



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

תאריך : טז בסיון תשפג  
05.06.2023  
מספר ערר : 140024783 / 11:12  
מספר ועדה : 12616

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

**העורר/ת:**

פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ חברה פרטית [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10701536  
מספר חוזה: 568625  
כתובת הנכס: הירקון 105  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקובי

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** שלי יעקובי

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

**פרוטוקול**

**ב"כ העוררת:** בהמלצת הוועדה אנו נבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות בשל הטענה המקדמית של המשיב בעניין האיחור בהגשת ההשגה .

**ב"כ המשיב:** אני מסכימה.

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

תאריך : טז בסיון תשפג

05.06.2023

מספר ערר : 140024783 / 11:12

מספר ועדה : 12616

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר:** עו"ד פרינץ רות

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

חבר: רו"ח מלי אורלי

**העורר/ת:** פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

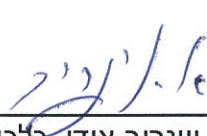
**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.06.2023.

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

  
חברה: רו"ח מלי אורלי

  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן

  
יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד בסיון תשפג  
13.06.2023  
מספר ערר : 140024885 / 13:31  
מספר ועדה : 12619

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: עו"ד קורן משה

**העורר/ת:**

פנסטר שלום תעודת זהות [REDACTED], פנסטר אריאלה תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 10305761

מספר חוזה: 165780

כתובת הנכס: ברזאני משה 11

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** פנסטר שלום

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

**פרוטוקול**

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה רו"ח ז'יטניצקי שמעון.  
העורר: קבלנו היתר בניה על הגג לפי ג'1 שילמנו את המיסים והתחלנו בניה. כמובן בשלב ראשון הרסנו את כל מה שהיה והתחלנו בניה חדשה על הגג. יש לי 3 מחלוקות. באו לבדוק אחרי הבניה את השטח למטה ולמעלה. כשהוא ראה את השטח למטה הוא ראה שיש שטחים מוגבהים ואמר לי שלא צריך לשלם על השטחים המוגבהים. הג'קוזי כבר 5 שנים בלי מים ולא מחובר לחשמל. הטענה השלישית היא מתי התחילו לחייב אותי על הגג. חייבו אותי מיום 28/9. אין לי מושג איך הם הגיעו לתאריך הזה, אני לא אמרתי את זה ומועד הסיום היה ב-6/11.

**ב"כ המשיב:** השטח של העמוד חייב להיות מחויב. כל הגג בשטח של 114 מ"ר מתוכו מחויב 79.66 מ"ר. הג'קוזי מחויב כמו בריכה ולכן הוספנו לג'קוזי שטח. שטח ג'קוזי מחויב כשטח מבנה ולכן חייבנו אותו בשטח של 5.38 מ"ר. בהתייחס למועד החיוב לפי הנתונים שלנו ב-28/9/22 התקיימה שיחה עם העורר בה הוא אמר לנציג מהעירייה כי הם מתגוררים בנכס ולכן התחיל חיוב מאותו מועד.

**העורר:** אני לא זוכר אם הייתה שיחה כזו או לא, וככל שהייתה הכוונה שלי הייתה למגורים בחלק התחתון בקומה התחתונה ואני מצהיר שהשיפוך בגג לא הסתיים לפני ה-6/11/2022.

**ב"כ המשיב:** לאור הצהרת העורר אנו מקבלים את טענתו באיחור מועד החיוב ליום 6/11/22, אבל דוחים את יתר טענותיו.

**העורר:** אני מוותר על יתר טענותיי כדי לסיים את המחלוקות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בסיון תשפג  
13.06.2023

מספר ערר : 140024885 / 13:31  
מספר ועדה: 12619

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת: פנסטר שלום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עפ"י הסכמת הצדדים הערר מתקבל לעניין תחילת מועד החיוב שיחול מיום 6/11/22 ועפ"י הסכמת הצדדים יתר הטענות נדחות.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.06.2023.

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

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה בסיון תשפג  
14.06.2023  
מספר ערר : 140024954 / 10:58  
מספר ועדה : 12611

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

**העורר/ת:**

רוט אביבה תעודת זהות [REDACTED], ששון אורי תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11321359  
מספר חוזה: 1233157  
כתובת הנכס: בראלי 10

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : מור רוזנבוים ועו"ד רונית זמר  
**נוכחים:**

**העורר/ת:** רוט אביבה

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

**פרוטוקול**

**ב"כ המשיב:** הנכס קיבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

**העוררת:** אני מצהירה שפינינו את החפצים בדירה והיא ריקה החל מיום 9/3/2023 שלושה ימים לאחר מועד הביקורת.

**ב"כ המשיב:** לאור הצהרת העוררת אנו מסכימים להעניק לנכס הנחת נכס ריק החל מיום 9/3/2023 ועד למועד בו הוכר כלא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בסיון תשפג  
14.06.2023

מספר ערר : 140024954 / 10:58  
מספר ועדה : 12611

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

העורר/ת: רוט אביבה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

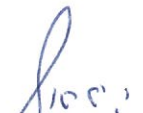
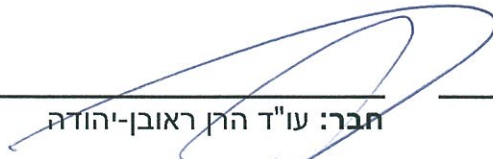
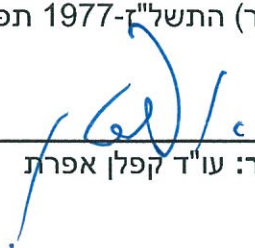
לאור הודעת המשיב הנכס יוכר כנכס ריק החל מיום 9/3/2023 ועד למועד בו קיבל פטור לפי סעיף 330.

בכפוף לכך הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.06.2023.

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

|                                                                                                               |                                                                                                                   |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>חבר: ישראלי יעקב, רו"ח | <br>חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה | <br>יו"ר: עו"ד קפלן אפרת |
| שם הקלדנית: ענת לוי                                                                                           |                                                                                                                   |                                                                                                               |



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

תאריך : ל בסיון תשפג  
19.06.2023  
מספר ערר : 140024893 / 13:10  
מספר ועדה : 12620

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה  
חבר: ויגריב אודי, כלכלן  
חבר: עו"ד הרן ראובן- יהודה

**העורר/ת:**

רהיטי מוניטין 122 בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10008159  
מספר חוזה: 21156  
כתובת הנכס: נחלת בנימין 122

**- נ ג ד -**

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

**העורר/ת:** רהיטי מוניטין 122 בע"מ

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

**המשך פרוטוקול מהיום**

ב"כ המשיב: בהתאם להצהרת העוררת כי הנכס נהרס בחודש מאי 2023 ולאחר בדיקה עם אגף  
חיובי ארנונה בעניין, מסכים המשיב לקבל את הערר באופן בו יוענק לנכס פטור לפי  
סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 12/11/2022 ועד למועד הריסתו.

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

תאריך : ל בסיון תשפג  
19.06.2023

מספר ערר : 140024893 / 13:10  
מספר ועדה : 12620

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

**העורר/ת:** רהיטי מוניטין 122 בע"מ

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה לדברי ב"כ המשיב, דלעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.06.2023.

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

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ג בתמוז תשפג  
22.06.2023  
מספר ערר : 140024918 / 12:12  
מספר ועדה : 12644

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

**העורר/ת:**

יגודין אהרון תעודת זהות [REDACTED], גיל ירון תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11323495  
מספר חוזה: 1235419  
כתובת הנכס: הברזל 4

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ירון גיל – לא נוכח  
ירון עדי – אשתו של העורר

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

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: תקופת המחלוקת היא מיום 20/1/23 עד ליום 5/3/23.

נציגת העורר: אני אשתו של העורר. אני מעדכנת שמר אהרון יגודין עזב את השותפות ולכן העסק ע"ש ירון גיל בלבד.

הנכס שימש כמעדניה והפכנו אותו למסעדה. שברנו רצפה והחלפנו ריצוף. הקבלן עזב באמצע. השיפוץ ארך חודש. הציוד היה קיים בנכס לפני כמעדניה. הציוד שאנחנו קנינו הגיע רק בסוף חודש פברואר.

ב"כ המשיב: יש לי בעיה עם המועדים. בתמונות כתוב שהשיפוץ החל ב- 1/2/23. ביום 13/2/23 הנכס כבר נראה תקין עם רצפה.

נציגת העורר: במועד הביקורת עוד לא הסתיימה עבודת החשמל.

ב"כ המשיב: אסכים לצרכי פשרה ובהמלצת הוועדה לפטור את הנכס בהתאם לסעיף 330 בין התאריכים 31/1/23 עד ה- 13/2/23.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בתמוז תשפג  
22.06.2023

מספר ערר : 140024918 / 12:12  
מספר ועדה : 12644

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

העורר/ת: גיל ירון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת המשיב ניתן לנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 31/1/23 ועד ליום 13/2/23.

הערר מתקבל בחלקו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.06.2023.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



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

תאריך : ט בתמוז תשפג  
28.06.2023  
מספר ערר : 140024928 / 11:00  
מספר ועדה : 12613

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

**העורר/ת:**

יניב יפעת תעודת זהו   
חשבון לקוח: 10501845  
מספר חוזה: 366948  
כתובת הנכס: בנימין מטודלה 30

**- נ ג ד -**

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

**העורר/ת:** יניב יפעת

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

**פרוטוקול**

**העוררת:** הבית והמרפסת בבעלותי. אני משלמת ארנונה מעל 3,000 ₪ לחודשיים לאחר הנחה. קניתי את הבית בשנת 2010 בערך. יש לי טענות חדשות שלא נטענו.

**ב"כ המשיב:** אנו מבקשים לדחות את הערר על הסף. מדובר בגלגול חמישי של אותן טענות אשר נטענו 3 פעמים לפני הוועדה הנכבדה ונדחו וכך גם ערעור שהוגש גם לביהמ"ש נמחק לאחר שהעוררת אימצה את המלצתו של ביהמ"ש. נדמה כי העוררת אינה מוכנה להשלים עם החלטות שיפוטיות ובנסיבות אלו יעמוד המשיב על פסיקת הוצאות ללא כל קשר לתוצאות ההליך.

**העוררת:** אני פניתי למועצת העיר עם העתק לוועדת הערר. לאחר ששמעתי את הערות הוועדה שפירטה את ההחלטות שניתנו בעבר ביחס למרפסת לרבות בערכאת הערעור, אני חוזרת על כך שהתכוונתי לפנות למועצת העיר ולא לוועדת הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בתמוז תשפג  
28.06.2023

מספר ערר : 140024928 / 11:00  
מספר ועדה : 12613

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

העורר/ת: יניב יפעת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ליבנו עם הקושי של העוררת לעמוד בתשלום הארנונה עם זאת בהחלטה מנומקת מיום 28/10/2020 חברי הוועדה דחו את הערר בהחלטה מנומקת שהתייחסה לעובדות המקרה וקבעה כי חיוב מרפסת נעשה כדין.

הועדה שאלה את העוררת האם חל שינוי נסיבות עובדתי והעוררת השיבה בשלילה. העוררת אף ציינה כי התכוונה לפעול מול מועצת העיר לשינוי צו הארנונה ביחס לגגות ולא התכוונה להתייצב בפני ועדת הערר.

לאור כל האמור לעיל בהעדר נסיבות עובדתיות חדשות ולאחר שהערעור לביהמ"ש לעניינים מינהליים נמחק החלטתנו בערר 140018736 בעינה עומדת.

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במונחות הצדדים היום 28.06.2023.

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

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

3  
כ"ה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140023463

שליד עיריית תל אביב-יפו

140024409

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: הזירה דאנס בר בע"מ

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב מנורת המאור 4, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000211546 ח-ן ארנונה מס' 10670617 בשטח 930 מ"ר בו פועל מועדון בשם "הוואנה קלאב". העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כמועדון ריקודים. המשיב החליט ביום 25/5/2021 לשנות את סיווג הנכס ל"מקומות לבילוי ופנאי".

העוררת הגישה השגה כנגד שינוי הסיווג. ביום 23/8/2021 השיב מנהל הארנונה כי בהתאם ללשון סעיף 3.3.9 לצו הארנונה, על הנכס לשמש אך ורק לריקודים, בעוד הפעילות שנחזתה במקום אינה עולה בקנה אחד עם נוסח הסעיף ותכליתו.

ביום 29/12/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. ב"כ המשיב הפנתה להחלטת הוועדה בראשות עו"ד אמיר לוי בעניינה של העוררת. באשר לטענת הסף, לפיה הערר הוגש באיחור, ב"כ המשיב הודיעה, בהגינותה, כי היא מוותרת על טענת הסף. התיק נקבע להגשת תצהירים ולדיון הוכחות.

ביום 9/2/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת. ביום 7/3/2022 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.

ביום 7/7/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקר העד מטעם העוררת, מר אורן אהרון, ונחקרו העדים מטעם המשיב, מר אורן נווה ומר מאור שמאי. במהלך דיון ההוכחות ניתנה החלטה לפיה התמונות יוגשו לתיק הערר בעותק צבעוני בתוך 7 ימים וכי ב"כ העוררת יודיע בתוך 7 ימים אם ברצונו לחקור עד נוסף מטעם המשיב.

ביום 14/7/2022 הוגשו תמונות צבעוניות לתיק הערר על ידי המשיב.

ביום 10/7/2022 הוגשה בקשה מטעם העוררת לזמן לעדות את הגב' שגית יעקב, אשר נתנה את ההחלטה לשנות את סיווג הנכס. ביום 14/8/2022 הוגשה תגובה מטעם המשיב לבקשה. ביום

15/8/2022 ניתנה החלטה לפיה בנסיבות מקרה זה לא מצאה הוועדה נסיבות המצדיקות את זימון העדה והבקשה נדחתה.

ביום 31/8/2022 הוגשה בקשה מטעם העוררת לאיחוד ערר מס' 140023463 לשנת 2021 עם ערר 140024409 לשנת 2022. ביום 12/9/2022 התקבלה תגובת המשיב שהתנגד לבקשה. ביום 20/10/2022 התקיים דיון מקדמי בערר 140024409. בפתח הדיון קבעה הוועדה, בהחלטה מנומקת, כי העררים יאוחדו, על אף התנגדות המשיב, וכי ההחלטה בערר 140023463 תחול גם על הערר לשנת 2022, מבלי שיוגשו ראיות חדשות הואיל והערר לשנת 2021 כבר נשמע.

ביום 30/11/2022 נקבעו מועדים להגשת סיכומים בתיק. ביום 18/12/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 29/12/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

### **תמצית טענות העוררת**

הנכס משמש לריקודים בלבד; מועדון סלסה ולעתים סגנונות נוספים. רוב ימות השבוע מתקיימות בו מסיבות ריקודים. לעתים מתלוות הופעות חיות שקשורות לסוג המוסיקה המנוגן במסיבה. לעתים מתקיימים לפני המסיבה שיעורי לימוד סלסה הנמשכים כשעה. מי שנרשם לשיעור זכאי להיכנס למסיבה והתשלום הוא אחד.

בשנת 2015 קבעה ועדת הערר בראשות עו"ד אמיר לוי כי הסיווג המתאים לנכס הוא אולמות ריקודים. נקבע כי במקרה שמנהל הארנונה מבקש לשנות סיווג עליו להסביר את החלטתו.

המזון שנמכר בנכס אינו משנה את מהות השימוש בנכס. תפריט המזון טפל לריקודים במועדון. מנות שסווגו כ"לא קלות" לא עולות על 2% ביחס למספר המבקרים, נמכרות במספר מועט וההכנסות מהן בסכום אפסי.

במקום לא מתקיימים אירועים פרטיים סגורים, אלא רק אירועים שמשתלבים בערבי הריקודים. מסיבות רווקים, ימי הולדת וכד' מוזמנים להתקיים במקום ביחד עם מסיבת ריקודים במועדון. אין אולמות לאירועים פרטיים. הפרסום באינטרנט אינו מלמד על שימוש בפועל בנכס.

הנכיסה למועדון הינה בתשלום גם ללקוחות שרכשו שיעורי סלסה. כל המבקרים משלמים עבור כניסה למועדון.

במועדון נמצאים באופן קבוע עמדת די גיי מקצועית ומערכת תאורה וסאונד המותאמים למועדון ריקודים במובחן מבר או מסעדה. לעתים מנגנון להקות מוסיקה חיה על במה המשמשת לריקודים לאחר המופע.

לא מפוזרות במקום כורסאות או ספות לרביצה אלא למנוחה. אין במקום שטח פתוח לקהל שאינן מיועד להרקדה ושולחנות לא רבים מפוזרים באזורי מנוחה שגם בהם רוקדים.

המועדון פעיל שעות ארוכות משעות הערב ועד הבוקר למחרת ופעיל בשישי ושבת בשעות הצהריים. התפריט במקום נועד לתת מענה לרעב של המבקרים, המגוון אינו רחב אלא בסיסי, אינו מוגש ויש לאספו מהבר. אין מלצרים, האכילה מתבצעת על הבר, שטח המטבח הוא פחות מ- 5% משטח

הנכס והנתונים שהוצגו מלמדים על מיעוט פעילות, מיעוט מנות מזון, מיעוט קינוחים ומספר רב של מנות הוא למען העובדים. כל אלו מעידים כי לא מדובר במקום שמגיעים אליו כדי לאכול.

אין מקום לשינוי הסיווג במשך השנה ואין מקום לשינוי החלטה מינהלית ללא בסיס עובדתי חדש.

מאחר והוכח כי הנכס משמש אך ורק לריקודים, כאשר מכירת המזון, שיעורי הריקוד, מקומות הישיבה וכל עניין נלווה להפעלת המקום, נועדו לשרת את מטרות העיקרית והיחידה כמועדון ריקודים, יש לקבל את הערר ולהורות על שינוי הסיווג.

### **תמצית טענות המשיב**

יש לסווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" לאור השימוש שנעשה בנכס.

אין רלוונטיות לסיווג הנכס בעבר מאחר וקיים שינוי עובדתי בנכס שאינו עונה על הגדרת הסיווג המבוקש.

תפריט האוכל בנכס אינו זניח ואינו טפל. ישנו טבח של העוררת, מטבח רחב ידיים וקיימות מנות עיקריות המקשות על פעילות גופנית של הרוקדים. הסעדה היא פעילות מסחרית עצמאית.

מתקיימות בנכס הופעות חיות מספר פעמים בחודש.

אזור הישיבה אינו רק למנוחה אלא גם להסעדה.

שיעורי הריקוד ניתנים במסגרת בית ספר לריקוד, סטודיו למחול, שמאפשר לימוד של סגנונות שונים. לימוד ריקוד בתשלום הוא פעילות מסחרית עצמאית.

הדו"ח הכספי אינו מתייחס לשנה הרלוונטית לעררים ולכן לא ניתן ללמוד ממנו דבר.

סיווג נכס בעבר נבדק מעת לעת, וככל שמצבו אינו הולם את המצב הקיים, והשימוש בפועל, המשיב פועל לתיקון הסיווג.

הנכס אינו משמש אך ורק לריקודים כאמור בצו הארנונה. המשיב מפנה לשינוי נוסח הצו בשנת 2007 ולדברי ההסבר שהובילו לשינוי. לטענת המשיב הסיווג כאולם ריקודים הוא מצומצם ודורש כי ישמש אך ורק לריקודים.

בנכס מתקיימות הופעות חיות, ומתארחים בו אמנים, לרבות מופעי ישיבה. לדברי העד, לאחר ההופעה מתקיימת מסיבה.

במקום מוגש אוכל חם וכבד כגון המבורגר, פרגית, נקניקיות, שיפודי אנטריקוט, פיצה ועוד. תפריט האוכל באתר האינטרנט מוצג כלשונית בפני עצמה, כך שברור שהאוכל תופס נדבך משמעותי במקום.

הכיסאות המפוזרים בנכס אינם מעטים ומאפשרים ישיבה נוחה לצורך אכילה.

בנכס מתקיימים אירועים כגון בר מצוות וימי הולדת וניתנות בהם הטבות כמו בלוניס, בקבוקי שמפניה ונישנושים.

הנכס משמש גם כבית ספר לריקודים – סטודיו למחול ומציע מגוון קורסים סגורים. במהלך הביקורת נראו במקום חוגים ומדריכים.

כעולה מאתר האינטרנט של העוררת מדובר במקום בילוי רב גוני.

בנכס מתקיימים אלמנטים נוספים מלבד ריקודים, ובעיקר בית ספר למחול, ולכן לא ניתן לראות בו כאולם המשמש אך ורק לריקודים, ולכן דין הערר להידחות.

### דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי הנכס סווג בעבר בסיווג "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים". בעקבות ביקורת שנערכה בנכס החליט המשיב לשנות את הסיווג ל"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". הצדק עם המשיב כי לא ניתן להנציח סיווג שגוי של נכס ככל שאינו תואם את המצב העובדתי בנכס, ולכן השאלה המונחת בפנינו האם ממצאי הביקורת שנערכה בנכס אכן מובילים למסקנה כי סיווג הנכס היה שגוי, והאם עולה מממצאים אלו כי הנכס אינו משמש אך ורק לריקודים – כנטען.

מן החומר שפנינו עולה כי ביום 25/5/2021 הודיעה גבי שגית יעקב, מנהלת המחלקה, כי בבדיקה של חיוב הארנונה מיום 6/5/2021 נמצא כי נתוני הנכס שונים מהקיים ברישומי העירייה:

**"הבדיקה העלתה כי במקום פועל מועדון בשם "הוואנה", פרט לערבי ריקוד מתקיימים במקום ערבי נושא והמקום משמש מקום בילוי רב גוני ולא רק כמועדון ריקודים. כמו כן, מוגש במועדון תפריט אוכל".**

בעקבות כך, הוחלט כי החל מיום 25/5/2021 יהיה סיווג הנכס לצרכי ארנונה "מקומות לבילוי ופנאי".

בפנינו שני דו"חות ביקורת שנערכו מטעם המשיב;

בדו"ח הביקורת מיום 2/6/2020 נכתב כך:

**"בביקורת במקום נמצאו הממצאים הבאים:**

- 1. בכניסה העורפית של הנכס קיים שטח מקורה עם קופות של הכניסה...**
- 2. קיימים 3 אולמות ריקודים – קיימים 2 כניסות לאולמות. יצויין כי קיים מעבר פנימי בין כלל האולמות והמעברים. הלקוחות/דוקדים/מבלים יכולים לעבור בין אולם אחד למשנהו.**
- 3. באולם ראשון 1 - ... נראו אנשים שרקדו עם מדריכים. קיימת עמדת תקליטן DJ, עמדת בר עם משקאות קלים וכוסות.**

4. אולם אמצעי 2 – נראו רוקדים בקבוצות עם מדריכים. בשטח זה לא נראו עמדת תקליטן או עמדת בר משקאות.
5. אולם גדול 3 – נראו רוקדים ומדריכים שהיו חלקם בקבוצות וחלק היו 1 על 1. בשטח זה קיימים עמדת תקליטן עם במה, עמדת בר משקאות, שטח מן עם ציוד, מטבח עם עובד ניקיון וכלי מטבח וציוד מטבח רב, לדר משרד.....

בהמשך הדו"ח נכתב כי בוצע המשך ביקורת בשעה 23:30 :

1. באותו מעמד של הביקורת בוצעה ביקורת מאוחרת יותר. לפי מה שאמר לי הנוכח בביקורת שביום חמישי מתחלק כך:
2. 21:30-23:00 מסיבת סלסה למתחילים עם מדריכים
3. 23:00 והלאה מסיבת סלסה וריקודים לטיניים.
4. בשעה זו באולם הגדול – נראו רוקדים, נראו על שולחן סלט, קפה חם, בקבוק קולה. במטבח נראו כלי מטבח ועובד ניקיון, נראו בונים של הזמנות (צילמתי אותם), גריל, ציפסר וכו'. על הדלפק ליד עמדת בר היה תפריט MENU. לקחתי באישור 2 פליירים והם מצורפים לביקורת."

בדו"ח הביקורת מיום 10/5/2021 שנערך בשעה 22:00 נכתב כך:

- "בעת הביקורת ליווה אותי מנהל המקום פרנקו. המקום לדבריו משמש תחילה ללימוד ריקודים ולאחר מכן למסיבה.
- בכניסה למקום יש עמדת קופות לתשלום ובמבנה ליד.. יש אזור עישון מקורה עם הצבת כסאות ושולחנות במידות 4.9\*7.5.
- המקום מורכב משלושה אולמות ריקודים בעלי מעברים רציפים מאולם לאולם בשני אולמות גדולים יש בר עליו נראו תפריטים של משקאות ותפריטים של מזון מצורף לביקורת תפריט המזון.
- במקום נראו אנשים רוקדים וכן אנשים יושבים על הבר ואוכלים ושותים.
- בשאלה ששאלתי את מנהל המקום מה מוגש במקום המנהל פרנקו מסר שמגישים שתיה ותפריט "נשנונים".

בתשובת מנהל הארנונה מיום 23/8/2021 להשגה שהגישה העוררת נכתב ביחס להחלטת וועדת הערר בראשות עו"ד אמיר לוי כי:

"הוועדה ציינה בסעיף 20 להחלטתה כי המדובר ב"הגשת כיבוד קל, כגון אדממה, פלטת ירקות, חומוס", כך חזרה וציינה בסעיף 25 להחלטתה. הקו המנחה דאז היה כי אין די בכיבוד הקל שהוגש כדי לשנות את מהותו ואופיו של המקום כאולם המיועד לריקודים.

**מבחינת חיוב שביצענו עולה כי המצב המתואר לעיל אינו המצב כיום. כחלק מהשהות במקום מציעה מרשתת למבליס תפריט עשיר הכולל בין היתר "טוסט הבית, פיצה מדגריטה, פיצה א-לה פרנקו, נקניקית עוף ענקית, שניצלונים, סטייק פרגית, המבורגר בקר 160 גרם, והמבורגר בקר 250 גרם, יקיטורי אנטריקוט, פלטת מטוגנים, המבורגר טבעוני וסלט פרגית".**

מנהל הארנונה סבר כי אין להסיק כי מדובר בכיבוד קל כהגדרת הוועדה, לא כשלעצמו, וודאי שלא ביחס לפעילות גופנית של ריקודים.

מנהל הארנונה הוסיף כי בדיקת החיוב שבוצעה העלתה גם כי המקום משמש לפעילויות נוספות:

**"המקום אינו משמש לריקודים בלבד אלא האולמות המרכיבים את הנכס מוצעים להשכרה למגוון אירועים בהם: אירועים עסקיים, כנסים, חתונות, בר/ת מצווה, בריתות, ימי הולדת ומסיבות רווקים.**

**מרשתת אף מדגישה כי קיים במקום ציוד התומך ומאפשר את האירועים הנ"ל".**

לתצהיר מטעם העוררת צורפו בין היתר המסמכים הבאים:

דו"ח הכנסות לשנת 2019.

דו"ח כניסות ודמי כניסה לפי ימים בשבוע לשנת 2019.

דו"ח מכירת מנות מזון לשנת 2019.

מסמכים אלו אינם מתייחסים לשנה הרלוונטית לעררים, שנת 2021, ולכן אין בהם כדי לסייע להוכיח את טענות העוררת. ייתכן ואילו היו מוגשים ביחס לשנה הרלוונטית היה מקום לבחון את האמור בהם לגופם. מכל מקום, בשנת 2019, הנכס סווג כאולם המשמש לריקודים ולכן המסמכים שצורפו יוכלו לכל היותר לתמוך בסיווג זה אולם הם אינם מלמדים על טיב השימוש בנכס בשנת 2021.

הוועדה עיינה בתמונות שצורפו לתצהירים. מן התמונות עולה כי אכן מתקיימת במקום פעילות משמעותית של ריקודים. לצד פעילות זו נראה צילום של תפריט אוכל עשיר, כמתואר בהרחבה בתשובת מנהל הארנונה. אין מדובר בכיבוד קל. עוד נראים אזור ישיבה סביב שולחנות וכן שתי עמדות בר. בנוסף, נראות תמונות של המטבח, בו עמדת הכנת סלט, וציוד כגון גריל, כיריים, ציפסר מכונת קפה ועוד.

במהלך הדיון הוגשו מסמכים נוספים שהוצגו בפני העד מטעם העוררת.

מוצג מש / 1 – לוח הופעות קרובות בנכס. ממוצג זה עולה כי בחודשים יולי – אוגוסט 2022 התקיימו במקום ארבעה מופעים חיים: מופע להיטי דיסקו ומחול, להקת נשוויל מופע קאנטרי ומסיבת 80, מחווה למייקל ג'קסון, פרינס סטיבי וונדר ומסיבה ומחווה לרולינג סטונס ומסיבת שנות ה 80.

מוצג מש / 2 – פירוט ערבי ההופעות מתוך אתר העוררת בו נכתב כי בסיום ההופעה מתקיימת מסיבה.

### מוצג מש / 3 – תפריט.

מוצג מש / 4 – רישום קורסים מתוך אתר העוררת בו נכתב: "בנוסף לתכנית הלימוד במועדון בית הספר מציע גם מגוון קורסים סגורים. הקורסים נותנים חווית לימוד קצת שונה, אינטימית יותר, מקצועית יותר עם מיטב המדריכים שלנו בנושאים שונים ומגוונים".

בחקירת העד מטעם העוררת, בדיון ההוכחות שהתקיים בפני הוועדה, הוא העיד כי במקום מתקיימים אירועים פרטיים: **"כוונתי למסיבות רווקים/ רווקות וימי הולדת שמתקיימים בנכס"**. בהתייחס להופעות הוא השיב כי **"במסגרת פעילות הריקודים מתארחים גם אמנים ויש הופעות חיות שקשורות בד"כ במוסיקה של אותו ליין"**. בהתייחס להטבות באירועים פרטיים ציין העד כי **"אנחנו שמים בלונים, מקבלים בקבוקי שמפניה, לפעמים אנחנו מוציאים כל מיני נשנושים כמו למשל אדממה..."**. העד גם פירט אודות אופני התשלום עבור קורסים: קורס מצומצם לפני ערב ריקודים וכניסה למסיבה לערב אחרי וכרטיסיות.

לאחר שעיינו בכלל החומר בתיק הערר, לרבות כלל הראיות שתיארנו לעיל, וקראנו בעיון את סיכומי הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

בהתבסס על מכלול הראיות, מסקנתנו כי בנכס מתקיימת אמנם פעילות של אולם ריקודים, אולם אין מדובר בפעילות הבלבדית המבוצעת בנכס; לצד פעילות הריקודים, מתקיים במקום בית ספר לריקוד וקורסים לריקוד (עניין נפלא ומבורך!), ומתקיימים בו גם אירועים פרטיים. בנוסף, המקום מציע תפריט עשיר, שאין לראות בו ככיבוד קל וזניח, ואין לראותו כשולי או נלווה לאולם הריקודים. בהתווסף כל אלו יחד; התפריט העשיר, בית הספר לריקוד, הקורסים לריקוד והאירועים הפרטיים לא נוכל לקבוע כי הנכס עונה על התנאים הקבועים בצו הארנונה וכי הנכס משמש כאולם ריקודים בלבד.

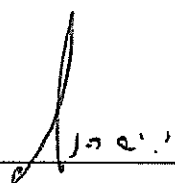
מן החומר בפנינו התרשמנו כי מדובר בפעילות בלוי מגוונת, הכוללת ריקודים, לימוד ריקוד, קורסים, מסיבות ואירועים פרטיים והגשת שתייה ותפריט עשיר.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

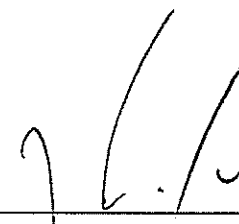
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 25/6/23.

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

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

10478

עריים מס' 140010478  
140011484

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

140011529

140013144

140014047

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: עזרא לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

בפתח הדברים חברי הוועדה מבקשים להשתתף בצער המשפחה על פטירתו של מר עזרא לוי  
ז"ל לאחר הגשת הסיכומים בעררים שבכותרת.

עניינם של העררים שבכותרת במבנה הידוע כ"בית מעריב", המצוי ברחוב קרליבך 2, תל אביב –  
יפו, אשר חויב בעשרה חשבונות ארנונה נפרדים, על פני חמש קומות, בשטח כ- 10,000 מ"ר,  
בסיווג "משרדים" כלהלן;

נכס מס' 2000226159 בשטח 368 מ"ר

נכס מס' 2000163384 בשטח 1827 מ"ר

נכס מס' 2000163394 בשטח 1098 מ"ר

נכס מס' 2000226174 בשטח 1346 מ"ר

נכס מס' 2000163804 בשטח 928 מ"ר

נכס מס' 2000392660 בשטח 1034 מ"ר

נכס מס' 2000226179 בשטח 1044 מ"ר

נכס מס' 2000392658 בשטח 2122 מ"ר

נכס מס' 2000403948 בשטח 346 מ"ר

נכס מס' 2000403951 בשטח 199 מ"ר.

**עותק מאושר**

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

## רקע

מדובר במבנה שהיה בבעלות חברת הכשרת הישוב ושימש במשך שנים רבות את ההוצאה לאור של העיתון "מעריב". משחדל המקום לשמש את בית ההוצאה לאור של מעריב, שכר המערער את המבנה במצבו דאז לטובת הקמת קומפלקס של משרדים ובית אמנויות ואופנה. לצורך כך השקיע, לדבריו, סכומי כסף גדולים.

העורר העיד בפנינו כי בסמוך לאחר ששכר את הנכס לחמש שנים מן הבעלים, פורסם בכלי התקשורת כי המבנה עומד להריסה, ובעקבות כך, תכניתו להקמת הקומפלקס המתואר ירדה לטמיון.

העורר הגיש מספר עררים לוועדת הערר לענייני ארנונה. עררים אלה נדונו במאוחד משנת 2014 על ידי הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק. העורר טען כי במהלך התקופה בה היה המבנה ריק, היה זכאי לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, בשל היותו לא ראוי לשימוש. לחילופין, העורר טען כי יש לסווג את הנכס בתקופה בה היה ריק בסיווג הזול ביותר האפשרי, דהיינו בסיווג "תעשייה ומלאכה". העורר הוסיף וביקש לאחד את כל הנכסים לחשבון אחד.

העורר החזיק בנכס בסך הכל במשך שלוש שנים וחודש, ובהתאם לכך תקופת המחלוקת הינה מיום 1/12/2013 ועד ליום 31/12/2016. ביום 1/1/2017 נרשם הנכס על שם הבעלים, ובהמשך, כידוע מכלי התקשורת, המבנה נהרס. הסכם הפשרה שנחתם בין העירייה ובין הבעלים של הנכס ביחס לסיווג הנכס לצרכי ארנונה, שקיבל תוקף של החלטה על ידי הוועדה בראשות עו"ד יהודה מאור, ותוקפו מיום 1/1/2017, הוצג בפני הוועדה (נספח ב' לסיכומי העורר).

ביום 8/3/2018 ניתנה החלטת הוועדה בעררים על ידי הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק. הוועדה קבעה כי אין להיעתר לבקשת העוררת לפטור על פי סעיף 330 לנכסים אלו. עם זאת, נקבע כי **"מקום בו נכסים אלה היו ריקים בחלק מהתקופה על המשיב לחייב נכסים אלה או חלקם בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כן וזאת בהתייחס לתקופות בהן מצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת"**. הוועדה ציינה בהחלטתה כי ביחס לכלל הנכסים, העורר לא הניח תשתית ראיתית ביחס לחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית לעניין חיובי הארנונה.

העורר הגיש ערעור כנגד ההחלטה לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב- יפו (עמ"נ 19916-06-18) שנדון בפני כב' השופטת גילה רביד (להלן – "הערעור המינהלי"). כעולה מפסק הדין, במהלך הדיון המקדמי בערעור העורר הסכים לחזור בו מן הטענה המתייחסת לפטור עקב נכס לא ראוי לשימוש, והצדדים הסכימו כי הדיון יוחזר לוועדת הערר על מנת שתשלים את הכרעתה בשאלת סיווג הנכסים בתקופה בה עמדו ריקים וכן תתייחס לבקשה לאיחוד חשבונות. בפסק הדין נקבע כי הוועדה הורתה בהחלטתה על סיווג הנכס בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית, אך לא קבעה סיווג ספציפי, והנחייה כללית זו לא פתרה את המחלוקת בין הצדדים. באשר לשאלת איחוד החשבונות, נקבע כי הוועדה לא נתנה מענה בהחלטתה לעניין זה ומדובר בשאלה בעלת משמעות כלכלית המצריכה התייחסות עובדתית. לאור כל זאת, **נקבע כי העניין יוחזר לוועדת הערר על מנת שתקבע ספציפית באיזה סיווג יש לסווג את הנכסים לצרכי ארנונה לגבי התקופה שבה עמד המבנה ריק וכן האם ראוי בנסיבות המקרה לאחד את החשבונות**.

ביום 6/11/2019 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בהרכבה הנוכחי. לאחר שהצדדים טענו לעניין פסק הדין בערעור המינהלי, ניתנה החלטה לפיה נקבעו מועדים להגשת תצהירים בשתי השאלות שבמחלוקת; סיווג הנכסים ואיחוד החשבונות.

הצדדים הגישו בקשות להארכת מועד להגשת התצהירים, בהן גם צוין כי הצדדים נמצאים במו"מ ביניהם. בסופו של דבר, ביום 12/5/2020 הוגשו תצהירים מטעם העורר ובהמשך הוגש תצהיר מטעם המשיב.

דיון ההוכחות נקבע ליום 29/7/2020 ונדחה מאחר והעורר נמצא בבידוד. דיון ההוכחות שנקבע ליום 21/10/2020 נדחה מאחר והעורר נמצא בבידוד לאור גילו ומצבו הבריאותי. דיון ההוכחות שנקבע ליום 10/2/2021 נדחה מאותה סיבה.

דיון ההוכחות התקיים בסופו של דבר ביום 2/6/2021.

בפתח הדיון העלתה הוועדה מיוזמתה את שאלת סמכותה לדון באיחוד החשבונות. לאחר שהצדדים טענו לעניין זה, הודיעו ב"כ הצדדים כי הם מסכימים לוותר על טענה שנוגעת לסמכות הוועדה, וככל שהוועדה תחליט בהמשך כי יש רלוונטיות לסיווג כבית מלאכה, אזי המשיב לא יטען כי הוועדה לא הייתה מוסמכת לדון באיחוד החשבונות.

במהלך דיון ההוכחות נחקר העורר מר עזרא לוי והצדדים ביקשו כי העד מטעם המשיב ייחקר במועד אחר.

בסיום הדיון הודיעו ב"כ הצדדים כי: **"מוסכם על הצדדים כי היתר הבניה מס' 307 מיום 12/3/68 שצורף כנספח ח לתצהיר מטעם העורר הוא היתר הבניה שחל על כל הקומות בבניין. בכפוף לכך ב"כ העורר מוותר על חקירת המצהיר מטעם המשיב"**.

בעקבות ההסכמה בין הצדדים נקבעו מועדים להגשת סיכומים.

מכאן החלטה זו.

#### **דיון והכרעה**

לאחר שעיינו בכלל החומרים בתיקי הערר, ולאחר שקראנו בעיון רב את סיכומי הצדדים, ובפרט את היתר הבנייה המוסכם הרלוונטי, את טענות הצדדים ביחס להיתר הבנייה, ולאחר שקראנו שוב את הפסיקה בסוגיית סיווג נכס ריק, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל;

אין מחלוקת כי היתר הבנייה החל על המבנה הינו היתר מס' 307 מיום 12/3/1968 שצורף כנספח 2 לסיכומי המשיב.

השימושים שנקבעו בהיתר הבנייה הינם כלהלן;

**"בקומות הקרקע ובקומות העליונות אשר בבניינים הפונים לדרך פ"ת:**

**בנקים, משרדים ויתר השימושים... כדלהלן:**

בתי קפה ומסעדות. בתי מרקחת. תערוכות של מוצרי תעשייה. בית דפוס להדפסת עיתון "מעריב". מכירת מכשירי כתיבה. מכירת ספרים ועיתונים. מכירת מכשירי חשמל. מכירת רהיטים. מכירת ארגזים. מכירת תוצרת גומי. מכירת אוטומובילים וחלקיהם. מכירת מכונות וחלקיהם. מכירת משקאות. מכירת גלידה ומשקאות בלתי אלקהווליים. מכירת ממתקים. מכירת תוצרת טבק. מכירת פרחים. מכירת צרכי צילום וצלמניות. מכירת צליה וטחינת קפה. חייטים ותופרות. מספרות.

על מגרש בפינת הרחובות החשמונאים ותוצרת הארץ יוקם בנין למשרדים ומחסנים של חב' "שמן" ומוסך לחנייה בקומות ומשאבת בנזין".

המשיב טוען בסיכומיו כי "מרביתו של הבניין יועד למעשה למסחר ולצרכי מכירת מוצרים שונים. מתוך 21 אפשרויות כמצוין לעיל, רק שניים, באורך שולי מכלל אפשרויות השימושים במבנה, יועדו לצרכי תעשייה ומלאכה (בית הדפוס של עיתון מעריב וחייטים ותופרות)". לאור בחינת רוב השימושים המותרים, מגיע המשיב למסקנה כי מרבית ייעודו של הנכס הינו לצרכים מסחריים ולשימושים התואמים סיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים (משרדים, שירותים ומסחר).

המשיב מוסיף וטוען כי למעשה רק בהסכמי פשרה שנעשו בעבר, כאשר "מעריב" אכן החזיקה והשתמשה בנכס, נעשה עימה הסכם פשרה – ומבלי שיש לקבוע בכך מסמרות – ניתן לחלק מהבניין ששימש את מעריב סיווג של תעשייה, אך נקבע בו גם שימוש של מסחר, כך שמעולם הבניין לא סווג במלואו בסיווג תעשייה / מלאכה.

ההלכה לעניין סיווגו של נכס ריק נקבעה בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו): "יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין" (ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל נ' עיריית תל אביב ובבר"מ 5254/16 בית ארלוזורוב ואיגוד לשכות המסחר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו) נקבע מבחן דו שלבי כלהלן:

"כשעסקינן בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה, משאין במבחן השימוש בפועל לסייע לצורך סיווגו, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס" (ההדגשה הוספה).

על פי המבחן שנקבע בפסיקה, סל השימושים האפשריים בנכס יכול לכלל השימושים המוכרים, ולא נקבע כי יש להעדיף את ריבוי סוגי השימוש או כל אבחנה אחרת. חברי הוועדה סבורים כי משמעותו של המונח "סל שימושים" היא כי יש לכלול בשלב זה את איתור כלל השימושים האפשריים התיאורטיים, מבלי "להעדיף" שימושים מסוימים על פני אחרים מכל סיבה שהיא. נראה כי גם המשיב אינו חולק על כך שהשימוש כתעשייה ומלאכה הינו שימוש אפשרי על פי היתר הבנייה וכי הוא נכלל במסגרת סל השימושים האפשריים במבנה.

על פי המבחן השני שנקבע, יש לבחור מכלל השימושים האפשריים בנכס את השימוש הזול ביותר. הרציונאל לשלב השני של הליך הבחירה של הסיווג הזול ביותר נומק כך: "זאת מכיוון שבצד

התפיסה בדבר הצורך ביצירת תמריץ כלכלי למחזיק להביא לשימוש יעיל בנכס, יש להימנע מהכבדה כלכלית יתרה עליו בשים לב לכך שאינו מפיק עוד הנאה כלכלית מן הנכס. לפיכך, יש להניח לזכותו של הנישום כי השימוש התיאורטי שהיה עושה בנכס הוא הזול ביותר האפשרי מבין השימושים האפשריים לפי דיני התכנון והבניה" (ההדגשה הוספה).

הנחת "השימוש התיאורטי" שהיה הנישום עושה בנכס, אינה מביאה בחשבון את שאלת רוב השימושים המותרים, כשם אינה מביאה בחשבון את השימושים האחרונים בפועל בנכס או ברובו. מדובר במבחן שימוש תיאורטי ביחס לאפשרות לעשות שימוש בנכס מתוך כלל השימושים המותרים, ובבחינת פוטנציאל השימוש, כאשר הנכס אינו בשימוש, חברי הוועדה סבורים כי אין רלוונטיות לשאלה מהם רוב השימושים המותרים בנכס כפי שביקשה העירייה לטעון, ככל שמדובר בשימוש מותר.

בהתאם למבחן הסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים על פי הייעוד התכנוני, נראה כי אין מחלוקת שבמקרה זה שימוש של "תעשייה ומלאכה" הינו שימוש אפשרי וחוקי בגדר סל השימושים האפשריים על פי היתר הבנייה. באשר לשלב השני, של בחירת השימוש מתוך כלל השימושים האפשריים; ב"כ המשיב מונה בסיכומיה את סל השימושים המותרים על פי היתר הבנייה, אלא שלשיטתה "רוב" השימושים המותרים אינם לתעשייה ומלאכה. אין באפשרותנו לקבל עמדה זו. בהתאם לפסיקה בנושא, סל השימושים המותרים כולל את כלל השימושים המותרים על פי דין בנכס. לא מצאנו פסיקה לפיה יש להעדיף את רוב השימושים המותרים על פי דין על פני מיעוט השימושים. על פי הפסיקה, מבין כלל השימושים המותרים, ולא מבין רובם, יש לבחור את השימוש הזול ביותר. יתירה מכך, במקרה שבפנינו, היתר הבנייה אמנם מונה שורה ארוכה של סיווגים מותרים בנכס, אולם אין משמעות היתר הבנייה כי רוב המבנה מיועד לשימוש כזה או אחר. מאחר ומדובר במבחן שימוש תיאורטי, ואין מדובר בשימוש בפועל, בהחלט ייתכן, באופן תיאורטי, כי כלל המבנה ישמש לחייטים ותופרים, ממש כשם שרובו/ כולו שימש בעבר כבית דפוס, על אף שזהו שימוש אחד מרשימת שימושים מותרים ארוכה. היתר הבנייה מאפשר שורה של שימושים מותרים, כלומר, כלשון הפסיקה, "סל" של שימושים מותרים, ולפחות מבחינה ארנונאית אין מדובר בהכרח בתמהיל העסקים המחייב במבנה, אלא באפשרויות השימוש החוקיות בו. במסגרת הליך בחירת השימוש הזול ביותר אין כל היגיון להעדיף את מספר השימושים הרב ביותר על פני טיב השימושים וסוגם, שכן הדבר מנוגד לרציונאל בבסיס סיווג של נכס ריק על פי פוטנציאל השימוש התיאורטי.

מלשון היתר הבנייה ברור לנו כי סיווג כמלאכה ותעשייה הינו אחד מסל השימושים המותרים במבנה. משכך, בהתאם לפסיקה, ועל פי המבחן הדו שלבי, מסקנתנו כי יש לסווג את כל השטחים שבמחלוקת בסיווג הזול ביותר האפשרי, קרי, על פי סיווג תעשייה ומלאכה.

באשר לטענה כי יש לאחד את כלל השטחים לחשבון ארנונה אחד; מן הביקורות שנערכו על ידי המשיב בנכס עולה כי הביקורות התייחסו למבנה כמקשה אחת. העורר צירף לסיכומיו את הסכם הפרשה בין המשיב ובין הבעלים של הנכס, שקיבל את החזקה בנכס החל מיום 1/1/2017, ובו נקבע כי הנכסים יחוייבו במאוחד באופן ש 80% מסך הנכסים יסווג כתעשייה ומלאכה ו- 20% מסך הנכסים יסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים. המשיב לא עמד על טעם ממשי וענייני לאבחנה בין הבעלים כמחזיק בשטחים אלו ובין העורר כמחזיק בשטחים אלו. בנסיבות המקרה, בהן העורר

שכר את כל המבנה, והוא עמד ריק, מצאנו כי יש מקום להיענות לבקשה לאיחוד הנכסים לנכס אחד (נער, כי בדיון המקדמי הוועדה העלתה את שאלת סמכותה לדון בשאלת איחוד הנכסים, והצדדים הסכימו כי תינתן הכרעה בעניין זה בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מינהליים).

### סיכומם של דברים:

הערר מתקבל.

כלל הנכסים יסווגו בכל תקופת המחלוקת בסיווג "תעשייה ומלאכה", משנמצא כי מדובר בסיווג המותר על פי היתר הבנייה, ובהתאם לפסיקה לפיה יש לבחור את הסיווג הזול ביותר מבין כלל השימושים המותרים בנכס.

כל הנכסים יאוחדו לחשבון ארנונה אחד.

המשיב ישא בהוצאות העורר בסך 10,000 ₪.

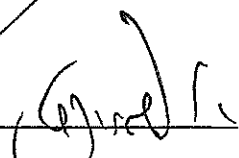
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 14/6/2023.

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

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

  
חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

  
חבר: ראובן הרן, עו"ד

  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

37

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עורים מס' 140022608

140022140

140023797

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: פרנקו ושות' – רואי חשבון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שד"ל 3, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000157960 ח-ן ארנונה מס' 10601186.

העוררת מחזיקה במשרד רו"ח שחויב בעבר על פי שטח בסך 182 מ"ר. ביום 7/5/2020 החליטה העירייה להגדיל את שטח הנכס ב- 127 מ"ר נוספים החל מיום 1/5/2020.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטחים הנמצאים מחוץ למשרדי העוררת; לטענת העוררת 66 מ"ר מהווים שטח גג חניון שאינו מקורה ואינו בר חיוב, בין משום שהוא מהווה שטח גג ובין משום שהוא מהווה שטח משותף למספר מחזיקים ואינו בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 לצו הארנונה. מחלוקת נוספת נוגעת לשטחי לובי מעבר (21.61 מ"ר), גרעין מעלית הבניין (19.62 מ"ר) ושירותים משותפים (10.54 מ"ר) המהווים לטענת העוררת שטחים משותפים שאינם בר חיוב. על פי חישוב, מדובר בסך כ- 117 מ"ר במחלוקת.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 7/5/2020 נכתב כך:

"מבדיקה, ביקורת ומדידה שערכנו בנכס מספר 2000157960 ששטחו היה 109 מ"ר, נמצא כי הנכס מאוחד ואינטגרלי לנכס מספר 2000157965 שטחו היה 73 מ"ר.

בנוסף נמצא כי קיימת מרפסת אשר היציאה אליה הינה מתוך שטח הנכס ושאינה חויבה בעבר בנכסים המוזכרים לעיל.

לאור האמור לעיל יעודכן שטח נכס 2000157960 מ 109 מ"ר לשטח של 309 מ"ר ונכס מספר 2000157965 יבוטל עקב האיחוד.

בנוסף בביקורת נמצא כי הנכס המחזיקים היחידים בשטח הקומה.

בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה שטח משותף בבנין או בקומה שברור אינו משמש למגורים לא יחויב למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד שטחים משותפים אלו יחולקו באופן יחסי בין המחזיקים.

לאור האמור שטח הנכס המעודכן כולל בתוכו את השטחים המשותפים בקומה (למעט מדרגות).

מצורף שרטוט הנכס.

השינויים בנכסים יחויבו ויעודכנו לפי הנתונים שלעיל החל מ 01.05.2020.

### **כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.**

מדו"ח ביקורת שנערך על ידי החוקר מר ניר לוי ביום 22/4/2020 עולה כי הביקורת נערכה בכתובת שד"ל 5 תל אביב – יפו בשטח הרשום כמוחזק על ידי בית הכנסת אוהל מועד. תחת הכותרת "ממצאים לבדיקה" נכתב כי "נדרש לבדוק מי מחזיק בגודל של 60 מטר, בית הכנסת טוען כי משרד רואה חשבון השתלטו ... ב- 2018 לבדוק למי יש גישה ומי משתמש בה בפועל". מספר הטלפון לתיאום הוא של יצחק צדקה מבית הכנסת.

בדו"ח הביקורת נכתב כי מדובר בשני נכסים ;

2000158180 ; הנכס נפתח על ידי ערן (מבית הכנסת). מדובר בשטח מתוחם עם שער בכניסה ברובו ריק למעט מספר לוחות עץ. תחת התייחסות הלקוח נכתב כי שטח זה מוחזק על ידי בית הכנסת אוהל מועד (יצחק שלח את ערן שיפתח את הנכס). המרפסת המסומנת בצהוב בשרטוט A ובורד בשרטוט B (מדובר באותה מרפסת) מוחזקת בידי פרנקו ושות' ופניית בית הכנסת מתייחסת לשטח זה.

2000157960 ; מדובר במרפסת לא מקורה בה נראו ספסל עם שולחן, כיסאות, שולחן ועציצים. הכניסה למרפסת (ד בשרטוט) הינה מהמשרד של פרנקו ושות' מהשטח המסומן בורד. ורוד בשרטוט : מדובר בחדר המתנה בו נראו ספת ישיבה כיסאות שולחן ועוד. בכניסה למשרד (א בשרטוט) ישנה דלת עם קודן ושילוט פרנקו ושות'.

תחת התייחסות הלקוח נכתבו דברי אברהם פרנקו לפיהם המרפסת מוחזקת על ידו, הציוד שנראה במרפסת שייך לו והכניסה היחידה אליה הינה מהמשרד שלו, הוא חסם על ידי עציצים את המעבר שהיה לבית כנסת אוהל מועד (ה בשרטוט) כי בית הכנסת השתמש בה לאירועים והוא מחזיק במרפסת כדי שהם לא ישתמשו בה.

הערר הוגש ביום 11/10/2020. כתב התשובה הוגש ביום 10/11/2020. הצדדים הגיעו הודעה משותפת כי הם מנסים לפתור את המחלוקות ביניהם ולכן התבקשה דחייה של הדיון מעת לעת.

ביום 1/7/2021 החליטה יו"ר הוועדה לבקשת הצדדים לאחד את ערר 140022140 עם ערר 140022608 באופן שהחלטה תחול גם על הערר דנא.

בהעדר הודעה כלשהי מטעם הצדדים, על אף הארכות מועד שניתנו ביוזמת הוועדה, ביום 12/10/2021 וביום 1/11/2021, החליטה יו"ר הוועדה ביום 3/11/2021 למחוק את הערר. ביום 15/11/2021 הוגשה הודעה ובקשה לביטול החלטת המחיקה. ביום 24/11/2021 החליטה יו"ר הוועדה, בהסכמת הצדדים, לבטל את החלטה על מחיקת הערר מיום 3/11 וקבעה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

ביום 2/3/2022 נערך דיון מקדמי בו ביקשו הצדדים לקבוע את התיק להוכחות.

ביום 13/4/2022 הוגש תצהיר מטעם מר אברהם פרנקו מנכ"ל העוררת. ביום 23/5/2022 הוגשה בקשה מטעם העוררת לצרף ראיות נוספות וצירפה תצהיר נוסף מטעם מנכ"ל העוררת. ביום 25/5/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי התצהיר יתקבל לתיק וכי למשיב נשמרות כל טענותיו.

ביום 24/5/2022 הוגש תצהיר מטעם החוקר מר ניר לוי מטעם המשיב.

ביום 19/6/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. במהלך הדיון, משהתברר כי בוצעה ביקורת נוספת בנכס ביום 17/2/2022, הורתה הוועדה על המצאת דו"ח זה לתיק הערר.

המשיב המציא את דו"ח הביקורת מיום 20/2/2022 שנערך על ידי החוקר מר ניר לוי בו צוין כי:

מדובר במרפסת לא מקורה בה נראו ספסלים עם שולחן, כיסאות, שולחן ועציצים,  
הכניסה למרפסת מהשטח המסומן א'

א' בשרטוט: בשטח נראה שולחן

יצוין כי בכניסה (ג בשרטוט) ישנה דלת עם קודן ושעלו "פרנקו ושות' רואי חשבון"  
"בלובי לפניך הכניסה שמאלה" "רחבה לרווחת דיירי הבניין ממול! מעבר ללובי  
הקומה"

ה בשרטוט נראה שילוט "רחבה לרווחת דיירי הבניין"

יצוין כי בכניסה ד' בשרטוט נראה שילוט "פרנקו ושות' רואי חשבון".

תחת התייחסות הלקוח נכתב: "לדברי פרנקו המרפסת משותפת לכל דיירי הבניין ומשמשת כ-  
פינת עישון".

ביום 4/7/2022 החליטה יו"ר הוועדה, לבקשת הצדדים, על איחוד עררים המאוחדים 140022140 ו-  
140022608 עם ערר 140023797.

ביום 10/7/2022 ובהתאם להחלטת הוועדה במהלך דיון ההוכחות, הגישה העוררת תצהיר מטעם  
בית הכנסת אוהל מועד ביחס לשימושים שעושה בית הכנסת בשטחים שבמחלוקת. בנוסף, הוגש  
הסכם שכירות ותשריט המלמד כי השטח המושכר על ידי העוררת אינו כולל את השטחים  
שבמחלוקת.

העוררת הגישה את סיכומיה ביום 4/9/2022 והמשיב הגיש את סיכומיו ביום 3/7/2022.

ביום 10/5/2023, לבקשת העוררת, קיימה הוועדה סיור קצר בנכס בנוכחות מנהל העוררת וב"כ הצדדים. הוועדה ביקשה להימנע מטיעונים במהלך הסיור, ובפרט טיעונים שלא נטענו בסיכומים, ולהתירשם בעיניה מן השטחים שבמחלוקת.

### עיקר טענות הצדדים

#### **טענות העוררת**

העוררת טוענת כי מדובר בשטח גג חניון שאינו מקורה, פתוח לכיפת השמיים והוא אינו בר חיוב משום שהוא מהווה גג, ולחילופין מהטעם שמהווה שטח משותף למספר מחזיקים ולכן אינו בר חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 לצו הארנונה.

יתר השטחים שבמחלוקת מצויים בחצי מפלס מתחת לקומת העוררת והם אינם ברי חיוב בהיותם מחוץ למשרד ושטחים משותפים.

שטח גג החניון ;

בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה יש לחייב בארנונה שטח הנכלל בתוך יחידת הבניין. שטח הגג אינו מצוי בתוך יחידת הבניין, זהו שטח גג שאין קומה מעליו אינו מקורה ונמצא מחוץ לבניין. העוררת מפנה לפסיקה לפיה שטח גג שאינו בתוך יחידת הבניין ואינו בר חיוב.

הגג מהווה שטח משותף שעל גביו הונחו עציצים למניעת שימוש של עוברי אורח אשר גרמו טירדה רבה למשרד העוררת ברעש, עשיית צרכים וכו'.

מנכ"ל העוררת הצהיר בעדותו כי בשטח הלובי ובשטח הגג נעשה שימוש על ידי דיירי הבניין. בית הכנסת מחובר בחיבור רציף לגג ובונים שם סוכה בסוכות, המתפללים עושים במקום שימוש, אי אפשר לסגור את המקום שכן לכולם יש מפתח. בנוסף, כאשר מגיעים נכים או מוגבלים לבית הכנסת יצחק הגבאי עושה שימוש בשירותים של המשרד. דיירי הבניין יורדים לעשן בגג, עו"ד אלטר יורד לבית הכנסת דרך הרחבה, ודיירי הבניין מדברים על כך שיש גן עדן שאפשר להיות בו ואינו שייך לעורר.

העוררת צירפה תצהיר נוסף ממנו עלה כי הנהלת הבניין מבצעת עבודות תחזוקה בבניין ומציבה את מתקניה על גג החניון נושא הערר.

העוררת הגישה תצהיר מטעם גבאי בית הכנסת לפיו מתפללי בית הכנסת עושים שימוש מעת לעת בגג החניון שנמצא במפלס ישיר ורציף עם בית הכנסת. הגבאי גם הצהיר כי נכים מועברים לבית הכנסת דרך מבואת המעלית, לובי המעבר וגג החניון. גג החניון אף משמש להצבת סוכה בסוכות.

לאור כל האמור, העוררת טוענת כי גג החניון מהווה שטח משותף שאין בר חיוב בארנונה וכי מדובר בשטח משותף לכלל הדיירים, הנהלת הבניין, מתפללי בית הכנסת, נכי בית הכנסת, עו"ד אלטר ועוד.

באשר לשטחים משותפים נוספים ;

העוררת טוענת כי מדובר בשטחים שנמצאים מחוץ למשרד העוררת, פתוחים לכל. והם משמשים את כלל דיירי הבניין.

העוררת מפנה, בין היתר, לפסק הדין בעמ"נ 122/07 שרגא ושות' נ' עיריית תל אביב בו נקבע כי השטחים נושא הערעור – שטח המבואה ושטח השירותים – נמצאים מחוץ למשרדי המערער ובאחריותם של כל דיירי הבניין, נתונים לשימוש הפוטנציאלי והמערער אינו יכול למנוע את כניסתם לשטחים אלו. על בסיס פסיקה זו ופסיקה נוספת העוררת טוענת כי אין לחייבה בגין מבואת המעלית, לובי המעבר וגג החניון.

השטחים שבמחלוקת אינם חלק משטח המושכר ולעוררת אין זיקה חוזית או קניינית לשטחים אלו.

העוררת טוענת כי הביקורת מיום 22/4/2020 אינה רלוונטית, מאחר והמחלוקת הינה החל מחודש מאי 20, וכי הביקורת מיום 10/2/22 תומכת בטענות העוררת

לאור כל האמור העוררת טוענת כי אין לחייבה בגין השטחים שבמחלוקת.

לחילופין, העוררת טוענת כי אף אם ייקבע שהשטח בר חיוב בארנונה יש לחלקו בין כלל המחזיקים במבנה באופן יחסי.

#### **טענות המשיב;**

המשיב טוען כי שאלת החזקה בנכס היא שאלה של מידה, ויש לבחון את מידת הזיקה של העוררת לנכסים שבמחלוקת והאם קיימה לה זיקה רבה יותר ממחזיקים אחרים או שמא מדובר בשטחים משותפים לכל דבר ועניין.

העוררת לא הציגה תמונות של שימושים שנעשים בנכס מלבדה.

מנכ"ל העוררת הודה כי הוא משקה את הצמחים בימי חול, מכאן כי העוררת מתחזקת את הצמחייה, על אף לטענתה זהו שטח משותף של הבניין.

העוררת היא שהציבה את הצמחייה במקום ולדברי מנכ"ל העוררת הצמחים הונחו בעקבות סכסוך בינו ובין בית הכנסת, שחייב את השמת העציצים כדי שלא ייעשה שימוש כזה באזור. המשיב טוען כי אם מדובר בשטח משותף אזי לא ברור מדוע העוררת ניסתה למנוע את השימוש בו על ידי אחרים.

התנהלותה של העוררת מעידה כי היא רואה בעצמה כבעלת הזיקה הרבה יותר לשטח ולכן פועלת במופגן למניעת שימוש על ידי אחרים.

החוקר מר ניר לוי התרשם כי אי אפשר לעבור מבית הכנסת לשטח הגג כי יש עציצים כבדים וגדולים. החוקר העיד כי לא ראה גלגלים.

באשר לתצהיר שהוגש על ידי מר תורגימן מטעם בית הכנסת; משקלו נמוך שכן הוא לא נחקר עליו, וממילא הוא אינו מציין את מידת השימוש של בית הכנסת במרפסת ועולה ממנו כי מדובר לבטח בשימוש מועט ביותר. בנוסף, מדובר בטענות כבושות שנועדו להתנער בתשלום ארנונה.

המשיב מפנה לשיחות של החוקר מר לוי ביום 22/4/2020 עם שני הצדדים ולדבריו האוטנטיים של מנכ"ל העוררת בזמן אמת לחוקר.

השטח עמוס מאד בעצמים וריהוט ולא יכול להיות ספק כי נעשה בו שימוש או כי לכל היותר יש בו פוטנציאל שימוש.

אין מדובר בגג אלא במרפסת שכן הוא נמצא בקומה הראשונה של הבניין והוא אינו מצוי ברום הבניין. המשיב מפנה להחלטות ועדת הערר בנושא.

השימוש בגג או במרפסת כפינת עישון מהווה שימוש בר חיוב בארנונה.

המשיב טוען כי העוררת מפנה לפסיקה שבוטלה בהלכה המחייבת שניתנה בבר"ס בעניין אפריקה ישראל.

מדובר בשטח מרפסת צמודה לשטח המשרד של העוררת ולה נגישות רבה אליה. במרפסת נעשה שימוש כפינת עישון ומכאן כי אין מדובר בגג ובוודאי לא כזה הפטור מתשלום.

העוררת היא בעלת הזיקה הרבה יותר ומשמעותית לשטח הגג ולכן היא בת החיוב היחידה בגינם. היא הציבה בשטח עצמים, רהיטים והיא עושה בהם שימוש לצרכיה, מתחזקת אותם ומונעת שימוש מאחרים. עצם מניעת שימוש מאחרים מלמד על חזקה.

גם אילו היה מדובר בשטח משותף, מדובר בשטח משותף קומתי, וגם במקרה זה העוררת היא שברת חיוב בגינה. לא נטען ולא הוכח כי ישנם מחזיקים אחרים בקומה והעוררת היא המחזיקה היחידה בקומה. לכן, בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה העוררת ממילא חבה בגינם. גם בפסק הדין אליו הפנתה העוררת לא דובר בשטח משותף הנמצא בקומה שבה מחזיק אחד, כבענייננו.

דו"ח הביקורת משנת 2022 מלמד על כך שהעוררת תלתה שלט המהווה ניסיון לייצר מראית עין של שימוש בשטח המרפסת.

לאור כל האמור המשיב טוען כי דין הער להידחות.

#### **דיון והכרעה**

#### **שטח מרפסת/גג חניון**

מדובר בשטח גג חניון שאינו מקורה, פתוח לכיפת השמיים, המתברר בין הבניין שבכתובת רחוב שד"ל 3 והבניין שבכתובת רחוב שד"ל 5. משרדי העוררת נמצאים ברחוב שד"ל 3 וברחוב שד"ל 5 קיים בת כנסת הנושא את השם אוהל מועד.

מדובר בנכס יוצא דופן, שכן, לכאורה, הוא שטח גג חניון ציבורי, שיכול היה להיות עירוני ועריה, אולם בשל החוש האסתטי יוצא הדופן של מנהל העוררת, דבר שניכר גם בפרטי הפרטים של העיצוב יוצא הדופן והלא שגרתי של משרדו, הפך שטח זה לפארק פורח; עצים, ספסלים, מדרכות עץ, שולחן אוכל, פינת קסם ממש בשטח של כ- 66 מ"ר.

השאלה העומדת בפנינו היא האם יש עילה לחייב את העוררת בארנונה בגין שטח זה.

הוועדה קיימה סיור בנכס ומצאה כי קיימת גישה ברורה ופתוחה לנכס הן מתוך הבניין ברחוב שד"ל 3 והן מתוך הבניין ברחוב שד"ל 5. הכניסה לשטח הנכס מתוך הבניין ברחוב שד"ל 3 הינה מן המעלית דרך שטח מבואה החוצץ בין משרד העוררת ובין הנכס והוא שטח פתוח, ללא ריהוט או סממנים הקשורים למשרדי העוררת, הנראה מן הרחוב וצופה אל הרחוב, ומוביל בדלת שאינה נעולה אל הנכס. לשאלת הוועדה השיב מנהל העוררת כי דלת זו ננעלת בלילה על ידי שומרי הבניין כדי למנוע כניסה של הומלסים. הוועדה צפתה באופן בו יכולים דרי רחוב לעלות לשטח שבמחלוקת בלי מאמץ רב, שכן מדובר בקומה הראשונה ושטח מדורג המוביל אליה מכיוון מזרח למערב ברחוב רמח"ל, ולכן סביר כי דלת זו תינעל בשעות הלילה על ידי הנהלת הבניין. על גבי הדלת של המבואה שלט ברור המזמין את כל דיירי הבניין לעשות שימוש בשטח שבמחלוקת, ומציין במפורש כי מדובר בשטח לשימוש ציבורי. לטענת מנהל העוררת השלט נוסח על ידי הנהלת הבניין. הכניסה לשטח שבמחלוקת מן הבניין ברחוב שד"ל 5 הינה חופשית אף יותר, ומזמינה יותר, שכן ישנה כניסה במדרגות מן הרחוב לבית הכנסת והכניסה לשטח הנכס הינה מתוך רחבה ללא כל דלת או חציצה, באופן שכל אדם מבית הכנסת או מהרחוב יכול להיכנס לשטח שבמחלוקת דרך כתובת זו.

מן החומר בפנינו עולה כי ברגע מסוים התגלעה מחלוקת בין העורר ובין בית הכנסת ביחס לטיב האירועים שנחגגו על ידי אורחי בית הכנסת בשטח שבמחלוקת, אשר נראה מכל חלון במשרד העוררת, ובפרט מתוך חלונות הזכוכית רחבי הידיים שבחדר מנהל העוררת. בהקשר זה, ברור לוועדה כי טיפוח השטח שבמחלוקת נועד, בין היתר, לייצר חציצה ויזואלית בין בית הכנסת ובין משרדי העוררת. ובכל זאת, מתקבל הרושם כי כעבור זמן לא רב המחלוקת הסתיימה, למרבה השמחה, ומתצהיר הגבאי של בית הכנסת שהוגש לתיק הערר עולה שגם בית הכנסת עושה שימוש קבוע בשטח זה, בין היתר לצורך הצבת סוכה וכן למעבר נכים לבית הכנסת, מאחר ואין גישה לנכים מתוך הבניין ברחוב שד"ל 5 אלא רק דרך השטח שבמחלוקת.

במהלך ביקור חברי הוועדה בנכס, עלה כי בשעת הצהריים נשים העובדות בחברה בקומה אחרת בבניין ברחוב שד"ל 3 נחות ואוכלות את ארוחת הצהריים שלהן בשטח שבמחלוקת, והן השיבו לשאלת הוועדה כי הן עושות זאת לעתים תכופות (ולא עשו זאת "לכבוד" ביקור הוועדה).

מכל מקום, חברי הוועדה התרשמו כי קיימת גישה חופשית לכל מי שחפץ בכך לשטח שבמחלוקת, הן מצד הבניין ברחוב שד"ל 3, ועבור כל יושביו, ובפרט ובאופן ברור לכל באי בית הכנסת מרחוב שד"ל 5.

העובדה שהעורר מטפח את השטח שבמחלוקת בטעם רב ומשקיע בו השקעה כספית ניכרת אינה מצדיקה כשלעצמה, את הטלת החיוב עליו, בשל היותו על פי הנטען בעל הזיקה הרבה ביותר לנכס. משלא הגביל העורר את הכניסה לשטח, שהוא שטח ציבורי, והוא משמש הלכה למעשה לשימוש כל דכפין, ומשברור כי קיימת גישה חופשית לבאי בית הכנסת לשטח זה, הרי שמדובר בשטח משותף ואין עילה להטיל את החיוב דווקא על העורר.

לאחר שקראנו את כלל החומר בתיק הערר, ולאחר שהמצהירים נחקרו בפנינו, ובעקבות סיור שערכו חברי הוועדה בשטח שבמחלוקת, הגענו למסקנה כי אין לקבוע שהעוררת מתזיקה בשטח שבמחלוקת, שכן יש אליו גישה לכלל הדיירים ברחובות שד"ל 3-5 ובפרט לבאי בית הכנסת, ובעבודה שנעשה בשטח זה שימוש יחד עם אחרים, אין הצדקה לקבוע כי העוררת בעלת זיקה

המצדיקה את חיובה בארנונה בגין שטח זה. נדגיש, כי אין מדובר בשטח משותף הנמצא בתוך הבניין אלא בשטח ציבורי שהוא גג החניון.

פעולת העוררת לטיפול השטח הציבורי, שהוא גג חניון, הנמצא בין משרדיה ובין בית הכנסת הסמוך, ונראה מכל חלונות המשרד, נועד לרווחת הציבור ולחציצה אסתטית בין המבנים שהם בעלי שימושים שונים בתכלית. העובדה שהעוררת פעלה על חשבונה ומתוך אחריות לשיפור חזונו של השטח הצמודה למשרדיה ונראית מהם באופן ברור, וככל שאין אינדיקציה לכך שהיא עושה בו שימוש בלעדי ומונעת מאחרים את השימוש בה (למעט מחלוקת זמנית ביותר עם בית הכנסת שיש לראות בה כסכסוך שכנים עתי בלבד) ומשהתרשמו כי רבים אחרים בעלי גישה לשטח זה, ואף עושים בו שימוש בפועל, הגענו למסקנה כי אין לראות בעוררת כבעלת זיקה לשטח שבמחלוקת המצדיקה את חיובה בארנונה בגין כל שטחה.

נזכיר, כי בהקשר דומה בערר 1400225229 קבענו כי פעולה של תושב העיר לשיפור נראות שטח מוזנח (ובעניינו – ריק) שלא במטרה לתפוס בו חזקה או בעלות, היא פעולה רצויה ומלמדת על אחריות של העוררת לשטחים הסמוכים למשרדיה, והיא, כשלעצמה, אינה מצדיקה לראות את העוררת כבעלת חזקה בשטח ולחייבה בארנונה בגין כל שטחה.

#### **שטחים משותפים, השירותים והמבואה;**

לאחר סיור בנכס מצאנו כי השירותים פתוחים, אינם נעולים, נמצאים בחדר המדרגות, והם אינם בקומת המשרדים של העוררת כי אם חצי קומה מתחתיה, באופן שהם יכולים לשמש את כל דיירי הבניין, ולכל הפחות גם את הקומות הסמוכות. עם זאת, שטח המבואה, על אף שהוא שטח משותף, אינו פטור מחיוב. בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה שטח משותף בבנין או בקומה שברור אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד שטחים משותפים אלו יחולקו באופן יחסי בין המחזיקים. במקרה זה, העוררת היא המחזיקה היחידה בקומה זו וברור כי היא מחזיקה בלמעלה מ- 80 אחוז מן השטח ולכן הטענה ביחס לשטח המבואה נדחית. עם זאת, מאחר ושטח השירותים אינו נמצא בקומת העוררת, אין מקום לחייבה בגין שטח זה.

#### **סיכומם של דברים;**

#### **הערר מתקבל בחלקו.**

אין מקום לחייב את העוררת בגין שטח גג החניון בגודל 66 מ"ר שכן מדובר בשטח ציבורי משותף פתוח לכל, ובפרט לכל באי בית הכנסת, והעוררת אינה המחזיקה הבלבדית בו.

שטח השירותים אינו נמצא בקומת העוררת ולכן אין מקום לחייבה בגינו.

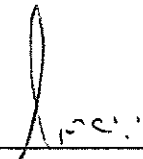
בהתייחס לשטח המבואה, ומאחר והעוררת מחזיקה בכל הקומה, ולאור האמור בסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה - הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

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

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 14/6/23.

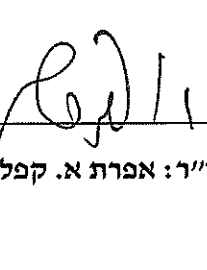
  
\_\_\_\_\_

חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

  
\_\_\_\_\_

חבר: ראובן הרון, עו"ד

  
\_\_\_\_\_

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140021274

שליד עיריית תל אביב-יפו

140023419

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: ויקטור אזולאי, פרוספר אזולאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד ג': התחנה המרכזית החדשה

### החלטה

1. עניינו של הערר בחנות מס' 5241 הנמצאת בקומה החמישית במתחם התחנה המרכזית החדשה ברחוב לוינסקי 108 ג', תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000136038 ח-ן ארנונה מס' 10997129 בשטח 22 מ"ר.

לטענת העוררים מדובר בנכס לא ראוי לשימוש ויש לפטור אותם מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות או להטיל את החיוב בארנונה על הצד השלישי – התמח"ת.

### ההליכים בערר

2. המשיב הגיש כתב תשובה לערר והתחנה המרכזית החדשה (להלן – "תמח"ת) הגישה מסמכים שנמצאים ברשותה במסגרת בקשה דחופה לדחיית מועד דיון.

3. ביום 24/6/2020 התקיים דיון מקדמי בערר. ב"כ העוררים טען כי החנות נמצאת בסמוך לשירותים ולמדרגות הנעות ובסמוך לקיר עשוי איסכורית שמאחוריו חנויות שאינן ראויות לשימוש. ב"כ המשיב טען כי קיר האיסכורית חוסם את המעבר בו נמצאים שטחים טכניים של תמח"ת. ב"כ העורר הדגיש כי טענת העורר הינה כי הנכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ואינו מושכר משנת 2017. סוכס בין ב"כ הצדדים כי יבואו בדברים ביניהם כדי לנסות לייתר את הדיון בתיק.

4. ביום 6/12/2020 הודיעו העוררים כי הם מבקשים להמשיך בהליך הערר. בעקבות כך קבעה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון.
  5. ביום 26/5/2021 נקבע דיון מקדמי נוסף. בפתח הדיון ניתנה החלטה הדוחה את בקשת התמח"ת להורות על הפקדת ערבות להבטחת הוצאותיה בהליך. ב"כ המשיב טען כי מדובר בערר סרק, כי הנכס בר שימוש בהתאם לביקורת מיום 23/4/2020, וכי יש גישה לנכס שאינה חסומה. העורר טען כי ישנה גישה לנכס אך כל האזור אטום בגבס, סגרו את המדרגות הנעות והוא סמוך לשירותים. ב"כ העוררת הדגיש כי החנות נמצאת בסמוך למעבר שנסגר בדלת איסכורית שעליו שלט "אין מעבר". בעקבות טענות הצדדים קבעה הוועדה את התיק להוכחות. הוועדה קבעה בהחלטה כי "התמח"ת יתייחס בתצהירים גם לאיטום החנויות הסמוכות והמעברים שמובילים לחנות של העורר ולשירותים ולשאלה האם החנויות הסמוכות לחנות של העורר הם בבעלות התמח"ת ומדוע לא נאטמה גם חנותו של העורר כפי שנאטמו החנויות הסמוכות".
  6. ביום 22/11/2021 הוגשה בקשה למחיקת צד ג' (התמח"ת) מהערר. ביום 24/11/2021 דחתה יו"ר הוועדה את הבקשה.
  7. ביום 11/11/2021 הוגשו תצהירים מטעם העוררים. ביום 5/12/2021 הוגש תצהיר מטעם החוקר מר אייל שר ישראל מטעם המשיב. ביום 8/12/2021 הוגש תצהיר מטעם מ"מ מנכ"ל התמח"ת (בכותרת נכתב בטעות תצהיר מטעם העוררת).
  8. דיון הוכחות בתיק נקבע ליום 9/2/2022. בפתח הדיון התברר כי תצהיר הצד השלישי לא הומצא לעוררת ולמשיב ולא נמצא בעת הדיון בידי ב"כ הצד השלישי עצמו. בעקבות כך ניתנה החלטה לפיה דיון ההוכחות יידחה וייקבע בהקדם האפשרי לפי יומן הוועדה.
  9. ביום 9/3/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה העררים שבכותרת יאוחדו.
  10. ביום 23/3/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העוררים מר ויקטור אזולאי ומר פרוספר אזולאי וכן מ"מ מנכ"ל התמח"ת גב' חן להב. ב"כ הצדדים ויתרו על חקירת המצהיר מטעם המשיב.
- במהלך דיון ההוכחות ניתנו החלטות לפיהן על המצהירה מטעם התמח"ת להגיש תצהיר לגבי אזור "הראש" של קומה 5 על גבי יסומנו החנויות ובעליהן לרבות מיקום השירותים, החנויות שבבעלות התמח"ת ואיזה מהן סגורה, וזאת עד סוף יום הדיונים. עוד נקבע כי עליה להגיש לוועדה את מספר החנויות הכולל בתמח"ת, מספר החנויות שבבעלותה, מספר החנויות הסגורות בבעלותה, ומספר החנויות בבעלותה הנמצאות ב"ראש" של קומה 5 ואשר הן סגורות.
- התיק נקבע להגשת סיכומים.

11. ביום 29/3/2022 ניתנה החלטה לפיה התמח"ת לא פעלה על פי החלטות הוועדה בדיון וכי דיסק של הקומה החמישית שהוגש לתיק הוועדה מבלי שקיבלה רשות להגישו, יוחזר אליה. התמח"ת חויבה בהוצאות העוררים בסך 1,500 ₪.

12. ביום 24/4/2022 הגישה התמח"ת בקשה לעיון מחדש בהחלטת הוועדה וביטול רכיב ההוצאות. ביום 27/4/2022 ניתנה החלטה לפיה הבקשה למחיקת התמח"ת מן ההליך וביטול רכיב ההוצאות, לאחר שנקצבו מועדים להגשת סיכומים בתיק – נדחתה.

13. ביום 10/5/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררים. ביום 26/6/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

14. ביום 26/6/2022 הגישה התמח"ת בקשה להורות לעוררים המציא את סיכומיהם לידי התמח"ת. ביום 4/7/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הבקשה גורמת טרחה מיותרת לוועדה ע"ח כספי ציבור, חלף פניה ישירות לב"כ העוררים, והורתה לב"כ העוררים להמציא את סיכומיהם לב"כ התמח"ת.

15. ביום 31/7/2022 הודיע ב"כ המשיב, בהתאם להחלטה מיום 28/7/2022, כי בגסיבות המקרה הוא מסכים כי ההחלטות בעררים 140021274 ו- 140023419 יחולו גם על שנת 2022 על אף שלא הוגש ערר בגין שנה זו. ביום 3/8/2022 ניתן תוקף של החלטה להודעה זו.

16. ביום 16/8/2022 הוגשו סיכומים מטעם הצד השלישי.

### עיקר טענות הצדדים

#### **טענות העוררים**

17. הנכס נמצא ליד חנות סמוכה למעבר לשטח טכני של התמח"ת. המעבר סגור בדלת איסכורית ועליו שלט "אין מעבר". הנכס נמצא ליד שירותים והצחנה מתפשטת עקב הזנחה מתמשכת. המסדרונות חשוכים ומסתובבים באזור אנשים מרתיעים. רוב החנויות בקומה אינן מושכרות, נטושות וחסומות בגבס ובקורות גבס. הדרגנוע מקומה שלישית לחמישית בוטל ואינו בשימוש ומקשה על הגישה לקומה.

18. הנכס אינו מחובר מזה שנים לתשתיות חשמל, מים וביוב, רצפתו שבורה, הכלים הסניטריים שבורים ולא שמישים, מרבית התקרה נפלה ומתפוררת, דלת הכניסה שבורה, חוטי חשמל וצנרת חשופים והנכס אינו ראוי לשימוש.

19. יש להפנות את חיובי הארנונה לתמח"ת אשר מחזיקה בנכס ללא היתר בגין עבירות בנייה שביצעה; ביום 19/7/1999 הודיע המשיב לחברי בת"מ כי בהסתמך על הודעת התמח"ת הם בעלי הנכסים ועליהם לשלם רטרואקטיבית ארנונה מיום 1/1/1999. ביום 19/5/2002 החליט המשיב כי הנכסים פטורים מארנונה כל עוד לא יהיה שינוי במצבם והודעה נמסרה לבת"מ ולרוכשי החנויות בתמח"ת. העירייה לא יישמה בפועל החלטה זו, וכנגד רוכשי החנויות האחרים, למעט חברי בת"מ, המשיכו הליכים בפני ועדת הערר. ביום 6/12/2004

הוגשה עתירה על ידי חלק מחברי בת"מ לאכוף על המשיב לקיים את החלטתו, וביום 8/11/2005 הגיעו המשיב ובת"מ להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. הסכם פשרה דומה קיבל תוקף על ידי הוועדה. בחודש פברואר 2007 חזר המשיב לחייב את הנכסים. בעקבות עתירות מנהליות שהוגשו נחתמו הסכמי פשרה לפיהם יינתן פטור מארנונה לחנויות לא ראויות לשימוש על פי סעיף 330.

20. לא ניתן להשתמש בחנות בשל מצבה הפיזי ומצבה המשפטי. מדובר בקומה שלמה בה הנכסים הרוסים, חסומים ונטושים. אזור התמח"ת הוא מוזנח ולא ראוי לשימוש והעוררים מפנים לכתבות שונות במרשתת בהקשר זה.

לאור כל האמור טוענים העוררים כי הנכס לא ראוי לשימוש, כי יש להורות על התמח"ת כמחזיקה בנכס ולחילופין להשית את הארנונה על סך 2,000 ₪ לשנה בלבד.

#### **טענות המשיב**

21. באשר לטענה כי הנכס לא ראוי לשימוש;  
בתמונות שצירפו העוררים לערר נראית החנות כשהיא החנות היחידה שסגורה בוויטרינה שלמה ותקינה. עצם הצילום מעיד על גישה לנכס. העורר מר ויקטור אזולאי אישר כי החנות הושכרה לצד ג' עד שנת 2017 ואף שילם דמי ניהול ודיווח לעירייה על חילופי מחזיקים. מבחינה פיזית, לא הובאה ראיה כי החנות נהרסה כליל ולא ניתן להשמישה בעלויות סבירות.  
בעת סיור חברי הוועדה בנכס לא הייתה כל מניעה להגיע אליה ולהיווכח כי היא אינה הרוסה באופן שלא מאפשר לעשות בה שימוש. כפי שנקבע, לא כל נכס מוזנח אינו ראוי לשימוש.  
אין יסוד בדין לטענה כי על העוררת לשלם סך 2,000 ₪ בגין ארנונה שכן החיובים נקבעים על פי האמור בצו הארנונה.

22. באשר לזהות המחזיק;  
חיובי הארנונה משנת 2012 נעשים על סמך דיווחים של העוררים עצמם על זהות השוכרים להם הושכרה החנות והם מנועים מלטעון כי המשיב פעל שלא כדין כאשר הסתמך על דיווחיהם. העוררים מעולם לא הודיעו למשיב כי החנות עברה לידי הצד השלישי ולכן המשיב אינו רשאי לשנות את זהות המחזיק.  
למשיב אין עמדה ביחס לטענות העוררים כלפי התמח"ת ומדובר במחלוקת אזרחית ביניהם. מכל מקום, היעדר רישיון עסק / היתר בנייה / טופס 4, אינם פוטרים מארנונה והמשיב מפנה גם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים ביחס לגביית ארנונה ממבנים בלתי חוקיים.

לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להידחות.

#### **טענות הצד השלישי – תמח"ת**

23. העוררים הם בעלים של החנות. החנות נמצאת באזור פעיל שהגישה אליו חופשית. העורר עצמו ביקר בחנות לפני מספר חודשים והאפשרות לצלם את התמונות מלמדת כי הגישה חופשית ופתוחה.

24. התמח"ת צירפה אישור מסירת חזקה בחנות והעוררים אישרו כי הם הבעלים של הנכס. העוררים אישרו כי קיבלו חזקה בחנות. בפרוטוקול המסירה הצהירו העוררים כי הם מנועים מלטעון לעניין סעיפים הנוגעים להיתר הבנייה או לחזקה בנכס. לכן העוררים הם בעלי החזקה בלעדית בנכס.

25. התמח"ת טוענת כי העוררים מנסים לאחוז בחבל בשני קצותיו; גם לשמור על הזכויות הקנייניות בנכס, ומשלא השכירו אותו, מבקשים הם להיפטר מהחוב, ולהשליכו על הצד השלישי.

26. הכתבות העיתונאיות שהוצגו חסרות ביסוס ולא יכולות לשמש כראיה.

27. אין כל ראיה כי החזקה עברה לידי התמח"ת.

לאור כל האמור טוענת הצד השלישי כי דין הערר להידחות.

#### דיון והכרעה

לאחר שעיינו בכלל החומרים בתיק הערר, לרבות דו"ח הביקורת מטעם המשיב והמסמכים שהמציאה התמח"ת, לאחר ששמענו את עדויות העוררים ומ"מ מנכ"ל התמח"ת ולאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, ובעקבות סיור שקיימו חברי הוועדה בקומות השונות בתמח"ת ומול הכניסה לנכס נשוא הערר בנוכחות ב"כ הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל;

בהתאם לדו"ח הביקורת עליו נסמך המשיב, מדובר בנכס בו התקרה האקוסטית אינה שלמה והרצפה אינה שלמה. עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת. בנסיבות מקרה זה, ובהתאם להלכה בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב, ברור לוועדה כי אין כל תכלית עסקית במקרה זה בחשקעה כספית לצורך הפיכתו לפעיל – כנטען.

התרשמותה של הוועדה ממצב המתחם כולו נובעת, בין היתר, גם מסיור ממושך ומקיף שקיימו חברי הוועדה בקומות השונות בתמח"ת ומול כניסה לנכס נשוא הערר בנוכחות ב"כ המשיב ונציגי התמח"ת, במסגרת הדיון במספר תיקים הנדונים בפני הוועדה.

בהתייחס לחסימת האזור הסמוך ביותר לחנות של העוררים במחיצת פח איסכורית, השיבה מ"מ מנכ"ל התמח"ת בחקירתה כי "אנחנו בעלי החנויות סביב החנות של העורר, סגרנו את החנויות כי יש התקהלות של אוכלוסיה מאד בעייתית ואני לא רשאית לסגן את הנכנסים. יש מקרים של הצתות, פדופיליה וצריכת סמים... לא סגרנו את האזור אלא את החנויות. האגף של החנות של העורר נקרא הראש... בראש של קומה 5 יש כמה חנויות של תמח"ת שלא פעילות, אני יכולה לבדוק כמה". על אף החלטת הוועדה לא נמסרה הודעה בדבר מספר החנויות של התמח"ת וכמה מהן

סגורות. מכל מקום, מעדות זו מתקבל הרושם כי התמח"ת הקימה קירות איסכורית וצמצמה פעילות באזור הראש, בו נמצאת החנות של העורר, על ידי איטום החנויות, חנותו של העורר נותרה כמעט בודדה בין קירות איסכורית ושהיא עצמה אינה אטומה.

על פי עדות מ"מ מנכ"ל התמח"ת, "החנות של העוררת היא בסוף מסדרון. השטח הטכני של תמח"ת סמוך לחנות של העוררת. אני לא יודעת מה גודלו....". לשאלת הוועדה היא השיבה כי אם יאטם המסדרון שמוביל לחנות העוררים למעשה לא תהיה גישה לשטח הטכני של התמח"ת מכיוון זה.

לאור מכלול העובדות כפי שהוכחו בפנינו; מצבו הפיזי של הנכס ובהצטרף למיקומו בסמוך מאד לשטחים חסומים באיסכורית, בהם נמצאים השטחים הטכניים של התמח"ת, ובסמוך לאזור שהגישה אליו חסומה ושלט אוסר על הגישה אליו, וכן העובדה שהחנויות הסמוכות באזור זה (על פי עדות מ"מ מנכ"ל התמח"ת), הן בבעלות התמח"ת ונאטמן על ידי התמח"ת, ולאור מיקום החנות בסמוך לשירותים, במיקום נגיש באופן חלקי בלבד ומוזנח במיוחד, אנו קובעים כי בנסיבות המקרה הוכח שהנכס אינו ראוי לשימוש, וכי החל משנת 2020 הוא עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

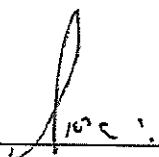
#### הערר מתקבל.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 14.6.2023.

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

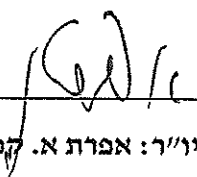
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



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



חבר: ראובן קרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

מס' ערר: 140022376

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

העורר: יעקב עובדיה

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### הנכס נשוא הערר

1. הנכס נשוא הערר הינו נכס בן שתי קומות הנמצא ברחוב צביה לובטקין 25 בתל-אביב ומחוייב תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". הערר נוגע לקומת הקרקע של הנכס, בשטח של 440.87 מ"ר (להלן: "הנכס") ומתייחס לתקופה שמיום 7.8.2011 ועד ליום 30.6.2015 (להלן: "תקופת הערר").

#### ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

2. העורר הגיש השגה ביום 26.11.2020 והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.
3. ביום 1.3.2021 וביום 7.6.2021 נערכו דיונים מקדימים בערר.
4. העורר הגיש ראיותיו ביום 19.4.2021 והמשיב הודיע לוועדה כי הוא מוותר על הגשת תצהירים מטעמו (הודעה מיום 3.6.2021).
5. ביום 2.8.2021 נערך דיון הוכחות בתיק.
6. שני הצדדים הגישו סיכומים.

#### הסוגיה הטעונה הכרעה

7. העורר טוען כי הוא זכאי לפטור מתשלום בגין הנכס בתקופת הערר (כהגדרתה לעיל) בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], שכן בתקופה זו הנכס לא היה ראוי לשימוש עקב שריפה שפרצה בו.

## טענות הצדדים

8. העורר טוען בכתב הערר, כי ביום 24.7.2011 פרצה בנכס שריפה אשר הוציאה את הנכס מכלל שימוש. בשנת 2016 ביצע המשיב לראשונה בדיקה וביקורת במתחם בו מצוי הנכס, ושלח לעורר חיובי ארנונה רטרואקטיביים ליום 7.8.2011 (שאושרו בהחלטות בית המשפט העליון והמחוזי, סעיף 6-7 לכתב הערר).
9. לטענת העורר, הנכס נשרף וניזוק בשריפה, כעולה מדו"ח שמאות המצורף **כנספת ב'** לערר. קומת **הקרקע** שופצה וחזרה לשימוש בשנת 2015 ואילו עבודות השיפוץ של הקומה הראשונה נמשכו עד לחודש יולי 2017 ובתקופת השיפוץ הקומה הראשונה והקרקע לא היו ראויות לשימוש.
10. העורר טוען כי במהלך השנים לא קיבל חיובים מן המשיב בגין הנכס, ומשכך לא דיווח למשיב על המחזיקים השונים בנכס ו/או על השריפה שהתרחשה בו בשנת 2011 (סעיף 12 לתצהיר) ולא ביקש פטור (סעיף 27 לתצהיר העורר). בחודש אפריל 2016 בוצעו בנכס לראשונה מדידות על ידי המשיב, ולאחריהן החלה הדברות בין העורר למשיב שבה העלה העורר את טענותיו לגבי השריפה ומצב הנכס (העורר מפנה להתכתבויות שצורפו לתצהירו). בעקבות המדידות, הגיש העורר 19 השגות בנושא השטחים המחוייבים.
11. לטענת העורר, המשיב **ידע בבירור על השריפה** בזמן אמת, שכן שלח למקום מהנדס מטעמו כמצויין בדו"ח השריפה שצורף כנספת לתצהיר (להלן: "**דוח השריפה**"). השריפה גרמה לנזקים משמעותיים בנכס, כמפורט בדו"ח השמאי שצורף לתצהיר (להלן: "**דו"ח השמאי**"). העורר מפנה לגם לדוחות של ביקורת של המשיב (**נספת ב'**, **ד'** לערר) וכן מצרף חלק מהחשבוניות בגין עבודות הבניה והשיפוץ שנערכו לטענתו בנכס (**נספת ז'** לערר).
12. לטענת **המשיב**, על מנת שהעורר יהיה זכאי לפטור מכס סעיף 330 לפקודה עליו לעמוד בתנאי הסעיף שלא התקיימו במקרה זה. המשיב טוען שהעורר פנה לראשונה למשיב ביום 6.7.2017 בטענה לנכס שאינו ראוי לשימוש, ועל כן העורר אינו יכול להיות זכאי בכל מקרה לפטור ביחס לתקופה שקדמה להודעתו. לעניין זה מוסיף המשיב וטוען, כי העורר ניצל את העובדה שהמשיב לא ידע על הנכס ו"עצם את עיניו" מהידיעה כי הוא חייב בתשלום ארנונה ואמור להגיש בקשות בעניין זה למשיב.
13. בנוסף נטען, כטענה מקדמית, שוועדת ערר קודמת, שדנה בחיובי העורר לשנים 2016-17, כבר דנה בטענות העורר לגופו והגיעה למסקנה שהעורר לא הניח ראיות מספיקות באשר למצבו של הנכס לאחר שבחנה את הראיות המוצגות כיום בידי העורר. החלטת ועדת הערר, שלא הוגש עליה ערעור מנהלי, מהווה "השתק פלוגתא" מפני העלאת אותן טענות על ידי העורר במסגרת הערר שבנדון, ולחילופין, יש להחיל את אותה החלטה גם על השנים 2011-2015 נשוא ערר זה.

14. לגופה של טענת הפטור טוען המשיב, כי לא הוצגו על ידי העורר נתונים מספיקים לגבי מצבו של הנכס לאורך תקופת הערר ו/או השיפוצים שנערכו בו, היקפם וטיבם, וכך גם לגבי טיב הנזק והיקפו בתקופת הערר. חולשת הראיות צריכה להזקף לחובת העורר שעצם את עיניו במתכוון מחובתו להודיע על השריפה למשיב, ובחר להשתהות שנים רבות עד שהביא סוגייה זו לפתחו של המשיב.

#### דיון והכרעה

15. במסגרת הערר שבנדון עלינו לדון בשתי סוגיות העולות מכתבי הטענות של הצדדים:
- א. מה משמעות העובדה, עליה אין חולק, שהודעת העורר על כך שהנכס (לשיטתו) אינו ראוי לשימוש ניתנה לאחר סיום תקופת הערר בגינה ניתן הפטור?
- ב. האם מצב הנכס בתקופת הערר מצדיק את מתן הפטור המבוקש?

#### הודעת מאוחרת מצד העורר

16. אין חולק על העובדה שהודעת העורר למשיב בדבר מצבו של הנכס ובקשת הפטור בגינו, הוגשו למשיב לאחר חלוף תקופת הערר (2015).

17. אין חולק גם בדבר העובדה, שעל פי לשונו של סעיף 330 לפקודה, תנאי למתן הפטור הוא במתן הודעה של הנישום לעירייה על מצבו של הנכס ועל כך שהוא אינו ראוי לשימוש ועל כן הפטור יינתן ממועד מתן ההודעה ואילך. המשיב מפנה בסיכומיו לשלל פסקי הדין של בית המשפט העליון והמחוזי אשר חזרו והבהירו שההודעה היא מהותית לתחולת הפטור. נביא מדברי כב' השופט מיכל אגמון-גונן, המפנה גם לפסקי הדין הרלוונטיים של בית המשפט העליון (עמ"נ (מינהליים ת"א) 1147-03-18 תלמה ריינר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (נבו) 01.05.2019):

"...חובת ההודעה המוטלת על המחזיק בנכס, כתנאי למתן הפטור שבהוראת סעיף 330 לפקודת העיריות היא חובה מהותית המוטלת על האזרח כלפי הרשות לשם תחולת הפטור. מטרתה להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה המוטל עליו, על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה.

וראו בעניין זה הדברים שנאמרו בעניין לוי, שם ציין כב' השופט אליעזר ריבלין, בפסקה 30 לפסק דינו בהתייחס למועד תחולת הפטור מארנונה, כי:

"הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם סעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה. תכליתה של ההוראה שבסיפא היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו ברישא – וזאת על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך העירייה לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה (זאת בדומה לתכליתם של סעיפים 325-326 לפקודת העיריות שעליה עמדנו לעיל. ....). לפיכך, משלוי שלת כאמור הודעה מפורטת ומבוססת ביחס למצב המבנים במגרש רק בסוף שנת 2003, לא הייתה חייבת העירייה להעניק לו את הפטור ממועד מוקדם יותר".

וכן ראו הדברים שאמר כב' השופט יורם דנציגר בעניין דוד אנרגיה, בפסקאות 6-7 לפסק דינו:

"גם כאשר בנין נהרס או ניזוק בצורה ששוב לא ניתן לשבת בו, על המחזיק למסור לעירייה הודעה בכתב על כך, ורק עם מסירת ההודעה כאמור לא תחול עליו עוד חובה בעתיד לשלם שיעורי ארנונה נוספים (סעיף 330 לפקודת העיריות). הוראות אלה באשר לחובת ההודעה של המחזיק המקורי על דבר השינוי שחל בחזקה בנכס, כתנאי להפסקת חבותו לשלם ארנונה בעתיד, נהירות בלשונן ובתכליתן. מטרתן להטיל נטל על המחזיק המקורי בנכס להודיע לרשות המקומית על השינוי שחל במצב הקיים, כדי להקל על מערכת הגבייה העירונית של הארנונה, ולמנוע צורך בהקמה והפעלה של מנגנון עירוני יקר, הממומן מכספי ציבור, כדי לבדוק את מצב החזקה בנכס לאשורו. חובת ההודעה המוטלת על המחזיק להודיע על השינוי בחזקה בנכס מטילה עליו נטל קל בלבד. מנגד, קיומה של חובת ההודעה זו חוסכת כספי ציבור רבים לעירייה, שהיה נדרש להשקיעם, אילו נדרשה היא, לצורך אכיפת תשלום הארנונה על המחזיק, לקיים מנגנון בקרה, פיקוח ובדיקה בשטח לשם בחינה עדכנית אם חלו שינויים בזהות המחזיקים בנכסים"

(ראו בעניין זה גם עניין חלקה 6, בפסקאות 10-11 לפסק דינה של כב' השופטת ארבל).

ההיגיון שמאחורי הלכה זו הינו כי השאלה בדבר מצבו של הנכס היא שאלה עובדתית-אובייקטיבית שתבחן בעיני האדם הסביר, וכפי שנקבע בעניין המגרש המוצלח בפסקה 22 לפסק דינה של כב' השופטת (כתוארה דאז) מרים נאור :

**"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו".**

היינו : אין בעובדה שהנכס עומד ללא שימוש, משום מתן פטור מארנונה וגם נכס ריק מחוייב בארנונה. הפטור ניתן רק בהתמלא תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות, כאשר המבחן לכך הינו "מבחן אובייקטיבי" המצריך ככלל שימוש בחוות דעת מקצועית של מומחה אשר יפרט את מהות הליקויים שבגינם לא ניתן להשתמש בנכס.

קיים קושי בהחלת הפטור המבוקש למפרע, בהיעדר הודעה על כך ותוך שלילת זכותה של הרשות המקומית לבקר בנכס, לבחון את מצבו ולהביע עמדה מנוגדת, המבוססת על ממצאים עדכניים. באין ראייה פוזיטיבית שתלמד כי הנכס היה הרוס בשנה מסוימת, באופן שייתר את זכות המשיב לבחינת מצבו - מקובלת עליי עמדת המשיב לפיה אין לתרוג מהכלל, שלפיו הפטור שבהוראת סעיף 330 לפקודה, חל על חיובים שנוצרו לאחר שנמסרה הודעה בדבר מצב הנכס.

18. על אף דברים אלו וכידוע, הכירה הפסיקה בנסיבות מיוחדות בהן ניתן להקל בחובת ההודעה המוטלת על הנישום ולהטיל על הרשות חובת בדיקה אקטיבית של הנכס, וזאת בנסיבות בהן לרשות המקומית קיימת ידיעה פוזיטיבית שנכס מסוים בתחומה אינו ראוי לשימוש, ולמשל: משך הזמן שבמהלכו לא שולמה ארנונה; גובה החוב שהצטבר בגין אי תשלום הארנונה; סוג הנכס (נכס ציבורי או מרכזי); ידיעה פוזיטיבית של מחלקות אחרות ברשות על מצב הנכס;

19. ובלשון בית המשפט העליון (ההדגשות אינן במקור - ר.פ.):

**"כוונתי היא לאותם מקרים שבהם קיימת הצטברות של נסיבות, שייתכן וכל אחת מהן בנפרד אינה אמורה להדליק "נורה אדומה" אצל הרשות המקומית, ועם זאת, בהצטברותן, יש בהן כדי ליצור מצב קיצוני המטיל חובת בדיקה אקטיבית על הרשות עצמה. בנסיבות כאלה, לא תוכל הרשות המקומית לשבת**

**בחיבוק ידיים ולהמשיך, עד קץ הימים, לשלוח הודעות חיוב לנישום שאינו משלם את חיוב הארנונה. להלן אעמוד על מספר נסיבות אשר עשויות, בהצטברותן, להטיל על הרשות המקומית חובת בדיקה ובירור כאמור, אולם, זאת מבלי לגרוע מהיותם של מקרים אלה החריג ולא הכללי**

(ראה: בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (נבו) 17.04.2008)

20. בפני העורר שתי טענות היכולות ל"הכשיר" את האיחור שבמתן הודעה: האחת, שלא פנה למשיב בעניין השריפה שכן לא התקבלו אצלו חיובי ארנונה (סעיף 27 לתצהיר העורר) והשנייה, שהמשיב ידע על קיומה של השריפה. בנוסף, בידי העורר הזכות להביא בפני הועדה ראיות אשר יוכיחו את טענתו שבתקופת הערר בנכס לא היה ראוי לשימוש.

#### מתן ההודעה למשיב

21. העורר מודה בכך שלא פנה למשיב ביחס לשריפה שפרצה שכן המשיב לא חייב את הנכס בארנונה עד לשנת 2016 (סעיף 27). לטענת העורר, בחודש אפריל 2016 המשיב ערך לראשונה בדיקה של המתחם בו מצוי הנכס, או אז הוציא שומות ביחס לנכס וביחס לנכסים נוספים אשר בבעלות העורר במתחם. העורר הגיש השגה וערר ביחס לשנים 2016-2017 (כלומר לתקופה מאוחרת לזו שבערר שלפניו) ולאחר מכן הוגשו עתירות מנהליות, גם ביחס לשנים 2011-2015. תוך כדי בירור הליכים אלו, התקיימו דיונים ובירורים בין הצדדים ביחס לנכס, במהלכם נתבקש להמציא מסמכים כאלו ואחרים אותם המציא למשיב. העורר מפנה להתכתבויות עם המשיב, אלא שלתצהירו צורפו רק מכתב המשיב מיום 23.10.2017 (המתייחס לפניה של המשיב מאותו החודש) ומכתב ב"כ העורר מיום 9.1.2018 במענה לתשובת המשיב. מדובר בפניות מאוחרות לתקופת הערר.

22. במכתב המשיב מתייחס המשיב לטענה שהנכס נשרף וניזוק וניתן להבין ממנה כי פנייתו של העורר למשיב בעניין זה נעשתה לראשונה ביום 17.10.2017. מסקנה זו מתחזקת מהחלטת ועדת הערר הקודמת, אשר בה צויין כי גם בהשגה שהגיש העורר בחודש אפריל 2017 ביחס לשומה לשנים 2016-17 לא נטען כי הנכס אינו ראוי לשימוש ולא הועלתה בה כל טענה לגבי כך שהנכס נשרף (עמ' 4 להחלטה). יצוין כי ההשגה עצמה לא הוצגה לנו ואולם אין סיבה שלא להסתמך על דברי הועדה בעניין זה. בנוסף, בתשובה להשגה צויין על ידי המשיב שהעורר פנה לראשונה למשיב במכתב מיום 6.7.2017 (סעיף 8 לתשובה). כך או כך לא הוצגו לוועדה פניות של העורר למשיב בעניין השריפה לפני 2017. עולה מן ההתכתבויות שהעורר פנה לראשונה למשיב בטענה שהנכס אינו ראוי לשימוש בחודש אוקטובר 2017 ולכל המוקדם בחודש יולי של אותה שנה.

23. לא ניתן לדעתנו להצדיק את המחדל שבאי הגשת הודעה למשיב בתוך תקופת הערר, בכך שהעורר לא קיבל מהמשיב חיובי ארנונה ו/או שניהל משא ומתן עם המשיב. העורר מודה כי קיבל מהמשיב חיובי ארנונה בשנת 2016 (ראה לעיל). העורר הגיש השגה על חיובים אלו ביום 25.4.2016 (ומכאן שקיבל את החיובים לפני חודש אפריל 2016) ואולם בהשגה זו לא העלה כל טענה ביחס לשריפה שארעה בשנת 2011 ו/או ביחס למצבו של הנכס. **מה מנע מהעורר להעלות טענות ביחס למצבו של הנכס ולשריפה בנכס מיד עם קבלת החיובים כלומר בשנת 2016? מדוע טענות אלו לא הועלו על ידו כלל במסגרת ההשגות שהגיש בשנת 2016? (כאמור, ההשגות לא הוצגו לנו על ידי מי מהצדדים).** העורר טען לראשונה בפני המשיב על כך שהנכס אינו ראוי לשימוש לכל מוקדם באמצע שנת 2017, כלומר כשנה לאחר שלשיתו כבר ידע על החיובים. יש לציין שהעורר נשאל על כך בחקירתו בפני הועדה אך בחר שלא ליתן כל תשובה מדוע לא פנה לעירייה מיד עם קבלת השומה.

24. מכאן, שלא הוצג לועדה כל הסבר מניח את הדעת למחדלו של העורר באי משלוח הודעה בדבר היות הנכס בלתי ראוי לשימוש "בזמן אמת", כלומר בסמוך לפוץ השריפה, וגם לא בסמוך לאחר קבלת הודעות החיוב.

#### הצגת ראיות לעניין מצבו של הנכס בתקופת הערר

25. כמצוטט לעיל, העורר יכול להתגבר על הקושי שבהחלת הפטור המבוקש למפרע, על ידי הצגת ראייה פוזיטיבית שתלמד כי הנכס היה הרוס בתקופת הערר "באופן שייתר את זכות המשיב לבחינת מצבו", כלומר שלעורר פתוחה הדרך להציג לועדה ראיות חד משמעיות על כך שהנכס לא היה ראוי לשימוש.

26. צודק המשיב בטענתו, שהעורר לא הציג למשיב ו/או לועדה נתונים מספיקים לגבי מצבו של הנכס לאורך תקופת הערר ו/או השיפוצים שנערכו בו, היקפם וטיבם, וכך גם לגבי טיב הנזק והיקפו בתקופת הערר.

27. לעניין הנזק שנגרם לנכס, העורר מפנה בתצהירו (סעיף 22) לדו"ח של השמאי שמואל טוינה מיום 17.8.2011 אשר צורף לכתב הערר (נספח ב' לערר). עאלא שעיון בדו"ח זה מעלה כי פרט לאמירה כללית בסעיף 2 לדו"ח, לגבי כך שנגרמו נזקים למבנה, אין בו כל פירוט ביחס למחלות הנזקים. הדו"ח עוסק כולו בתכולת הנכס שניזוקה. בסעיף 26 לתצהיר ניתן תאור של העורר למצבו של הנכס לאחר השריפה ואולם העורר לא צרף לתצהירו כל ראיה לכך (אף לא תצלום של הנכס). העורר מפנה בנוסף לדו"ח החוקר מטעם המשיב (שוגון חקירות) מיום 23.5.2016 (נספח ג' לערר) אלא שגם בדו"ח זה אין שום תיאור של מצב הנכס (ועוד מצויין שם שהעורר מנע את כניסת הסוקרים למתחם). עוד יצויין כי בדו"ח החוקר של המשיב מיום 15.11.2016 אין כל אזכור לנזק השריפה, אלא שצויין כי הכניסה לקומה הראשונה חסומה בלוחות עץ ונרשם מפי העורר שהקומה השניה "נמצאת בתהליך בנייה".

28. ודוק: גם אם נניח לצורך הדיון, שהנכס עצמו (להבדיל מן התכולה) ניזוק במועד השריפה באופן שהפך אותו בלתי ראוי לשימוש בחודש יולי 2011, כנטען, אזי העורר לא הציג לוועדה אסמכתאות ביחס למצבו של הנכס בתקופת הערר (שמיום 7.8.2011 ועד ליום 30.6.2015). בסעיף 20 לערר נטען **שיקומת הקרקע שופצה לפני מס' שנים ושיפוצה הסתיים במחצית שנת 2015. עד אז לא נעשה בה שימוש והיא לא היתה ראויה לשימוש כלשהוא. בהעדר אמצעים, שוקמה ושופצה הקומה הראשונה שמעליה רק שנים לאחר מכן, ועד לסיום עבודות הבניה והשיקום ועד חודש 8/2017 לא היתה ראויה לשימוש ולא נעשה בה שימוש**. בהמשך הדברים מפנה העורר לדוחות ביקורת שונים של המשיב שביקרו בנכס לאחר תקופת הערר ולכן אינם רלוונטיים. על דברים דומים חוזר העורר גם בתצהיר שהגיש.

29. בסעיף 30 לערר מפנה העורר **"לחלק"** (ההדגשה במקור) של חשבונות וקבלות בגין עבודות הבניה ואולם גם עיון במסמכים אלו אינו מלמד הרבה על מצבו של הנכס בתקופת הערר: חלק מן החשבונות מתייחסות להחלפת דלתות והתקנת מזגנין, את חלקן כלל לא ניתן לקשור לנכס שכן לא מצויין בהן עבור אלו שירותים ניתנו ובחלקן האחר מצויינת הכתובת צביה לובטקיו 19 שאיננה כתובת הנכס. מכאן, שפרט לאמירה כללית של העורר בתצהירו על כך שבוצעו בנכס עבודות שיפוצים בתקופות כאלו או אחרות, לא הוצגו על ידי העורר ראיות המוכיחות מעל לכל ספק שבתקופה הרלוונטית לערר, כלומר במשך כחמש שנים ברציפות מאז השריפה ועד לשנת 2015 הנכס כולו לא היה ראוי לשימוש. בהעדר הוכחה פוזיטיבית כאמור, העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו לעניין זה.

#### ידיעת המשיב על מצבו של הנכס

30. האם לחילופין התקיימו במקרה הנדון **"הצטברות של נסיבות"**, אשר היה עליהן להדליק אצל המשיב **"נורה אדומה"** אשר חייבה את המשיב לערוך בדיקה אקטיבית של הנכס, כלשון בית המשפט העליון בפרשת **דוד אנרגיה** לעיל? המשיב חוזר שוב ושוב על הטענה שהמשיב ידע על השריפה שאירעה בנכס בשנת 2011 בזמן אמת או בסמוך לכך, (סעיף 23 לסיכומים ואילך). נטען שמחננדס מטעם המשיב היה במקום "והודיע שיכין דו"ח". ואולם, לא הוצגה ראיה לכך.

31. העורר מפנה בסיכומים **"לדוחות ותמונות שצולמו בביקורים של הערייה בנכס"** אשר צורפו לטענתו לתצהיר העורר (סעיף 24 לסיכומים) וכן למוצג ע/1. לתצהירו של העורר צורף עמוד אחד בלבד מדו"ח החקירה שערך שוגון חקירות בהזמנת "אגף נכסי הערייה" בחודש מאי 2016 (**נספח ג'** לערר). כפי שצויין לעיל, לא ניתן ללמוד מעמוד בודד זה שהיתה **למשיב** ידיעה כלשהיא על מצבו של הנכס בשנת 2011 ואו בתקופת הערר.

כן צורף ביקורת בשטח מתאריך 21.3.2021, כלומר כעשור לאחר השריפה ולכן אינו רלוונטי. גם במוצג ע/1 (צילומים) אין כדי לסייע לעורר בטענתו על "ידיעה" לכאורה של המשיב על מצבו של

הנכס בתקופת הערר. בהקשר זה יש לציין, בהקשר של הדברים האמורים לעיל, שגם אם היתה למשיב "ידיעה" בנושא לכך שהתרחשה בנכס שריפה בחודש יולי 2011, הרי שלא ניתן לייחס למשיב ידיעה על כך שהנכס לא היה ראוי לשימוש במשך תקופה רצופה של חמש שנים רצופות שלאחר השריפה.

#### סוף דבר

32. מכל המקובץ לעיל עולה, שלמרות שהעורר הוכיח שבנכס התרחשה שריפה בחודש יולי 2011 הרי שהעורר לא ביסס בראיות מספיקות מה טיב הנזקים שנגרמו לנכס (להבדיל מתכולתו) בעת השריפה וכן לא הוכיח שהנכס לא היה ראוי לשימוש, במובן של סעיף 330 לפקודה, בתקופת הערר, ומכאן שיש להעניק לנכס את הפטור המבוקש ביחס לתקופה זו. כמו כן לא הוכחה לנו ידיעה ממשית של המשיב על כך שהנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופת הערר.

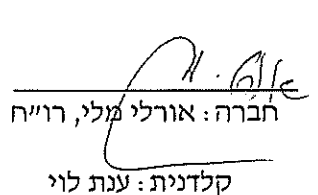
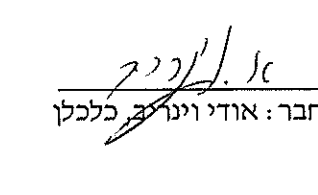
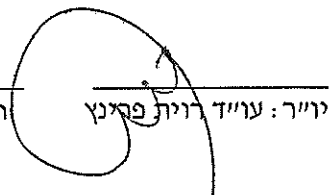
33. על כן, ומכל הנימוקים המפורטים לעיל הערר נדחה.

34. על העורר לשלם את הוצאות המשיב בסך 2,500 ₪ בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5/6/23

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 60 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.

|                                                                                                                                 |                                                                                                                |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>חברה: אורלי מלי, רו"ח<br>קלדנית: ענת לוי | <br>חבר: אודי וינוק, כלכלן | <br>יו"ר: עו"ד רות פרינץ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

העורר: אייזיק שפירא

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

### ה ח ל ט ה

#### ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

1. עסקינן בערר המתייחס לשני נכסים המזוהים בספרי העירייה במספרים 2000307154 ו-2000307158 והנמצאים ברחוב יפת 170 בתל אביב (להלן: "הנכסים").
2. לטענת העורר, הוא חוייב בפברואר 2018 באופן רטרואקטיבי לתקופה שמיום 1/1/2012 ועד 18/11/2015 (להלן: "הודעת החיוב הרטרואקטיבית") כמחזיק יחד ולחוד עם כולאב מחמוד וחברת א.ר.כ. מ. שיווק 2010 בע"מ (להלן: "מחמוד ו/או החברה ו/או המחזיקים הנוספים").
3. העורר טען בהשגה כי הנכסים מוחזקים משנת 2010 על ידי החברה, וכי על חזקתה של החברה דוות למשיב במועד. עוד טוען העורר כי הנכסים נמכרו לצד שלישי, מר חסן עטייה, בנובמבר 2015 כאשר הם תפוסים ומוחזקים על ידי החברה.
4. במסגרת הערר, שב העורר וטוען כי הנכסים הוחזקו במשך כל תקופת החיוב על ידי החברה והוא מפנה להסכם השכירות המקורי ולמספר הסכמי הארכה אשר נחתמו עם החברה. עוד מפנה העורר לכך שהמכר אשר בוצע בשנת 2015 הסתיים ברישום ובהעברת הנכס על שמו של הרוכש לאחר קבלת תעודת בדבר העדר חובות מטעם העירייה.
5. העורר מותח גם כנגד חיובו באופן רטרואקטיבי וטוען כי החלטת המשיב לחייבו נגועה בחוסר תום לב ופסולה.
6. מנגד, טוען המשיב כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענת החיוב הרטרואקטיבי וכי הסמכות בעניין נתונה לבית המשפט לעניינים מנהליים במסגרת עתירה מנהלית אשר לא הוגשה על ידי העורר.
7. לגופן של הטענות, טוען המשיב, כי עסקינן בתיקון לוח השומה, תיקון מותר על פי פסיקת בתי המשפט אשר בא להתאים את מצב הרישום למצב בפועל. לטענת המשיב, העורר היה, בתקופה נשוא החיוב, בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בהיותו הבעלים של הנכסים.
8. בהתאם לטענת המשיב, החברה הפסיקה את פעילותה בשנת 2012, בין היתר בעקבות צו סגירת עסק אשר הוצא על ידי העירייה וצברה חובות רבים לספקים וגם לעירייה, נאלצה למכור את כל הרכוש והציוד שלה ולא שילמה את חובותיה.

9. המשיב טען כי חיובו של העורר נבע מכך שהומצא לידי העירייה תצהיר מאת בעל השליטה בחברה לפיו היא הפסיקה את פעילותה בשנת 2012 ומכרה את נכסיה. תצהיר אשר ניתן בשנת 2017.
10. במסגרת החלטת הועדה מיום 11/10/2018 הוחלט על זימון החברה ומנהלת לדיון מקדמי על מנת לאפשר להם להשמיע את טענתם וגרסתם לעניין החזקה בנכס.
11. בהחלטה מיום 13.12.2018 הסכימו הצדדים לדיון בהרכב חסר.

#### על העדים והראיות

12. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. בנוסף, הוגש תצהיר מטעמו של מנהל החברה והצדדים נחקרו בפני הועדה.
13. העורר הגיש תצהיר אליו צירף, בין היתר, את העתק הסכם השכירות עם החברה, הארכות תוקף ההסכם ומכתב לחברה לפיו הוא מודיע כי אין בכוונתו לחדש את השכירות לאחר יולי 2015. כן צירף העורר העתק מהסכם המכר במסגרתו נמכרו הנכסים לצד שלישי כאשר בגוף ההסכם צויין כי הם מוחזקים על ידי שוכרים ומחזיקים לרבות "אופני חליבה".
14. בעדותו בפני הועדה, אישר העורר כי בחלק מהתקופה ולאחר קבלת צו הסגירה, נעשו שיפוצים בנכס אשר הוא יזם על מנת להתאים את הנכסים לדרישות התכנוניות של העירייה. באותה תקופה, אישר העורר כי החברה המשיכה להחזיק בנכס, ללא תשלום דמי שכירות וזאת מאחר והוא רצה שמישהו ישאר שם בזמן השיפוצים כי לטענתו מדובר באיזור קשה ביפו.
15. העורר העיד כי ידע כי בערבים עורכים בנכס חאפלות אולם הוא לא ביקר שם בזמן הפעילות.
16. עוד העיד העורר כי ידוע לו כי אותם בעלים הפעילו בנכס חנות אופניים, וכי כאשר מכר את הנכסים חנות האופניים היתה פעילה.
17. מטעם המשיב הוגש תצהירו של מר מאיר דני אשר הצהיר כי ערך מספר ביקורות בנכס בשנת 2012 ו-2013 במהלכן הנכס היה סגור. בשלוש הביקורות ציין דני כי הנכס סגור והקרקע לא בשימוש וכי לדברי שכנים הנכסים לא פעילים. העד העיד כי בעירייה לא נוהגים לבצע ביקורת בערב וגם לא נמסר כי מתקיימת פעילות בערב.
18. גם העד בר בן ישי העיד כי ביצע בשנת 2014 ביקורת בנכס בה נמצא הנכס סגור.
19. כך גם העד נועם אדלר אשר התייחס לביקורת אשר ביצע בתחילת שנת 2014 ומצא כי הנכס סגור ואישר כי לדברי שכנים, בנכס הופעל עסק של סופרמרקט אשר נסגר לפני כשנה.
20. עוד העידה מטעם המשיב הגב' שגית יעקב מנהלת השומה בעירייה. העדה אישרה כי לא התקבלה כל הודעה מטעם החברה על הפסקת חזקה בנכס. העדה העידה כי היא יודעת שמחלקת הגביה נוהגת לשלוח מכתבים לבעלים כאשר החוב לא משולם. היא העידה כי היא קיבלה את התצהיר של החברה מאגף הגביה ומשם הסיקה כי לחברה אין זיקה לנכס וזאת בצירוף העובדה כי הנכס היה סגור כל השנים, כי החברה צברה חובות וכי הסכמי השכירות מדברים על השכרה ללא תשלום דמי שכירות.
21. עוד אישרה העדה כי במועד בו הופקה תעודה בדבר העדר חובות לטאבן, לא היה חוב על שם הבעלים.
22. המשיב הגיש גם תצהיר מטעמו של מר כולאב מוחמד אשר הצהיר כי הוא עבד בחברה שהינה בבעלות בנו. בתצהירו ציין כולאב כי בנכס פעל סופרמרקט עד להוצאת צו הסגירה בשנת 2012, אז

התחיל הבעלים לשפץ ולהכשיר את הנכס וכי החברה היתה מעוניינת לחזור ולהפעיל את העסק בנכס אולם בסופו של יום הבעלים מכר את הנכס. העד הצהיר כי ממועד מתן צו הסגירה הנכס היה נעול וסגור ללא כל פעילות.

23. לעורר הותר להגיש תצהיר נגדי לתצהירו של כולאב. לאחר מכן הוגש מסמך הזמה לעדותו של כולאב והמשיב לא התנגד להגשת הראיה. מדובר בהחלטת ועדת הערר אשר ניתנה בעניין ערר אשר הוגש על ידי החברה בטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. מהחלטה זו ביקש העורר להסיק כי החברה וכולאב מעולם לא טענו כי הם לא מחזיקים בנכס והפוך מכך פנו וביקשו פטור מחיובי הארנונה. יצויין כי ההחלטה מתייחסת לחיובי הארנונה לשנים 2013-2014 לנכס שנמצא ברחוב יפת 170.

24. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:

25. במכתב מיום 29.1.2018 הובא לידיעת העורר אודות ההחלטה של המשיב על הטלת חיוב באמצעות פנייה ממנהלת מחלקת שומה ב' עקב חילופי מחזיקים.

26. ביום 3.5.2018 הוגש על ידי העורר ערר על החלטת המשיב להטיל את החיוב גם על העורר ביחד עם החברה (להלן: "כתב הערר").

27. ביום 13.9.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").

28. ביום 11.10.2018 התקיים דיון מקדמי שבמסגרתו למד העורר אודות תצהיר שהוגש לעירייה מטעם המחזיקים הנוספים, ולכן הוחלט לדחות את הדיון ולדאוג לזמן את הצדדים ולאפשר לכל אחד להשמיע את עמדתו בצורה קפדנית ומפורטת.

29. ביום 13.12.2018 נערך דיון מקדמי נוסף בסיומו נקבע התיק להגשת תצהירי עדות.

30. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש ביום 5.2.2019.

31. תצהיר מטעם המשיב, חוקרי שומה, מר בר בן ישי ומר נועם אלדר, הוגש ביום 28.4.2019 אליו צורפו דו"ח ביקורת ותצהיר מטעם הגב' שגית יעקב ומנהל צוות חוקרי שומה, מר מאיר דני.

32. ביום 16.5.19 נערך דיון הוכחות שנדחה לבקשת הצדדים עקב היזקקותם לזמן חקירה ממושך ובשל בחירתם שלא להתחיל בחקירות עדים שעתידות להיקטע ובשל כך להשפיע על אמינות העדים.

33. ביום 31.10.19 נערך דיון הוכחות ראשון, וביום 18.11.2021, לאחר זחיות ועיכובים רבים שמקורם בין היתר בהתפרצות מגפת הקורונה, נערך דיון הוכחות נוסף.

34. בתאריך 9.1.2020 הותר לעורר הגשה של תצהיר "סותר" לתצהיר של נציג החברה, במסגרתו הדגיש העורר כי האמור בתצהירו של מר כולאב מחמוד מטעם החברה, הנו שקר וכי החברה החזיקה בנכס ועשתה בו שימוש בכל התקופה הרלבנטית בתור מחזיק בלעדי.

35. כמו כן, ביום 18.3.2021 הותר לעורר להגיש מסמך הזמה בעקבות תצהירו של מר כולאב מחמוד שהעיד בפני הועדה בדיון ההוכחות השני מיום 18.11.2021.

36. נציין בנוסף כי בחקירת העד מר שלומי שפירא מיום 18.11.2021 הוגש לועדה טופס החלפת מחזיקים מיום 17.12.2015 שסומן כמ"1 ונקלט כראייה בתיק.

37. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 9.2.2022 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 15.3.2022. סיכומים מטעם כולאב מחמוד הוגשו ביום 15.6.2022.

38. בהינתן כל האמור לעיל, לפנינו הכרעה בטענת "אינני מחזיק" שהעורר מעלה בפנינו, שהיא טענה משמעותית, אשר עשויה לשמוט את הקרקע תחת ההצדקה לחיוב בארנונה. מנגד, לשם ביסוס שומה

בגין שנות מס קודמות למועד הגשת הערר, נדרשת הרשות להצביע על נימוקים משכנעים, כגון מצגים או מחדלים של הנישום.

### דיון והכרעה

39. לאחר שמיעת העדים ועיון במכלול הראיות, אנו סבורים כי דין הערר להידחות.
40. מהראיות והעדויות עולה, כי החברה הפסיקה להחזיק בנכס עם מתן צו הסגירה בשנת 2012. עוד עולה, כי ככל הנראה, החברה וכולאב המתינו עד להשגת ההיתר ו/או התאמת המקום וראו בעצמם עדיין כבעלי זיקה לנכס ומשכך הגישו בשנת 2013-2014 את ההשגה והערר (ערר מס' 140018628) בטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.
41. יצוין כי במסגרת הערר הני"ל בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לשנים 2013-2014, שהוגש מטעם החברה בלבד, עולה כי הנכס היה לכאורה סגור וכי לא חל כל שינוי פסי מאז סגירתו בצו הריסה.
42. מתוך עדות העורר מיום 18.11.2022, ומתוך התרשמות מכל יתר הראיות והעדויות בתיק, עולה כי הצדדים רקמו מערכת יחסים לא שגרתית, של מעין "שותפות" בחזקה בנכס, כאשר בבסיסה מערכת הסכמית של שכירות ללא תשלום דמי שכירות.
43. הגם שלא הונחה תשתית ראייתית שתואמת את גרסת העורר, היינו שהחברה החזיקה באופן בלעדי בנכס, התרשמנו כי מתוך התנהלות הצדדים עולה תמונת מציאות שבה לשני הצדדים היו אינטרסים מסחריים וכלכליים לא ברורים שהצדיקו מבחינתם חזקה משותפת.
44. בעוד העורר שאף להסדיר את נושא סגירת הפעילות בנכס בצו ההריסה, ואף פעל ובחן אפשרות להכשיר את הנכס למכירה או למסירה מסודרת, החברה, באמצעות כולאב מתמוד, שימש גורם פעיל באופן שניתן להסיק מתומר הראיות כי האחרון נהנה או קיווה להפיק הנאה כלשהי מעצם החזקה המשותפת.
45. בתצהיר שהגיש לתיק נציג החברה, מר כולאב, נטען כי הציפייה היתה לשפץ את הנכס ולהביא אותו למצב שניתן להפעיל מתוכו עסק אולם העורר לבסוף מכר את זכויותיו לצד ג' תוך שהוא שולל את הטענה כי הוא קיים בנכס פעילות כלשהי.
46. חשוב להדגיש כי לא הובאה בפנינו כל עדות ממשית או ראייה ויזואלית אשר תומכת בטענת העורר כי החברה הפעילה את הנכס במהלך התקופה נשוא הערר באופן שמוכיח כי החזקה בנכס היתה בלעדית. אילו היינו נחשפים לעדות שכזו, כמו גם לצילומים כלשהם אודות אירועים שלכאורה התקיימו בנכס, כפי שנטען, ניתן היה מן הסתם להידרש לגרסת העורר עם פחות "ספקנות".
47. מעדות העורר בחקירתו בפנינו למדנו בנוסף כי מערכת היחסים שנוצרה עם החברה היתה גם נגזרת של המורכבות היחסית בניהול עסקים ונכסים באזור הרלבנטי שבו ממוקם הנכס באופן שאילץ את העורר להתמיד בהידוק יחסי השכירות "המיוחדים" עם נציג החברה, דבר שלטעמנו מתק את הזיקה של העורר לנכס הגם שהרישום היה ע"ש החברה בלבד.
48. עוד עולה מתומר הראיות כי העורר הסכים ונתן רשות לחברה ולבעליה ולצדדים שלישיים אחרים להחזיק בנכס ו/או לעשות בו שימוש, מבלי שהתקיימה מערכת שכירות "מקובלת", ומבלי שטרם הוא להודיע לעירייה אודות המחזיקים.

49. לעניין יחסי השכירות, ראוי להפנות לנספחים 4-7 לתצהיר העורר ולציין כי השכירות מחודש אוקטובר 2010 הוארכה כל פעם מחדש באמצעות כתב הארכה שבמסגרתו נכתב כי ידוע לצדדים כי "הואיל והנכס ריק ונמצא בהליכים להיתר בנייה, לא ישולמו דמי שכירות כלל".

50. העורר מסתמך על נספחי השכירות וכן על העובדה כי במועד שבו דרש אישור עירייה לצורך העברת הזכויות בטאבו בעת שהתקשר בעסקת מכר הנכס נשוא עניינו, לא היה רשום כל חוב על שמו. בנסיבות העניין, לא ניתן לקבל את טענת ההסתמכות במנותק מהיחסים ומהאינטרסים שהתקיימו בין הצדדים בנוגע לנכס שאף אחד מהצדדים, כך על פי התרשמותנו, לא היה מנוע מלגשת אליו.

51. העורר ידע כי הנכס מתקיימת פעילות וזכרה של חנות אופניים בא לידי ביטוי בהסכם המכר למר חסן עטיה. העורר מכר את הנכסים כשהם תפוסים אך דאג רק בעת מכירתו לעדכן את העירייה בדבר זהות המחזיקים.

52. העובדה כי החברה הפסיקה את פעילותה בשנת 2012, לצד זאת שמדובר בהסכמי שכירות ללא תמורה כאשר העורר עצמו הודה כי הוא רצה שהחברה תהיה עם זיקה לנכס כדי לשמור עליו בלבד, ביחד עם העובדה כי העורר פעל לשפץ את הנכס, מחזקים את טענת המשיב כי ניתן לראות בעורר כמחזיק יחד עם החברה.

53. מה גם שהעוררים העידו כי הנכס נמכר ביחס עם עסק לממכר אופניים שנוהל במקום ושהבעלים שלו היו קשורים איכשהו למר כולאב, וכי העסק למעשה הוקם מיד עם קבלת היתר בנייה והכשרתו להמשך פעילות ולמכירה.

54. כפי שעוד עלה מהעדויות והראיות, לכל הפחות, העורר והחברה פעלו ביחד במספר מישורים לרבות השיפוץ, הגשת הבקשות להיתרים ועוד, דבר אשר הופך אותם לבעלי זיקה משותפת לנכס.

55. לצד כל אלה, העורר לא טען כי תבע את החברה או את כולאב בגין דמי שכירות ו/או שימוש שלא בהרשאה בנכס ולא הכחיש כי הם פעלו בצוותא בכל הנוגע לשיפוץ, לתשלום לאדריכל ולהגשת הבקשות להיתרים.

56. בנסיבות אלה, אנו סבורים כי חלה על העורר, לצד החברה וכולאב, חובה לשאת בנטל הארנונה בהיותו הבעלים של הנכסים. ונבהיר, חיובו של העורר אינו גורע מחיובה של החברה ו/או כולאב ואנו קובעים כי הם חייבים ביחד ולחוד.

57. הלכה פסוקה היא, כי על העירייה לא מוטל נטל בדיקת הנכסים. בהקשר זה נפנה לפסק דין דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק, שם נקבע: "הטלת החובה על העירייה לערוך בדיקה היא החריג והיא תידרש רק בהתקיים מקרים מיוחדים ובנסיבות קיצוניות".

58. הקו האחיד בפסיקת בתי המשפט הינו הקו הקובע באופן מפורש כי לא מוטלת על העיריה כל חובת בדיקה אקטיבית בנוגע לזהות המחזיקים בנכס אשר בתחום שיפוטתה.

59. יפה גם פרשנות בית המשפט הנכבד בעניין ע"א 6838-09-20 עיריית ירושלים נ' תפאדי (פורסם בנבו) בו קיבל בית המשפט של הערעור את ערעור העירייה וביטל פסק דין אשר מנע את חיובה של בעלת הנכס אשר ידעה על חילופי מחזיקים בנכס ולא דיווחה על כך לעירייה תוך שהוא מדגיש כי יש מקום להיפרע גם ממנה. בית המשפט פירש נכון את הפסיקה בעניין דור אנרגיה תוך שהוא מבחין בין דעת המיעוט מפיו של כבוד השופט דנציגר לדעת הרוב. וכך בלשון בית המשפט הנכבד: "נציין כי הליכה בתלם של הפרשנות שמייחס בית משפט קמא להלכת דור אנרגיה תוצאתה ניהול התדיינות משפטית

בכל עת שרשות מקומית תבקש להישען על הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודה. זאת מהטעם שהעלאת טענה זו תתקל באופן מידי בטענה להתנהלות רשלנית של נציגי העירייה, ותחייב דיון בשאלת המשקל שיש לייחס לדרך הפעולה של מחלקות שונות בעירייה לאורך השנים. פרשנות מעין זו תסכל בפועל את הפעלת הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודה, תוך שהיא משיתה את הנשיאה בעלויות הארנונה בגין הנכס מושא הדיון על כלל תושבי הרשות המקומית, חלף השתתה על "מונע הסיכון הזול" – בעל הנכס או המחזיק שכל שהוטל עליו הוא לדווח על תלופי המחזיקים. דומה כי מצב דברים זה עומד בניגוד לתפיסה שבבסיס הוראות אלה של הפקודה, שהבסיס העיוני להן הובהר בהרחבה בהלכת דור אנרגיה. גם מטעם זה אין מקום לאמץ את גישתו של בית משפט קמא." (הדגשות אינן במקור).

60. יפים בהקשר הזה דברי בית המשפט הנכבד בעניין עת"מ (תל-אביב-יפו) 1263/01 ורבר יוסף ואח' נ' עיריית רחובות ואח', תק-מח 2002(2) 5429, שם נידון מקרה בו הוטל חיוב הארנונה על הבעלים של הנכס מאחר והשוכר עזב ולא הודיע על מחזיק אחר. בית המשפט הנכבד פסק כי: "אינני רוצה לייחס זדון לעותר בכשלונו להודיע לעיריה על שינויי המחזיקים בנכס. אולם אפילו היתה זו התרשלות גרידא או טעות בהבנת המחויבות שלו על פי הדין, אין הוא יכול להיבנות מן הטעות. אילו נתפסה העיריה על ה"טעות" שאין לה כל זיקה וכל "אשם" בה, היה העותר יכול "לרשום פטנט" להתחמקות מתשלומי ארנונה. פלוני, משכיר נכס לאלמוני (או מוטב לחב' אלמונית) ולאחר שהנכס נעזב בידי המחזיק, אין מודיעים לעיריה על שינויים במחזיק וזו שולחת דרישות תשלום אל המחזיק הרשום, דרישות שמצטברת אליהם ריבית פיגורים ואחר כך גם צווי עיקול והליכי ביצוע של העיקול, אך משמתברר, לאחר זמן שהעיריה רודפת אחרי הרוח בשדה, שוב אין היא יכולה לחזור אחר הבעלים שלא דיווח על השינוי בהחזקה. ה"פטנט" הזה אינו מתקבל על הדעת ולא כך יש לפרש את דיני הרטרואקטיביות של חיובי הארנונה."

61. סעיף 325 לפקודת העיריות קובע כי החבות המהותית בארנונה מוטלת על המחזיק בפועל, הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כאמור בפסק הדין ברי"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341. ברם, בצד חובה זו קובעת פקודת העיריות, בסעיף 326, חובה מהותית שוות מעמד וחשובה לא פחות, המוטלת על בעלי הנכס, והיא להודיע על חילופי מחזיקים ואו שוכרים בנכס במועד ביצוע עסקה בנכס, שאם לא יעמדו בה, ישאו בעלי הנכס בחבות לתשלום ארנונה של השוכרים.

62. הנה אם כן, קובעת פקודת העיריות, כי הבעלים בנכס מחויב לתת הודעה אודות כל עסקה ועסקה המתבצעת בנכסו, קרי על כל שינוי בנכס, וכל עוד זו לא נמסרה – חייב הוא בתשלום הארנונה לתקופה בגינה לא נמסרה הודעה. מטרת הוראת סעיף 326 היא לאפשר לעירייה ולרשויות אחרות שכמותה, לנהל את עשרות אלפי הנכסים שבתחומה בהסתמך על הודעת הבעלים.

63. וכך בית המשפט העליון בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, תק-על 2012(3), 7098 7108 (2012): "כפי שניתן לראות, סעיפים 325-326 שלעיל מטילים על בעל נכס או על מחזיק בנכס את האחריות לדווח לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלות או ההחזקה של הנכס, לפי העניין." (פיסקה 32 לפסק דינו של כב' המשנה לנשיא בדיומוס, י.ריבלין).

64. לעניין הרציונל העומד מאחורי הסעיפים הרלוונטים בפקודת העיריות ראה ה' רוסטוביץ, פ' גלעד, מ' וקנין ונ' לב, "ארנונה עירונית", ספר ראשון (מהדורה חמישית, תשס"א), ע"מ 274-289: "... הואיל והעירייה מופקדת על נכסים רבים בתחום שיפוטה, והיא אינה יכולה לקיים פיקוח על כל עסקה הנעשית בהם, הוטלה על ידי המחוקק חובת דיווח על המעבירים זכויות במקרקעין או

המרשים לאחרים לעשות בהם שימוש. טעם נוסף להטלת חובת הודעת חדילת החזקה על הנישום היא על מנת שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייבה לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו."

65. לעניין זה ראה גם: רע"א 7412/01 דוד מנסור נ' עיריית קרית ביאליק, תק- על 740(2)2002, ע"א (ת"א) 1982/97; כהן צדוק נ' עיריית תל אביב, תק- מח 133, עת"מ 2524/04 אמטריס בע"מ נ' עיריית תל אביב, תק- מח 5264, (4)2004; בענין בע"א (מחוזי תל-אביב) 1982/97 כהן צדוק נ' עיריית תל-אביב-יפו (לא פורסם, 30.5.1999).

66. וראה גם בעניין ששון לוי, בעמ' 7108: "תכלית סעיפים 326-325 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה - כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או ההחזקה בכל נכס בכל עת [...]"

67. כך נפסק גם בעניין עמ"נ (ת"א) 35854-07-16 נג'טולה קלימי דיין נ' עיריית בת ים (פורסם בנבו) ואשר אושר על ידי בית המשפט העליון בבמסגרת ע"מ 1090/19: "... לפיכך, בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומה של ההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה... על כן, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הבעלים לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה".

68. ניתן לחייב את העורר ביתד ולחוד עם המחזיקים בנכס, מכוח היותם מחזיקים משותפים. בעניין זה נפנה לפסיקה המפורטת להלן: ת"א 3090/99 (שלום רמלה) ברסקו אינטרנשיונאל בע"מ נ' עיריית לוד [פס"ד מיום 31/10/99], ת.א. 355/01 (עמ"מ מעלה אדומים) עיריית ביתר עילית נ' מחצבות ביתר [פס"ד מיום 14/9/03], ע"א 1449/95 (מחוזי ת"א) ניצה בראז נ' עיריית תל-אביב יפו, ת"א (ירושלים) 14562/04 עיריית ירושלים נ' נחמיאס יוסף ואח', פסק דין מיום 5/10/06 של כבוד השופט א. שניידר ו- ת"א (ירושלים) 9465/04 עיריית ירושלים נ' מוסף א.ח.י. המחדש, פסק דינו של כבוד השופט א. רובין.

69. הוראת סעיף 326 לפקודה מבקשת להוסיף על חבות ארנונה תקיימת באופן רגיל ולא לגרוע ממנה... כך נקבע בעניין ששון לוי "חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול, בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים, על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ואילו המחזיק או הבעלים המקורי יהיה חייב, בנוסף לכך, מכוח הוראת סעיף 326, עד למועד שבו הוא שולח הודעה לעירייה".

70. יפים בהקשר זה גם דברי בית המשפט הנכבד בעניין עמ"נ 27220-11-13 מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו נ' זיואל השקעות בע"מ (פורסם בנבו) שם נפסק: "... כל עוד לא נמסרה הודעה אודות חילופי מחזיקים בנכס, יחול החיוב גם על בעל הנכס כחיוב נוסף מכוח ס' 325 ו- 326 לפקודת העיריות. מכאן המסקנה ולפיה, בכל הקשור לתקופה שבין תחולת החזקה ועד למסירת ההודעה, יחא הרישום באשר למחזיקים בנכס רישום כפול, היינו הבעלים והמחזיק בפועל... בכך, יש למנוע מצב ולפיו יחויבו בארנונה מי שאינו המחזיק בפועל מחד, ומאידך, לא ימלטו מהחובה בעלי הנכסים שאינם מודיעים במועד על חילופי מחזיקים".

71. ובאשר לטענת החיוב הרטרואקטיבי, אנו מקבלים את עמדת המשיב בעניין זה וקובעים כי למעט במקרים חריגים שנוגעים להפעלה פסולה ושרירותית של שיקול הדעת לעניין עצם הטלת החיוב הרטרואקטיבי על ידי הרשות, לועדה זו אין סמכות לדון בטענת החיוב הרטרואקטיבי. לועדת הערר

יוחדו סמכויות לדון בעניינים ספציפיים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר, כחלק מהסמכות המוגבלת שהוקנתה למנהל הארנונה לדון בהשגה בעניינים אלה (רע"א 10643/02 חבס פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו]; עת"מ (ת"א) 2782/05 בנק הפועלים נ' עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו]).

72. בפסיקה נקבע, כי כאשר הטענה אותה מבקש החייב להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר "...על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר..." (עע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש [פורסם בנבו]).

73. ראה גם עת"מ (נצרת) 1170/06 דור אנרגיה (1998) בע"מ נ' עיריית כרמיאל [פורסם בנבו] שם נקבע, כי טענה בדבר חיוב רטרואקטיבי מהווה למעשה טענה בדבר אי חוקיות שומת הארנונה שאינה בסמכות וועדת הערר.

74. למען הזהירות נבהיר כי גם לגופה של טענה, דינה להידחות שכן מדובר בחיוב אשר נעשה בהתאם לדין לתיקון לוח השומה וזאת על פי הלכת ריינר, רע"א 2987/91 מאירה ריינר נ' עיריית ירושלים פ"ד מ"ו (3) 661, בה נקבע מפורשות כי לעירייה יש סמכות לתקן חיובים רטרואקטיביים על מנת להתאים את רשומותיה למצב במציאות, כפי שנעשה גם במקרה דנן.

75. בהקשר לסוגיית חיובם בארנונה של בעלי נכס שלא עמדו בחובתם שבדין להודיע על שינויי המחזיקים בנכס, כי רציונל מהותי ביותר, התומך בסמכותה של העירייה לחייב את המשיבים במקרה דנן באופן רטרואקטיבי, ובהתאם לסעיף 326 לפקודה, הוא בכך שמחדלם של בעלי הנכס מוביל למצב עניינים בו נמנעת מן העירייה, הן היכולת לצאת ולאמת את הודעות החזקה בנכס, והן היכולת לפעול בזמן אמת לגביית החוב מן המחזיקים לכאורה בנכס.

76. בפסק הדין בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי [פורסם בנבו], התיר בית המשפט העליון חיוב ארנונה לשנים עברו, במקרה בו נישום, אשר רכש נכס מסויים, לא קיבל במשך מספר שנים חיובי ארנונה בגין אותו נכס. בית המשפט קבע כי במקרה זה יש להתיר חיוב בגין שנים עברו.

77. בסוף החלטה זו מצאנו לנכון להתייחס גם לשיקול נוסף אשר הביא לדחיית הערר והוא שיקול שבמדיניות. שיקולי מדיניות מעודדים, במקרה בו עסקינן, דחיית טענות העורר, מתוך מגמה לעודד את הבעלים של נכסים לבדוק ולהודיע לעירייה, בזמן אמת, על זהות המחזיקים בנכס ולא להסתפק בכך שהבעלים מבטיח את קיום ההתחייבויות כלפיו בלבד.

78. במקרה דנן, העורר אף הודה כי הוא הרשה לחברה ובעליה להישאר בנכס מתוך רצון לשמור עליו, ידע שמתקיימת פעילות אחרת, אך לא טרח לבדוק אם הדבר מדווח לעירייה ואם מסי הארנונה משולמים.

79. לא נעלמה מעניינו הביקורת שאותה העלה העורר בסיכומיו, ולמעשה חזר עליה לאורך כל ההליך, לפיה היה ראוי שביקורת מטעם העירייה תיעשה גם במהלך שעות הערב, כשבמהלך יתכן והיה סיכוי לתעד פעילות שלטענתו התקיימה בנכס. הגם שיש מקום להשמעת ביקורת זו, אין בה לכשעצמה כדי לשנות את תוצאת דיונו.

80. גם הביקורת שאותה השמיע העורר על כך שראוי היה שהעירייה תתריע באורח עקבי על כך שמצטברים חובות ארנונה בגין הנכס נשוא הערר, הנה במקומה, אולם גם פה לא ראינו בנסיבות

המיוחדות של המקרה הספציפי ליתן לכך משקל, ודי להפנות בהקשר זה לאינדיקציות הראייתיות שמוזכרות בסעי' 30 לסיכומי המשיב כדי להבהיר שאין המדובר במקרה של רשלנות, זניחה או התעלמות מטעם העירייה.

81. בהקשר זה, יפים דברי בית המשפט בעניין ששון לוי לעיל, שם נפסק: "כחלק מאינטרס הציבור, יש לעמוד על שיקולים שעניינם קיום החוק, גביית מס אמת ורווחת תושבי הרשות – רווחה אשר עלולה להיפגע, באם הרשות לא תגבה את הכספים המגיעים לה."

#### סוף דבר

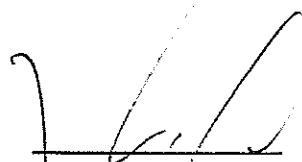
82. מכל הטעמים שלעיל, אנו דוחים את הערר וקובעים כי ניתן לחייב את העורר בארנונה, יחד ולחוד עם המחזיק הרשום וזאת לתקופה שמיום 18/4/2012 ועד 18/11/2015 וזאת בהתאם להודעת המשיב בסעיף 12 לסיכומיו.

83. בנסיבות המיוחדות של העניין – לא ראינו ליתן צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 22/6/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התשי"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 60 ימים מיום קבלת החלטה.

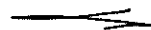
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

ר



יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140024209

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זילטניצקי

העוררים: בעלי הזכויות ברח' הרצל 40 תל אביב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### החלטה

ערר זה עניינו במספר נכסים מרחוב הרצל 40, אשר רשומים בספרי העירייה כמפורט בסיכומי המשיב (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה המשפטית המצומצמת והיא האם נכס שלא קיבל אישור אכלוס סופי (טופס 4) זכאי לפטור "לא ראוי לשימוש" ע"פ ס' 330 לפקודת העיריות.

### רקע

1. העוררים הינם בעלי הזכויות בנכס, שעבר פרויקט שימור והרחבת.
2. במסגרת זאת התקבל היתר בנייה, נחרס חלק מהנכס ונבנה חדש.
3. סמוך לתחילת העבודות התקבל פטור "לא ראוי לשימוש" מהמשיב.
4. ביום 31.5.22 הודיע המשיב לעוררים, כי לאחר בדיקה הוא הגיע למסקנה, כי הנכס ראוי לשימוש.
5. אין מחלוקת כי באותו מועד לא התקבל אישור אכלוס מטעם העירייה (טופס 4).
6. ביום 15.8.22 התקבל האישור והמחלוקת הינה עד למועד זה.
7. ערר הוגש ביום 26.6.22 לאחר שהשגה שהוגשה ביום 3.5.22 נדחתה על ידי המשיב ביום 31.5.22.
8. ביום 15.11.22 התקיים דיון מקדמי בפנינו ובו הצדדים ויתרו על קיום דיון הוכחות והסכימו כי יסכמו בשאלה המשפטית האם נכס ללא טופס 4 ראוי לשימוש אם לאו.
9. אין מחלוקת כי העוררים לא פעלו לעכב את הוצאת האישור, אך (לאור ההסכמה הדיונית) גם אין טענה עובדתית סותרת את עמדת המשיב כי הנכס היה תקין במונח הפיזי. גם בהשגה ובערר אין טענה כזאת על ידי העוררים, כלומר כי מסקנת המשיב בנוגע למצב הפיזי שגויה.

10. מכאן כי השאלה המשפטית הינה אך ורק בנוגע למצב שאין טופס 4.

## דין

11. לאחר שמיעת הצדדים וקריאת הסיכומים שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:

11.1. נקדים ונאמר כי דעתנו אינה נוחה ממצב בו הרשות בידה האחת אינה מאשרת אכלוס ובידה השנייה גובה מס בגין אותו שימוש שהיא אינה מאשרת (כאשר אין טענה כנגד הנישום, כנגד תום ליבו או כי הוא אחראי לאי ההוצאה של האישור).

11.2. יחד עם זאת, נדמה לנו כי המצב המשפטי הינו כזה המחייב את קבלת עמדת המשיב.

11.3. כל זאת תחת המגבלה של ההסכמה הדיונית בין הצדדים, לאי קיום דיון הוכחות אלא מתקדמים רק בשאלה האם נכס ללא טופס 4 ראוי לשימוש.

11.4. כלומר אין בידינו כל ראיה עובדתית לא מטעם המשיב ולא מטעם העוררים בנוגע למצב הנכס עליה אפשר להתבסס.

11.5. זאת הייתה ההסכמה הדיונית ולא ניתן לייצר קביעות עובדתיות אחרות.

11.6. על בסיס הפסיקות, בשורה של פסקי דין שהמשיב הפנה אליהם בסיכומי, נקבע על ידי הערכאות המוסמכות כי היעדרו של טופס 4 אינו מקים חזקה כי הנכס "אינו ראוי לשימוש", וכי ניתן לגבות דמי ארנונה מנכס גם אם לא קיבל טופס 4.

11.7. דומה הדבר לאפשרות לחיוב נכס גם אם נבנה ללא היתר ו/או בחרגת בנייה.

11.8. במקרה שלפנינו לא הייתה טענה לעניין המצב הפיזי של הנכס ולכן אנו חייבים לצאת מנקודת הנחה כי המשיב צדק במסקנתו כי הנכס ראוי לשימוש במובן דיני הארנונה גם אם טרם קיבל טופס 4.

11.9. נזכיר, כי גטל ההוכחה בהליכי ערר אלו חל על העורר. לפיכך אם היו העוררים רוצים לטעון טענה עובדתית מעבר לטענה המשפטית בנוגע להיעדר טופס 4 היה עליהם לעמוד על קיום דיון הוכחות ולחרים את הגטל. כמובן שגם היה בכך לאפשר לשמור על זכותו הדיונית של המשיב לחקור את העדים ולהסביר את מסקנתו העובדתית כי הנכס ראוי לשימוש, להביא ראיות בנושא וכיו"ב.

11.10. לפיכך די בכך בכדי לדחות את הערר.

סוף דבר

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

13. העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך של 7,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7/6/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת החלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: ר"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליח עיריית תל אביב

עררים מס': 140022738

140023928

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: קשת האגודה למען הקשיש בתל אביב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### תחלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב ירושלים 100 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 20000297912 ו-ח-ן לקוח 10281355 (להלן: "הנכס").

החלטה זאת עוסקת בטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס כמגורים, וכי הסיווג מגורים מכיל בתוכו גם שימוש כבית אבות.

### רקע

1. העוררת הינה עמותה ללא כוונת רווח, אשר מסייעת לקשישים מוחלשים וקשיי אמצעים.
2. סווג הנכס של העוררת שונה.
3. חלק בגודל 827 מ"ר סווג כבניינים שאינם למגורים, וחלק בגודל 7,778 מ"ר סווג כמוסד סיעודי גריאטרי.
4. ביום 24.1.2021 הוגשה השגה למנהל הארנונה.
5. ביום 17.3.21 נדחתה ההשגה על ידי מנהל הארנונה.
6. בעקבות כך הוגש ערר ביום 12.4.21.
7. תמצית טענות העוררת בערר הן, כי יש לחייב את כל השטח כמגורים ובפרט את השטח בגודל של 827 מ"ר.
8. ביום 7.6.21 הוגש כתב תשובה במסגרתו נטען כי העוררת הינה מוסד גריאטרי וכי זה השימוש הנעשה בנכס בפועל. נטען, כי כך מופיע ברישיון משרד הבריאות וכי חלק מהמטופלים אינם לנים בנכס ומקבלים טיפול רפואי והשגחה קבועה.
9. מטעם העוררת הוגש תצהיר של הגברת חנה הרצמן מנכ"ל העוררת. לתצהיר צורף אישור כי בעבר סווג המשיב את הנכס כמגורים. עוד צורפו מספר תמונות בודדות של חדרים,

שניתן להבין, שמשמשים כמגורים משותפים למספר אנשים (ניתן לראות חדר ובו מספר מיטות עם ארונות ובהם בגדים).

10. המשיב הגיש תצהיר של מר ברוך, חוקר באגף חיובי ארנונה. לתצהיר צורף דו"ח ביקורת מיום 8.3.21 בו נטען, שעקב הקורונה לא ניתן היה לעשות ביקור במחלקות ולכן התמקד בחוץ המבנה.

11. עוד צורף תיאור שיחה עם גברת בשם זוהר, שתוארה כמנהלת בעוררת שאמרה, כי במקום כ- 16 חדרים ובכל חדר 2-3 קשישים. החדרים בגודל של כ 14 מ"ר. חצי מהקשישים עצמאיים וחצי סיעודיים. יש חדר אוכל בכל קומה. הם מקבלים במקום טיפול רפואי: תרופות, זריקות, טיפול נפשי, ריפוי בעיסוק. צוות הרפואי עוסק בעיקר בפיקוח (לחץ דם, חום וכיו"ב). לתצהיר צורפו תמונות. בתמונות ניתן לראות שלט כניסה בו רשום "בית אבות- תשושים". עוד ניתן לראות צילומים מהמחלקה הסיעודית, חדר אוכל ואת חוץ המבנה.

12. ביום 15.3.22 התקיים דיון הוכחות בוועדת הערר.

13. בדיון נחקרה הגברת הרצמן. במסגרת התצהיר ועדותה טענה כי הנכס שייך לעוררת, אשר מציעה מגוון שירותים לאוכלוסיית החדר השלישי וכי מדובר בבית אבות אבות, אשר משרת קשישים שאינם יכולים להסתדר בעצמם. נטען כי לא מדובר בבית חולים אלא בית אבות. הדיירים מתגוררים במקום, אך מקבלים מעטפת שדואגת להם. מדובר בדיירים המתגוררים במקום ומעתיקים לשם את מרכז חייהם. אין להם מקום מגורים אחר. יש במקום פעילויות לרווחתם, הם מתזיקים את רכושם הפרטי שם. המוחלשים ביניהם מקבלים גם מעטפת סיעודית.

14. עוד נטען כי לא מדובר בבית חולים גריאטרי, שכן המעטפת "הרפואית" הינה רק במובן ההשגחתי ותמיכתי, כי אין במקום ציוד או סגל לטיפול רפואי ממשי וכי דייר הנצרך לכוה מפונה לבית חולים.

15. עוד העידה הגברת הרצמן, כי במקום צוות גדול של עובדים. מתוכם 3 רופאים, אחיות ומטפלים העובדים במשמרות. הרופא נמצא בבוקר בלבד. היא העידה כי אין רופאים כוננים וכי לא מטפלים בקשישים מבחינה רפואית, אלא רק משגיחים ונותנים מעטפת.

16. היא העידה כי מרכז החיים של הקשישים הוא בנכס. כך לדוגמא, הכתובת הפרטית שלהם שם, הם מקבלים דואר שם, יש בחדרים שירותים, מקלחת, חפצים אישיים וארון. כל מטופל יכול לקשט את חדרו. מצד שני היא העידה כי אין בחדרים מטבחון וכי אוכלים בחדר אוכל משותף.

17. לסיום העידה כי עקב החרדות המצב הכלכלי – חברתי יש להם כיום יותר קשישים מיעוטי יכולת, שאחרת היו מתגוררים ברחוב.

18. העוררת הגישה טיכומים בהם הדגישה כי עקב המצב המשפטי בית אבות נכנס תחת סיווג מגורים. העוררת טענה כי בית אבות מוגדר כמקום לאנשים עצמאיים או תשושים, הכולל

שטחי מגורים ושטחים ציבוריים. במקום ניתנים שירותים לטיפול ביטחון, תזונה, ניקיון, חימום, תרבות, פנאי ורפואה בסיסית (השגחתית ומונעת) להבדיל משירותי אשפוז וכיו"ב.

19. העוררת הפנתה גם להגדרת "מוסד גריאטרי" וטענה כי הינו חלק מהגדרת בתי חולים.

20. בתימצות, טיעון העוררת הינו כי במקרה שלה הנכס הינו בית אבות בפועל, וכי ככזה יש לסווגו כמגורים במובן המשפטי.

21. המשיב הגיש סיכומי, ושם בשורה התחתונה טען, כי מכוון שמדובר ב"מוסד סיעודי גריאטרי" אין אפשרות לסווג אחר ככלל של מגורים בפרט, זאת מעבר לעובדה כי המשיב חלק על הטענה העובדתית כי מדובר בבית אבות מבחינת השימוש העובדתי.

#### דיון

22. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בעיקר טענתו ודין הערר להידחות בחלקו:

22.1. בשורה התחתונה ההנמקה הינה פשוטה. קריאת סעיף 3.3.26 לצו הארנונה מחייבת, לדעתנו, פרשנות אחת.

22.2. בניגוד לנטען בסיכומי העוררת, כי תעריף מוסד גריאטרי כולל 4 קריטריונים מצטברים, אנו סבורים כי לשון הסעיף ברורה, כי מדובר בתנאי 1 בלבד: מוסד בעל רישיון משרד הבריאות כ"מוסד סיעודי גריאטרי" יחויב בתעריף המפורט שם. הא ותו לא.

22.3. קריאת החלקים האחרים בסעיף תומכים בפרשנות הזאת הן בהגדרות השונות המופיעות שם והן בתעריפים השונים המופיעים בסעיף. עולה, כי מדובר בארבעה סוגים של חיובים, אשר כל אחד מהם נושא סמל אחר ומטבע הדברים מוגדר אחרת.

22.4. הגדרת מוסד סיעודי גריאטרי כוללת בתוכה, אך ורק רישיון מתאים כזה של משרד הבריאות.

22.5. במקרה דנן חויבה העוררת כמוסד כזה ועל כך הגישה השגה.

22.6. בתשובה להשגה נטען הדבר מפורשות על ידי מנהל הארנונה והעוררת לא כפרה בכך אלא טענה כי היא בית אבות במובן השימוש בנכס.

22.7. גם בהליך בפנינו לא כפרה העוררת בכך וממילא לא הביאה ראיות להפרכת הנושא.

22.8. לפיכך אנו קובעים כי אכן הנכס חוסה תחת הרישיון האמור ולפיכך הינו מוסד סיעודי גריאטרי כהגדרת צו הארנונה.

- 22.9. בהתחשב בכך דין הערר בחלק הארי שלו להידחות.
- 22.10. יחד עם זאת מצאנו לקבל את הערר בנושא השטח בגודל 827 מ"ר, שסווג בסיווג השיורי.
- 22.11. הנמקתנו היא כפולה: מצד אחד, הפסיקה קבעה כי בחיובי הארנונה הטפל הולך אחר העיקר ולכן החלק האמור צריך להיות מסווג אחר החלק העיקרי, דהיינו אחר הסיווג של כלל הנכס כלומר "מוסד סיעודי גריאטרי". מצד שני, לדעתנו, הפרשנות של הסעיף בצו הארנונה חלה על כלל הנכס, על כלל המוסד, ולא יכולה להכיל הפרדה לתתי חלקים וסיווגים. דהיינו כלל הנכס, שתוסה תחת הרישיון של משרד הבריאות, יחויב כמוסד גריאטרי סיעודי. למיטב הבנתנו הרישיון חל על כלל הנכס, דהיינו גם על החלק בגודל 827 מ"ר, שהינו חלק ממכלול הנכס של העוררת.
- 22.12. ברם, לא יכולנו לסיים בכך, ויש מקום לומר עוד מילים ולו למקרה שערכאות אחרות ידרשו לסוגיה.
- 22.13. הסוגיה הרלוונטית נמצאת במרחב, שראוי שיוסדר בצורה יסודית יותר על ידי המחוקק. המרחב שבו נמצאים קשישים בשנותיהם האחרונות נע בין שימוש של מגורים לכל דבר ועניין, לבין בית אבות, לבין מוסדות סיעודיים, גריאטריים, בתי חולים וכיו"ב.
- 22.14. הגדרות אלו אינן ברורות מאליו לא במובן היומיומי ובפרט במובן דיני הארנונה.
- 22.15. בהקשר של נכסים דומים לנכס נשוא הערר ניתן היה לחשוב על מצבים שונים. כלומר, שונה המצב ממקרה למקרה. לא דומה המצב של נכס שהשימוש בו נעשה למטרת רווח, שבו מתגוררים קשישים, ביחידות פרטיות, מעין דירות פרטיות, משלמים כסף רב ומקבלים בו שורה של שירותים ובין היתר גם שירותי רפואה פרטית מקיפה (ברמת בית חולים פרטי) ושירותים סיעודיים ברמות הגבוהות ביותר, לנכס שהשימוש שנעשה בו הינו ללא מטרת רווח ושב מתגוררים מספר קשישים בחדר אחד, מטופלים בצורה בסיסית ונעזרים בשירותים חיצוניים כגון בשירותים של בית חולים, מרפאות קופת חולים וכיו"ב. דווקא המקרה הראשון, על אף שהינו "מגורים" של הקשישים, דומה יותר מבחינה של כלל השימוש בנכס לעסק, מאשר המקרה השני שמבחינה מהותית הינו מקום מגורים של הקשישים עם מעטפת תומכת.
- 22.16. במקרה דנן, התרשמנו כי מבחינה עובדתית קרוב יותר השימוש בנכס לשימוש בבית אבות- התרשמנו כי הקשישים מתגוררים בנכס, וכי שם מרכז חייהם. התרשמנו כי כל יתר השירותים נועדו לתמוך במגורי הקשישים בנכס והכל לצורך מטרה ראויה והיא ליתן לקשישים אלו מקום ראוי ומכובד להתגורר בו בשנותיהם האחרונות.
- 22.17. גם המעטפת הרפואית שיש במקום לא משנה את עמדתנו כי מדובר בבית אבות. אנו סבורים כי מוסד רפואי גריאטרי נמצא בדרגה גבוהה יותר של שירותים

רפואיים. לא מצאנו כי בנכס דגן ישנה אפשרות לטיפול רפואי ממשי אלא המעטפת הרפואית הינה ברמה השגחתית ומניעתית. ועיקר העיקרים- כל השירותים וכל מהות השימוש בנכס נועדו לאפשר מגורים מכובדים וראויים לקשישים המתגוררים בו, כל אחד מהם ומצבו הפיזי והקוגניטיבי הספציפי.

22.18. מוסד רפואי, לדעתנו, הינו מקום בו ישנם רופאים 24 שעות ביממה, ציוד רפואי מתקדם, חדרי ניתוח, מחלקות אשפוז ודברים דומים המקרבים את השימוש לסוג של בית חולים/מרפאה.

### סוף דבר

23. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות ברובו בכפוף לקבלת הערר בנוגע לשטח בגודל 827 מ"ר.

24. בנסיבות ערר זה אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7/6/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס' 140023216

140023724

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: נכסי זהר זיספאל בע"מ / נכסי יהודה זיספאל בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

## החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב הברזל 31, ת"א, מספר 2000229511 / 221, ח-ן 11053967 / 11128399 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות.

### רקע

1. העוררות הגישו השגה ביום 22.6.21 בה טענו כי הנכס לא ראוי לשימוש.
2. תשובה להשגה ניתנה ביום 1.7.21 ובמסגרתה נדחתה הטענה לאור ביקורת בנכס מיום 27.6.21 בה נאמר: "לא נראו בנכסים עבודות, לא נראו פועלים, לא נראו ליקויים, הנכסים מרוצפים ריצפת בטון קירותיהם שלמים, חלונות ודלת כניסה מותקנים".
3. עוד נאמר, כי גם אם הנכס לא ראוי לשימוש עסקי הוא לכל הפחות יכול לאחסן דברים ולכן "ראוי לשימוש" במובן החיוב בארנונה.
4. לאור האמור הוגש כתב הערר ביום 26.7.21 בו נטען בתמציות בלבד כי הנכס נמצא במצב מעטפת ללא תשתיות ולכן אינו ראוי לשימוש. לחלופין הבקשה הנחת נכס ריק ולחילופי חילופין הבקש הסיווג הזול האפשרי אך ללא שנטען מהו אותו סיווג.
5. כתב תשובה הוגש ביום 15.11.21 בו נטען כי הנכס מסווג כתעשייה והפנה לביקורת, חזר על נימוקי דחיית ההשגה וחידד כי בנכס גם היה אכסון של חפצים ורהיטים.
6. כתב התשובה ביקש לדחות את הטענות החלופיות שלא הופיעו בהשגה וכי ממילא נטענו בעלמא. מעבר לנדרש הרחיב והסביר כי הפטור לנכס ריק (וממילא לשיטת המשיב הנכס אינו ריק) כבר מוצה, וכי הנכס מסווג בסיווג הנמוך האפשרי ממילא.
7. ביום 14.12.21 התקיים דיון קדם משפט והתיק הועבר להוכחות.

8. ביום 7.2.22 הוגש תצהיר העוררות. מדובר בתצהיר קצר של הגברת שני כרמון מנהל הנכסים של העוררות. מדובר בתצהיר לקוני ובו 2 סעיפים רלוונטיים. באחד נטען בכללי כי הנכס אינו ראוי לשימוש (ס' 5). בשני נטען כי הנכס פורק "מחלוקות פנימיות לרבות מערכות" וכי הוא נמצא "במצב מעטפת ללא תשתיות" (ס' 7). לתצהיר צורפו 5 צילומים, הצעת מחיר של קבלן שיפוצים וחשבונות ששולמו בעבור עבודות לכאורה.

9. המשיב הגיש תצהירים מטעם שני חוקרים שביצעו סיור בנכס בימים 27.6.21 וביום 31.1.22, אליהם צורפו תמונות דומות לתמונות שצרפו העוררות. בדו"ח הסיור מיום 27.6.21 נטען כי הנכס ריק, למעט מעט זבל (מיזוג אוויר מפורק). אין בדו"ח התייחסות לתשתיות.

10. ביום 22.3.22 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העדים: מר כרמון נחקר בקצרה והבהיר כי התמונות משקפות את מצב הנכס. הוא חזר ואמר כי בנכס אין תשתיות. הוא הבהיר כי גם בשביל אחסנה בנכס יש צורך להשמיש את הנכס כגון בקרה של כיבוי אש והיתר רישוי עסקים. עדי המשיב נחקרו גם כן ואישרו שאין חיבור לתשתיות.

11. העוררות הגישו סיכומים ביום 8.5.22 ובתמצית נטען כי נכס במצב "מעטפת" אינו ראוי לשימוש. העוררות לא חזרו על טענותיהם החלופיות.

#### טענות העוררות

12. העוררות טענו בכתב הערר כי על מנהל הארנונה לענות לכל טענותיהן ובכלל זה לגבי חיובי עבר (רטוראקטיבי). כאשר פנה מנהל ההקדש הנוכחי לקבל מידע בנוגע למקור החובות, פירט מלא והתקופה ומבקש מהועדה להורות על המצאת חומר.

13. העוררות טענו בכתב הערר כי הנכס הינו לא ראוי לשימוש מכון ועומד "ריק, אטום והרוס..".

#### טענות המשיב

14. המשיב טוען בתמצית כי נכס במצב מעטפת במצב הנכס הספציפי הזה ראוי לחיוב, שכן: "אין מניעה עקרונית לקיים בו פעילות או שימוש חוקיים" גם אם אלו אינם ברף הגבוה של השימושים הרצוניים מבחינת העוררת" (ס' 7 לסיכומים). השימוש העיקרי שטוען המשתמש הינו לאחסנה ונסמך על אמירה של המצהיר מטעם העוררות.

#### דיון

##### יו"ר גדעון ויסמן, עו"ד

15. נדמה כי בתיק זה אין מחלוקת עובדתית לגבי מצב הנכס.

16. הנכס נמצא במצב מעטפת.

17. כלומר, יש לנכס קירות, חלונות, תקרה ודלת תקינים, אך הוא ללא חיבור לתשתיות, אין בתוכו חלוקה פנימית, הרצפה חשופה, אין מערכות כיבוי אש, מים, ביוב, חשמל וכיו"ב בתוך הנכס.
18. לטעמנו הדבר מגיע למצב של נכס לא ראוי לשימוש, שכן כל שימוש אפשרי ידרוש "השמשה" של הנכס, דהיינו ביצוע עבודות שיביאו אותו למצב שמיש.
19. נדגיש כי מדובר בהצטברם של דברים. כלומר, לא רק שהנכס אינו מחובר לתשתיות אלא שהוא במצב מעטפת, דהיינו חשוף, לא מחולק, ללא תשתיות וללא אפשרות לשימוש בו. לטעמנו גם לאחסנה יש צורך מינימאלי של תשתיות בנכס- החל מחשמל, מים ביוב, וכלה בריצוף או קירות וכיו"ב.
20. אין לטעמנו ראיה כי ניתן לבצע אחסנה בנכס, מבחינה פיזית, מלבד אמירה חלקית מפי עד המשיבה, שנסתרה לאחר מכן מפיו. דווקא האמירה כי הנכס ראוי לאחסנה היא אמירה בעלמא שנטענה על ידי המשיב ללא הבאת כל עד מקצועי או ראיה מנכסים אחרים שמשמשים לאחסנה, שיתמכו בטענה.
21. לטעמנו גם אם משהו ירצה לעשות שימוש של אחסנה בנכס אין הדבר אפשרי ללא ביצוע עבודות הכנה והתאמה.

#### **חבר הוועדה משה קורן, עו"ד**

1. השאלה – האם נכס שאינו מחובר לתשתיות חשמל, מים וביוב, וכתוצאה מכך אין גם בקרה של כיבוי אש והיתר רישוי עסקים, מביא לתוצאה שהנכס לא ראוי לאחסנה, ולפיכך יוענק לו פטור מתשלום ארנונה.
2. מניעות משפטית בשל בקרת אש ו/או רישוי עסקים אינה מעניקה פטור מתשלום ארנונה. ראה עמ"נ 3442-02-17 **כרמלה אשר נ' עיריית רמלה** "אין לראות בקיומה של חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס כמו גם באי שימוש בנכס מסיבות אחרות, משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה."
3. תשתיות חשמל, מים ביוב אינם נדרשות כחלק אינהרנטי למחסן, ולפיכך היעדרם אינו מעלה ואינו מוריד.
4. יו"ר הוועדה בחוות דעתו לעיל קבע כי בנכס: יש קירות, חלונות, תקרה ודלת תקינים הנכס אינו מחולק בחלוקה פנימית, והרצפה חשופה. קביעות אלו מקובלות עלי מבחינה עובדתית. ויש גם יש בהם כדי להשמיש את הנכס לצורך אחסנה, וזאת מבלי להיזקק לכל פעולות "השמשה" נוספות שהם.
5. כך גם אישר עד העוררת: "אין מניעה פיזית לאחסן דברים בנכס".

6. בערר 140012309 בעניין עקיבא ברק נקבע: "איננו יכולים לקבל את טענותיו כי הנכס אינו ראוי לכל שימוש, וברי מהראיות שהוצגו בפנינו, כי ניתן היה להשתמש בנכס למצער לצרכי אחסנה" ויפים דברים אלו גם למקרה דנן.

7. לאור המפורט לעיל, הנכס ראוי לאחסנה ויש לחייבו בתעריף אחסנה.

#### חבר הוועדה רו"ח שמעון זייטניצקי

אני מצטרף לדעתו של יו"ר ההרכב.

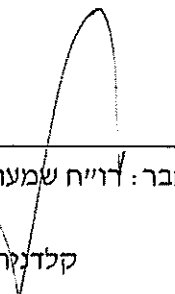
#### סוף דבר

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

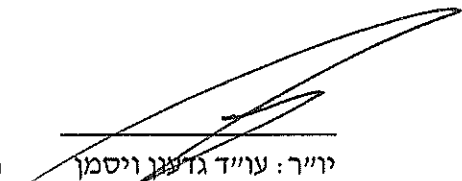
2. המשיב יישא בהוצאות העוררות בסך 7,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13/6/23

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

  
חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד משה קורן

  
יו"ר: עו"ד גדיען ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

בפני ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

עררים מס' 140023017

140023027

140023028

140023067

140023093

140023314

140023503

140023555

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### החלטה סופית

עררים אלו עוסקים במספר נכסים של העוררת ובשורה של טענות כנגד המשיב.

החלטה זאת עוסקת במחיקת הערר עקב אי קיום החלטת ועדה.

### דיון

1. בין הצדדים מתקיימים שורה ארוכה של הליכים בנוגע למספר נכסים ובנוגע למספר שנות חיוב.
2. מדובר בלמעלה מ- 40 עררים שונים.
3. הליך זה נקבע לדיון הוכחות ליום 21.6.22.
4. הרכב זה נתן החלטה דיונית, החלטת ביניים, ועוררת ביקשה לערער עליה.
5. בעקבות כך נדחה הדיון עד להכרעת בית המשפט המחוזי בתל אביב, כבוד השופטת הבכירה גיליה רביד, מיום 10.11.2022.
6. בעקבות ההכרעה שדחתה את הבקשה לערעור נקבע דיון נוסף להוכחות ליום 21.2.23.
7. התקיים דיון ארוך ובסופו ניתנה החלטה להגשת סיכומים.
8. הצדדים קיבלו 60 יום להגשת הסיכומים (כאשר בדרך כלל צדדים מקבלים 30 יום להגשת סיכומים).
9. ביום 18.4.23 הגישה העוררת בקשה להארכת מועד.

10. הבקשה נדחתה בעיקרון אך עקב יום הזיכרון העוררת קיבלה אישור להגשת הסיכומים עד ליום 30.4.23.
11. ביום 24.4.23 הגישה העוררת בקשה נוספת להגשת סיכומים ובה התבקשה אורכה עד ליום 24.5.23.
12. הבקשה התקבלה תוך שנקבע כי לא ינתנו אורכות נוספות אלא בנסיבות חריגות ביותר.
13. תזכורת פנימית נקבעה בהחלטה ליום 1.6.23.
14. דא עקא ועד ליום זה לא הוגשו הסיכומים ולא הוגשה בקשה חדשה.
15. בנסיבות אלא סבורה הועדה כי דין העררים להימחק. אי כיבוד המועדים שנקבעו בהחלטה על פי בקשת העוררת ואי הגשת בקשה מתאימה גורמים לעיכוב בהליכים ולבזבוז זמן שיפוטי יקר ויש לראות בכך כזניחת הערר.
16. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות נלקחו בחשבון מורכבות ההליכים, התנהלות העוררת בהתמשכות ההליכים והשלב אליו הגיע הערר.

ניתן בהעדר הצדדים היום 13/6/23.

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 60 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: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

בפני ועדת ערר :

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

עררים מס' 140023860

140024125

140024146

140024147

140024148

140024192

140024245

140024280

140024333

140024541

140024812

140024467

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

### החלטה סופית

עררים אלו עוסקים במספר נכסים של העוררת ובשורה של טענות כנגד המשיב.

החלטה זאת עוסקת במחיקת הערר עקב אי קיום החלטת ועדה.

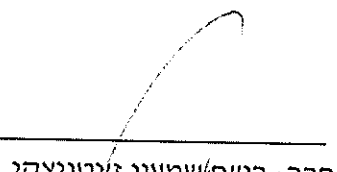
### דיון

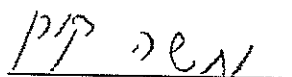
1. בין הצדדים מתקיימים שורה ארוכה של הליכים בנוגע למספר נכסים ובנוגע למספר שנות חיוב.
2. מדובר בלמעלה מ- 40 עררים שונים.
3. הליך זה נקבע לדיון מקדמי ליום 21.6.22.
4. התקיים דיון ארוך ובסופו ניתנה החלטה להגשת תצהירים.
5. הצדדים קיבלו 60 יום להגשת התצהירים (כאשר בדרך כלל צדדים מקבלים 30 יום להגשת תצהירים).
6. מספר ימים לאחר הדיון, ביום 13.3.23, הגישה העוררת ובה ביקשה לקבל מסמכים ואורכה להגשת התצהירים.
7. הבקשה נדחתה בעיקרון אך עקב יום הזיכרון העוררת קיבלה אישור להגשת התצהירים עד ליום 30.4.23.

8. ביום 24.4.23 הגישה העוררת בקשה נוספת ובה התבקשה אורכה עד ליום 24.5.23.
9. הבקשה התקבלה תוך שנקבע כי לא ינתנו אורכות נוספות אלא בנסיבות חריגות ביותר.
10. תזכורת פנימית נקבעה בהחלטה ליום 1.6.23.
11. דא עקא ועד ליום זה לא הוגשו התצהירים ולא הוגשה בקשה חדשה.
12. בנסיבות אלא סבורה הועדה כי דין העררים להימחק. אי כיבוד המועדים שנקבעו בהחלטה על פי בקשת העוררת ואי הגשת בקשה מתאימה גורמים לעיכוב בהליכים ולבזבוז זמן שיפוטי יקר ויש לראות בכך כזניחת הערר.
13. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות נלקחו בחשבון מורכבות ההליכים, התנהלות העוררת והשלב אליו הגיע הערר.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17/6/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חבר: רו"ח/שמעון זיטניצקי  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד משה קורן

  
יו"ר: עו"ד גלעד ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה  
שליד עיריית תל אביב – יפו

אברהם קפלן עורך  
לענייני אמונה במלכות  
שליד עיריית תל-אביב-יפו

13/06/2023  
דף מס' 1 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות  
פניות בטיפול

| מס' הודעה | תאריך קבלה רחוב | מס' בית | מספר לקוח  |
|-----------|-----------------|---------|------------|
| 193414157 | 14/4/23         | 75      | 0101053876 |
| 193420067 | 24/4/23         | 95      | 0100481577 |
| 193420233 | 24/4/23         | 8       | 0100329659 |
| 193420391 | 24/4/23         | 38      | 0100318849 |
| 193420480 | 24/4/23         | 3       | 0100337509 |
| 193420616 | 25/4/23         | 16      | 0100624239 |
| 193420943 | 25/4/23         | 11      | 0101916988 |
| 193421291 | 27/4/23         | 7       | 0100277619 |
| 193421324 | 27/4/23         | 29      | 0101193408 |
| 193421479 | 27/4/23         | 17      | 0100487148 |
| 193421865 | 27/4/23         | 33      | 0101404945 |
| 193421873 | 27/4/23         | 52      | 0100235935 |
| 193422111 | 30/4/23         | 17      | 0100487148 |
| 193422180 | 30/4/23         | 35      | 0100495096 |
| 193422310 | 30/4/23         | 207     | 0100688207 |
| 193422315 | 30/4/23         |         | 0100487532 |
| 193422430 | 30/4/23         | 27      | 0100247807 |
| 193422830 | 30/4/23         | 15      | 0100039301 |
| 193423061 | 1/5/23          | 95      | 0100080551 |
| 193423142 | 1/5/23          | 79      | 0100590550 |
| 193423191 | 1/5/23          | 39      | 0100264743 |
| 193423259 | 1/5/23          | 9       | 0100473270 |
| 193423348 | 1/5/23          | 200     | 0100149655 |
| 193423422 | 1/5/23          | 14      | 0100488523 |
| 193423440 | 1/5/23          | 51      | 0100316753 |
| 193423443 | 1/5/23          | 17      | 0100722677 |
| 193423499 | 1/5/23          | 123     | 0100496579 |
| 193423632 | 1/5/23          | 144     | 0100244752 |
| 193423671 | 1/5/23          | 51      | 0100158795 |
| 193423753 | 1/5/23          | 22      | 0101619411 |
| 193423792 | 1/5/23          | 19      | 0100105791 |
| 193424002 | 2/5/23          | 2       | 0100873268 |
| 193424199 | 2/5/23          | 21א     | 0100547109 |
| 193424397 | 2/5/23          | 32      | 0100798748 |
| 193424568 | 2/5/23          | 39      | 0100482469 |
| 193424693 | 2/5/23          | 25      | 0100860702 |
| 193424700 | 2/5/23          | 21      | 0100694383 |
| 193424819 | 2/5/23          | 35      | 0102091216 |
| 193424970 | 3/5/23          | 45      | 0100491795 |
| 193425047 | 3/5/23          | 7       | 0100479759 |
| 193425157 | 3/5/23          | 37      | 0101324960 |
| 193425229 | 3/5/23          | 110     | 0100347120 |
| 193425351 | 3/5/23          | 6       | 0100819267 |
| 193425354 | 3/5/23          | 43      | 0101384040 |
| 193425376 | 3/5/23          | 147     | 0100158151 |
| 193425440 | 3/5/23          | 13      | 0100252596 |
| 193425751 | 3/5/23          | 18      | 0100987867 |
| 193425858 | 4/5/23          | 45      | 0100313065 |
| 193425904 | 4/5/23          | 57      | 0100515037 |
| 193425929 | 4/5/23          | 18      | 0100041160 |
| 193426212 | 4/5/23          | 43      | 0100771554 |
| 193426225 | 4/5/23          | 69      | 0100888168 |
| 193426360 | 4/5/23          | 7       | 0100040948 |
| 193426364 | 4/5/23          | 25      | 0100734859 |
| 193426365 | 4/5/23          | 35      | 0102130785 |
| 193426397 | 4/5/23          | 16      | 0100132476 |
| 193426495 | 4/5/23          | 111     | 0100496682 |
| 193426530 | 4/5/23          | 8       | 0101860339 |
| 193426933 | 7/5/23          | 6       | 0100790714 |
| 193427063 | 7/5/23          | 70      | 0100489462 |
| 193427099 | 7/5/23          | 94      | 0100738335 |

13/06/2023  
דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות  
פניות בטיפול

| מס' הודעה | תאריך קבלה רחוב | מס' בית | מספר לקוח  |
|-----------|-----------------|---------|------------|
| 193427181 | 7/5/23          | 22      | 0100300908 |
| 193427183 | 7/5/23          | א35     | 0100673942 |
| 193427234 | 7/5/23          | א24     | 0100052673 |
| 193427259 | 7/5/23          | 53      | 0101019567 |
| 193427383 | 7/5/23          | 108     | 0101527311 |
| 193427406 | 7/5/23          | 10      | 0100492169 |
| 193427419 | 7/5/23          |         | 0100342917 |
| 193427442 | 7/5/23          | 112     | 0100477362 |
| 193427508 | 7/5/23          | 2       | 0100873160 |
| 193427514 | 7/5/23          | 59      | 0100495646 |
| 193427549 | 7/5/23          | 9       | 0100044263 |
| 193427735 | 8/5/23          | 17      | 0100490932 |
| 193427832 | 8/5/23          | 164     | 0102092810 |
| 193427847 | 8/5/23          | 12      | 0100040045 |
| 193427877 | 8/5/23          | 2       | 0100643286 |
| 193427924 | 8/5/23          | 7       | 0101851257 |
| 193427972 | 8/5/23          | 39      | 0100842324 |
| 193428052 | 8/5/23          | 7       | 0100570982 |
| 193428060 | 8/5/23          | 121     | 0100956988 |
| 193428114 | 8/5/23          | 152     | 0100911582 |
| 193428136 | 8/5/23          | 159     | 0100482341 |
| 193428151 | 8/5/23          | 9       | 0100083335 |
| 193428232 | 8/5/23          | 28      | 0100271376 |
| 193428276 | 8/5/23          | 125     | 0100809065 |
| 193428279 | 8/5/23          | 700     | 0102032150 |
| 193428285 | 9/5/23          | א94     | 0100867758 |
| 193428310 | 8/5/23          | 5       | 0100297204 |
| 193428382 | 9/5/23          | 4       | 0100095419 |
| 193428390 | 9/5/23          | 51      | 0100044933 |
| 193428391 | 9/5/23          | 13      | 0100442331 |
| 193428456 | 9/5/23          | 13      | 0100323139 |
| 193428458 | 9/5/23          | 18      | 0100678659 |
| 193428504 | 9/5/23          | 7 ו     | 0100487293 |
| 193428547 | 9/5/23          | 8       | 0100311648 |
| 193428581 | 9/5/23          | 37      | 0101968317 |
| 193428612 | 9/5/23          | 34      | 0100591655 |
| 193428632 | 9/5/23          | 51      | 0101311432 |
| 193428653 | 9/5/23          | 10      | 0101845591 |
| 193428685 | 9/5/23          | 113     | 0102108444 |
| 193428696 | 9/5/23          | 108     | 0102127795 |
| 193428717 | 9/5/23          | 53      | 0100983509 |
| 193428727 | 9/5/23          | 11      | 0100416770 |
| 193428782 | 9/5/23          | 11      | 0100490057 |
| 193428811 | 9/5/23          | 41      | 0100839395 |
| 193428835 | 9/5/23          | 30      | 0100497118 |
| 193428905 | 9/5/23          | 7       | 0100409018 |
| 193428906 | 9/5/23          | 7       | 0100409018 |
| 193428907 | 9/5/23          | 29      | 0100747247 |
| 193428932 | 9/5/23          | 42      | 0100166633 |
| 193428945 | 9/5/23          | 8       | 0100795715 |
| 193428955 | 9/5/23          | 31      | 0100290485 |
| 193428958 | 9/5/23          | 13      | 0100089531 |
| 193428980 | 9/5/23          |         | 0100754535 |
| 193428981 | 9/5/23          |         | 0100255592 |
| 193428982 | 9/5/23          | 16      | 0100358858 |
| 193429016 | 9/5/23          | 23      | 0100495624 |
| 193429034 | 9/5/23          | 72      | 0100102188 |
| 193429067 | 9/5/23          | 37      | 0100041758 |
| 193429068 | 9/5/23          | 37      | 0100041758 |
| 193429069 | 9/5/23          | 37      | 0102086344 |
| 193429079 | 9/5/23          | 3       | 0100164301 |

13/06/2023  
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות  
פניות בטיפול

| מס' חודעה | תאריך קבלה רחוב | מס' בית  | מספר לקוח  |
|-----------|-----------------|----------|------------|
| 193429204 | 10/5/23         | 9        | 0100487338 |
| 193429242 | 10/5/23         | 17       | 0100291346 |
| 193429281 | 10/5/23         | 33       | 0100295610 |
| 193429333 | 10/5/23         | 37       | 0100484713 |
| 193429335 | 10/5/23         | 36       | 0100401041 |
| 193429362 | 10/5/23         | 12       | 0100514161 |
| 193429368 | 10/5/23         | 146      | 0101979413 |
| 193429405 | 10/5/23         | 5 ו 3694 | 0100004703 |
| 193429408 | 10/5/23         | 82       | 0100322046 |
| 193429424 | 10/5/23         | 218      | 0100473882 |
| 193429431 | 10/5/23         | 10       | 0100245180 |
| 193429432 | 10/5/23         | 2        | 0100911582 |
| 193429451 | 10/5/23         | 1        | 0101881751 |
| 193429472 | 10/5/23         | 13       | 0100204861 |
| 193429479 | 10/5/23         | 17       | 0100484511 |
| 193429522 | 10/5/23         | 14       | 0100813727 |
| 193429565 | 10/5/23         | 62       | 0101834973 |
| 193429568 | 10/5/23         | 121      | 0100170595 |
| 193429626 | 10/5/23         | 8        | 0100815801 |
| 193429663 | 10/5/23         | 5        | 0100095419 |
| 193429697 | 10/5/23         | 14       | 0100475520 |
| 193429853 | 11/5/23         | 28       | 0100283866 |
| 193429862 | 11/5/23         | 84       | 0100489671 |
| 193429896 | 11/5/23         | 35       | 0100998974 |
| 193429948 | 11/5/23         | 22       | 0100170218 |
| 193429949 | 11/5/23         | 18       | 0100333862 |
| 193429982 | 11/5/23         | 11       | 0101891240 |
| 193429989 | 11/5/23         | 14       | 0100477337 |
| 193430083 | 11/5/23         | 68       | 0100487821 |
| 193430084 | 11/5/23         | 59       | 0100495646 |
| 193430190 | 11/5/23         | 28       | 0100146394 |
| 193430219 | 11/5/23         | 9        | 0100496396 |
| 193430388 | 13/5/23         | 26       | 0100489618 |
| 193430468 | 14/5/23         | 4        | 0101457306 |
| 193430498 | 14/5/23         | 25       | 0101854016 |
| 193430531 | 14/5/23         | 2        | 0100490968 |
| 193430539 | 14/5/23         | 246      | 0101975708 |
| 193430571 | 14/5/23         | 21       | 0100661339 |
| 193430573 | 14/5/23         | 3        | 0100880910 |
| 193430591 | 14/5/23         | 5        | 0100977058 |
| 193430595 | 14/5/23         | 5        | 0100783111 |
| 193430596 | 14/5/23         | 5        | 0101187929 |
| 193430680 | 14/5/23         | 16       | 0101142730 |
| 193430717 | 14/5/23         | 12       | 0100027268 |
| 193430736 | 14/5/23         | 27       | 0100142321 |
| 193430756 | 14/5/23         | 18       | 0101392800 |
| 193430810 | 14/5/23         | 14       | 0100357887 |
| 193430819 | 14/5/23         | 18       | 0100059255 |
| 193431010 | 14/5/23         | 9        | 0100037977 |
| 193431017 | 14/5/23         | 37       | 0100493257 |
| 193431069 | 14/5/23         | 16       | 0100710016 |
| 193431099 | 14/5/23         | 32 ו     | 0100325710 |
| 193431273 | 15/5/23         | 28       | 0101325145 |
| 193431279 | 15/5/23         | 2        | 0100820373 |
| 193431292 | 15/5/23         | 34       | 0100647887 |
| 193431350 | 15/5/23         | 30       | 0100110727 |
| 193431351 | 15/5/23         | 27       | 0100803714 |
| 193431352 | 15/5/23         | 78       | 0100038078 |