות בהצהרה שהוגשה לתיק הערר כשוות ערך לתצהיר. בהסכמת ב"כ המשיב הוסכם שהמתורגמן מר נתן בן חיון יתרגם את עדות העורר מצרפתית לעברית. העורר נחקר על הצהרתו והעד מטעם המשיב נחקר על תצהירו. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי ב"כ המשיב תמסור חודעה בתוך 30 יום באילו תאריכים הוענק לנכס פטור לא ראוי לשימוש משנת 2021 ואילך. הצדדים הסכימו כי לאור העובדה שהעורר אינו מיוצג ואינו דובר עברית, ההחלטה בתיק תינתן על סמך חומר הראיות בתיק והחקירות ללא הגשת סיכומים.

ביום 19/5/2021 הגיש המשיב הודעה לפיה הנכס נושא הערר קיבל פטור לא ראוי לשימוש בתאריכים הבאים:

מיום 12/10/2021 ועד ליום 30/11/2021.

מיום 1/12/2021 ועד ליום 31/12/2021

מיום 1/1/2022 ועד ליום 31/3/2022.

מיום 1/4/2022 ועד ליום 30/9/2022.

מיום 1/10/2022 ועד ליום 31/12/2022.

דיון והכרעה

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

"ינהרס בניין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק."

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נכס שנהרס או ניזוק הוגדר כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פסי או בייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים"..... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם מורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו חבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: לכל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם" (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י' כהן); "באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח"....

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבת התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא

מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בנין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יחנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בנין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשיית או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבנין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבנין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבנין....".

מהודעת המשיב מיום 19/5/2024, על נספחיה, עולה כי הנכס קיבל פטור מתשלום ארנונה מיום 12/10/2021 ועד ליום 31/12/2022. העורר לא פנה בראשית שנה 2023 בבקשה להאריך את תקופת הפטור אלא פנה למשיב רק כעבור כחמישה חודשים. ביום 3/5/2023 נערכה ביקורת בנכס ובה נמצא כי הנכס אינו עומד עוד בתנאים למתן הפטור המבוקש.

העורר מבקש לפטור אותו מתשלום ארנונה החל מיום 1/1/2023. לפי עדותו בפניו, השיפוף בנכס החל בחודש יולי 2021 והסתיים בסוף חודש יוני 2023. השיפוף החיצוני של הבנין הסתיים בחודש נובאר 2023. העורר אישר בעדותו כי בעת הביקורת בנכס בחודש מאי 2023, היה בו ציוד, וכי מדובר בסחורה שהגיעה מחו"ל.

העורר הציג במהלך הדיון בפני הוועדה תמונות של הנכס מן השנים 2021 ו- 2022, אולם מדובר בתקופה בה המשיב העניק לנכס פטור מתשלום ארנונה והן אינן מלמדות על מצב הנכס בשנת 2023.

העד מטעם המשיב העיד כי בעת הביקורת היו בנכס רהיטים חדשים שעל פי התרשמותו כנראה הגיעו מקונטיינר ולא היה לעורר היכן לשים אותם.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת המשיב מחודש מאי 2023 אכן נראית סחורה רבה, לרבות ריהוט ואביזרי נוי שונים והמסקנה המתבקשת הינה כי במועד זה אוחסן ציוד רב בנכס.

העורר לא צירף ראיות נוספות ביחס לתקופה מחודש ינואר עד חודש מאי 2023 שילמדו כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופה זו, ומעדותו עולה כי השיפוף ממילא הסתיים בחודש יוני 2023.

סיכומם של דברים ;

מכלל האמור עולה כי אין בפנינו כל ראיה ביחס למצבו הפיזי של הנכס מחודש ינואר 2023 ולכן לא ניתן לקבוע כי מצבו מצדיק להאריך את הפטור כמבוקש. עוד עולה כי בחודש מאי 2023 הנכס לא היה ריק והיה בו ציוד רב וסחורה רבה ולכן הוא אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העירונית ; במועד הביקורת נעשה בנכס שימוש בפועל, הלכה למעשה, של אחסנה של ריהוט וקירתי ויקר ערך (כך לדברי העורר עצמו בהצהרתו).

מסקנתנו כי לא הוכח כי הנכס זכאי לפטור בהתאם להוראות הדין והפסיקה ואין מנוס מלדחות את הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

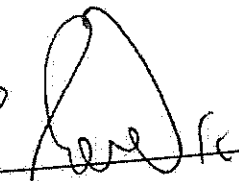
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 25/4/24.

בהתאם לסעיף 215(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 ארעונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: יעקב ישראל, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025571

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אסף לב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יגאל מוסינזון 29, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000474369 ח-ן ארנונה מס' 11341246 ששטחו 388 מ"ר בסיווג "מגורים".

לטענת העורר, יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה, מאחר ולא קיבל טופס 4, אינו מחובר לחשמל ואף אם הוא מרוהט אינו יכול להיחשב כנכס הראוי למגורים. לטענת המשיב, ביום 21/9/2023 נערכה ביקורת בנכס, אולם העורר סירב לנציג המשיב לצלם את הנכס במועד הביקורת, צילומים שהיו מגלים תמונה ברורה הסותרת את טענות העורר באופן מוחלט; לטענת המשיב, מבחינה עובדתית הנכס מאוכלס ונעשה בו שימוש בפועל, הוא מרוהט, יש בו ציוד רב וישנן אינדיקציות המלמדות כי נעשה בו שימוש בפועל למגורים; סלסלת פירות על השיש, מתקני ילדים בחצר, מטענים מחוברים לשקעים בסמוך למיטה, מוצרי טואלטיקה ועוד.

ביום 9/1/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

"...לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני

ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בטענת הערר כי הנכס לא קיבל טופס 4 ואינו ראוי לשימוש. העורר טוען כי אינו חולק על כך שבנכס חפצים ורהיטים ומוכן לשמש כמקום מגורים, אלא שלטענתו בהיעדר טופס 4 אין לו חיבור לחשמל ולא ניתן להשתמש בו. המשיב טוען כי בביקורת שנערכה בנכס העורר לא איפשר לחוקר לצלם את הנכס. בביקורת שהתקיימה בנכס נמצא נכס מאוכלס ומאובזר, לרבות מתקנים בחצר, רכב בחנייה וסלסלת פירות על השיש.

העורר יודיע בתוך 7 ימים האם לנוכח הפסיקה שצירף המשיב לכתב התשובה הוא עומד על הערר.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 15/1/2024 הוגשה הודעה מטעם העורר, בה התייחס לטענות המשיב; לטענתו, נציג העירייה ביקש שהעורר יצלם בטלפון שלו וכך נערכו הצילומים ומאחר ונציג המשיב ערך ביקורת בכל הנכס, הפסיקה בעניין סירוב לביצוע ביקורת אינה רלוונטית. העורר חלק על הטענה כי אי קבלת טופס 4 אינה מלמדת כי הנכס ראוי או לא ראוי למגורים וטען כי הפסיקה שצורפה על ידי המשיב אינה רלוונטית לעניינו. בסוף ההודעה ביקש העורר כי יעל אף כל האמור לעיל אנו מוכנים לשלם את כל החיובים שלטענת המשיבה אנו חבים. ובלבד, שהמשיבה תנפיק לנו טופס אכלוס".

ביום 17/1/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי: "הוועדה אינה מוסמכת לתת הוראות למשיב בעניין טופס אכלוס, וסמכותה נוגעת רק לשאלת החיוב בארנונה. הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך עובדות מוסכמות ללא דיון הוכחות".

ביום 17/1/2024 נמסרה הודעה מטעם העורר לפיה ישמח להגיע לדיון מקדמי "ולסגור את הפרשה", ובמידה ולא ניתן, עמד על קיום דיון הוכחות. ביום 24/1/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי לאור עמדת העורר תיק הערר ייקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים. נקבע כי הוצאות ההליך יישקלו על ידי ההרכב בסיום ההליך.

ביום 22/2/2024 הגיש העורר תצהיר עדות (שלא נחתם בפני עורך-דין) מטעם מר יעקב לב, שבנה את הבית נושא הערר על מנת לשכן בו את בנו אסף לב. למסמך צורפו היתר בנייה, צילום מדרכה, כתב ערבות עבור עיריית תל אביב וצילום של סלון הבית.

ביום 28/3/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר אייל פינטו אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 21/9/2023. בתצהיר צויין כי מר יעקב לב, אשר ליווה את החוקר במהלך הביקורת, סירב לאפשר לו לצלם בנכס תמונות.

ביום 10/4/2024 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. בהסכמת ב"כ המשיב, מר יעקב לב הצהיר כי כל האמור במסמך שהוגש חלף תצהיר הינו אמת, והצהרה התקבלה כשוות ערך לתצהיר. העד מטעם העוררת והעד מטעם המשיב נחקרו על תצהיריהם.

ביום 11/4/2024, ובהתאם להחלטת הוועדה בדיון ההוכחות, הגיש המשיב שמונה תמונות אשר נשלחו על ידי העורר ותועדו במערכות העירייה.

ביום 15/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 8/7/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות העורר

- העדר טופס 4 והעדר לחיבור חשמל כדין הן עובדות שאינן שנויות במחלוקת.

- אין לטענות בדבר הסירוב לצלם בנכס על מה לסמוך והתמונות שצולמו לפי דרישת עורך הביקורת נמסרו לו והוגשו ומשקפות את מצב הנכס.
- העורר לא הסתיר את עובדת ריהוט הבית באופן מלא.
- אין מקום לחיוב הנכס בארנונה בשל אי קבלת היתר חוקי למגורים, ובשל כך נדרשו העורר ובני משפחתו ללון בביתו של מר יעקב לב בהיעדר אספקת חשמל תקינה ומלאה לכל הבית.
- השימוש היחידי בחשמל הוא פרוביזורי ולשימוש מועט וחלקי ביותר באמצעות חיבור כבל חשמל רגיל משכניו של העורר אשר מסייעים לו באספקת חשמל חלקית ומועטה לנכס במקרים בהם העורר מצוי בנכס כדי לשמור עליו מפני פלישה וגניבות. העורר ואביו הצהירו כי ישלמו את חיובי הארנונה לו יוכח כי הנכס ראוי למגורים אשר לסברתם איננו ראוי חוקית.
- הוכח ולא נסתר כי העורר ובני משפחתו אינם מתגוררים בנכס. השימוש הנעשה בו הינו חלקי וזמני בלבד לשעות בודדות לצרכי שמירה על רכושם והם מתגוררים בשלב זה בבית הורי העורר, מר יעקב לב, המצוי בסמיכות במרחק פסיעה.
- מאחר והסתיימה בניית בית המגורים והדבר היחיד שנותר הינו קבלת טופס 4 לאכלוסו, רוחט הנכס בחפצי העורר אשר פינה את בית המגורים ששכר קודם לכן.
- המשיבה והוועדה המקומית לתו"ב מהווים את אותה ישות משפטית. מתוך התעמרות והתניית תנאים בלתי סבירים נמנע מן העורר טופס 4, בשל דרישה לשנות את צבע אבני הריצוף המדרכה הגובלת בביתו. כך שביד אחת המשיבה מונעת את השימוש החוקי בבית וביד השנייה דורשת ארנונה עבור השימוש בו.
- העורר מפנה לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה ומוסיף כי ההצדקה לתשלום ארנונה הינה כי הרשות מעניקה לנישום זכות והנאה לשימוש בשירותים שמעניקה הרשות לנכס ולשימוש בו – שירותים שנמנעה מלהעניק לעורר.
- הנכס במצבו הנוכחי אינו ראוי לשימוש שכן לא ניתן לעשות בו שימוש מן הבחינה המשפטית.
- אכן נקבע כי קיומו ואו היעדרו של טופס 4 אינו קונקלוסיבי להכרעה בשאלת חיוב הארנונה מקום בו הוכח כי נעשה שימוש בנכס לצרכי מגורים מלאים. בענייננו, התנאי המשפטי לא התקיים, ולא הוכח כי העורר ובני משפחתו מתגוררים דה פקטו בנכס או מקבלים הנאה מלאה מן הנכס מקום בו הנכס אינו מחובר לחשמל ולמים דרך קבע. השימוש החלקי והריהוט אינם מהווים הוכחה למגורים מלאים בפועל. השימוש החלקי בנכס בשעות היום והשמירה עליו גם אם רוחט במלואו אינה מהווה מגורים.
- משלא הוכחו מגורים פיסית או משפטית – אין למשיבה זכות לחוב את העורר בארנונה למגורים. העורר מפנה לעת"מ (יס) זילברמן נ' המועצה המקומית האזורית מטה יהודה.
- לאור כל האמור נטען כי אין לחייב את הנכס הארנונה למגורים ולחילופין יש לחייבו בתעריף נמוך יותר / שלא בכל שטח הנכס באופן שישקף את השימוש החלקי שנעשה בו.

עיקר טענות המשיב

- אין מחלוקת לגבי העובדות: בניית הנכס הסתיימה, הנכס מקורה, מרוצף וקירותיו תקינים, בנכס מטבח מאובזר וכלים סניטריים, הנכס מרוהט במלואו, לרבות טואלטיקה, מוצרי חשמל, פירות ועוד. העורר ו/או בני משפחתו שוהים בנכס במהלך היום. בנכס יש שימוש בחשמל שמקבל העורר באופן זמני משכניו. אין מניעה לעשות בנכס שימוש בפועל לאחסנה כפי שאכן נעשה.
- העורר תולה את טענתו בכך שלא ניתן לנכס אישור אכלוס.
- אביו של העורר מנע מנציגי המשיב לבצע ביקורת מלאה בנכס בכך שסירב לאפשר לו לצלם את הנכס. התמונות שנשלחו מלמדות כי הנכס מאוכלס בפועל. כך העיד גם העד מטעם המשיב.
- אין בהיעדרו של טופס 4 בלבד כדי להעיד כי הנכס אינו ראוי לשימוש ו/או כי טרם הסתיימה בנייתו. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.
- גם אם תתקבל הטענה כי הנכס אינו מחובר לחשמל, טענה שנמצאה לא נכונה אלא באופן חלקי בלבד, אין בכך כדי להעיד שהנכס פטור מתשלום ארנונה. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.
- העורר לא המציא כל ראיה לפיה הנכס אינו ראוי לשימוש ומן הראיות עולה כי נעשה בו שימוש בפועל.
- האמור בסיכומי העורר ביחס לפטור הקבוע בסעיף 12 שגוי, שכן מדובר בפטור לנכס ריק.

לאור כל האמור יש לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאותיו.

דיון והכרעה

לאחר שבחנו את כלל חומר הראיות שבפנינו, וקראנו בעיון את סיכומי הצדדים, מסקנתנו כי התמונה העובדתית במקרה זה ברורה, לפיה נעשה שימוש דה פקטו בנכס נושא הערר ואין כל עילה בדין לפטור אותו מתשלום.

סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה

שאינם אדמת בנין.

(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בניין" כהגדרה שיורית, ככל קרקע שאינה בניין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן:

"אדמת בניין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בניין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בניין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

- (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
- (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

המבחן האם מדובר בבניין לצרכי ארנונה על פי הפסיקה, הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות (ראו למשל עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון).

פטור מתשלום ארנונה ניתן לנכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה או לנכס העונה על התנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות אשר קובע כך:

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נכס שנהרס או ניזוק הוגדר כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פסי או בייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה

להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בלימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י" כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למונח המקובל של המונח'...

ודוק: אין לומר כי כל בניין מונח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יחנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין..."

בהתאם לפסיקה האמורה, יש לבחון האם הנכס נושא הערר מהווה בניין בר חיוב בארנונה או שמא מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

בפתח הדברים נעיר, כי הדין והפסיקה אינם מתנים תשלום ארנונה במגורים מלאים בפועל ולא ניתן להטיל על העירייה את הנטל לבדוק מה מידת השימוש שנעשית בכל נכס ונכס בעיר, אשר לשימוש בנכס נושא הערר העורר בסיכומיו אינו חולק על כך שנעשה בנכס שימוש ולפי תיאורו "השימוש הנעשה בו הינו חלקי וזמני בלבד לשעות בודדות לצרכי שמירה על רכושם והם מתגוררים בשלב זה בבית הורי העורר, מר יעקב לב, המצוי בסמיכות במרחק פסיעה" (ההדגשה הוספה).

בדו"ח הביקורת מיום 21/9/2023 צויין כך:

"ראשית אציין כי בתחילת הביקורת ציינתי בפני יעקב שהביקורת במקום תלווה בתמונות אך הוא סירב שאצלם.

ביקשתי ממנו לצלם בנייד שלו ובגמר הביקורת ישלח לי את התמונות.

בביקורת נראה נכס מאוכלס!!

במקום ריהוט ביתי מלא, הכולל סלון, מיטות בחדרים, מטבח מאובזר (על סלסלת פירות של השיש), חדרי שירותים ומקלחות מאובזרים, חצר מטופחת עם מתקני ילדים ורכב בחנייה".

תחת התייחסות הלקוח נכתב:

לדבריו טרם התקבל טופס 4, אין חיבור לחשמל, לפיכך לא ניתן לגור בקוטגי.

בתמונה שצירף העורר לתצהירו נראה ריהוט סלון, ספות, שולחן על גביו מגש, וילונות, גופי תאורה, עציץ.

בתמונות שצירף המשיב שצולמו על ידי העורר ולא על ידי החוקר, נראות מיטות שעל גביהן מצעים וגינה מטופחת.

בדיון התוכחות העיד אביו של העורר, מר יעקב לב, כי במועד הביקור הנכס היה מרוהט לרבות מכשירי חשמל, כסאות, שולחנות, סבון, פירות, מצעים. לגבי בגדים הוא העיד "לא היו, אולי מעט". לשאלה כיצד יש בנכס מטעני טלפונים ומצעים הוא השיב כי "חלק מהיום הם נמצאים בדירה כשומרים כדי שלא יהיו פולשים. הבן שלי וילדיו נאלצים לגור אצלי כי אין חשמל. אנחנו שכנים...". "ובהמשך דבריו: "בנכס יש כלים סניטריים ומטבח. אין חשמל זמני, יש לחיבור חשמל מהשכנים. הם מאפשרים לנו להפעיל את החשמל כשהם לא בבית כדי שהפקק לא יקפוז. הם לא משתמשים בכל הבית. אין שינה".

העד מטעם המשיב שערך את הביקורת השיב לשאלת הוועדה כי "התרשמתי שמתגוררים בבית בין היתר לאור מתקני משחקים בחצר, סלסלת פירות ומוצרים סניטריים בשירותים ובמקלחת".

מן התמונות שצורפו ברור כי מדובר בבניין שבנייתו הסתיימה והוא עונה על ההגדרות המפורטות לעיל; הנכס בנוי, מקורה במלואו, קירותיו תקינים והוא מרוהט כולו. מכלל החומר עלה כי הריהוט כולל ספות, שולחנות, מוצרי חשמל, מטבח וכלים סניטריים. בנוסף, פריטים כמו סבון, פירות ומצעים מלמדים על שימוש בו. מכלל האמור מסקנת הוועדה הינה כי מדובר בבניין שבנייתו הסתיימה, הוא אינו ריק ונעשה בו שימוש בפועל.

נדגיש, כי נטל ההוכחה אינו מוטל על כתפי המשיב אלא על כתפי העורר והניסיון לכרוך בתנאים כאלה ואחרים את סוגיית קבלת טופס אכלוס עם סוגיית תשלום ארנונה, במסגרת דיון בוועדת הערר, הינה כריכת מין שאינו במינו שאינה נשענת על הוראת דין כלשהי.

משמצאנו כי מדובר בבניין, שנעשה שימוש בפועל, גם אם בחלק משעות היממה (כבנכסים רבים אחרים), הוא מרוהט ויש בו פריטים רבים המלמדים על שימוש יומיומי בו, הרי שהוא אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, או בתנאי הפטור הקבועים בסעיף 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, ואין כל הצדקה או עילה אחרת שבדין לפטור אותו מתשלום ארנונה.

על פי הפסיקה, אין די בעובדה שלא הוענק לעורר טופס 4 בכדי לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בפרט מקום בו נעשה בו שימוש הלכה למעשה.

משמצאנו כי הנכס מהווה בניין בר חיוב בארנונה ומשנמצא, על פי מכלול אינדיקציות שפורטו לעיל, כי אכן נעשה בו שימוש, גם אם לא "למגורים מלאים", כפי שמודה אף העורר בסיכומיו – אין עילה לפטור את הנכס מתשלום.

סוף דבר

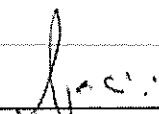
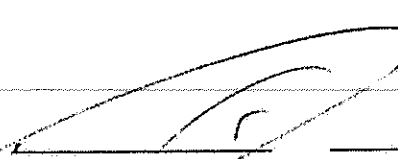
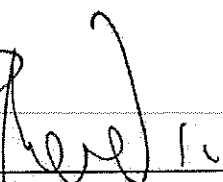
הערר נדחה.

העורר ישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 31/7/24

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

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

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025434

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אוריאל יגאל

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ההגנה 103, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000206011 ח-ן ארנונה מס' 10258076 ששטחו 70 מ"ר.

העורר טוען כי אין לחייב את שטח הנכס כ"וילה" שכן מדובר, לטענתו, בדירת מגורים.

ההליכים בתיק הערר

- הערר הוגש ביום 11/9/2023. כתב התשובה הוגש ביום 27/11/2023.
- ביום 17/12/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה הטענה היחידה שנטענה בערר ונמצאת בסמכות הוועדה הינה הטענה כי סיווג הנכס כ"וילה" נעשה שלא כדין ונקבע כי שאר הטענות שנטענו בערר אינן בסמכות הוועדה. עוד נקבע, כי עומדת בפני העורר האפשרות להבהיר בתוך 14 יום את כוונתו בסעיף 3 לכתב הערר ביחס לייצוג דיירים נוספים; מיהם, פירוט הנכסים והאם בכוונת הדיירים להתייצב בהליך. המחלוקת הנוגעת לסיווג הנכס כ"וילה" נקבעה לדיון הוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים.
- ביום 17/1/2024 הגיש העורר תצהיר עדות ראשית.
- ביום 15/2/2024 הגיש המשיב ארכה להגשת תצהירים. העורר הגיש תגובה בה התנגד להארכת המועד המבוקשת. ביום 18/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי לאחר שקראה את נימוקי הבקשה (חופשת מחלה של ב"כ המשיב) ותגובת העורר לבקשה, ולאחר שמצאה כי אין במתן הארכה כדי לגרום לעיוות דין, המועד מוארך כמבוקש.
- ביום 22/2/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של חוקר החוץ מר לידור שקרוב.
- ביום 2/2/2024 הגיש המשיב בקשה לדחייה של מועד הדיון בשל הקושי בהתייצבות העד מטעם המשיב. יו"ר הוועדה נענתה למבוקש. ביום 22/2/2024 הוגשה בקשה מטעם העורר ובה טענות שנוגעות לדחיית מועד הדיון ובקשה, בין היתר, לחייב את המשיב בהוצאותיו.

ביום 22/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי ייקבע מועד קרוב אחר לדיון בתיאום עם העורר ולא מצאה לנכון לשנות מן ההחלטה לדחות את הדיון לבקשת המשיב.

- ביום 10/4/2024 התקיים דיון הוכחות. בפתח הדיון הבהירה הוועדה לעורר, שאינו מיוצג, אך הצהיר כי התייעץ עם עורך דין, את גדר סמכותה, וכן הבהירה כי השאלה היחידה העומדת לדיון והיא בסמכות הוועדה הינה סיווג הנכס. הוועדה הבהירה גם כי העורר אינו יכול לייצג בעלי דירות נוספים אלא רק את עניינו. בפתח הדיון הפנה ב"כ המשיב את הוועדה לכך שהפער בתשלום בין הסיווג הנוכחי והסיווג הנטען על ידי העורר הינו כ- 100 ₪ לשנה (42.93 ₪ למטר לעומת 42.48 ₪ למטר). העורר טען כי פער הוא כ- 150 ₪ לשנה. העורר נחקר על האמור בתצהירו והעד מטעם המשיב נחקר אף הוא בידי העורר. בסיום הדיון קבעה הוועדה מועדים להגשת סיכומים.
- ביום 7/5/2024 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 5/6/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

טענות הצדדים

עיקר טענות העורר

- העורר מתגורר בדירת מגורים בת 2.5 חדרים מזה כ- 25 שנה. הדירה בבעלותו מאז הקמת הבניין הטורי בהגדרתו בשנות החמישים של המאה הקודמת. לא נעשה בדירה שינוי וחיובי הארנונה קיימים מזה עשרות שנים ומקובלים.
- מדובר בדירה בבניין טורי על כל המשתמע מכך.
- החלטת העירייה הינה כי הנכס מוגדר בצו הארנונה כוילה מאחר ומדובר בנכס בעל כניסה בלעדית אליו שלא דרך חדר מדרגות משותף.
- העירייה לא הגישה תצהיר מטעמה אלא מטעם חוקר חוץ וחקירתו העלה תהיות ביחס לנהלי העירייה בבדיקת נכסים.
- החיוב המקורי הוא החיוב הקיים והעירייה בחוסר תום לב מפרה את ההסכם בין התושב והעירייה ועושה עושר שלא במשפט. יש לתת משקל מכריע לנוהג שהשתרש בין הצדדים במשך כ- 70 שנה.
- בכלל המסמכים המבנה מוגדר כבניין טורי, קביעה שורשית השומטת את כל טענות העירייה. העורר מפרט טענות מתחום דיני החוזים וטוען כי העירייה אינה מוסמכת לשנות נוהג שכמוהו כחוזת ביניהם.
- העירייה אינה יכולה לקבוע כי חדר מדרגות משותף הינו פרמטר להגדרת מבנה כוילה בהיותו מנותק מפרמטרים אחרים.
- העורר הוכיח כי ישנו שביל גישה משותף שהינו מבואה משותפת לכלל הבתים, ממנו נכנסים לנכסו של העורר ולנכסים אחרים ומקים כניסה משותפת לכלל המחזיקים בדירות בבניין המגורים. לכן הסעיף בצו הארנונה אינו חל על נכסו של העורר.
- דירת העורר אינה מהווה וילה לפי הלשון השגורה וגם לא לפי הגדרות הצו. העורר מפנה לעמ"נ 20420-07-12 ענת חורחס נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (להלן – "עניין חורחס")

- במקרה הטוב מדובר במבנה רכבת ו/או מבנה שיכון מלפני שבעים שנה. כאמור בפסק הדין בעניין חורחס אין מדובר באחווה רחבת ידיים או בוילה או בבית פרטי. מדובר בדירה מורחבת בבניין רכבת ישן.
 - מאחר ומדובר בדירה המצויה בתוך מבנה שיכון "רכבת" אשר הכניסה לבתים היא משותפת ממעבר משותף, אין מדובר בכניסה בלעדית ולא בגישה ישירה מהרחוב, ולכן יש לראות במעבר המשותף לדירות מהרחוב כמעבר משותף/ חדר מדרגות משותף כהגדרת העירייה.
 - אף בשומה שנערכה לנכס על ידי העירייה עצמה הנכס לא הוגדר בשום מקום כ"וילה" כי אם כבניין טורי או שיכון או כבנייה טורית. העורר צירף מסמכים שונים בהם הנכס מוגדר כבניין טורי ולא כוילה.
 - בשומת הארנונה שקיבל, נכתב כי הארנונה הינה לבניינים המשמשים למגורים ומכאן כי מדובר בבניין מגורים.
- לאור כל האמור העורר טוען כי יש לקבל את הערר ולבטל את הגדרת הנכס כ"וילה".

עיקר טענות המשיב

- המשיב טוען כי המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לחיוב בסך כ- 17 ש"ח לחודש.
 - הגדרת וילה בצו הארנונה מתייחסת לתנאי אחד בלבד והוא שהכניסה לנכס הינה כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף. הנכס של העורר עונה על תנאי הגדרה זו.
 - העורר תוקף את חוקיות הצו וטענות אלה אינן בסמכות ועדת הערר.
 - נסיבות המקרה בעניין חורחס שונות לחלוטין, שם דובר בתעריף חיוב המרתף בדירה בבניין קומות בשיכון טורי.
 - בהתאם לפסיקה, אם מתברר כי קיימת טעות בסיווגו של נכס שומה על מנתל הארנונה לתקן את הטעות ויפה שעה אחת קודם. המשיב מפנה למספר פסקי דין בסוגיה זו.
- לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לדחות את הערר ולחייב את העורר בהוצאותיו בשל בזבוז משאבים וזמן שיפוטי יקר.

דיון והכרעה

כפי שהובהר לעורר בהחלטת יו"ר הוועדה מיום 17/12/2023 ובפתח דיון ההוכחות, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות כלליות אודות התנהלות העירייה ואינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות לחוקיות הצו. העורר הבהיר לוועדה כי התייעץ עם עורך דין וכתבי טענותיו תומכים בכך. טענות אלו, מן הגורן ומן היקב, נמחקו בהחלטה מיום 17/12/2023 ועל אף שהן חוזרות בסיכומי העורר, הוועדה תתייחס להלן לשאלת סיווג הנכס בלבד.

סעיף 2 לצו הארנונה קובע סיווגים שונים לבניינים המשמשים למגורים; בענייננו רלוונטים הסיווגים "בניין המכיל 2 דירות או יותר" על פי סעיף 2.1 (4) לצו ו"וילה" על פי סעיף 2.1 (1) לצו.

סעיף 1.3.3 ה' לצו הארנונה מגדיר "וילה" כלהלן:

"בנין המכיל יחידת מגורים אחת או יותר ולכל אחת מהן כניסה נפרדת שלא דרך חדר מדרגות משותף".

הוועדה אינה מוסמכת לדון בחוקיות הצו, אלא אך ורק בשאלה העובדתית האם הנכס נושא הערר עונה על הגדרה זו אם לאו.

מחומר הראיות עולה כי מדובר בנכס חד קומתי, בחזיתו חצר פרטית והגישה אליו היא דרך החצר הפרטית המתוחמת מכל צידה. הגישה לחצר הפרטית הינה מתוך שביל המוביל לנכסים משני צידיו. שביל זה מוביל לכניסה לחצר ממנה ישנה גישה אך ורק לנכסו של העורר ואינה מובילה לנכסים אחרים. העורר העיד בדיון ההוכחות כי "אני משיב שהנכס שלי הוא זה שנראה מאחורי סורג לבן.... הטענה שלי שיש שביל שהוא מבואה משותפת לכלל הבתים במקום ושממנו נכנסים לנכס שלי וגם לנכסים אחרים ולכן לטענתי יש לראות בכך כניסה משותפת שכן המצאות או אי המצאות מדרגות לא רלבנטית... אחרי שעברנו במבואה המשותפת מגיעים לשער לבן נכנסים אך ורק לבית שלי ולחצר שלי. מהחצר שלי אין גישה לשכנים...".

אשר לטענות העורר בדבר שינוי הסיווג על ידי העירייה לאחר שנים רבות; הפסיקה בעניין זה ברורה אף היא. על המשיב חלה חובה ואחריות לחזור ולבחון את הצדקת החיוב מעת לעת והתאמתו לחיוב הנכון על פי דין. ככל שמתברר כי חיוב כלשהו בטעות יסודו, שומה על מנהל הארנונה לתקנו. עקרון היסוד בדיני ארנונה הינו גביית מס אמת ולכן על הרשות לבחון בקביעות את הנכסים שבתחומה. ראו בעניין זה למשל: עמ"נ 11052-03-16 משתלת מנשה פתאל נ' עיריית תל אביב, עמ"נ 6650-04-17 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' אקרשטיין תעשיות בע"מ.

סוף דבר:

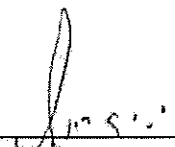
הערר נדחה. מצאנו כי חיוב הנכס על פי תעריף "יולה" כהגדרתה בצו הארנונה נעשה כדין.

לפנים משורת הדין החלטנו שלא להטיל הוצאות על העורר.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 31/7/24

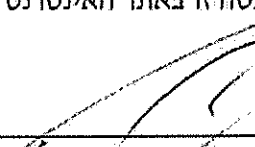
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

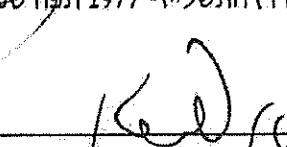


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140020987

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא במתחם התחנה המרכזית החדשה ברחוב לוינסקי 108, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000133133-תן ארנונה מס' 11055668 ששטחו 23 מ"ר.

ההליכים בתיק הערר

- הערר הוגש ביום 3/2/2020 ובו נטען כי העוררת אינה מחזיקה בנכס וכי הוא אינו ראוי לשימוש ואו ריק ואו יש לסווגו בסיווג מוזל.
- ביום 3/2/2020 הגיש המשיב כתב תשובה ובקשה לדחיית הערר על הסף. המשיב הפנה להחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אלון צדוק מיום 20/5/2019 בערר 140018844 בעניין סרגה ראובן ונעמי אמיתי, בה נקבע כי בעלי הנכס נושא הערר לא קיבלו את החזקה בו, ובעקבותיה הוטל חיוב הארנונה על העוררת בהיותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- ביום 5/8/2020 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. הצדדים הודיעו כי יבואו בדברים ביניהם ביחס לתיקים בהם התקבלה טענת העוררים כי אינם מחזיקים בנכס והנכסים נרשמו על שם התמח"ת. נקבע כי הצדדים יגישו הודעה משותפת בתוך 90 יום. ביום 17/11/2020 הוגשה בקשה משותפת לקבוע מועד לתזכורת לחודש מרץ 2021 וניתנה החלטה כמבוקש. ביום 3/3/2021 ניתנה החלטה ביוזמת יו"ר הוועדה כי מתבקשת הודעת עדכון עד ליום 1/4/2021. ביום 11/4/2021 הוגשה הודעה מטעם העוררת בדבר הליכי מדידה שטרם הסתיימו (לא ברור כיצד קשורה להליך זה). ביום 17/2/2022 ניתנה החלטה ביוזמת יו"ר הוועדה לפיה התיק לא יישאר תלוי ועומד ללא הודעת עדכון מטעם הצדדים והורתה על הגשת הודעת עדכון עד ליום 21/3/2022. ביום 22/3/2022 הודיעו הצדדים כי הם מבקשים להורות על הגשת תצהירים ולקבוע את התיק להוכחות.
- ביום 26/5/2022 הגישה העוררת תצהיר מאת מנהלת הנכסים בתמח"ת, גב' חן להב, המתייחסת לחנות מס' 3340, בו הצהירה כי החנות נמסרה לרוכשים ה"ה מגידוביץ ישעיה

ורבקה ז"ל. על פי הצהרתה "החנות מצויה בקומה השלישית במתחם התחנה המרכזית, לאזור החנות יש גישה חופשית ובסביבתה חנויות פעילות". עוד הצהירה כי הנכס נעול ואין יכולת להיכנס לתוכו אך ניתן לראות מבעד לחלון החזית כי הנכס הרוס / ריק.

- ביום 14/6/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של מר אייל שר ישראל, לפיו, בין היתר, ביקורת יוזמה שנערכה בנכס נמצא כי בחנות מאוחסנים חפצים שונים ולכן הוא אינו עומד בקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. בנוסף, הצהיר העד כי העוררת קיבלה הנחת נכס ריק בהמשך עד ליום 10/12/2019.
- בבקשה לדחיית מועד דיון מיום 8/11/2022 הודיעו הצדדים כי "הסכימו כי ניתן לוותר על חקירות הצדדים בתיק זה ולפנות לסיכומים".
- ביום 9/11/2022 התקיים דיון בנוכחות ב"כ הצדדים.
בהחלטת הוועדה נקבע כך:

"בפנינו כתב ערר בו טענה התמח"ת כי יחידה מספר 43415 הינה בבעלות ומוחזקת ע"י יפה אמיתי.

הערר הוגש בהמשך להשגה מיום 7/8/2019 שהתייחסה לחנות מספר 1435 שם נטען כי החנות בבעלות יפה אמיתי ולא בבעלות התמח"ת.

לערר זה קדמה החלטה של ועדת ערר בראשות עו"ד אלון צדוק מיום 20/5/2019 בה התקבל הערר לאחר שהתקבלה הטענה כי העוררים שם מר סרגה ראובן ונעמי אמיתי לא החזיקה בנכס בתקופה המיוחסת להם ע"י המשיב.

בתצהירים שהוגשו מטעם התמח"ת בתיק כאן טענה המצהירה חן להב כי חנות מספר 3340 נמסרה לרוכשים מדידוביץ ישעיה ורבקה ז"ל וצרפה מסמכים הנוגעים לרוכשים אלה.

מן האמור עולה כי התמח"ת טוענת טענות עובדתיות סותרות בהליך שבפנינו הן ביחס למספר החנות והן ביחס לשמות המחזיקים בה.

על אף בקשת הצדדים לקבוע את התיק לסיכומים זימנו אותם לדיון בפנינו היום על מנת לאפשר לב"כ התמח"ת להודיע האם הוא עומד על הערר אם לאו.

ב"כ התמח"ת ימסור הודעה בתוך 30 יום".

(ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

- ביום 15/12/2022 הודיעה העוררת, ללא נימוק, כי היא עומדת על ניהול ההליך.
- מכאן ואילך הדיון נדחה מספר רב של פעמים; ביום 15/11/2023 הוגשה בקשה לדחיית מועד הדיון מטעם העוררת. ביום 16/2/2023 הוגשה בקשת דחייה מטעם ב"כ המשיב. ביום 3/5/2023 הוגשה בקשה משותפת לדחיית מועד הדיון. ביום 20/6/2023 הוגשה בקשה בהולה לדחיית מועד הדיון מאחר והמצהירה מטעם העוררת זומנה לבוררות שנקבעה בהתראה קצרה. במקרה זה קבעה יו"ר הוועדה כי לנוכח הגשת הבקשה יממה לפני הדיון, המועד יידחה, אולם העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪. ביום 21/6/2023 הוגשה בקשה מוסכמת לדחיית מועד הדיון שנקבע לחדש יולי. ביום 10/9/2023 הוגשה בקשה דחופה ומוסכמת לדחיית מועד הדיון. ביום 11/9/2023 הוגשה בקשה מוסכמת לדחיית מועד הדיון.

- ביום 21/12/2023 התקיים דיון בפני הוועדה. בפתח הדיון הודיע ב"כ העוררת כי לשאלת הוועדה חלה "טעות סופר" ומסוכם כי מדובר בחנות מספר 3340 אליה מתייחסת החלטת הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק. הצדדים ביקשו לבוא בדברים ביניהם ביחס לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

בהחלטת הוועדה נקבע כי:

"בפתח הדיון העירה הוועדה לצדדים כי נראה שנפלה טעות בזימונם לדיון הוכחות שכן בהודעתם מיום 8/11/2022 הודיעו כי הם מוותרים על חקירות הצדדים בתיק זה.

בהתייחס לטענת איני מחזיק:

כתב הערר התייחס לחנות שמספרה 3415 ונטען בו כי היא מוחזקת ע"י יפה אמיתי.

החלטת הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק משנת 2019 קבעה כי נעומי אמיתי וסרגה ראובן אינם מחזיקים בחנות נושא הערר. מתצחיר העוררת נטען כי החנות שמספרה 3340 נמסרה למגידוביץ ישעיהו ורבקה ז"ל.

בפתח הדיון היום נשאלה ב"כ העוררת כיצד ניתן לטעון טענה עובדתית סותרת ביחס לשם המחזיק. בתשובה הומצאה החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אלון צדוק מיום 10/12/18 ממנה עולה כי במהלך הדיון נטען ע"י העוררת כי "המורשים מגידוביץ (אשר העוררים באו בנעליהם בשנת 2017) קיבלו חזקה בנכס בנובמבר 93".

מכאן עולה כי הטענה ביחס למחזיקים הוכרעה ע"י הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק ואין מקום לדון בה.

לאור האמור ובהמשך לדיון ולהחלטת הוועדה מיום 9/11/2022 טענות העוררת כי אינה מחזיקה בנכס נדחות.

בהתייחס לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש:

הצדדים יודיעו בתוך 60 יום האם הגיעו להסכמות או שיש צורך לקבוע את התיק להוכחות".

- ביום 10/4/2024 הודיעו הצדדים כי הם מבקשים לקבוע את התיק לסיכומים. ביום 11/4/2024 קבעה יו"ר הוועדה מועדים להגשת סיכומים.
- ביום 26/5/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 9/6/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

דיון והכרעה

מדובר במחלוקת עובדתית הנוגעת למצבו הפיזי של הנכס, אולם הצדדים הודיעו כי הם מוותרים על דיון ההוכחות וביקשו לקבוע את התיק לסיכומים.

על פי תצהיר העדה מטעם העוררת, גבי חן להב, התנות נמצאת באזור פעיל ובסביבתה חנויות פעילות. העוררת טענה טענות עובדתיות סותרות בסיכומיה, שם נטען, בניגוד להצהרת העדה מטעמה, כי החנויות הסמוכות סגורות וישנה תחזוקה לקויה של השטחים המשותפים מסביב לחנות. טענה זו אינה יכולה להישמע מפי מי שאחראית על תחזוקת השטחים המשותפים ובוודאי שאינה יכולה להישמע בסתירה לעדות העדה מטעמה.

בביקורת שנערכה על ידי המשיב ביום 19/9/2019 נמצא כי החנות אינה במצב העונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. מדו"ח הביקורת עולה כי החנות מרוצפת, בעלת תקרה, קירות ודלת, ועל פי תצהיר המשיב היא שימשה לאחסנה בעבר.

מאחר ועל פי תצהיר המשיב הוענקה לנכס הנחת נכס ריק, הרי שלא ניתן להעניקה בשנית.

העוררת לא המציאה כל ראיה מצידה למצבו הפיזי של הנכס ואף ויתרה על דיון ההוכחות שנועד לאפשר לה להוכיח את טענותיה.

בנוסף, אין כל ראיה כי לחנות ישנו היתר המאפשר שימוש כתעשייה ומלאכה ומאפשר לסווג את הנכס בסיווג אחר. היתר הבנייה החל על הנכס כלל לא הוצג במסגרת ההליך.

לאור כל האמור, לא הורם גטל הראיה המינימאלי המוטל על העוררת, ולכן הערר נדחה.

לאור הימשכות ההליכים, הזמן הרב שהוקדש לתיק שאין בו ולו בדל ראיה מצד העוררת, הטענה כי העוררת אינה מחזיקה בנכס על אף שהוכרעה זה מכבר על ידי הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק, והטענות העובדתיות הסותרות לאורך ההליך, העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 7,500 ₪. סכום זה מתווסף להוצאות בסך 500 ₪ שנפסק במהלך ההליך.

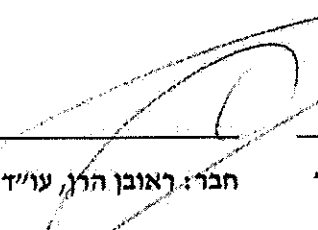
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 31.12.24

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

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140021335

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב יפו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשני נכסים הנמצאים בקומה הרביעית במתחם התחנה המרכזית החדשה, ברחוב לוינסקי 108 ד, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000135298 שגודלו 350 מ"ר ונכס מס' 2000135463 שגודלו 810 מ"ר.

המחלוקת בין הצדדים הינה מיום 13/5/2015 ועד ליום 13/11/2017 (מועד רישום החזקה על שם חברת אובר דה ריינבואו) (להלן – "תקופת המחלוקת"). העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים בתקופת המחלוקת בסיווג "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים" (למעט סטודיו למחול" בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה. המשיב טוען כי יש לסווגם בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בהתאם לסעיף 3.2 לצו.

ההליכים העיקריים בערר

- הערר הוגש ביום 3/5/2020.
- ביום 26/7/2020 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ובקשה למחיקה על הסף בשל קיומה של עתירה מינהלית תלויה ועומדת בעניין הנכסים נושא הערר - עת"מ 60649-02-20 (להלן: "העתירה המינהלית").
- ביום 11/10/2020 הוגשה בקשה מוסכמת לעיכוב ההליך עד למתן פסק דין בעתירה המינהלית.
- ביום 5/5/2021 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה, לפיה הצדדים לא מסרו הודעה כלשהי ביחס לעיכוב ההליך, על אף ארכה שניתנה ביוזמת הוועדה, ולפיכך הערר נמחק.
- ביום 19/5/2021 הגישה העוררת בקשת עדכון וארכה, במסגרתה נטען הוגש ערעור לבית המשפט העליון כנגד החלטת בית המשפט בעתירה המינהלית ביחס לזהות המחזיק בנכס

- עע"מ 2330/21 (להלן – "הערעור בפני בית המשפט העליון"). ביום 18/5/2021 הגיש המשיב תגובה לפיה אי אפשר לעכב ערר שנמחק.

- ביום 23/5/2021 הוגשה בקשה לאי מחיקת ערר. יו"ר הוועדה הורתה על הגשת תגובת המשיב. ביום 2/6/2021 הגיש המשיב תגובה לבקשה. ביום 27/6/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי מאחר ולטענת העוררת המחלוקת תוכרע על ידי בית המשפט העליון, לא ברור מדוע יש להותיר את הערר תלוי ועומד בפני הוועדה והבקשה נדחתה. ביום 1/8/2021 הוגשה תגובת העוררת לבקשת המשיב ובקשה לניהול ההליך. באותו יום הוגשה הודעה מטעם המשיב. ביום 9/8/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי ההחלטה מיום 26/5/2021 על מחיקת הערר נותרת בעינה מאחר וממילא המחלוקת ממתינה להכרעת בית המשפט העליון.

- ביום 1/7/2021 הגישה העוררת הבחרה ובקשה לחידוש הדיון, בה טענה כי יש להותיר את הערר תלוי ועומד בשאלת הסיווג אם וככל שייפסק כי היא המחזיקה בנכסים. נוכח העובדה שהדיון בפני בית המשפט העליון היה קבוע, לטענת העוררת, ליום 23/5/2022 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר לעיונה ביום 1/6/2022.

- ביום 8/8/2022 הוגשה בקשה להחייאת ההליך וזימון הצדדים לדיון מטעם העוררת. בהחלטה מיום 10/8/2022 קבעה יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו בתוך 30 יום מה סטטוס ההליך בפני בית המשפט העליון. העוררת הגישה הודעת עדכון נוספת בה ביקשה לזמן את הבלוק – חברת אובר דה ריינבואו בע"מ (להלן – "אובר דה ריינבואו") על מנת להעיד על השימוש שנעשה בפועל בנכס בתקופת המחלוקת ולהחיות את הערר בשאלת הסיווג. ביום 15/8/2022 הוגשה הודעת עדכון מטעם המשיב לפיה ביום 17/7/2022 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון, שדחה את ערעור העוררת וקיבל את ערעור העירייה.

המשיב טען כי במסגרת עמ"מ 3210-11-21 שהגישה העוררת כנגד החלטת הוועדה לדחות את הערר על הסף, נקבע כי אם ייקבע בית המשפט העליון שהעירייה רשאית לגבות את החוב בגין הנכסים מהעוררת, אזי הערר ייפתח מחדש אך ורק בשאלת הסיווג, ולכן הודיע כי אין מניעה להחיות את ההליך בשאלת הסיווג בלבד. באופן זה נודע לוועדה על הגשת הערעור המינהלי וההחלטה שניתנה בהסכמת הצדדים (העתק לא נמצא בתיק הערר). ביום 14/9/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

- ביום 14/12/2022 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בו הובהר כי תקופת המחלוקת בעניין הסיווג הינה מיום 13/5/2015 ועד 13/11/2017. בהחלטת הוועדה נקבע כי לאור החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים, בה ניתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים כי העוררת תוכל להעלות את טענותיה בעניין הסיווג בפני וועדת הערר – החלטת הוועדה למחיקת הערר מבוטלת והתיק נקבע להוכחות ביחס לסיווג הנכס בתקופת המחלוקת. עוד נקבע, בעקבות חילופי הדברים בין הצדדים, כי ב"כ העוררת יודיע האם בכוונתו לצרף תצהירים מטעם חברת אובר דה ריינבואו בנוגע לשימוש בנכס בתקופת המחלוקת, ובכך יתייתר הצורך בצירופה כצד שלישי לערר.

- ביום 19/12/2022 הגישה העוררת הודעה במסגרתה טענה כי צירופה של חברת אובר דה ריינבואו מתבקש מעצם היותה מחזיקה רשומה בספרי העירייה בתקופת המחלוקת, ביקשה להורות על צירופה כצד שלישי הליך, ביקשה להורות למשיב לצרף את ממצאי

הביקורת משנת 2017 ביחס לסיווג הנכס כמועדון ריקודים וכן ביקשה לזמן את הצדדים לדיון.

ביום 21/12/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי ההוראות שניתנו בדיון המקדמי מיום 14/12/2022 עומדות בעין.

- ביום 26/12/2022 הגישה העוררת הודעה ובקשה דחופה, בה ציינה כי לא עלה בידה לצרף תצהיר של חברת אובר דה ריינבואו, ולכן ביקשה להורות על צירופה כצד שלישי להליך. ביום 28/12/2022 הורתה יו"ר הוועדה על הגשת תגובה מטעם המשיב לבקשה לצירוף הצד השלישי. ביום 28/12/2022 הוגשה תגובת המשיב. ביום 24/1/2023 החליטה יו"ר הוועדה לצרף את חברת אובר דה ריינבואו כצד שלישי להליך וקבעה כי באחריות ב"כ העוררת להמציא העתק מתיק הערר לידי הצד השלישי בתוך 30 יום. נקבע כי הצד השלישי תגיש תגובה לתיק הערר בתוך 30 יום.

- ביום 21/3/2023 הגישה העוררת הודעה ובקשה דחופה למתן הוראות, לפיה ב"כ הצד השלישי בבית המשפט מסר שסיים לייצגה וכי היא הוציאה שלית מטעמה לכתובת החברה הרשומה באתר משרד המשפטים ברחוב דרך שלמה 159 בתל אביב אולם משרדי החברה לא אותרו. ביום 29/3/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי על העוררת לפעול בכל האמצעים החוקיים לזימון הצד השלישי. ביום 30/5/2023 ניתנה החלטה נוספת ביוזמת יו"ר הוועדה כי העוררת תגיש התייחסותה עד ליום 15/7/2023.

- ביום 19/7/2023, בהעדר התייחסות נוספת מטעם העוררת, החליטה יו"ר הוועדה לקבוע את התיק להוכחות, מאחר והעוררת לא איתרה את חברת אובר דה ריינבואו כדי לצרפה כצד שלישי להליך, ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם העוררת והמשיב.

- העוררת הגישה שלוש בקשות להארכת מועד להגשת תצהירה וביום 28/12/2023 מקבץ מסמכים, ללא תצהיר כלשהו. כולל: כתבה מתוך מאקו מוסיקה מיום 6/12/2023 לפיה מועדון הבלוק נסגר לצמיתות לאחר 14 שנה, אישור מאת עיריית תל אביב לעדכון החזקה על שם השוכר לפי סיווג מועדון ריקודים, פסק הדין בעת"מ 20-60649-02 בו נקבע כי השוכר החזיק בנכס משנת 2011 על אף שלא נחתם הסכם בין הצדדים, אישור מעיריית תל אביב כי השוכר החזיק בנכס משנת 2011 וכן תכתובות בין העוררת והשוכר לפיהן השוכר פעל מול העירייה לקבלת רישיון עסק.

- ביום 7/1/2024 הוגשה בקשה מטעם המשיב בה טען כי לא ברור מכח מה ניתן להגיש מסמכים לוועדה שאינם מגובים בתצהיר, וביקש להורות על הוצאת המסמכים מתיק הערר. ביום 10/1/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי ייקבע דיון בנוכחות הצדדים.

- ביום 28/2/2024 התקיים דיון בנוכחות הצדדים, בו הסכימו ב"כ הצדדים כי מבלי שצד יודה בטענות משנהו, ומבלי לוותר על אף טענה, הצדדים יוותרו על דיון הוכחות, והוסכם כי יוגשו סיכומים ביחס לכלל החומרים בתיק. בעקבות הסכמה זו נקבעו מועדים לסיכומי הצדדים.

- ביום 8/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 21/5/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררת

- העוררת חויבה בארנונה מיום 13/5/2015 ועד ליום 13/11/2017.
 - הנכסים היו בחזקת אובר דה ריינבואו משנת 2011 והיא נרשמה כמחזיקה מיום 14/11/2017 ועד סיום החזקה ביום 5/9/2022.
 - יש לחייב את הנכס בסיווג ספציפי על פי סיווג הקבוע בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה כמועדון ריקודים, זאת בהתאם להוראת סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה התשנ"ג 1992.
 - משנת 2011 הנכס שימש כמועדון ריקודים המכונה בשם "חבלוק". מדובר במועדון ידוע המוכר גם למשיבה. העוררת הגישה כתבה מאתר מאקו מיום 6/12/2023 לפיה מועדון חבלוק נסגר לצמיתות אחרי 14 שנה וטענה כי הדבר מעיד שבתקופת המחלוקת הוא שימש כמועדון.
 - החל ממועד עדכון החזקה על שם השוכרת בספרי העירייה, השוכרת חויבה בארנונה לפי סיווג מועדון ריקודים. העירייה ידעה על קיומם של הנכסים ועל השימוש שנעשה בהם גם קודם לכן.
 - בעתירה המינהלית שהגישה העוררת קבע בית המשפט לעניינים מינהליים כי אין מחלוקת שהשוכר החזיק בנכסים משנת 2011 על אף שלא נחתם הסכם בין הצדדים.
 - בת"א 1381/13 נדון צו סגירה מינהלי שהוצא לנכס אשר שימש כמועדון.
 - ממכתב ב"כ העירייה שצורף לסיכומים עולה כי העירייה ידעה שהשוכר החזיק בנכסים משנת 2011 ומן המסמכים עולה כי הוא פעל מול העירייה לקבלת רישיון עסק.
 - מאחר והשימוש בתקופת המחלוקת זהה לשימוש שנעשה שנים לאחר מכן יש לסווג את הנכס בתקופת המחלוקת בסיווג אולמות המשמשים לריקודים.
- לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים בסיווג "מועדון ריקודים".

טענות המשיב

- העירייה אינה צד לתיק כי אם מנהל הארנונה בלבד.
- התנהלות העוררת חוטאת לחובת תום הלב ומהווה ניסיון לא ראוי לסמא את עיני הוועדה.
- הנכסים היו רשומים על שם העוררת וזכו לפטור לא ראוי לשימוש בשיעור 100% על בסיס הצהרת העוררת לכל הפחות משנת 2009. נכס מס' 2000135298 קיבל פטור עד ליום 31/12/2012 ונכס מס' 2000135463 קיבל פטור עד ליום 12/5/2015. ביום 13/11/2017 התקבלה לראשונה הודעת חדילת חזקה לפיה העוררת חדלה להחזיק בנכסים שבנדון וכי הם הועברו לידי מועדון חבלוק החל מיום 1/7/2011. הודעה זו נמסרה באופן לאקוני ללא חוזה שכירות. העוררת נמנעה מלדווח לעירייה בזמן אמת על חילופי מחזיקים ולמעשה

נהנתה במשך שנים מפטור נכס לא ראוי לשימוש שלא הייתה זכאית לקבלו מאחר ובתקופת המחלוקת נעשה בנכסים שימוש בפועל.

- ביום 22/11/2017 נערכה ביקורת בנכסים, ובהתאם לממצאי ביקורת זו בוטל הפטור מתשלום וחברת אובר דה ריינבואו נרשמה כמחזיקה בנכסים החל ממועד קבלת ההודעה בלבד. הנכסים סווגו בהתאם לממצאי הביקורת כאולמות המשמשים לריקודים. החיוב שהוצא בפועל לעוררת היה משנת 2012 אך תקופת החיוב הופחתה ל- 30 חודשים בלבד כך שתחילתה ביום 13/5/2015 – מועד סיום פעילות הנאמנים ועד ליום 13/11/2017.
- בעקבות העתירה המינהלית שהגישה העוררת בעניין החזקה בנכסים, נרשמה אובר דה ריינבואו בע"מ כמחזיקה בנכסים יחד עם העוררת בתקופת המחלוקת.
- בערעורים ההדדיים שהוגשו לבית המשפט העליון נקבע כי על פי ההלכה הפסוקה, נדרשת התמח"ת להוכיח ידיעה בפועל של הגורם הממונה על הארנונה בעירייה. ידיעה כזו לא נטענה – וממילא לא הוכחה.
- אין עילה לשינוי סיווג הנכסים בתקופה שבמחלוקת. העוררת מנעה מהמשיב לבצע ביקורת בנכסים בזמן אמת ואין לעוררת להלין אלא על עצמה.
- נטל ההוכחה לסתור את נתוני העירייה מוטל על העוררת, היא לא עמדה בו וחזקת התקינות המינהלית לא נסתרה.
- העוררת לא הציגה ולו ראשית ראיה בקשר עם השימוש הנטען על ידה בנכסים בתקופת המחלוקת וכלל לא הוכחה ידיעה של המשיב / מחלקת הארנונה על השימוש שנעשה בנכסים בתקופת המחלוקת.
- הסיווג המבוקש על ידי העוררת כולל את התנאי כי הנכס משמש אך ורק לריקודים ומדובר בעניין עובדתי המצריך הוכחה. סיווג ספציפי אשר לא הוכח כי תנאיו מתקיימים בענייננו - אינו אפשרי.

-
- העוררת כלל לא הגישה תצהירים והמשיב עומד על בקשתו להוציא את המסמכים שצורפו מן התיק.

- למעלה מן הצורך, הרי שגם המסמכים שצורפו אינם מלמדים כי הנכס שימש אך ורק לריקודים בתקופת המחלוקת; כתבה עיתונאית הינה עדות מפי השמועה; הביקורת של המשיב משנת 2017 אינה מלמדת על השימוש בנכס בתקופה שקדמה לה ולמועד ההודעה; העובדה שזהות המחזיק התבררה לעירייה בדיעבד אינה מלמדת על השימוש שנעשה בנכסים בתקופת המחלוקת; המשיב – מנהל הארנונה אינו צד לפסק הדין שעסק ברישוי עסקים והוא אינו מעיד כי נעשה בו שימוש אך ורק לריקודים; מכתב המשיב משנת 2019 מתייחס למועד המכתב ולא לתקופת עבר; ההתכתבות משנת 2011 בין העוררת וחברת אובר דה ריינבואו אינה מלמדת על השימוש בנכסים והעירייה אינה צד לה.

לאור כל האמור, המשיב טוען כי סיווג הנכסים במחלוקת נעשה כדין ואין עילה לשנותו.

דיון והכרעה

החלטה זו ניתנת בהתאם לפסק הדין בעמ"נ 3210-11-21 שהגישה העוררת כנגד ההחלטה למחיקת הערר על הסף; ולאחר שנקבע, בהסכמת הצדדים, כי ככל שבית המשפט העליון יקבע שהעירייה רשאית לגבות מן העוררת את חוב הארנונה בגין הנכסים במחלוקת.

השאלה הינה האם הוכח סיווג הנכסים בתקופת המחלוקת קרי מיום 13/5/2015 ועד ליום 13/11/2017.

אין מחלוקת כי העוררת הודיעה למשיב על העברת החזקה בנכסים לידי חברת אובר דה ריינבואו רק ביום 13/11/2017 מבלי שצורף חוזה שכירות. בהתאם לביקורת שנערכה בנכסים על ידי המשיב ביום 22/11/2017, חברת אובר דה ריינבואו נרשמה כמחזיקה בנכסים והם סווגו החל ממועד זה, על פי ממצאי ביקורת זו, בסיווג אולמות המשמשים אך ורק לריקודים.

לאחר שקראנו את פסק הדין של בית המשפט העליון בעמ"נ 2330/01 ובעמ"נ 3563/21 ופסק הדין בעמ"נ 60649-01-20, ולאחר שבחנו את כלל החומר בתיק, לרבות הראיות שצירפה העוררת, ללא תצהיר, מסקנתנו כי דין הערר להידחות.

בפסק הדין בעתירה המינהלית בעניין החזקה בנכסים, קבע בית המשפט כי מקומה של שאלת שינוי הסיווג, שנטענה בעלמא וללא פירוט, לידון בפני ועדת הערר, בפניה תלוי ועומד עניין זה.

הרקע למחלוקת בין הצדדים אינו בלתי רלוונטי; מן החומר עולה כי העוררת נהנתה מפטור בגין היותם של הנכסים לא ראויים לשימוש, בה בעת שלפי טענתה הנכסים הוחזקו בידי חברת אובר דה ריינבואו כבר משנת 2011, בחלק מן התקופה ללא חוזה. פטור זה בוטל עם משלוח הודעת העירייה על חילופי המחזיקים בנכס והעוררת קיבלה תיוב רטרואקטיבי לתקופת המחלוקת.

העוררת לא מסרה למשיב הודעה בזמן אמת על חילופי מחזיקים והעברת נכסים (שהוכרו כלא ראויים לשימוש, על סמך הצהרותיה) לשימוש חברת אובר דה ריינבואו. מטבע הדברים קיים קושי אינהרנטי להוכחת סיווג הנכסים באופן רטרואקטיבי, אולם כפי שפורט לעיל, הוענקה לעוררת מלוא ההזדמנות, שנמשכה על פני שנים, להוכיח את השימוש שנעשה בנכסים על ידי חברת אובר דה ריינבואו.

בפסק הדין בעתירה המינהלית אמנם נקבע כי אין חולק שבפועל החזיקה חברת אובר דה ריינבואו בנכסים כבר מחודש יולי 2011, על אף שלא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים, והיא מפעילה בו מועדון. עם זאת, אין בקביעה זו כדי ללמד שהמועדון שימש במועדים אלו, ועובר למועד הביקורת אך ורק לריקודים. לשם הדוגמא, מועדונים רבים בעיר משמשים גם להשכרה לאירועים פרטיים ומסיבות וכן מגישים מזון ואו שתייה, פעילויות שאינן מזכות בסיווג האמור. לכן, אין בעצם השימוש במסמן "מועדון" כדי ללמד ששימש לריקודים בלבד כנדרש בצו הארנונה.

על פי פסק הדין, רק ביום 22/10/2017 הודיעה העוררת לעירייה כי חברת אובר דה ריינבואו מחזיקה בנכסים החל מיום 1/7/2011. העוררת נרשמה כמחזיקה בנכסים מיום 13/5/2017, מועד רכישתה את התחנה המרכזית.

איפשרנו לעוררת במשך תקופה ממושכת, ואף בארכות שניתנו ביוזמת הוועדה, לצרף תצהיר מטעם חברת אובר דה ריינבואו ובהמשך להמציא לה את תיק הערר על מנת שתוגש התייחסותה כצד שלישי ביחס לסיווג הנכס בתקופת המחלוקת, אולם ללא הועיל. עובדה זו מעלה תהיות, לאור קיומם של שני הליכים שהתקיימו במקביל לערר זה, הן בפני בית המשפט לעניינים מינהליים והן בפני בית המשפט העליון, בהם התייצבה חברת אובר דה ריינבואו. לא נעלמה מעינינו קביעת בית המשפט בפסק הדין בעתירה המינהלית, כי חברת אובר דה ריינבואו טענה כי בינה ובין העוררת נחתם חוזה שכירות בשנת 2018 במסגרתו הוסכם כי חיובי הארנונה יחולו עליה רק מיום 14/11/2017 ולכן היא טענה כי אין להסב את חוב הארנונה על שמה וכי התמח"ת טענה כי החבות המהותית בארנונה נגזרת מהוראות החוק ולא מהסכמה חוזית כזו או אחרת.

העוררת לא צירפה תצהיר מטעם מאן דהוא המעיד כי בתקופת המחלוקת, ולפני מועד הביקורת של המשיב בנכס בשנת 2017, הנכס שימש אך ורק לריקודים. היעדר תצהיר, בשים לב לעובדה כי נטל ההוכחה ביחס לסיווג מוטל על העוררת, הינו טעם מספק לדחיית הערר.

בבחינת למעלה מן הצורך בחנו את המסמכים שצורפו ללא כל תצהיר לראיות העוררת. לא מצאנו במסמכים שצורפו ראייה לכך שבתקופת המחלוקת הנכס שימש אך ורק לריקודים. קיום הליך של צו סגירה, הליכי רישוי עסקים וכיו"ב אינם מלמדים על ידיעה של מנהל הארנונה אודות סיווג הנכסים והפעילות בהם בתקופה הרלוונטית והיה מקום להציג ממצא עובדתי מינימלי לתמיכה בטענה אודות הסיווג המבוקש. מכתבי העירייה שצורפו אינם מתייחסים לסיווג בתקופת עבר וגם דו"ח הביקורת שנערכה בנכס בשנת 2017 אינו מלמד על השימוש שנעשה בו בפועל בתקופה בת כשנתיים שקדמה למועד הביקורת.

כאמור, על אף הארכות שניתנו לעוררת כדי להוביל לכך שחברת אובר דה ריינבואו תתייצב בהליך, ולו תמסור הודעה או תצהיר מטעמה באמצעות העוררת – כשלו. כפועל יוצא מכך אין בפנינו ולו ראשית ראייה ביחס לסיווג הנכס בתקופת המחלוקת.

לאור האמור, הרי שלא הורם ולו נטל ההוכחה המינימאלי ביחס לשימוש בנכס בתקופת המחלוקת ולכן אנו מוצאים לנכון **לדחות את הערר**.

סוף דבר;

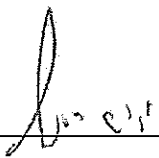
הערר נדחה.

בשים לב לריבוי ההליכים והמסמכים בתיק הערר, העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ₪.

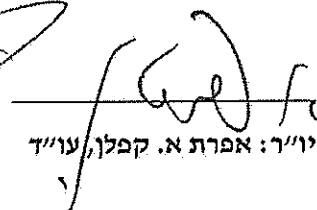
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 31/4/24.

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

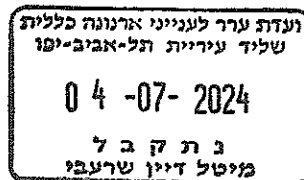
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


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


חבר: ראובן הון, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

04/07/2024
כ"ח בסיון תשפ"ד



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 לחיובי 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 ייגרס לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

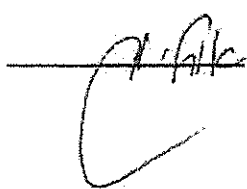
איציק חן,
מנהל הארנונה

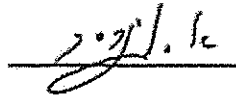
ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - ת"א

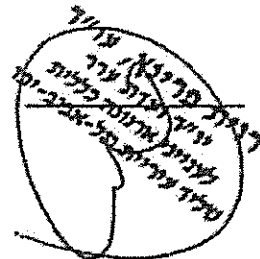
החלטה למסירת שטח למעשה להשגחה

בהתאם לסמכותו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (עורר על קביעת ארנונה כללית), הוזש"ז -
1976, הרינו מאשרים ארובה בת 30 ימים נוספים לראשת השכונה להשגחה ממעט מנהל הארנונה להשגחה
האפשרות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 04/07/2024

תאריך: 8.7.24







מס' הודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193660020	16/5/24	בן יהודה	244	0100376059
193662347	21/5/24	שדרות רוטשילד	1	0101935135
193662351	21/5/24	אברבנאל	43	0100420972
193662383	21/5/24	יגור	5	0100481577
193662404	21/5/24	שדרות רוטשילד	1	0101702552
193662420	21/5/24	דרך בגין מנחם	97	0100040948
193662437	21/5/24	סוקולוב	55	0100290448
193662684	21/5/24	רציף הרברט סמואל	3	0100481577
193664613	22/5/24	מתחם אוניברסיטת ת"א	412	0100484602
193664616	22/5/24	יונה הנביא	27	0102310993
193664633	21/5/24	המלך ג'ורג'	א33	0102275222
193664788	22/5/24	אלפסי יצחק	31	0100487103
193664822	22/5/24	בן יהודה	164	0100304649
193664852	22/5/24			0100223736
193664857	22/5/24	שוהם מתתיהו	38	0100216076
193664881	22/5/24	אלנבי	78	0100087740
193665014	22/5/24	דרך בגין מנחם	150	0102282006
193665134	22/5/24	רענן	5	0100345628
193665221	22/5/24	טוסקיני	8	0100227232
193665223	22/5/24	מצדה	15	0100227232
193665248	22/5/24	המלאכה	3	0101858930
193665300	22/5/24	מקוה ישראל	19	0100678380
193665558	23/5/24	ז'בוטינסקי	5	0100078759
193665731	23/5/24	רשי"ף (ר') שמואל יוסף	3	0100475263
193665737	23/5/24	אלנבי	112	0101721299
193665793	23/5/24	דה וינצ'י לאונרדו	א12	0102300714
193665840	23/5/24	תושיה	א10	0101968802
193665846	23/5/24	אושה	13	0100341255
193665895	23/5/24	דיזנגוף	50	0100262554
193665900	23/5/24	המלאכה	8	0100866874
193666005	26/5/24		16 3628	0101200455
193666024	23/5/24	מטלון	71	0100485144
193666196	26/5/24	הסדנה	18	0100488682
193666228	26/5/24	אחוזת בית	5	0100513200
193666328	26/5/24	דיזנגוף	64	0100238143
193666354	26/5/24	אלנבי	33	0100197059
193666433	26/5/24	דרך בגין מנחם	82 ו	0100069100
193666439	26/5/24	דרך בגין מנחם	82 ו	0100069100
193666442	26/5/24	אמזלג	11	0100069967
193666559	26/5/24		513 2040	0100489000
193666641	26/5/24	דיזנגוף	111	0101934286
193666709	26/5/24	נחום הנביא	א27	0100492272
193666711	26/5/24	יוסף הנשיא	13	0100486767
193666791	26/5/24	כ"ג יורדי הסירה	1	0100288417
193666908	27/5/24	יום טוב	1	0100257940
193667029	27/5/24	שביל ברלינר	2	0100035308
193667046	27/5/24	דרך בגין מנחם	150	0100891610
193667049	27/5/24	הגדוד העברי	31	0102126292
193667124	27/5/24	קרליבך	6	0100490316
193667136	27/5/24			0101719560
193667174	27/5/24	חובבי ציון	57	0100963681
193667215	27/5/24	דרך דיין משה	66	0100485169
193667219	27/5/24	אוישקין	96	0100493345
193667260	27/5/24	חננאל אשר	א11	0100730415
193667334	27/5/24	השלושה	9	0100771035
193667407	27/5/24	שמואל ירחינאי	א10	0100519581
193667430	27/5/24	סוקולוב	55	0100979256
193667434	27/5/24	אוישקין	92	0102311040
193667437	27/5/24	יחזקאל	22	0100868855
193667455	27/5/24	הארבעה	21	0100790056
193667461	27/5/24	קהילת ורשה	55	0100187763
193667558	27/5/24	בארט אהרן	2	0100489357
193667668	28/5/24	אליפלט	32	0101264586
193667784	28/5/24	מעון	34	0100068734
193667796	28/5/24			0102108852
193667974	28/5/24	מיכה	3	0101480924
193667981	28/5/24	רשי"ף (ר') שמואל יוסף	3	0100475263
193668052	28/5/24	אלנבי	75	0101535016

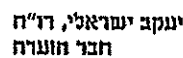
מס' הודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193668153	28/5/24	עמידב	17	0100493098
193668312	28/5/24	ראשית חכמה	9	0102062256
193668358	28/5/24	בן יהודה	5	0100606694
193668372	28/5/24	לוינסקי	46	0100720503
193668408	28/5/24	שניצלר	16	0100666904
193668435	29/5/24	בן יהודה	157	0100057280
193668439	29/5/24	קארן יוסף	19	0100579502
193668470	28/5/24	רמז דוד	8	0100738776
193668529	29/5/24	דה וינצ'י לאונרדו	א12	0102300714
193668537	29/5/24	כ"ג יורדי הסירה	3	0100288417
193668555	29/5/24	הוברמן	16	0100336249
193668769	29/5/24	איתמר בן אב"י	4	0101913868
193668788	29/5/24	דרך בגין מנחם	154	0102069606
193668790	29/5/24	הארבעה	21	0100515037
193668815	29/5/24	הכרמל	19	0100063933
193668873	29/5/24	דרך בגין מנחם	154	0102069606
193668934	29/5/24	אחד העם	43	0100294158
193668959	29/5/24	אבן גבירול	3	0100969029
193668962	29/5/24	יהודה הלוי	23	0100535113
193668968	29/5/24	אלנבי	5	0100478224
193668970	29/5/24	אבן גבירול	192	0100021275
193668974	29/5/24	בית חורון	7	0100032493
193668975	29/5/24	פינסקר	63	0102287729
193669042	29/5/24	ולנברג ראול	א24	0100483568
193669071	29/5/24	כ"ג יורדי הסירה	3	0100288417
193669073	29/5/24	החרש	8	0100905187
193669132	29/5/24	התחיה	32	0100481577
193669137	29/5/24	יוחנן הורקנוס	5	0102236564
193669159	29/5/24	הנחושת	3	0102183545
193669162	29/5/24	סמטת שלוש	5	0100067797
193669179	29/5/24	דרך בגין מנחם	37	0102017870
193669287	29/5/24	דרך בגין מנחם	154	0101193482
193669305	29/5/24	מצדה	19	0100199714
193669339	30/5/24	דרך בגין מנחם	34	0100484054
193669375	30/5/24			0102288513
193669377	30/5/24			0102288513
193669396	30/5/24	התחיה	32	0100481577
193669501	30/5/24	הברזל	א21	0100704150
193669508	30/5/24	אלון יגאל	65	0100489038
193669591	30/5/24	דיזנגוף	111	0101934286
193669623	30/5/24	שפינוזה	25	0100780122
193669632	30/5/24	דיזנגוף	101	0101437919
193669639	30/5/24	דיזנגוף	169	0100552100
193669645	30/5/24	הנגב	8	0100298526
193669659	30/5/24	הארבעה	21	0100493145
193669668	30/5/24	המסגר	42	0102131359
193669672	30/5/24	לה גוארדיה	2	0100516376
193669686	30/5/24	דיזנגוף	64	0100487368
193669692	30/5/24	שדרות ח"ן	34	0101198191
193669705	30/5/24			0100488297
193669746	30/5/24	קרליבך	1	0100258355
193669809	30/5/24	שליבים	8	0101454399
193669836	30/5/24	פינסקר	59	0101375826
193669846	30/5/24	דרך בן צבי	א84	0100662708
193669859	30/5/24	הירקון	165	0102082687
193669896	30/5/24	דרך בגין מנחם	134	0100489303
193669908	2/6/24			0100485599
193669925	30/5/24	שדרות ההשכלה	5	0101187929
193669937	30/5/24			0100027961
193669989	30/5/24	החרוב	48	0100835708
193670011	30/5/24	הכרמל	21	0100849505
193670170	1/6/24	באר טוביה	2	0100066297
193670288	2/6/24	שוהם מתתיהו	12	0100088859
193670356	2/6/24	דרך בגין מנחם	154	0101883646
193670408	2/6/24	בזל	38	0100482751
193670424	2/6/24	דרך בגין מנחם	74	0100480841
193670432	2/6/24	ברזאני משה	6	0102306116
193670469	2/6/24	אפשטיין יצחק	6	0100080194

מס' הודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193670512	2/6/24	שדרות חטשילד	17	0102304619
193670514	2/6/24	המרד	25	0101654767
193670517	2/6/24	מנדלר אלברט אברהם	9	0100647887
193670529	2/6/24	בורלא יהודה	5	0100060438
193670538	2/6/24	מצדה	5	0100090101
193670546	2/6/24	הודיה	19	0100059838
193670690	2/6/24	אילת	17	0100959606
193670722	2/6/24			0101042481
193670820	2/6/24	בן יאיר פנחס	14	0101795456
193670826	2/6/24	מגן קלמן אלוף	3	0100653120
193670848	2/6/24	דרך בגין מנחם	א144	0101794218
193670865	2/6/24	דרך בגין מנחם	א144	0101794218
193670869	2/6/24	תחכמוני	3	0100272626
193670870	2/6/24	שדרות שאול המלך	8	0102052830
193670925	2/6/24	הרבי מבכרך	7	0102021859
193671038	2/6/24	חכמי דוד	17	0100492619
193671053	2/6/24	חכמי דוד	17	0100492619
193671061	2/6/24	בן יהודה	32 ז	0100933549
193671062	2/6/24			0100959256
193671100	2/6/24	שמעון הצדיק	8	0101931727
193671157	3/6/24	יגיע כפיים	10	0100489618
193671187	3/6/24	החשמונאים	78	0101401652
193671231	3/6/24	ארניה אוסולדו	29	0102031093
193671285	3/6/24	קורדובירו	8	0100152262
193671303	3/6/24	שוקן זלמן	26	0100036186
193671306	3/6/24	רמברנדט	36	0100172023
193671330	3/6/24			0100210952
193671348	3/6/24	שלמה המלך	31	0102041898
193671388	3/6/24	המנוח	14	0100243922
193671393	3/6/24	לבנדה	2	0100781660
193671422	3/6/24	זבולון	5	0100736742
193671423	3/6/24	אבן גבירול	78	0100629857
193671497	3/6/24	דרך קבוץ גלויות	75	0100489956
193671520	3/6/24	שדרות ירושלים	132	0100308307
193671532	3/6/24	בן יהודה	66	0100023653
193671564	3/6/24	בן סרוק	20	0102069795
193671578	3/6/24	דרך שלמה	26	0100220924
193671595	3/6/24	הירקון	102	0100418765
193671612	3/6/24	יונתן הופסי	6	0100992140
193671626	3/6/24	התקוה	40	0100241183
193671650	3/6/24	טשרניחובסקי	21	0100630826
193671655	3/6/24	הקליר	24	0100381868
193671656	3/6/24	ארלזורוב	53	0100630059
193671747	3/6/24	אינשטיין	40	0100484573
193671817	3/6/24	דה וינצ'י לאונרדו	א12	0102100508
193671830	3/6/24	שדרות המעפילים	27	0100958486
193671859	3/6/24	אייר	36	0100104841
193671932	4/6/24			0100854108
193671967	4/6/24	נמל יפו	30	0100725822
193672023	4/6/24	המקצוע	7	0100729891
193672065	4/6/24	אבן גבירול	76	0100536126
193672106	4/6/24	אלנבי	5	0100478224
193672108	4/6/24		8 3381	0100854841
193672216	4/6/24	דרך בגין מנחם	53	0100484285
193672217	4/6/24	אילת	56	0102014863
193672225	4/6/24	המלך ג'ורג'	56	0100514523
193672279	4/6/24	הכרמל	52	0100287613
193672298	4/6/24	אחד העם	9	0100496024
193672299	4/6/24	הברזל	19	0101670132
193672319	4/6/24	אילת	4	0100754178
193672350	4/6/24	הירקון	305	0100644000
193672353	4/6/24	שלמה המלך	79	0101194265
193672358	4/6/24	דיזנגוף	45	0100506005
193672360	4/6/24	המסגר	55	0102118293
193672407	4/6/24	נוה שאק	44	0100433739
193672430	4/6/24	דה פיג'וטו	3	0100958486
193672437	4/6/24	מלצ'ט	19	0101497938
193672478	4/6/24	שדרות ההשכלה	5	0101187929

04/07/2024
דף מס' 4 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' מודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193672487	4/6/24	אחד העם	9	0100752551
193672489	4/6/24	בן יהודה	85	0101406216
193672501	4/6/24	אפלטון	א8	0100155797
193672503	4/6/24	אבן גבירול	72	0100324042
193672506	4/6/24	יהושע בן נון	38	0101356098
193672521	4/6/24	מונטיפיורי	7	0100854559
193672524	4/6/24	דרך בגין מנחם	150	0101724646
193672526	4/6/24	אבן גבירול	14	0100484004
193672545	4/6/24	מתחם ליפקין שחק- שני	9	0100042596
193672549	4/6/24	החשמל	5	0101192401
193672632	4/6/24			0100492668
193672639	4/6/24	יבנה	12	0102081899
193672643	4/6/24	התחיה	32	0100481577
193672648	4/6/24	שביל המרץ	4	0102039330
193672717	4/6/24	אבן גבירול	177	0100744624
193672719	4/6/24	אבן גבירול	177	0100744624
193672741	4/6/24	שדרות רוקח ישראל	א195	0100917912
193672765	4/6/24	מצדה	22	0100871937
193672880	5/6/24	החשמונאים	91	0101943857
193674453	9/6/24	ברגנר אליזבת	14	0101964865
193681440	20/6/24			0102288513



22/07/2024
דף מס' 1 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלת החוב	מס' בית	מספר לקוח
193668389	28/5/24	19	0100086072
193672864	5/6/24	42	0100331654
193672933	5/6/24		0102288513
193673238	5/6/24	92	0100344138
193673348	5/6/24	9	0100899184
193673637	6/6/24	3	0100303501
193673893	6/6/24	1	0100190617
193673894	6/6/24	1	0100182065
193673902	6/6/24	19	0100496346
193673911	6/6/24	17א	0102175058
193673938	6/6/24	7	0101983551
193673942	6/6/24	56	0102249803
193673945	6/6/24	56	0102249799
193673992	6/6/24	8	0100717031
193674007	6/6/24	10	0100571409
193674228	9/6/24	26	0100233029
193674246	9/6/24	45	0100377959
193674395	9/6/24	1	0100601609
193674434	9/6/24	1	0100410514
193674678	9/6/24	6	0100488697
193674695	9/6/24	3	0100911582
193674725	9/6/24	1	0102084182
193674861	9/6/24	24	0100086910
193675048	10/6/24	33	0100868119
193675085	10/6/24	5	0100916148
193675088	10/6/24	6	0100488697
193675090	10/6/24	19	0100495157
193675108	10/6/24	6 443	0100486495
193675109	10/6/24	78	0100492856
193675181	10/6/24	9	0100847959
193675267	10/6/24	3	0100761839
193675354	10/6/24	156	0100489334
193675376	13/6/24	6	0100488697
193675480	10/6/24	46א	0100037474
193675599	11/6/24	53	0100424565
193675602	11/6/24	53	0100424565
193675681	13/6/24	14	0100830792
193675793	13/6/24	6	0100503270
193675840	13/6/24	1	0100568012
193675891	13/6/24		0101384040
193675923	13/6/24	40	0101919641
193675974	13/6/24	28	0101195809
193676259	13/6/24	52	0101791914
193676261	13/6/24	52	0100611149
193676263	13/6/24	52	0102085978
193677723	15/6/24	3	0100180262
193677834	16/6/24	43א	0100476882
193677835	16/6/24	27	0100493965
193677836	16/6/24	36	0100487372
193677945	16/6/24	26	0101398901
193678046	16/6/24	154	0100311838

22/07/2024
דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' חקירה	תאריך קבלת החומר	מס' בית	מספר לקוח
193678054	16/6/24	147	0100883713
193678080	16/6/24	18	0100054429
193678124	16/6/24	47	0100892142
193678169	16/6/24	33	0100488101
193678221	16/6/24	76	0100487821
193678257	16/6/24	64	0101488326
193678262	16/6/24	6	0101016171
193678284	16/6/24	146	0102068209
193678334	16/6/24	16	0102206650
193678404	17/6/24	14	0101182893
193678406	17/6/24	14	0100577452
193678407	17/6/24	14	0100039443
193678408	17/6/24	14	0100133006
193678409	17/6/24	14	0100593351
193678440	16/6/24		0101311784
193678449	17/6/24	272	0100460288
193678455	16/6/24	16	0100496240
193678600	17/6/24	14	0100555872
193678601	17/6/24	14	0100137386
193678602	17/6/24	44	0100332566
193678603	17/6/24	14	0100289901
193678604	17/6/24	14	0100252539
193678605	17/6/24	14	0100358092
193678606	17/6/24	14	0100647206
193678607	17/6/24	14	0100589708
193678608	17/6/24	14	0100257288
193678639	17/6/24	4	0100517383
193678707	17/6/24	16	0100483843
193678730	17/6/24	16	0100483843
193678739	17/6/24	2	0100474726
193678805	17/6/24	17	0100911953
193678891	17/6/24	6	0100636570
193678921	17/6/24	5	0101982855
193678935	17/6/24		0100302554
193678958	17/6/24	22	0100040866
193678959	17/6/24	29	0101002363
193678992	17/6/24	20	0100318870
193678994	17/6/24	75	0100489671
193679032	17/6/24	6	0101011492
193679078	17/6/24	25	0102059356
193679079	17/6/24	40	0100002085
193679091	17/6/24	22	0100327164
193679099	17/6/24	13	0102296366
193679127	17/6/24	3 2184	0100491560
193679132	17/6/24	1	0100358367
193679148	17/6/24	40	0100040966
193679233	17/6/24	25	0100476827
193679242	17/6/24		0100483843
193679256	17/6/24	35	0100049605
193679450	18/6/24	29	0102296371
193679489	18/6/24	7	0101122704

22/07/2024
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תעודת זהות	תאריך קבלת התשובה	מס' בית	מספר זקוק
193679506	18/6/24	אלנבי	94
193679508	18/6/24	דרך בגין מנחם	17א
193679544	18/6/24	הארבעה	28
193679545	18/6/24	שדרות יהודית	8
193679592	18/6/24	אחד העם	15
193679604	18/6/24		
193679625	18/6/24	הנצי"ב	29א
193679725	18/6/24	אלפסי יצחק	20
193679745	18/6/24	ולנברג ראול	24
193679843	18/6/24	הארבעה	28
193679851	18/6/24		
193679964	19/6/24	שלונסקי אברהם	6
193680009	19/6/24	קישון אפרים	24
193680258	19/6/24	יהושע בן נון	32
193680503	19/6/24	דרך שלמה	48
193680505	19/6/24	רציף העליה השניה	3א
193680511	19/6/24	שינמן פנחס	4
193680867	19/6/24	סוקולוב	55
193680885	19/6/24	גרינבוים	37
193680903	19/6/24	קהילת פאדובה	34
193680971	19/6/24		
193681066	20/6/24	דרך בגין מנחם	134
193681067	20/6/24	הברזל	21
193681127	20/6/24	קויפמן יחזקאל	61
193681133	20/6/24	אלון יגאל	57
193681135	20/6/24	אברבנאל	19
193681147	20/6/24	שדרות מלכי ישראל	19
193681148	20/6/24	בן יהודה	100
193681150	20/6/24	לובטקין צביה	19
193681157	20/6/24	שדרות ח"ן	37
193681216	20/6/24	דרך בגין מנחם	125
193681240	20/6/24	קרמניצקי	6
193681260	20/6/24	יפת	132
193681267	20/6/24	יפת	170
193681383	20/6/24	הכרמל	12
193681447	20/6/24	רציף העליה השניה	3א
193681478	20/6/24	שמעון הצדיק	19
193681488	20/6/24		
193681489	20/6/24	אינשטיין	40
193681502	20/6/24	יהושע בן נון	32
193681585	20/6/24	דרך דיין משה	36
193681592	20/6/24	בן יהודה	210
193681627	20/6/24	רש"י	49
193681667	20/6/24	שונצינו	2
193681767	22/6/24	יפת	171
193681878	23/6/24	רציף העליה השניה	3א