

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024084

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – עו"ד ראובן הרן

העורר: הנרי ארז

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחנות הנמצאת במתחם התמח"ת, ברחוב לוינסקי 108, תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000132558 ח-ן ארנונה מס' 10729982.

ההליכים בפני הוועדה

בכתב הערר נטען כי העורר אינו מחזיק בנכס, ולחילופין, כי הוא אינו ראוי לשימוש. העורר טען כי הוא בעלים של שתי חנויות בקומה השלישית וכי הנכס הסמוך, מס' 568, קיבל פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 1/1/2020 בעוד נכס מס' 558 נושא הערר לא זכה לפטור כאמור.

ביום 26/10/2022 הוגשה בקשה מטעם העורר לצרף את התמח"ת כצד שלישי להליך. יו"ר הוועדה נענתה לבקשה והורתה על הגשת תגובה מטעם הצד השלישי.

ביום 27/10/2022 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב. ביום 23/11/2022 הוגשה תגובה מטעם הצד השלישי.

ביום 4/1/2023 התקיים דיון מקדמי בערר בו התברר כי העורר רכש את החנויות מחברת פק"ק ולא מחברת התמח"ת. בעקבות כך, ומשנטען כי העורר אינו מחזיק בנכסים, הורתה הוועדה על צירוף חברת פ.ק.ק חנויות (1989) בע"מ כצד שלישי להליך. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים

להגשת תצהירים. הוועדה קבעה כי התייצבות התמח"ת בהליך, לאחר הגשת תגובתה, מושארת לשיקול דעתה.

ביום 26/1/2023 הוגשה הודעה מטעם העורר, במסגרתה ויתר על צירוף חברת פ.ק. חנויות (1989) בע"מ כצד להליך. ביום 8/2/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי ככל שהעורר אינו מוותר על טענת איני מחזיק, החלטת הוועדה על צירוף החברה בעינה עומדת, ולא ניתן לוותר על התייצבותה.

ביום 18/4/2023 הוגש תצהיר מטעם העורר.

ביום 22/2/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי לאור ויתור העורר על טענת איני מחזיק ההחלטה על צירוף חברת פ.ק. חנויות (1989) בע"מ מבטלת והתיק נקבע לדין ביחס לטענה כי הוא אינו ראוי לשימוש.

ביום 12/6/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של מר אופיר טוילי.

ביום 21/9/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי יוגשו סיכומים מטעם הצדדים וקבעה כי ב"כ המשיב יתייחס בסיכומיו לעובדה שאחת החנויות זכתה בפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, בעוד על פי העדות שנשמעה שתי החנויות בבעלות העורר הן במצב זהה.

ביום 22/10/2023 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 12/11/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

למען הזהירות, בטרם מתן החלטה זו, ביקשה מזכירות הוועדה לברר עם התמח"ת האם בכוונה להגיש סיכומים בתיק ונענתה כי מאחר ורכישת החנויות לא התבצעה מהתמח"ת אין בכוונתה להגיש סיכומים בתיק.

עיקר טענות הצדדים

טענות העורר

- העורר רכש שתי חנויות שמספרן 3158, 3160 בקומה השלישית מחברת פ.ק. חנויות (1989) בע"מ. חנות אחת קיבלה פטור מיום 1/1/2020 והוועדה התבקשה להעניק לנכס זה "פטור כוללי" מתשלום. העורר טוען כי העירייה העדיפה משיקולים זרים להעניק פטור לנכס שגודלו 17 מ"ר ולא להעניק פטור לנכס ששטחו 48 מ"ר.
- הנכס נושא הערר לא קיבל פטור מארנונה, על אף שמדובר בנכס סמוך, המצוי במצב פיזי זהה, והחנויות סגורות, ריקות ללא כל גישה. החוקר מטעם המשיב אישר כי שתי החנויות נמצאות במצב זהה. בהתאם לדו"ח הביקורת המתחם סגור והנכסים ריקים וללא כל פעילות.
- ביום 22/1/2023 הודיע העורר כי בחודש זה ביקר בנכסים ותיאר את מצבם. על אף זאת, המשיב לא מצא לנכון לקיים ביקורת נוספת בנכס וליתר את שמיעת הערר.
- מאחר ולא קיימת גישה למתחם החנויות והקומה נעולה במנעולים ובלוחות עץ, ומדובר בחנויות נעולות ללא גישה, ומאחר והעורר מעולם לא השכיר את החנויות ולא נהנה מפירותיהן, לא היה מקום לחייבן בארנונה.

מן התמונות שצירף העורר לתצהירו עולה כי החנויות נמצאות במתחם נעול שנסגר על ידי קירות איסכורית ובמנעולים ולא ניתן להגיע אליו.

העורר העיד בפנינו כי אין גישה לנכס נושא הערר משום כיוון. מאחר ואין גישה לנכס, העורר השיב בתקירתו כי אינו יודע האם החנות נעולה אם לאו. לפי עדותו, מדובר במתחם סגור משנות התשעים והוא רכש את החנויות בשלב בו בנייתן לא הסתיימה. נציין כי מצאנו את עדות העורר מהימנה.

העד מטעם המשיב העיד בפנינו באופן ברור כי "המצב הפיזי של שתי החנויות שבדקתי הוא זהה". איננו מקבלים את עמדת המשיב כי לחנות הסמוכה של העורר הוענק פטור ואילו לחנות נושא הערר לא הוענק פטור, מבלי המשיב טרח להסביר את ההבדל בין החנויות הנמצאות במתחם סגור תוך שהפנה לנסיבות שהתבררו בהליך אחר מבלי לפרטן. כאמור, הוועדה הורתה במסגרת החלטתה לאחר דיון ההוכחות כי המשיב יתייחס לעניין זה בסיכומיו. המשיב, כרשות מינהלית, מחויב מכח חובת ההגינות של הרשות, להצביע על ההבדל בהחלטות מינהליות הנוגעות לנכסים זהים, ואינו יכול להטיל את הנטל במלואו על העורר במקרה זה.

מאחר והתמח"ת לא התייצבה להליך, הרי שהיא לא סייעה בבירור המועד בו נסגר המתחם למעבר, אולם ניתן להסיק מן העובדה שהמתחם נפתח עבור החוקר מטעם המשיב על ידי נציגי התמח"ת, כי התמח"ת נוהגת בנכס מנהג בעלים, והיא זו אשר לא מאפשרת את הגישה אליו. לפיכך, מסקנתנו הינה כי השימוש בנכס נמנע מן העורר על ידי התמח"ת הנוהגת בנכס מנהג בעלים.

מכלל האמור עולה כי בבעלות העורר שתי חנויות, אשר נמצאות במתחם סגור ונעול ללא כל גישה. הגישה למתחם בו נמצאות החנויות מתאפשרת רק בסיוע התמח"ת. אחת החנויות במתחם הסגור הוכרה כלא ראויה לשימוש ואילו החנות נושא הערר לא זכתה לפטור. שתי החנויות נמצאות במצב פיזי זהה. החנות נושא הערר נמצאת במצב קרוב למצב מעטפת. לאור כל הממצאים האמורים, מסקנתנו כי העורר הוא הבעלים של הנכס אולם נמנעה ממנו האפשרות להחזיק בו, התמח"ת נוהגת בו מנהג בעלים, והוא במצב שאינו ראוי לשימוש.

במכלול הנסיבות המתוארות, והעובדה שהמשיב לא הצליח לבצע בדיקה של מצב הנכס, ללא סיוע התמח"ת, אנו סבורים כי לא היה הכרח לקיים את ההליך דנן והיה מקום לקבל את טענות העורר מבעוד מועד. זה המקום לציין כי הגורמים שנפגעים מסגירת מתחמים על ידי התמח"ת הם בעלי החנויות, ואין זו הפעם הראשונה בה "נגרר" בעל חנות שהתמח"ת מונעת את הגישה לנכסיו בעל כורחו לוועדת הערר ונדרש לנהל הליכים הכרוכים במשאבים כספיים.

במצב הדברים האמור, בו המשיב נוכח כי המתחם סגור, הכיר בחנות הסמוכה כלא ראויה לשימוש וידע כי התמח"ת אינה מאפשרת גישה אליו, ובשים לב להקשר, למצב מתחם התמח"ת בכללותו, ולמצב הקומה והנכסים הסמוכים, אין זה מתקבל על הדעת כי הנטל להוכחת מצב החנות הוטל על העורר.

נבהיר כי למען הסר ספק אין חולק שעל פי המסמכים שצירפה הצד השלישי העורר הינו הבעלים של הנכס.

סוף דבר;

הערר מתקבל.

אנו קובעים, מבלי לפגוע בזכות הקניינית של העורר בחנות, כי מהראיות שבתיק עולה כי סגירת המתחם על ידי התמח"ת מנעה מהעורר לעשות בנכסיו שימוש, ולכן הנכס אינו ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. בנוסף, אנו קובעים כי התמח"ת היא זו שנהגה ונוהגת בנכס מנהג בעלים, ובעלת מירב הזיקות לנכס, מאחר והיא חסמה את הגישה אליו ובעלת האפשרות לפתוח ולסגור אותו, ולכן כל עוד לא הוכח אחרת, היא זו שחבה בתשלומי הארנונה בגינו.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 10,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 3/6/24.

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

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

חבר: ראובן הרן, עו"ד

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: שני מראד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025608

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: גיא ששונקין

באמצעות האפוט' סנדרה ששונקין

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב השחר 4, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000157857 ח-ן ארנונה מס' 10418308 בשטח 70 מ"ר.

בעל הנכס הינו חסוי ולתניק הערר הוגש צו למינוי אפוטרופוס. לטענת האפוטרופסית, יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

תשובת מנהל הארנונה מיום 2/10/2023 הינה כלהלן;

"מבדיקה ברישומנו נמצא כי הנכס סווג כמבנה שאינו בשימוש לשנים מ 2015-2016 (כך במקור – הערת הוועדה).

סיווג זה בוטל בהחלטת ועד הנחות והנכס בסיווג מגורים.

עקב כך נוצר זיכוי שקוויז במהלך השנים.

לפיכך, חיוב הנכס הינו כדין.

...

מבדיקה שערכנו במקום מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאים של סעיף זה, לפיכך לא ניתן לאשר את הפטור".

בכתב התשובה מיום 22/1/2024 ביקש המשיב כי תינתן החלטה על בסיס כתב הערר וכתב התשובה לערר.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת שנערך בנכס ביום 26/9/2023. בכתב התשובה טען המשיב כי "נראה כי אמנם קיימים ליקויים קוסמטיים משמעותיים בנכס, אך כל אלה אינם עולים עד לכדי העדרה של כל אפשרות שימוש מכל סוג שהוא. ודוק, חלק קטן מהקירות נראו חשופים, מעט כבלי חשמל חשופים, מעט בלטות שאינן מונחות במקום, אך עם זאת נמצאו בנכס מתקנים סניטריים, קירות, חלונות וכו'".

בסעיף 11 לכתב התשובה ציין המשיב כי בשנת 2016 הוגש ערר בו נטענו טענות זהות "בו נדחו טענות העורר לפטור לפי סי' 330 (ולמען ההגנות, יצויין כי הסתיים בביטול חיוב הנכס כ"דירה שלא בשימוש" (דירת רפאים)). מסמכים אלו לא צורפו לכתב התשובה.

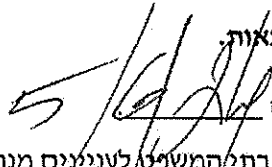
לאחר שבחנו את מכלול הראיות שבפנינו, ובפרט את דו"ח הביקורת מיום 26/9/2023, ולאחר שנתנו דעתנו גם לעובדה כי בעבר הנכס הוכר כדירת רפאים ו/או כנכס שאינו בשימוש, החלטנו כי יש מקום לקבל את הערר.

בדו"ח הביקורת שבפנינו ציין חוקר השומה כי "במספר מוקדים בתקרה נראו קילופי טיח וקונסטרוקציית ברזל גלויה, במספר מוקדים בקירות נראו סדקים. בנכס אין מטבח. הנכס ריק מכל חפץ".

בתמונות הנכס נראה נכס במצב מוזנח ביותר, וכן נראים קונסטרוקציית ברזל חשופה, תקרה מקולפת, סדקים בקירות וריצפה חשופה.

בהתחשב במכלול הנסיבות והראיות שבפנינו, החלטנו כי יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות החל ממועד ההשגה, קרי, החל מיום 3/9/2023.

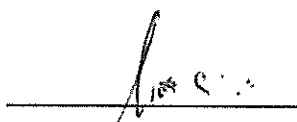
הערר מתקבל. אין צו להוצאות.



ניתן בהיעדר הצדדים ביום

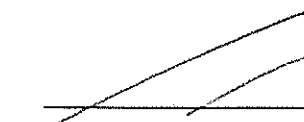
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: שני מראד



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140025671

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: רביעיית פלורנטין בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחיובי ארנונה בגין נכס הנמצא ברחוב מעון 5א, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000410787 ח-ן ארנונה מס' 10763767.

בהחלטה מיום 25/3/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"עניינו של הערר בטענת העוררת (בסעיף 6 לכתב הערר) כי יש להשיב לה סכומים שנגבו ביתר במהלך השנים בגין מחסנים שלטענתה לא היו בחזקתה.

מתשובת מנהל הארנונה מיום 30/10/2023 עולה כי מנהל הארנונה השיב לעוררת כי הפנייה בנוגע לתקופת עבר אינה מהווה השגה על פי חוק, וכי ביחס למועד הפנייה, התבקשה העוררת להמציא חוזה שכירות / מכר מלא על מנת שיבוצע שינוי בשמות המחזיקים. ביחס לשני נכסים, שנמצאו ללא שימוש, השיב מנהל הארנונה כי על העוררת להמציא אסמכתאות בנוגע לייעוד המקורי שלהם וכן ניתנה הוראה לביטול אחד הנכסים.

העוררת מציינת בכתב הערר כי המציאה למשיב את כלל החומר הנדרש וטענתה היחידה היא כי יש להורות לעירייה "לזכות את העוררת ולהשיב לה את כל הסכומים ששולמו על ידה ביתר בגין המחסנים בנכס 2000410787 אשר אינם בבעלותה...". טענה זו איננה בסמכות ועדת הערר, שהסמכויות הנתונות לה קבועות בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על גביית ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר").

המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף ממספר טעמים; אי הגשת השגה במועד הקבוע בחוק הערר, היעדר סמכות לוועדה לדון בהשבת כספים, הרחבת חזית.

העוררת תגיש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף, ובפרט תתייחס לסמכות העניינית של הוועדה, בתוך 21 יום. לאחר מכן יועבר התיק לכתיבת החלטה."

ביום 30/4/2024 הגישה העוררת תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף.

לאחר שקראנו בעיון רב את תגובת העוררת מסקנתנו כי דין הערר להידחות על הסף.

העוררת פורשת בתגובתה את הרקע העובדתי לטענותיה ומצרפת מכלול מסמכים לגופם של דברי, התומכים, על פי הנטען, בטענתה להשבת כספים שנגבו בניגוד לדין.

מבלי לקבוע דבר ביחס לטענותיה של העוררת, ההליך המתאים לבירור טענותיה אינו ועדת הערר, שסמכותה מוגבלת וקבועה באופן מפורש בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו 1976.

בפני העוררת עומדת האפשרות לפנות בעתירה מינהלית כנגד המשיב או בתביעה אזרחית להשבת הסכומים שנגבו ממנה ביתר, אולם מאחר ומדובר בהשבת סכומים שנגבו ביתר בעבר – ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בסעד המבוקש, מוצדק ככל שיהיה.

הערר נדחה על הסף בשל היעדר סמכות, מבלי לפגוע בזכותה של העוררת לפנות למיצוי הליכים משפטיים כנגד העירייה.

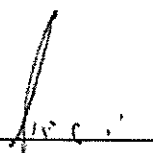
אין צו להוצאות.

5-10/24

ניתן בהיעדר הצדדים ביום

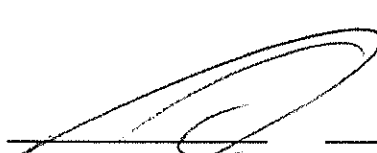
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: שני מראד



חבר: ראובן רון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025802

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: ירון גפן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אלכסנדר פן 4, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000228925 ת-ן ארנונה מס' 11400082 בשטח 93 מ"ר ובסיווג "מגורים".

לטענת העורר יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בעקבות עריכת שיפוץ בנכס לאחר עזיבת השוכרים שהתגוררו בנכס במשך שש שנים. בכתב הערר נטען כי השיפוצים החלו יום לאחר ביצוע הביקורת מטעם המשיב וצורפו תמונות שצולמו על ידי העורר. העורר הוסיף כי במהלך הביקור בנכס היו בו 4 כסאות בר, מקרר ותנור שהושארו על ידי השוכרים.

המשיב טען בכתב התשובה כי על פי ביקורת שנערכה בנכס ביום 19/2/2024 הנכס אינו עונה על התנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות ולכן אין מקום להענקת הפטור המבוקש.

המשיב ביקש כי תתקבל החלטה על בסיס כתב הערר וכתב התשובה לערר על נספחיהם. ביום 15/4/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי העורר יודיע האם ניתן לקבל החלטה בערר, כפי שביקש המשיב, ובהתבסס על דו"חות הביקורת, מבלי לקיים דיון הוכחות הכולל תצהירים וחקירת עדים. ביום 13/5/2024 הודיע העורר כי הוא מסכים כי תתקבל החלטה בערר. מכאן החלטה זו.

לאחר שקראנו את טענות הצדדים, בחנו בעיון את התמונות שצירף העורר ועיינו בדו"ח הביקורת שנערך ביום 7/3/2024 אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נקבע כך:

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

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

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

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

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

מן התמונות שצירף העורר עולה כי מדובר בנכס הנמצא בשיפוץ, במהלכו הנכס אינו במצב המצדיק הענקת פטור מארנונה. הנכס נראה שלם (גם אם מצריך שיפוץ קוסמטי או צביעה וכיו"ב), נראים בו תקרה שלמה, קירות שלמים, חלונות ודלתות. בנוסף, בתמונות שצירף העורר נראה כי הנכס אינו ריק ויש בו חפצים לרבות מקרר וכסאות בר. אחד התנאים להענקת פטור לפי סעיף 330 הינו היות הנכס ריק.

נוסף גם הפעם, את שצינו לא אחת לאחרונה; הוועדה נתקלת במקרים רבים בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי כל שיפוץ מקנה זכות לפטור מתחילתו וכל עוד השיפוץ אינו מושלם. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של **הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו**. יש גם לזכור שאת רוב שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מידתי, רק במקרים המתאימים ולתקופה המינימלית ההכרחית.

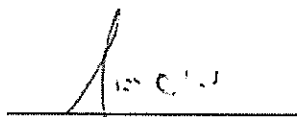
במקרה שבפנינו לא הורס הנטל להוכיח כי יש להעניק לנכס את הפטור המבוקש.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 

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 החלטת.

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: שני מראד



חבר: ראובן הרץ, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025464

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: אורי צרפתי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב בית ציון 34, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000118103 ח-ן ארנונה מס' 11350615 ששטחו 106 מ"ר בסיווג "מגורים".

העורר טוען כי יש להעניק לנכס הנחת נכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, וכי אין לחייב את שטח הגלריה בנכס בשל גובהה.

המשיב טוען כי הוענקה לנכס הנחת נכס ריק בעבר, בתקופה בה הנכס הועבר על ידי העורר ללא תמורה לגרושתו, אך הרישום הוחזר על שם העורר בהתערבות מנהל מיוחד לנכסיו. המשיב טוען כי בנסיבות אלו, הפטור הוענק לנכס מבחינה מהותית כאשר הוא היה בידי העורר ו/או מי מטעמו, ולכן הוא אינו זכאי לכפל פטור. באשר לשטח הגלריה; המשיב טוען כי סעיף 1.3.1 י לצו הארנונה מתייחס לבניינים שאינם משמשים למגורים, בעוד בעניינו מדובר בנכס המשמש למגורים, ולכן חיוב שטח הגלריה נעשה כדין.

ביום 20/11/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו בתוך 30 יום האם ניתן לקבוע עובדות מוסכמות, ולקבוע את התיק לסיכומים מבלי לקיים דיון הוכחות.

ביום 12/2/2024 נמסרה תגובה מטעם העורר. ביום 25/2/2024 הודיע המשיב כי נוכח עמדת העורר, העומד על ניהול ההליך, הוא אינו מתנגד לקביעת התיק לדיון.

ביום 4/4/2024 התקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים. במהלך הדיון הצהיר העורר כי הארנונה הינה בסך 40 ₪ לחודשיים וכי חוב הארנונה שלו עומד על סך 2,500 ₪. בסיום הדיון ניתנה החלטה על ידי הוועדה, לפיה נוכח חוב הארנונה בו מדובר, הוסכם כי תינתן החלטה בתיק על סמך המסמכים שיוגשו ללא דיון הוכחות, שכן מדובר במחלוקת משפטית ואין מדובר במחלוקת עובדתית. נקבע כי העורר ימציא את כלל החומר שבדיון, לרבות ההסכם עם אשתו שקיבל תוקף של

פסק דין, וכי המשיב יצרף את פסק הדין שביטל את העברת הנכס לגרושתו של העורר, החלטה שעל בסיסה החליט המשיב שלא להעניק לעורר הנחת נכס ריק. נקבע כי לאחר קבלת המסמכים התיק יועבר למתן החלטה.

מכאן החלטה זו.

המסמכים בפני הוועדה ;

- מן החומר שהונח בפנינו עולה כי ביום 13/8/2023 נפתח תיק רישום העברה ללא תמורה באמצעות עו"ד בללתי אביעד (המנהל המיוחד לנכסי העורר).
- כתב התחייבות של גב' רבקה צרפתי מיום 8/8/2018.
- תעודת גירושין של העורר מגב' צרפתי רבקה מיום 18/2/2018.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים ממנו עולה כי ביום 2/9/2023 בוצעה פעולה של החזרת רישום הנכס על שם העוררת.
- העתק תעודת רישום בה נכתב כי התבצעה פעולת מכר ללא תמורה ביום 22/8/2018.
- מכתב מאת עו"ד בללתי אביעד לעיריית תל אביב – יפו, לפיו ביום 9/6/2023 הורתה כב' השופטת נעה גרוסמן בהחלטה מנומקת על ביטול ההענקות הפסולות שביצע העורר לידי גרושתו והשבת הזכויות בנכס על שמו, וכי ביום 20/2/2023 הוחזרה החזקה לעורר. במכתב נטען כי מיום 10/2/2022 ועד ליום 20/2/2023 עמד הנכס ריק. בעקבות כך, התבקשה העירייה להחזיר את תשלומי הארנונה בגין תקופה זו.
- הסכם ממון וגירושין של העורר וגב' רבקה צרפתי שאושר על ידי בית הדין הרבני האזורי בתל אביב- יפו.
- החלטת כב' השופטת נעה גרוסמן מיום 7/12/2021 בעניין תפיסת חזקה בדירה ופינוייה.
- החלטת כב' השופט אילן דפדי מיום 19/5/2023 לפיה מאחר ושולמו מלוא חובותיו של העורר אין מניעה ביישום פסק הדין מיום 9/6/2021 בדבר רישום הנכס על שם העורר (לבקשת העורר, גרושתו והנאמן).
- פסק הדין של כב' השופטת נעה גרוסמן בפש"ר 70227-07-18 עו"ד בללתי אביעד נ' כונס הנכסים הרשמי מיום 9/6/2021 המפרט את ההתנהלות גם ביחס לנכס נושא הערר.

לאחר שבחנו בעיון את כלל החומר שהונח בפנינו הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

אין חולק כי לנכס הוענקה הנחת נכס ריק במלואה בתקופה שלאחר העברתו לידי גרושתו של העורר. השאלה הינה האם ניתן להעניק לעורר כיום הנחת נכס ריק נוספת, או שמא מדובר בהנחה שנוצלה במלואה במהלך תקופת בעלות.

בפסק דינו של בית המשפט מיום 9/6/2021, הורתה כב' השופטת נעה גרוסמן, בהחלטה מפורטת ומנומקת, על ביטול הענקה פסולה של הנכס שביצע העורר לידי גרושתו ונקבע כי: "אני רואה לנכון לקבל את בקשה מס' 7 ומורה על ביטול הענקות שביצע החייב לידי המשיבה... זכויות החייב...

יוחזרו ויירשמו על שמו כפי שהיו טרם ביצוע ההענקות הנ"ל". בפנינו פסיקתא לפיה העברת הזכויות בטלה ולכן הרישום הושב לקדמותו.

בנסיבות אלו, לאחר שהעברת הזכויות בוטלה, ונקבע כי דובר בהענקה פסולה, לא ניתן לקבוע כי תקופת החזקה של גרושתו של העורר בנכס הינה תקופת בעלות נפרדת מתקופת החזקה של העורר עצמו בנכס. אנו סבורים כי הצדק עם המשיב וכי לא ניתן לראות בתקופה בה הוענקה לנכס הנחת נכס ריק בעת שהייתה "בחזקת" הגרושה כתקופת בעלות אחרת, המצדיקה להעניק לעורר הנחת נכס ריק נוספת, לנוכח ההחלטה לבטל את העברת הזכויות הפסולה, שמשמעה כי יש לראות בעורר כבעל מירב הזיקות לנכס בשתי תקופות הבעלות.

לאחר בחינת מכלול המסמכים, מסקנתנו כי הנחת נכס ריק נוצלה במלואה בתקופת ההענקה הפסולה, בה יש לראות בעורר כמי שהמשיך להיות בעל הנכס, ולכן דין הערר להידחות.

אשר לשטח הגלריה; הצדק עם המשיב. סעיף 1.3.1 י לצו הארנונה מתייחס לבניינים שאינם משמשים למגורים, בעוד בענייננו אין חולק כי מדובר בנכס המשמש למגורים, ולכן חיוב שטח הגלריה נעשה כדין.

סוף דבר;

אין עילה להפחתת חיוב שטח הגלריה.

הנחת נכס ריק נוצלה במלואה ולכן לא ניתן להעניקה לנכס זה.

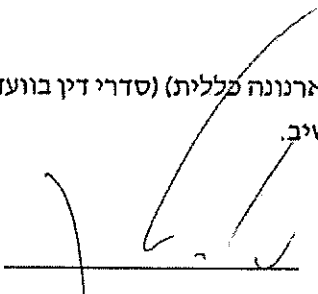
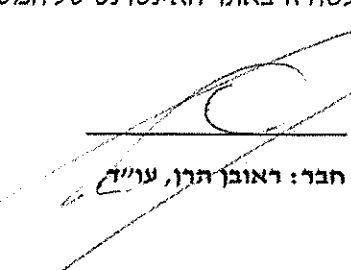
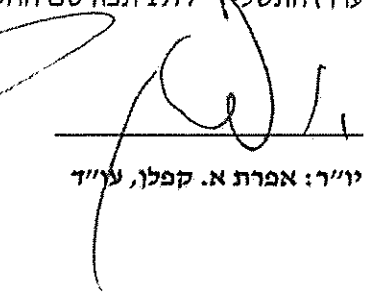
הערר נדחה.

בנסיבותיו של העורר החלטנו שלא ליתן צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/6/11

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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140024798

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: זאבי פז

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שלום עליכם 54, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000459675 ח-ן ארנונה מס' 11181901.

העורר טוען בכתב הערר כי הנכס אינו ראוי לשימוש ויש להעניק לו פטור מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וכן כי יש לסווג את הנכס בסיווג מגורים. לטענת העורר, בנכס נמצאה פולשת והוא צירף פרוטוקול עדות מתוך תביעת פינוי שניהל כנגדה בפני בית משפט השלום בתל אביב-יפו. המשיב טוען כי העורר זנח בסיכומיו את הטענה ביחס למצבו הפיזי של הנכס, כי לא הוכח שהנכס עונה על התנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות וכי לא הוצגה כל ראיה לקיומו של משק בית פעיל בנכס בתקופת המחלוקת כי אם אחסון של חפצים וציוד.

בפתח דיון ההוכחות הודיע המשיב כי הנכס מסווג החל מיום 10/3/2023 בסיווג מגורים וכי המחלוקת בין הצדדים הינה מיום 1/4/2022 ועד ליום 10/3/2023.

ביום 12/11/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי מאחר ומדובר במחלוקת עובדתית, התיק ייקבע לדיון הוכחות. יו"ר הוועדה קבעה כי מאחר והעורר מחזיק בנכס החל מיום 1/4/2022, בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 140023591, הוועדה תדון בטענות העורר ממועד זה אילך ולא תדון בתקופות קודמות.

ביום 4/12/2023 הוגש מכתב, שכותרתו תצהיר, מטעם העורר. בפתח דיון ההוכחות הוזהר העורר כי האמור במכתב שהמציא הינו אמת וב"כ המשיב הסכים לראות בו כתצהיר.

ביום 27/1/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב אליו צורפו דו"חות ביקורת של חוקר השומה מר מתי אלבן מיום 30/5/2022 ומיום 14/12/2022.

ביום 31/1/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים.

ביום 20/2/2024 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 14/3/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

העורר טוען כי בנכס החזיקה פולשת והוא שימש למגורים עד שעבר לרשותו ביום 1/4/2022. בחודש מרץ 2023 הנכס הושכר. לטענתו, עד מועד זה הנכס היה בשיפוץ ולא היה ראוי למגורים. העורר צירף שתי תמונות של הנכס וממצאי ביקורת שטח של חברת מי אביבים לפיה הנכס בשיפוץ ואין בו נקודות מים.

המשיב ביצע ביקורת בנכס ביום 14/12/2022. תחת תיאור הממצאים נכתב כי "בנכס נראו תקרה שלמה, קירות שלמים במס' מוקדים אין צבע, הנכס מרוצף, במס' מוקדים אין פרקטים, יש כלים סניטריים, יש מטבח, פרט לכך לא נראו ליקויים. בנכס נראו: כלי עבודה וחומרי בניה, ספה, צינורות, כיסאות, אריחים, אופניים ודליים". התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת תואמות את תיאור החוקר.

המשיב ביצע ביקורת בנכס ביום 30/5/2022. תחת תיאור ממצאי הביקורת נכתב כי "זאבי הציג בפני את השטח המסומן צהוב. שטח זה נמצא במצב של: תקרה וקירות שלמים וצבועים פרט לקיר אחד חשוף ומוקד נוסף, פרקט/ ריצוף שלם, בחדר רחצה ושירותים נראתה אסלה לא מותקנת וכיור מותקן, לא נראה מטבח. בנכס נראה ציוד כגון: מזרן, טלוויזיה, ארון, כסא ועוד... לא היו פועלים בזמן הביקורת..."

בדיון ההוכחות העיד העורר כי היה פולש בנכס במשך 7 שנים, כי הפולש טען שהוא קנה את הנכס כחלק מנכס אחר וכי בסופו של דבר נקבע על ידי בית המשפט כי הנכס בבעלות העורר. העורר הצהיר כי לא היה חשדל בנכס אלא כי "הפולש הביא חשדל מהשכן מלמעלה" וכי יצר קשר עם מי אביבים כדי לחבר את הדירה למים. העורר העיד כי "בתקופת הפלישה התקיים משק בית" וכי "הדירה שימשה למגורים גם את הפולשים והבאתי ראיות לכך..."

לאחר שבחנו את כלל הראיות שבפנינו מסקנתנו כי דין אחת מטענות העורר להתקבל.

מבחינת הראיות אמנם עולה כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ולכן לא ניתן לפטור אותו מארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש.

עם זאת, הגענו למסקנה כי בתקופת המחלוקת יש לסווג את הנכס בסיווג "מגורים".

העורר הצהיר בפנינו כי הנכס הוחזק בידי פולש שעשה בו שימוש למגורים. מצאנו את עדותו מהימנה. עדותו מתיישבת עם מעט הציוד שנותר בנכס בתקופת השיפוץ ונראה בתמונות מדו"ח הביקורת מחודש מאי 2022; מזרן גדול, טלוויזיה, ארון, כיסא עם כרית ריפוד ואף מתקן לייבוש כלים ומתלה בגדים, זרוע טלוויזיה מותקנת שטיח למניעת החלקה במקלחת. ציוד זה מלמד כי בנכס התקיים משק בית בתקופת המחלוקת.

פרוטוקול הדיון שצורף לכתב הערר מיום 9/2/2022 אף הוא תומך בטענות העורר כי הנכס שימש למגורים בתקופת הפלישה, הן בשל השימוש של העדה במילים דירות, השכרת הדירה התחתונה, תיאור המדרגות שיודרדות מן הסלון לקומת המרתף ועוד. במהלך דיון זה, כך עולה מן הפרוטוקול, הצהיר ב"כ הנתבעת כי מרשתו התגוררה בנכס משנת 1997 ומתייחס גם בהמשך דבריו למגורים בדירה.

העורר צירף לכתב הערר חוזה שכירות בין רויטל תומסיס, שהיא לדבריו הפולשת, ממנו עולה כי הנכס הושכר לגב' אפרת גולדווין בשנת 2018 למטרת מגורים בלבד.

לכך מצורפת העובדה שאין חולק כי המשיב שינה את סיווג הנכס למגורים החל ממועד השכרתו לשוכר מחודש מרץ 2023.

בשקילת מכלול הראיות המאורות, אנו קובעים כי הוכח שהנכס שימש למגורים בתקופת המחלוקת וכי יש לסווגו בסיווג זה מיום 1/4/2022 ועד ליום 10/3/2023.

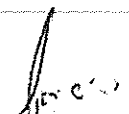
הערר מתקבל.

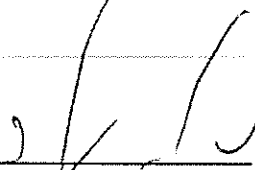
המשיב ישא בהוצאות העורר בסך 1,500 ₪.

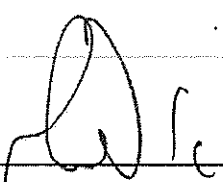
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5.6.24

בהתאם לסעיף 215) 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: אהוד פלדמן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140024697

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140025153

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: בוקאווי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ויצמן 4, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000214205 ח-ן ארנונה מס' 11172488 בשטח 386 מ"ר ונכס מס' 2000440326 ח-ן ארנונה מס' 11127882 בשטח 312 מ"ר.

המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לסיווג הנכס המסווג על ידי המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים, משרדים ומסחר". לטענת העוררת יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה" בהתאם לסעיף 3.3.3 לצו הארנונה. המחלוקת הינה ביחס לתקופה מיום 1/1/2022 ועד ליום 18/5/2023 עת חדלה העוררת להחזיק בנכסים ועברה לרמת גן.

ההליכים בפני הוועדה

ביום 15/3/2023 התקיים דיון מקדמי בערר והתיק נקבע להוכחות.

ביום 4/6/2023 הוגשו תצהירים מטעם העוררת; תצהירו של מר נועם טויסטר ותצהירו של מר חי חלפון.

ביום 26/6/2023 הגיש המשיב בקשה להורות לעוררת לצרף את הדו"ח הכספי העדכני בטרם הדיון. יו"ר הוועדה ביקשה את תגובת העוררת. ביום 29/6/2023 הוגשה תגובה מטעם העוררת, בה ציינה כי מטעמי סודיות וחיסיון היא אינה מוכנה לאפשר מצב בו הדו"ח יגיע "לידיים הלא נכונות". ביום 19/7/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי ככל שיוגש דו"ח כספי יהיה על הוועדה להתייחס אליו במסגרת החלטתה ולכן על העוררת להכריע אלו נתונים פומביים ביכולתה לספק ובהתאם לכך יחקרו המצהירים מטעמה.

ביום 10/7/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של חוקר השומה מר נועם אדלר.

ביום 3/8/2023 ניתנה החלטה, לבקשת הצדדים, לפיה העררים שבכותרת יידונו יחד. בפתח דיון ההוכחות מיום 27/9/2023 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים כי ההחלטה בערר 140024697 תחול על ערר 140025153.

ביום 27/9/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. ב"כ המשיב ויתרה על חקירת העד מטעם העוררת, מר חי חלפון, מבלי לוותר על טענותיה.

ביום 13/11/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 7/11/2023 הגישה העוררת בקשה לצירוף אסמכתא ממנה עולה כי העוררת עברה לנכס ברמת גן המסווג בסיווג "בית תוכנה".

ביום 10/1/2024 הגישה העוררת בקשה לצירוף אסמכתא נוספת, אליה צורף פסק הדין בעמ"נ 77431-05-23 וורטי מחקר ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו.

ביום 4/1/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

עיקר טענות העוררת

- העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (להלן – "עניין פריאמפט") בעניין הצרת היקף ההקלה על ידי מציאת אבחנות שונות והערת בית המשפט כי הצרה כאמור לא תצלח.
- העוררת היא סטארט אפ בתחום הטרואל-טק שמפתחת פלטפורמה דיגיטלית למכירת כרטיסי נסיעה ברכבות, אוטובוסים ומעבורות למטיילים ברחבי העולם וכן מפתחת מערכת SAAS לניהול מלאי הכרטיסים לחברות/ ספקי תעבורה.
- עיסוקה של העוררת כולל:
 - פלטפורמה דיגיטלית להפצת ומכירת כרטיסי נסיעה יבשתיים/ ימיים – פיתוח הפלטפורמה, לרבות פיתוחים נוספים, שדרוגים, תוספות וממשקים לפלטפורמות קיימות של לקוחות החברה וכן שירותי תמיכה הניתנים ללקוחות החברה.
 - מערכת דיגיטלית לניהול מלאי כרטיסי נסיעה (מוצר SAAS) – פיתוח הפלטפורמה, לרבות פיתוחים נוספים הכוללים שדרוגים, תוספות וממשקים לפלטפורמות קיימות של לקוחות החברה וכן שירותי תמיכה ללקוחות B2B אשר עושים שימוש במערכת לניהול מלאי הכרטיסים נשוא שירותי התחבורה על ידי פלטפורמת e-commerce או בדרכים אחרות.
 - העוררת מפנה לעדות מנכ"ל החברה, לפיה העוררת מוכרת על ידי כל הגופים הרלוונטיים, כולל רשות החדשנות, העדות כי 50% מעובדיה הם בתחום הפיתוח ולכן שהעוררת קיבלה מענק מהמדינה והשקעות מקרנות שמתמחות בחברות תוכנה.
 - העוררת מפנה לאישור מטעם רשות החדשנות בדבר פעילות החברה והיותה מוכרת כחברת היי-טק ישראלית.
 - התוכנה נמצאת בשלבי פיתוח מתמשכים.

- העוררת הביאה לדיון ההוכחות דו"ח כספי לשנת 2022 ולא הותר לה להגישו בשלב זה של הדיון. העד מטעמה העיד, בין היתר, כי שנת 2020 היא שנת קורונה ולכן לא מייצגת את פעילות העוררת וכי בשנת 2022 הוצאות הפיתוח מתוך הוצאות השכר היו כ-65%. העד לא ידע לחשב מהן הוצאות הפיתוח מסך הוצאות העוררת בשנת 2022.
- העד מטעם העוררת, המשמש כמתכנת ומפתח, הגיש תצהיר אולם המשיב נמנע מלחקור אותו במהלך דיון ההוכחות.
- הסיווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" הינו סיווג שיווי שאינו מתחשב במהותם וטיבם של הנכסים.
- העוררת עומדת במבחנים שנקבעו לסיווג כ"תעשייה".
- העוררת יוצרת יש מוחשי אחד מיש אחר, ומבחינת מבחן ההנגדה, עיקר הפעילות בנכס היא פעילות ייצורית ולא פעילות של מתן שירותים. חלק הארי של הפעילות הוא ייצור תוכנה למטרת מכירתה כסחורה. בשוק הבינה המלאכותית נדרשים שירותי התאמה עבור הפיתוחים השונים, כך שיתאימו לכל לקוח באופן ספציפי, אולם מדובר בשירותים נלווים לשירותי הייצור ואינם עיקריים.
- המבחן הכמותי; עיקר העיסוק בנכס הינו פיתוח תוכנה ויישומים בתחום הפיננסי. לעוררת מגוון לקוחות. העוררת ממשיכה לגייס עובדים מעת לעת. העוררת צירפה רשימת עובדים ותעודות לדוגמא של עובדיה. העוררת צירפה סקיצה על גביה סימנה מהי הפעילות ומיהם בעלי התפקידים בכל שטח ושטח בנכס. הוכח כי עיקר העיסוק של העובדים בנכס הוא בכתיבת תוכנה לרבות תחזוקה, שדרוג, בקרת איכות והטמעה. מדובר בפעילות סטנדרטית של בית תוכנה הנלווית לייצור תוכנה.
- העוררת צירפה דוגמה לחוזה התקשרות המבחר כי קיימות הכנסות ממכירת רישיונות לשימוש בתוכנה. העוררת מפנה לעדות העד מטעמה לגבי מודל התשלום על פי ההסכם.
- העוררת עומדת במבחן היקף השימוש ומבחן ההשבחה הכלכלית.
- דו"חות הביקורת של המשיב נשענים על דברים שנכתבו מפי מי שליווה את החוקר. לא עלה בידי המשיב לקעקע את המסקנות העולות מחומר הראיות של העוררת.
- העוררת מוסיפה כי המשקל שנותן המשיב לדו"חות הכספיים שגוי, ובכלל זה המשקל שניתן להיבטים המסחריים של העוררת. העוררת מפנה לפסק הדין בעניין פריאמפט לפיו לכל חברת תוכנה גם היבטים מסחריים.
- אשר לטענה בדבר איחור בהגשת ההשגה; העוררת לא קיבלה חיובים ישירות אלא בעלי הנכס. לאחר שהתקבלו החיובים בידי העוררת, הוגשה ההשגה ביחס לסיווג השגוי. העוררת מסבירה כי בעל הנכס מנהל ערר נוסף בשם העוררת ובשם עוררות נוספות וייתכן כי מסיבה זו חיובי הארנונה נשלחו ישירות אליו.
- לאור כל האמור העוררת טוענת כי הוכח שעיקר עיסוקה הוא ייצור תוכנה ולכן דין הערר להתקבל ויש לסווגה בסיווג "בית תוכנה".

עיקר טענות המשיב

- יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשת ההשגה. בתשובת מנהלת המחלקה הובהר לעוררת כי תשובתה אינה מהווה תשובה להשגה. העוררת לא ציינה מהו המועד בו קיבלה את השומה השנתית שהוטלה עליה והעד מטעמה לא ידע להשיב מהו המועד בו קיבלה את הודעת החיוב. קיימת חזקה כי הודעת החיוב הגיעה לעוררת עד תחילת שנת המס והעוררת הגישה את השגתה למעלה משלושה חודשים לאחר המועד האחרון להגשתה. לאור זאת, המשיב טוען כי דין הערר להידחות על הסף.
- המשיב מפנה להחלטות ועדת ערר לדחות עררים לאחר שלא הוגשו די ראיות להוכחת טענת הסיווג כבית תוכנה. העוררת הגישה חלק מן המסמכים שנדרשה, אך בעודה חושפת טפח עלה כי היא מנסה לכסות טפחים.
- על אף שמדובר בערר לשנת 2022 העוררת צירפה לפנייתה רק דוח כספי לשנת 2020.
- הסכם ההתקשרות שצירפה העוררת מלמד על מודל תשלום לפי שימוש, אך העוררת לא צירפה הסכם התקשרות ביחס למודל התשלום השני, ולא הציגה את התמונה המלאה ביחס להתקשרויות עם לקוחותיה. על פי הפסיקה, ההימנעות מהצגת ראיה פועלת לחובת העוררת.
- הדו"ח הכספי שהוגש מלמד כי עיקר הוצאות העוררת אינן למחקר ופיתוח; 4,752 אלפיש"ח בלבד בעוד הוצאותיה האחרות הן 14,599 אלפיש"ח. כלומר, מדובר בפחות מרבע מהוצאותיה. העד מטעם העוררת לא ידע להשיב לשאלה מה היקף הוצאות המו"פ בשנת 2022 מתוך סך הוצאות העוררת. הדו"ח הכספי אינו מפרט מהן הכנסות העוררת וממה הן מתקבלות.
- מעדות העד מטעם העוררת עלה כי לעוררת קיימות הכנסות מתוך עמלות שהיא מקבלת. העד העיד כי חלק מן ההכנסות מתקבלות עבור שימוש בתוכנה באופן חודשי ומתמשך אולם לא הוצגה ראיה שתתמוך בכך.
- 23 עובדי העוררת אינם עוסקים בפיתוח. העוררת לא הציגה ראיה לטענה כי 21 מעובדיה עוסקים בפיתוח ובעלי הכשרה בתכנות, הנדסת מחשבים וכיו"ב אלא הציגה תעודות של 2 עובדים בלבד.
- העובדה שרשות החדשנות הכירה בעוררת כחברת היי-טק אינה מעידה כי היא עוסקת בייצור תוכנה או מכירתה, שכן המונח הייטק נוגע לנושאים טכנולוגיים רבים.
- העוררת לא הוכיחה את עמידתה בתנאים לסיווג כבית תוכנה כפי שנקבעו בפסיקה.
- תשלום מבוסס עמלות עבור שימוש בפועל מעיד כי מדובר בהענקת שירות ולא במכירת תוכנה. הדברים עומדים בשורש הסיווג של בית תוכנה כנגזר מסיווג של תעשייה.
- תשלום עמלה עבור כרטיסים שרוכשים לקוחות קצה אינו תשלום עבור רכישת תוכנה.
- העוררת מעניקה שירותים ללקוחותיה באמצעות הפלטפורמה, בין אם במכירת כרטיסים ללקוחות קצה ובין אם בניחול מלאי הכרטיסים עבור החברות להן היא מעניקה שירות זה. העוררת אף מעניקה תמיכה ללקוחות אלו.

- עיקר עיסוקה של העוררת אינו בייצור התוכנה עצמה אלא במתן שירות על בסיס התוכנה הקיימת. בהתאם למבחן ההנגדה, שירותים אלו שוללים את האפשרות לסיווג כבית תוכנה.
 - טענתה החלופית של העוררת הינה כי יש לסווג את הנכס כ"תעשייה", אולם טענה זו נטענה ללא כל נימוק או פירוט.
- לאור כל האמור, המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף ולגופו.

דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי הצדק עם המשיב כי ההשגה לא הוגשה על ידי העוררת במועד. העוררת לא ציינה כלל מהו המועד בו קיבלה את השומה השנתית שהוטלה עליה, ולו בקירוב. העד מטעמה השיב בחקירתו כי אינו יודע מתי התקבלה השומה והשיב כי קיבל את הידיעה מעובד אחר במועד לא ידוע. ההשגה הוגשה ביום 31/7/2022, תודשים רבים לאחר תחילת שנת המס, ולא בסמוך לראשית השנה, והתשובה להשגה ניתנה על ידי מנהלת המחלקה ולא על ידי מנהל הארנונה. מאחר ואין מדובר בתשובה להשגה, לא קיימת זכות להגיש ערר כנגד החלטה זו.

על אף האמור, משהוצגו בפנינו ראיות לפעילותה של העוררת, בחנו, בבחינת למעלה מן הצורך, האם סיווגה של העוררת נעשה כדין.

סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.3 בתי תוכנה"

בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בפסק הדין בעמ"נ 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (להלן – "עניין ווב סנס"), בו נקבע כי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה". מכאן כי מוטל על העוררת הנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת בעיקר פעילות ייצורית של ייצור תוכנה.

"בעיקר" – בפסק הדין ווב סנס נקבע כי מדובר הן במבחן כמותי והן המבחן איכותי. במסגרת המבחן הכמותי ייבחן גודל השטח בו מתקיימת פעילות של ייצור תוכנה לעומת שאר השטח המשמש לפעילות שאינה ייצורית. במסגרת המבחן המהותי ייבחן השאלה האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס.

"פעילות ייצורית" – נקבע כי המבחנים המשמשים לצורך סיווג "בתי מלאכה ותעשייה" הם המבחנים המשמשים לבחינת קיומה של פעילות ייצורית לצורך סיווג כבית תוכנה; מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, מבחן טיבו של ההליך העסקי, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, מבחן השבחת הנכס ומבחן ההנגדה.

בהקשר זה, בפסקי הדין בעמ"א 1960/90 מ"ש ת"א 5 נ' חברת רעיונות בע"מ ובבר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נקבע מבחן נוסף לצורך

ההבחנה בין פעילות עסקית – שירותית לבין פעילות ייצורית: מבחן "הקשר המתמשך" לפיו קשר מתמשך מאפיין מתן שירות להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד המאפיין עסק ייצורי.

לאור מבחנים אלו, בחינת הסיווג כ"בית תכונה" כוללת שני שלבים: האם הפעילות בנכס עונה להגדרת "ייצור תכונה", ובמידה והתשובה היא חיובית, האם פעילות ייצור התכונה היא העיסוק העיקרי של העוררת בנכס.

הראיות שהובאו בפני הוועדה

- טופס בקשה לסיווג כבית תכונה מחדש יולי 2022 על נספחיו.
- מכתב מאת רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר מיום 6/7/2022 ביחס להכנסות החברה בשנים 2020-2021 וגיוס השעות מקרנות הון סיכון בשנים אלו. הצהרת מקורות הכנסה של העוררת מאושרת על ידי משרד רואי החשבון.
- דו"חות כספיים של העוררת ליום 31/12/2020.
- רשימת עובדי החברה. תעודות הסמכה של שני עובדי החברה.
- סקיצה של הנכס על גביה סומנו הפעילות / בעלי התפקידים בשטח הנכס.
- אישור רשות החדשנות בדבר פעילות החברה לפיו הוחלט לאשר א העוררת כחברת היי-טק ישראלית.
- דוגמא לחוזה עם אחד מלקוחות העוררת.
- תצהירים של מר נועם טויסטר, מנכ"ל ודירקטור אצל העוררת ושל מר חי חלפון, מתכנת ומפתח אצל העוררת.
- תצהירו של חוקר השומה מר נועם אדלר, אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 11/8/2022. העוררת תיארה את פעילותה בבקשה לסיווג כבית תכונה כך:

- פלטפורמה דיגיטלית (e-commerce) להפצת ומכירת כרטיסי נסיעה יבשתיים/ ימיים – פיתוח הפלטפורמה, לרבות פיתוחים נוספים הכוללים שדרוגים, תוספות וממשקים לפלטפורמות קיימות של לקוחות החברה (לקוחות B2B המציעים שירותי תחבורה ומוכרים כרטיסים באמצעות הפלטפורמה) וכן שירותי תמיכה הניתנים ללקוחות החברה (לקוחות B2B הרוכשים כרטיסים באמצעות הפלטפורמה ולקוחות B2B המציעים שירותי תחבורה ומוכרים כרטיסים באמצעות הפלטפורמה).
 - מערכת דיגיטלית לניהול מלאי כרטיסי נסיעה (מוצר SAAS) – פיתוח הפלטפורמה לרבות פיתוחים נוספים הכוללים שדרוגים, תוספות וממשקים לפלטפורמות קיימות של לקוחות החברה (לקוחות B2B המציעים שירותי תחבורה ומוכרים כרטיסים באמצעות הפלטפורמה) וכן שירותי תמיכה הניתנים ללקוחות B2B אשר עושים שימוש במערכת לניהול מלאי הכרטיסים נשוא שירותי התחבורה הנמכרים על ידם בין על ידי פלטפורמת ה E-COMMERCE ובין בדרכן אחרות.
- מכלל החומר בפנינו עולה כי העוררת עוסקת בייצור יש מוחשי אחד מיש אחר, משביחה כלכלית את החומרים ואת אופיים במהלך הייצור, היקף השימוש במוצר המוגמר הוא של לקוחות רבים בתחום התחבורה ואין מדובר בלקוח ספציפי. עם זאת, עולה כי העוררת עוסקת הן בייצור ופיתוח

תוכנה עבור לקוחות החברה המציעים שירותי תחבורה ומוכרים כרטיסי נסיעה והן בפעילות מסחרית ושירותית עבור לקוחותיה. לאור זאת, הוועדה בתנה האם העוררת עומדת במבחן ההנגדה, קרי, האם הפעילות בנכס נוטה את פעילות ייצורית או מתן שירותים?

בהקשר זה נקבע בעמ"נ 17-01-11846 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו כי פעילות העוררת אינה מהווה ייצור תוכנה אלא מתן שירותים המבוססים על תוכנה שפיתחה. דובר בתברה המקבלת תשלום מלקוחות עבור השימוש בתוכנה, המתאפשר דרך אתר האינטרנט של העוררת. נקבע כי 'לקוחות המערכת משלמים למערכת תשלום בגין השימוש בתוכנה שפיתחה, כאשר לרוב מדובר בהרשאה בת 12 חודשים, ובתמורה הם מקבלים מידע שיווקי המופק באמצעות התוכנה. הגישה אל התוכנה מתאפשרת ללקוחות העוררת באמצעות אתר האינטרנט שלה. במצב דברים זה, הפעילות בנכס נוטה למתן שירותים מבוססי תוכנה והיא נעדרת את המרכיב 'הייצורי' שבתכלית החקיקה... אם כן, ניתן לראות שבמקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות, לא יסווגו בתי העסק כ'בתי תוכנה'..."

בפסק הדין בעמ"נ 12-02-19893 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו נקבע כי העוררת אינה מייצרת תוכנות למכירה אלא עוסקת במתן שירות מתמשך ללקוחותיה באמצעות מתן רישיון לשימוש במאגר הטפסים שלה: 'המערכת אינה מייצרת תוכנות למכירה כסחורה. המערכת פיתחה מערכת מבוססת תוכנה, המספקת ללקוחותיה פתרונות לניהול 'טפסים חכמים' ולשיפור תהליכי עבודה. המדובר במערכת המבוססת על פלטפורמה של מייקרוסופט המאפשרת עירה של 'טפסים חכמים' כתשתית להזנת פרטים על ידי לקוחות המערכת, על פי תבנית שנקבעה מראש, וכן מקנה גישה למאגר טפסים ענק. המערכת מאפשרת ללקוחותיה לעשות שימוש בטפסים לתקופה מוגבלת ובשל כך היא גובה דמי שימוש שנתיים...'. ובהמשך: 'לקוחות המערכת אינם רוכשים מהמערכת תוכנה אלא משלמים דמי מנוי בגין השימוש במערכת. הנה כי כן, ככל שמתקיים הליך של פיתוח, הרי שהליך זה מתמצה בחתאמות המערכת לדרישות הלקוח. ברם, אין בכך כדי להכנס לגדרו של סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של העירייה הדורש כי 'עיקר' הפעילות תהיה של ייצור תכנה'."

נתנו דעתנו גם לפסק הדין בעמ"נ 20-07-60985 פריאמפט סקויריטי ובעמ"נ 23-05-77431 וורטי מחקר ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב שהוזכרו על ידי הצדדים.

מן הראיות עולה כי העוררת אינה מוכרת את התוכנה, או את הפלטפורמה שלה. העוררת צירפה הסכם לדוגמא עם לקוח והעד מטעם העוררת העיד כי הלקוחות משלמים עבור 'שימוש בתוכנה': "המודל העסקי של החברה מאפשר ללקוחות להשתמש בתוכנה שהחברה מפתחת על מנת להפיץ/למכור את הכרטיסים שלהם. סעיף 2 מפרט מה יהיה מודל התשלום של הלקוח לחברה. מודל התשלום הוא שהם משלמים לנו עמלה על כל שימוש בתוכנה שלהם. אין להם קניין בתוכנה". בהמשך חקירתו השיב כי: "העמלה היא מהספק או מהלקוח שהיא חברת התחבורה שמוכרת את הכרטיסים. אנחנו מספקים גם תוכנת סליקה וממנה מקבלים עמלה. זה אותו מוצר. אנחנו מקבלים עמלה מחברות התחבורה מתוך שימוש בתוכנה למכירת כרטיסים". העד אמנם העיד כי ישנו גם מודל תשלום על פי תשלום חודשי קבוע אולם לא הציג ראיה לכך.

מן הדו"ח הכספי לשנת 2020 עולה כי עיקר הוצאות העוררת אינן למחקר ופיתוח; בשנת 2020 הוצאות העוררת למד"פ היו 4,752 אלפי ש"ח ופחות מרבע מהוצאותיה. העד מטעם העוררת נשאל בדיון ההוכחות לגבי היקף הוצאות המד"פ בשנת 2022 והשיב כי אינו יודע לחשב את הוצאות הפיתוח מתוך סך הוצאות העוררת. מן התומר שהוצג לא ניתן לקבוע ממה מורכבות הכנסותיה של העוררת והאם ההכנסות הן ממכירת תוכנה או שירותים.

רשימת העובדים שפורטה בדו"ח הביקורת מטעם המשיב אינה זהה לזו שהציגה העוררת. מדו"ח הביקורת של המשיב עולה כי מתוך 44 עובדי החברה 21 הם עובדי R&D והשאר הינם עובדי כספים, שיווק, מכירות, תמיכה והנהלה. במסמך שהציגה העוררת בתצהירה 27 עובדים מצויינים כעובדי R&D ולא מצויינים עובדי מחלקות אחרות ומספרם. העוררת המציאה תעודות של שניים מעובדיה בלבד.

אישור רשות החדשנות מלמד כי העוררת הוכרה כחברת היי-טק אך אינו מלמד כי עיקר פעילותה הוא ייצור תוכנה.

העובדה שהעוררת הוכרה כבית תוכנה על ידי עיריית רמת גן בחודש נובמבר 2023 אינה יכולה להעיד על פעילותה ועל השימוש בנכס בשנת 2022.

לאור כל האמור, מסקנתנו כי העוררת מספקת ללקוחותיה שירות וכי הכנסות העוררת הינן מעמלות המשולמות על ידי לקוחותיה ומתוכנת הסליקה. אופי פעילות זה מתאים לחברה המעניקה שירותים ולא לחברה המייצרת תוכנה למטרת מכירתה. גם אם העוררת ממשיכה בפיתוח מוצרי התוכנה ושדרוגם, כמתואר, לא הוכח כי מדובר בפעילות העיקרית של העוררת ולא הוכח כי העוררת עומדת במבחן ההנגדה. ההכנסות וההוצאות של העוררת, כפי שהוצגו, אינן תומכות בטענה כי עיקר פעילות העוררת הינה ייצור תוכנה.

פסיקת בתי המשפט תומכת במסקנה כי אם לקוחות החברה אינם רוכשים מהחברה תוכנה, אלא רישיון לעשות שימוש בתוכנה, בפרט כאשר מודל התשלום הינו עמלות, כמתואר, אזי אין בכך כדי להכיר בפעילות כ"בית תוכנה" לצורך צו הארנונה הדורש כי עיקר הפעילות תהיה ייצור תוכנה.

סיכום של דברים

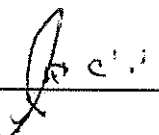
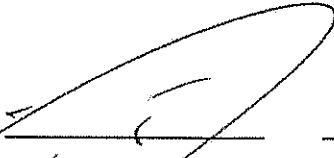
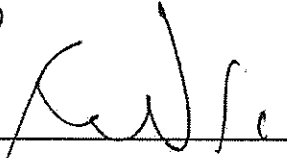
מהראיות בפנינו לא הוכח כי פעילות העוררת עומדת במבחן ההנגדה, ולא הוכח כי עיקר הפעילות הינה ייצור תוכנה, ולכן פעילותה של העוררת אינה נכללת בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

5/6/14
ניתן בהיעדר הצדדים ביום

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		

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025645

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: עיזבון שפורט בת שבע ז"ל ואח'

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב חכמי אתונה 38, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000310253 ח-ן ארנונה מס' 10758772 בשטח 21 מ"ר.

בכתב הערר נטען כי מנהל הארנונה החליט שלא להעניק לנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש על אף שמדובר בנכס הרוס שלא ניתן להשתמש בו.

בכתב התשובה לערר הודיע המשיב כי אין מחלוקת כי הנכס אינו ראוי לשימוש והוא מצוי במסגרת הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות.

מעיון בכלל החומר בתיק הערר עולה כי לא צורפה כל החלטה של מנהל הארנונה שלא להכיר בנכס כלא ראוי לשימוש. מכתב התשובה של המשיב עולה כי גם לאחר פנייה לב"כ העוררים לא הומצאה התשובה להשגה כנגדה הוגש הערר.

למען הזהירות בלבד נוסף, כי ככל שהנכס נמצא בתקופה השנייה לפטור, הרי שממילא הוועדה אינה מוסמכת להאריך את תקופת הפטור הראשונה בניגוד לדין.

תיקון מס' 131 לפקודת העיריות התשע"ב-2012, שעניינו בנכס שנהרס או ניזוק לפי סעיף 330 לפקודה, קובע כך:

נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוב או ניזוק -

- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה)
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בגיין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם לחוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג–1992 **הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין** (בסעיף זה – תקופת התשלום)
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים
- (4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין כרציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."

(ההדגשה הוספה – הערת הוועדה).

לא מצאנו בכתב הערר טענה הנוגעת לתקופה השנייה או לסיווג הנכס בתקופה השנייה אלא אך ורק טענה ביחס לעצם הענקת הפטור, שכאמור, **הוענק לעוררת**. ככל שלעוררות טענות נוספות בעניין חיוב הנכס, עליהן לפנות בהשגה למשיב, וככל שיהיה בכך צורך הן יוכלו לפנות בערר כנגד תשובת מנהל הארנונה להשגה.

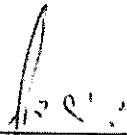
לעת הזו, בהיעדר תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה, ומשהובהר כי הנכס קיבל פטור כמבוקש – הערר נדחה על הסף ולגופו.

אין צו להוצאות.

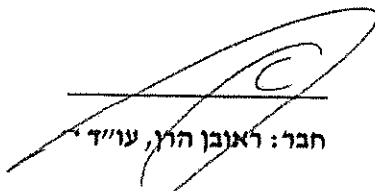
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/6/16

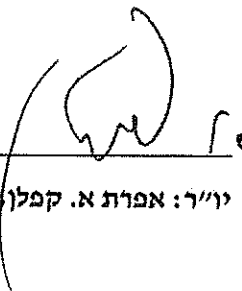
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: שני מראד


חבר: ראובן הורן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025580

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: בונוס פרוטוקולים

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הנציב 14, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000285451 ח-ן ארנונה מס' 10151344 בשטח 45 מ"ר.

במסגרת הערר העוררת טענה שתי טענות; האחת, כי ישנה טעות בחישוב שטח המחסן (2.13 מ"ר ולא 2.18 מ"ר), והשנייה, כי היא עושה שימוש בתא שירותים אחד בלבד ולא בשני תאי שירותים. לטענתה, דלת תא השירותים הנוסף בגינו היא מחויבת מוברגת מזה שנים.

במסגרת כתב התשובה לערר, המשיב צירף דו"ח ביקורת שנערכה בנכס ביום 2/8/2023, בה נכתב כי "בעת הביקורת חדר השירותים נפתח ע"י מורן המנהלת של החברה שאישרה שהמחסן ו-2 חדרי שירותים נמצאים ברשותם בלבד".

ביום 9/1/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה המשיב יגיש תגובה משלימה בה יתייחס לטענה בדבר חישוב שטח המחסן וכן יבצע ביקורת נוספת ויודיע האם מדובר בדלת מוברגת או בתא שירותים פעיל בשימוש העוררת.

ביום 3/3/2024 הודיע המשיב כי כלל שטח החיוב של העוררת הינו 45 מ"ר (מעוגל) וכי לאחר ביקורת נוספת שנערכה בנכס ביום 28/2/2024, התברר כי ההפרש עליו הצביעה העוררת הינו בסך 0.05 מ"ר ולכן שטח הנכס יתוקן אולם נוכח עיגול השטח לא תהיה לכד משמעות כספית.

ביום 13/3/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי המשיב יצרף את הביקורת הנוספת שנערכה בנכס ביום 28/2/2024 וייתייחס להבהרה שביקשה הוועדה ביחס לתא השירותים הנוסף.

ביום 14/3/2024 הגיש המשיב את הביקורת הנוספת שנערכה בנכס ביום 28/2/2024 וטען כי "מדובר בתא שירותים המצוי בשליטת 2 מחזיקות בלבד, והוא מצוי במסדרון שלעוררת ולמחזיקה נוספת בלבד קיימת גישה אליו".

בדו"ח הביקורת שצורף להתייחסות המשיב נכתב כי "השטח המסומן בכתום בשרטוט הינו תא שירותים נוסף ששטחו 1.06 מ"ר נמצא סגור. 2 המחזיקים טוענים שאינו נמצא ברשותם ואין להם את המפתחות אליו, אך ראוי לציין שהמפתחות כניסה למסדרון חדר שירותים נמצא אך ורק אצל 2 המחזיקים".

המשיב טען במסגרת התייחסותו, כי כל המידע מצוי בפני הוועדה, וממנו עולה כי יש לכל הפחות לחייב את העוררת ביחד ולחוד עם המחזיקה הנוספת בשטח זה והודיע כי המשיב יקבל כל החלטה של הוועדה בעניין. המשיב הדגיש כי הערר חסר כל משמעות כספית וממילא גם לו התקבל לא היה נחסך מן העוררת כל תשלום ארנונה.

ביום 25/3/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי לאור המשמעות הכספית המזערית של הערר, העוררת תודיע בתוך 7 ימים האם היא מסכימה למתן החלטה בתיק על סמך החומר שבפני הוועדה מבלי לקיים דיון הוכחות. רק ביום 20/5/2024 הודיעה העוררת, לאחר מספר תזכורות, כי ניתן לקבל החלטה בתיק ללא דיון הוכחות.

לאחר שקראנו את כתבי הטענות בתיק ובחנו את שני דו"חות הביקורת שנערכו בנכס, מסקנתנו כי דין טענות העוררת להידחות.

כאמור, המשיב הודיע כי הוא תיקן את שטח חיוב המחסן כמבוקש, אך מאחר ומדובר בפער של 0.05 מ"ר אין משמעות כספית לתיקון.

אשר לתא השירותים; מדו"חות הביקורת עולה כי לעוררת גישה לחדר השירותים באמצעות מפתח אחד מתאי השירותים משמש אותה ואילו השני, על פי הנטען, נעול. העובדה שתא שירותים אחד נעול אינה מהווה עילה לפטור מארנונה, ומאחר ולעוררת ולמחזיקה נוספת בלבד ישנה גישה בלעדית לחדר השירותים, גם אם אחד מן התאים נעול, אין עילה לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין תא שירותים זה שגודלו כ- 1 מ"ר.

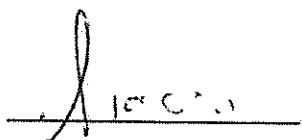
לאור האמור, ובשים לב לכך שהמשיב הודיע כי ישנה מחזיקה נוספת בעלת גישה לתא השירותים הנעול, מסקנתנו כי תא השירותים הנעול אף הוא בר חיוב בארנונה, ושתי המחזיקות בעלות הגישה אליו יחויבו בגין שטח זה ביחד ולחוד (העוררת ועובד – אולפני עריכה ומוסיקה).

העוררת תישא בהוצאות המשיב בגין ניהול ההליך בסך 500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/6/2024

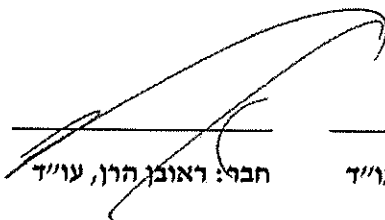
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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.

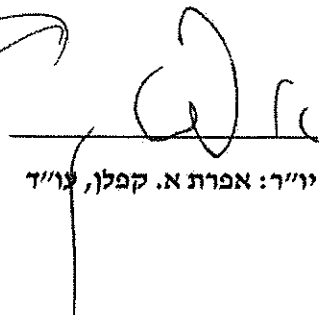


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: שני מראד



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025520

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: אבנימלך מיכאל ומוריה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ברזאני 9, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000327536 ח-ן ארנונה מס' 10305467.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח חיוב הדירה והתעריף החל עליה בשל הגדלת שטח הדירה; העוררים מחויבים בגין שטח הדירה במלואו, לרבות בגין שטח מרפסת שהתווספה לדירה, ובסכ"כ 143 מ"ר. עד להוספת המרפסת העוררים חוייבו בגין שטח בסך 131 מ"ר. משמעות הגדלת שטח הדירה, והוספת המרפסת, הינה שבהתאם לסעיף 2.3 צו הארנונה גם תעריף החיוב עלה מאחר וגודל הדירה הינו מעל 140 מ"ר.

ביום 9/1/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי נראה שאין מחלוקת עובדתית בין הצדדים המצדיקה דיון הוכחות, ולכן הורתה כי הצדדים יבואו בדברים ביניהם ויודיעו האם ניתן לתת החלטה בתיק על סמך עובדות מוסכמות.

ביום 24/1/2024 הודיעו הצדדים כי הגיעו להסכמות, לפיהן כל אחד מהם יגיש מסמך קצר ובו ראיות וא/או סיכום הטענות וכי לאחר הגשתם הם ימסרו הודעה האם ברצונם לקיים הליך הוכחות או שניתן לקבל בתיק החלטה סופית על בסיס הראיות המצויות בו. ביום 23/1/2024 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ביום 25/1/2024 הוגש סיכום טענות של העוררים אליו צורפה תמונה של המרפסות. ביום 13/2/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

קראנו בעיון את טענות העוררים. לטענתם, שינוי החיוב בעקבות בניית המרפסת יוצר מצב בלתי סביר באופן קיצוני, לפיו בעקבות תוספת בסך 21 מ"ר נקבעה תוספת ארנונה שנתית בסך 4,678.50 ₪ לשנה, 390 ₪ לחודש (לפני הנחה); מדובר בהגדלת החיוב ב- 46%. על פי הנטען, תוספת הארנונה גבוהה משמעותית משווי המרפסת במונחי הפער בין שכר הדירה לדירה בעלת מרפסת ובין דירה ללא מרפסת. לכן, לטענת העוררת, יש להחריג את המקרה שלה, ולשום את הדירה על פי תעריף לדירות עד 140 מ"ר. לחילופין, העוררת טוענת כי המרפסת אינה חלק רציף ואינטגרלי של הדירה, אלא מדובר ביחידות נפרדות וסמוכות, המחוברות ביניהן בברגי פלדה, שכן מדובר במבנה מרפסות נפרד שהוצמד לבניין. לטענתה, המרפסת מחוברת וגם ניתנת לפירוק, והעירייה מכירה בכך באופן שהדירה מחויבת בסיווג ב בעוד המרפסת מחויבת בסיווג אא. בהתאם, על פי הטענה החלופית, יש להטיל ארנונה על שתי היחידות בנפרד ולא כיחידה אחת בחיבור שטחים.

המשיב טוען בסיכומיו כי שאלת סבירות החיוב אינה בסמכות הוועדה וכי מדובר בטענה כנגד הוראת צו הארנונה המחילה תעריף גבוה יותר על נכסים בגודל 140 מ"ר ומעלה לעומת נכסים ששטחם קטן יותר. המשיב מוסיף כי מדובר ביחידה אינטגרלית אחת וכי שאלת איחוד ופיצול נכסים מצויה במסגרת סמכותו הטבעית של המשיב, לו מסור שיקול דעת רחב בהקשר זה. לאור זאת, המשיב טוען כי החיוב נעשה כדין ויש לדחות את שתי טענותיה של העוררת.

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים, ועיינו בתמונה שצירפה העוררת, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

טענות הנוגעות לסבירות החיוב וגובהו אינן בסמכות ועדת הערר, שסמכויותיה נקבעו באופן ברור במסגרת סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976. בהקשר זה, עומדת בפני העוררים הזכות לטעון טענות כנגד חוקיות הצו או סבירותו בפני בית המשפט המוסמך לדון בטענות אלו.

אשר לשטח החיוב; לשונו של סעיף 2.3 לצו הארנונה ברורה, והוא מבחין בין תעריפי החיוב של דירה שגודלה עד 140 מ"ר ודירה שגודלה מעל 140 מ"ר. משהתווספה לנכסם של העוררים מרפסת, ושטח הדירה בכללותו גדל, הרי שבהתאם לצו הארנונה תעריף החיוב הינו מעת הגדלת הדירה על פי התעריף שנקבע לדירות מעל 140 מ"ר. העוררת לא הצביעה על כל עילה המצדיקה לחרוג בעניינה מהוראות הצו.

לאחר שבחנו את התמונות של המרפסת, לא מצאנו כי יש מקום לחייב את המרפסת כנכס עצמאי, המובחן מדירת המגורים, במטרה להגיע לתוצאה כי מדובר בשני נכסים שגודלם פחות מ- 140 מ"ר. הדירה והמרפסת הם יחידה אינטגרלית אחת, היציאה למרפסת הינה מתוך הדירה, ולא מצאנו עילה לפיצול החיוב כמבוקש.

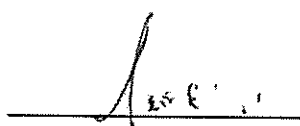
סוף דבר ;

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/6/14

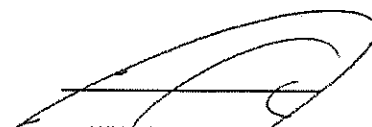
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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.

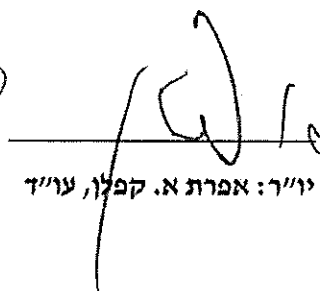


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: שני מראד



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: ד"ר ורדינה חיים שומלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

בסעיף 4 בתגובת העוררת לתגובת המשיב להודעה מטעם העוררת להודעת המשיב מתאריך 19 ביולי 2023 (התקבל במזכירות הועדה ביום 14 באוגוסט 2023) (להלן: "תגובת העוררת"), ביקשה העוררת כי חבר הועדה, רו"ח ישראלי ייעבור על הנתונים ויאשר אותם.

בהתאם וכמבוקש, בדק רו"ח ישראלי את טענת העוררת, לפיה השטח שבמחלוקת צריך להיות 125.36 מ"ר. על פי בדיקה זו, מצא רו"ח ישראלי כי צודק המשיב, ושטח הנכס לחיוב עומד על 131.12 מ"ר-יש לכלול בו שטח של 5.76 מ"ר, הנמצא במרפסת הנכס ועל פי התמונות ותאור החוקר שצירף המשיב בדוח הביקורת שלו מיום 17 באפריל 2024. הנו שטח המקורה בגג, ועל כן הנו בר חיוב בארנונה. להלן חישוב מתמטי:

עמודת העוררת	מ"ר לפי מדידת המשיב	מ"ר לפי מדידת העוררת	סיכום שטחי הנכס ט"מ ומדידת המשיב
119.95	119.95		הוסף:
0	5.76	5.76	שטח רגיל במרפסת
119.95	125.71	5.76	סה"כ שטח רגיל
5.43	5.43		הוסף:
125.36	131.12	5.76	מרפסת מקורה
			סה"כ שטח לחיוב

באשר לטענת העוררת בסעיף 5 לתגובתה כאמור, לפיה המשיב צירף 3 גרסאות שונות למדידת השטח של הנכס נשוא המחלוקת, הרי שההפרש, נובע מחלוקה פנימית של שטח הפרגולה שלא חיוב לבין אותו שטח בר חיוב הנזכר לעיל. בכל המדידות שטח המרפסת בכללותו (זה שלחיוב וזה שאינו לחיוב) עומד על 38.11 מ"ר. בחישובי המשיב, נכללה הגרסה שצורפה על ידי העוררת כגרסה

1 לתגובתה והיא זו שמטיבה עמה, שכן השטח הרגיל לחיוב הנו 5.76 מ"ר והשטח שלא לחיוב עומד על 32.34 מ"ר. בגרסא 2 אליבא דה עוררת שטח המרפסת לחיוב 7.38 מ"ר ולא לחיוב 30.73 מ"ר ובגרסא 3 כל השטח בר חיוב כמרפסת גן מקורה- 38.11 מ"ר.

בנוסף, חישוב חבר הוועדה רו"ח ישראלי את שטח הנכס נושא הערר, חישוב בלתי תלוי המבוסס על אורכי הצלעות כפי שהופיעו בתרשים המבנה מטעם המשיב מיום 24 בפברואר 2019 וכנספת מספר 1 לתגובת העוררת. על פי חישוב זה, שטח הנכס שבמחלוקת הנו 130.963 מ"ר, בעוד שעל פי עמדת המשיב שטח הנכס שבמחלוקת הנו 131.12 מ"ר. מדובר בהפרש של 0.1574 מ"ר בין שתי המדידות. לאור העבודה כי צו הארנונה קובע עיגול לשקל הקרוב וכלפי מטה, הרי שההפרש הנייל אינו מהותי. לפיכך שטח הנכס לחיוב יעמוד על 235.18 מ"ר, כפי שקבע המשיב.

חשוב	עמדת	בלתי תלוי	הפרש
נכס נשוא			
הערר	131.12	130.9626	0.1574
שטח שאינו במחלוקת	104.06	104.06	0
סה"כ שטח לחיוב	235.18	235.0226	0.1574

לאור כל האמור הערר נדחה.

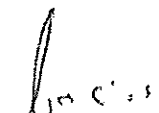
אין צו להוצאות.

ההחלטה נכתבה על ידי רו"ח קובי ישראלי ויו"ר הוועדה וחבר הוועדה עו"ד הרן מצטרפים למסקנותיו.

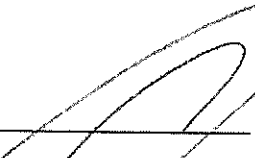
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5.6.24.

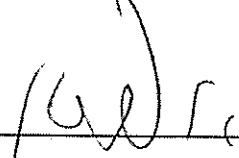
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025490

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יחזקאל הינדי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יסוד המעלה 7, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000147237 ח-ן ארנונה מס' 11037369 בשטח 66 מ"ר.

לטענת העורר, השוכר המשיך להחזיק בנכס עד ליום 3/9/2023 ולא היה מקום להסב את החיוב על שמו, כבעל הנכס.

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי הוא הסב את החיוב על שם העורר, שהוא בעל הנכס, בהתאם לביקורות שנערכו בנכס בימים 7/5/2023, 10/5/2023 ו- 11/5/2023 ולאחר שנשלחה לעורר הודעה על כך ביום 13/6/2023.

ביום 28/1/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי:

"עניינו של הערר בטענת העורר כי שוכר בשם Meharí החזיק בנכס בהתאם לחוזה שכירות בתוקף ולכן לא היה מקום להעביר את חיוב הארנונה על שמו כבעל הנכס.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר שלושה דו"חות ביקורת מחודש מאי 2023 מהם עולה כי במועדים אלו הנכס היה סגור. לטענתו, שוכר הנכס היה רשום כמחזיק במקום עד שחדל מלשלם את חובותיו בגין הארנונה ולאחר בירור נמצא כי אין ראיה שהוא מחזיק בו ונראה כי המקום ננטש. לטענת המשיב, חוזה השכירות שהמציא העורר הומצא רק לאחר הסבת החיוב על שם העורר.

מאחר ואין מדובר במקרה בו נמסרה הודעת חדילה על ידי שוכר למשיב, אלא בשינוי שם המחזיק על ידי המשיב, על בסיס בירור שנערך ביוזמת המשיב במהלך ימים בודדים בחודש מאי 2023, לא נראה כי יש מקום לדחות את הערר על הסף בשלב זה מן הטעם שמדובר בסכסוך מחזיקים.

אני מורה על צירופו של השוכר כצד שלישי להליך.

העורר ימציא העתק מן הערר, כתב התשובה לערר והחלטה זו לידי השוכר בתוך 14 יום. אישור מסירה לשוכר יומצא לתיק הערר.

העורר ימציא לתיק הערר את פרטי הצד השלישי לרבות כתובת, טלפון וכתובת דוא"ל.

הצד השלישי יודיע לוועדה בתוך 14 יום ממועד קבלת החומר מהו המועד בו חדל להחזיק בנכס נושא הערר.

ביום 21/2/2024 הודיע העורר לוועדה כי המסמכים נשלחו לשוכר אולם חזרו בטענת לא ידוע. ביום 28/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי בשל היעדר יכולת לאתר את השוכר העורר יגיש תגובה לטענת המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר ומדובר בסכסוך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו. ביום 11/3/2024 הגיש העורר מקבץ מסמכים שעל פי הנטען מלמדים כי אין מדובר בסכסוך חוזי בינו ובין השוכר;

- מכתב מיום 24/2/2022 בו הודיעה העירייה לעורר כי ככל שהשוכר אינו מחזיק עוד בנכס העורר מתבקש להודיע על כך ונטען כי השוכר אינו משלם לעירייה את חוב הארנונה בגין הנכס. הודגש כי העורר אינו חב בחוב זה.
- מכתב בעל תוכן דומה מיום 12/3/2023
- הצהרה של השוכר לפיה ביום 22/6/2023 הוא הודיע לעורר כי בכוונתו לפנות את הנכס ולהחזירו ביום 30/6/2023.
- תמלול שיחות טלפוניות בין העורר והשוכר שהוגש באמצעות בבל תרגומים המבוסס על קובץ קול. מן השיחות עולה כי חפציו של העורר נמצאו בנכס ביום 23/8/2023 והוא מתכוון לבוא לקחתם.

ביום 25/3/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי לאור המסמכים שהוגשו יתקיים דיון מקדמי בנוכחות העורר.

ביום 15/5/2024 התקיים דיון מקדמי בערר. בפתח הדיון הצהיר העורר כי המחלוקת הינה מיום 24/2/2023 (הסבת הנכס על שם העורר) ועד ליום 30/6/2023, והודיע כי מיום 1/7/2023 הוא עצמו נושא בתשלומי הארנונה לאחר שהשוכר עזב את הנכס. העורר הצהיר כי בדו"חות הביקורת נכתב כי הנכסים סגורים על ידי תריסי גלילה, מה שמלמד שהביקורת בעקבותיה הוחלט להעביר את רישום החזקה על שם העורר, נערכה בנכס סמוך ולא בנכס נושא הערר. ב"כ המשיב טענה כי הועבר אליה חוזה שכירות חדש עם השוכר רק לאחר מכתב ההתראה שנשלח לעורר וכארבעה חודשים לאחר שהתבקש להעבירו. העורר הציג בפני הוועדה חשבונית ממנה עולה כי השוכר שילם לעורר דמי שכירות ביום 19/3/2023.

העורר הוזהר על ידי הוועדה לומר את האמת, והצהיר כי לא המציא לידי המשיב את חוזה השכירות עם השוכר לפני חודש יוני 2023 כי לא ידע שעליו להגיש חוזה בכל שנה ושנה והיה עסוק בטיפול

בשני הוריו הדמנטיים ; אביו בן ה- 97 שנפטר לפני מספר חודשים ואימו הסיעודית, וכי רק מסיבה זו לא המציא את חוזה השכירות במועד מוקדם יותר. העורר הצהיר כי חוזה השכירות החדש נחתם בחודש פברואר 2023 ולא נחתם רק בשל פניית העירייה כפי שנרמז. העורר הצהיר כי ברשותו חשבוניות בגין תשלום דמי שכירות מיום 18/3/2023 ומיום 15/6/2023.

לאור הצהרות העורר, הסכימו הצדדים כי תינתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר.

לאחר ששמענו את עדות העורר, ולאור כלל המסמכים בתיק הערר, אנו קובעים כי יש לבטל את החלטת המשיב להעביר את רישום החזקה בנכס על שם העורר מיום 24/2/2023 ;

על פי הראיות שבפנינו העורר מחזיק בנכס מיום 1/7/2023 ובתקופת המחלוקת החזיק בנכס השוכר, מר MEHARI MEBRAHTU. מסקנתנו מתבססת על עדות העורר, שמצאנו אותה כמהימנה, חוזה השכירות שהומצא, תמלילים של שיחות טלפון של העורר עם השוכר, הצהרה חתומה על ידי העורר וחשבוניות המעידות על תשלום דמי שכירות. מסקנתנו היא כי דו"חות הביקורת שנערכו על ידי המשיב נערכו ככל הנראה בנכס סמוך ולא בנכס נושא הערר ולכן לא היה בהם כדי לבסס בהכרח את המסקנה כי השוכר עזב את הנכס ויש להעביר את החזקה בו על שם הבעלים.

סוף דבר ;

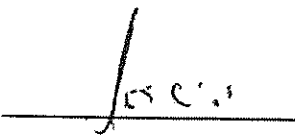
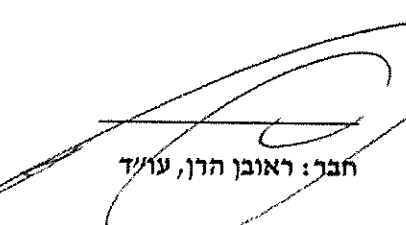
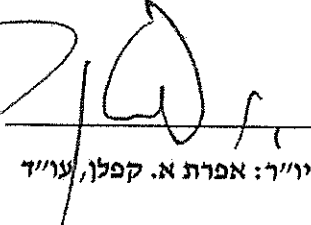
הערר מתקבל. שמו של העורר בנכס יוסר מיום 24/2/2023 והוא יירשם כמחזיק בנכס רק מיום 1/7/2023. המחזיק בנכס בתקופת המחלוקת הוא MEHARI MEBRAHTU.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 1,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 5/6/24

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 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 ישראל, רו"ח	חבר: ראובן הרן, עו"ד	יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		

מס' עררים: 140024597
140024985
140025818

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: אוטו חן בע"מ/פנדורין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב המסגר 12 ומסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר והמשיב הגיש תשובה לערר.
2. ביום 20.3.2023 נערך דיון מקדמי בערר ובמסגרתו טענה העוררת כי דוח הביקורת שצורף לכתב התשובה אינו שייך לנכס נשוא הערר והמשיב נתבקש להודיע לוועדה את עמדתו בנושא. בהמשך הוגשה הודעת המשיב ולפיה נפלה טעות במספרו של הנכס ואולם הדו"ח מתייחס לנכס.
3. העוררת הגישה תצהיר מטעמה של מנהל הנכסים של העוררת והמשיב הגיש מטעמו דו"ח חוקר מיום 12.6.23 (להלן: "דו"ח החוקר").
4. ביום 3.7.2023 נערך דיון הוכחות. בשל אי התייצבות החוקר לחקירה, ניתן החלטה ולפיה בהסכמת המשיב העוררת תוכל לעשות שימוש בחוות הדעת השמאי ללא מסקנות המומחה המופיעות בסעיף 6 לחוות דעתו.
5. לאחר הדיון הגיש המשיב הבהרה נוספת לגבי מיהות המחזיק בנכס ולאחריו הוגש תגובת העוררת. לבקשת הועדה הוגשה הודעה מוסכמת מטעם הצדדים שבה הוסכם שדו"ח הביקורת אכן מתייחס לנכס נשוא הערר.
6. הצדדים הגישו סיכומים.

7. התיקים שבכותרת אוחדו בהחלטה מיום 26.6.25 ומיום 8.4.2024.

הסוגיה הטעונה הכרעה

8. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר, בשטח של 178 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין, זכאי לפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") כנכס שאינו ראוי לשימוש. זאת לתקופה שמיום 1.9.2022 (להלן: "תקופת הערר").

טענות העוררת

1. לטענת העוררת, הנכס אינו ראוי לשימוש על כן אינו בר חיוב.
2. הנכס הנ"ל הוכר בעבר כנכס פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה, תחת מס' נכס שונה-2000222144 ורק מספר הצריכה שלו שונה.
3. מדובר בנכס היחיד בו מחזיקה העוררת בבניין ולא חל בו כל שינוי מאז הכירה בו העירייה כנכס שאינו ראוי לשימוש (מיום 1.11.2008 ועד 31.12.2015, כמעט ברצף כעולה ממכתבי המשיב לעוררת נספחים ג-ו לתצהיר העוררת). הואיל ולא הוכח שחל בו שינוי משמעותי יש להמשיך להעניק לעוררת את הפטור.

טענות המשיב

4. על פי חודעת המשיב לוועדה מיום 13.7.2033, הנכס הנ"ל היה רשום בעבר על שם העוררת והוא חוייבה בגינו. בתאריך 16.7.15 אוחד הנכס בטעות עם נכס אחר שהמחזיקה בו היא משטרת ישראל ומסיבה זו במשך שנים לא קיבלה העוררת חיובים ביחס אליו. הטעות התגלתה על ידי המשיב בבדיקה שגרתית שנערכה בחודש מאי 2022 (נספח ב' לכתב התביעה) בעקבותיה נגרע שטח הנכס מהשטח שבו מחוייבת המשטרה, ומחודש ספטמבר 2022 החל המשיב לחייב את העוררת.
9. לגופו של עניין, העוררת לא הוכיחה מה היה מצבו של הנכס עובר לחודש ספטמבר 2022, ממילא לא הוכיחה את טענתה לא חל בו כל שינוי. בנוסף, גם אם נפלה טעות מחובת המשיב לתקנה ולבחון את מצבו של הנכס, להיום. בכל מקרה, מדוח החוקר כמו גם מעדות נציג העוררת עולה כי לנכס רצפה תקינה, יש קירוי, והנכס מחובר לחשמל. כמו כן הנכס נעול מפני פריצות. על כן, גם אם לא עושים בו שימוש, אין פירוש הדבר שאינו בר חיוב, ומדובר בנכס שעל פי הפסיקה אינו עונה להגדרת סעיף 330 לפקודה.

דיון והכרעה

חיוב קודם של הנכס

10. נחה דעתנו מהודעת המשיב, אליה צורפו אסמכתאות, ולפיה אי חיוב הנכס שבנדון לפני חודש ספטמבר 2022 מקורו **בטעות** של המשיב, אשר סיפח את שטח הנכס לשטח סמוך המוחזק על ידי משטרת ישראל, ולא בכך שהנכס היה פטור מחיוב. בשורה התחתונה, העוררת לא חוייבה בגין השטח נשוא הערר, אף שהיא מודה כי החזיקה בו, והמשיב בהגנותו אף מצא לנכון להשית על העוררת חיובים רק מחודש ספטמבר 2022 ואילך ולא רטרואקטיבית (זאת, מבלי להביע כל דעה בשאלה האם המשיב היה רשאי לעשות כן על פי דין).

11. לאור זאת, הסוגיה היחידה העומדת לפתחנו האם יש לתת לנכס פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודה, וזאת מיום 1.9.22 ואילך.

נכס שאינו ראוי לשימוש

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

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

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

15. לכתב הערר לא צירפה העוררת שום אסמכתא הנוגעת למצבו של הנכס **להיום**, ואף נטען על ידה שיש להאריך את הפטור שכבר ניתן לנכס שכן מצבו לא השתנה.

16. מנהל הנכסים של העוררת, אשר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמה, צרף לתצהירו צילומים של הנכס מחודש יולי 2022, היינו סמוך להוצאת השומה (נספח ב'). בצילומים או ניתן לראות שמתקרת הנכס משתלשלים צינורות פח וחטי חשמל, המהווים ככל הנראה הכנה למזגן ואמורים להיות מכוסים באמצעות תקרת גבס מונמכת (שאינה קיימת בנכס). יש לציין כי מדובר **בצילומים ספורים בלבד** מהם קשה ללמוד על מצבו של הנכס כולו שמתפרס כאמור על כ- 180 מ"ר.

17. בפני הועדה הוצג, בנוסף, דו"ח ביקורת של המשיב שנערך בנכס בחודש יוני 2023 (כשנה לאחר שצולמו התמונות שצירפה העוררת). החוקר מטעם המשיב ציין בדו"ח את העובדה, שהנכס נעדר תקרה מונמכת, שחלק מקירותיו שבורים וכי פורקו מחיצות פנימיות. בנכס לא מתבצעות עבודות שיפוץ. המצהיר מטעם העוררת אישר בחקירתו כי היה נוכח בביקור ושהצילומים שצורפו לדו"ח הם צילומים של הנכס. כמו כן העיד, שהנכס אינו מחובר לתשתית חשמל ולתשתיות נוספות (העד לא ידע להסביר כיצד זה נראית מנורת ניאון דולקת בצילום 3 שצורף לדוח החוקר). עוד ציין כי הכניסה הראשית לנכס נעולה (לא מדובר בנכס פרוץ) וכי הוא עומד ריק כעשר שנים לפחות, לאחר שלא נמצאו לו שוכרים.

18. למרות שהנטל מוטל כאמור על העוררת להוכיח שהנכס אינו ראוי לשימוש, העוררת הציגה לוועדה ראיות מועטות בלבד ביחס למצבו הפיסי. השאלה היא האם קיימת אפשרות מעשית לעשות שימוש כלשהוא בנכס במצבו **כיום** או שהנכס, כלשון הסעיף, "**ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו**". לעניין נטל ההוכחה ראה ראו בנוסף לעניין נטל ההוכחה: בעמ"נ (מינהליים ת"א) 46146-02-13 **מייכק שוילי נ' עיריית תל-אביב** [פורסם בנבו] (12.10.2015); עמ"נ 29825-10-11 **גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה** [פורסם בנבו] (18.12.12); עמ"נ (ת"א) 114/05 **מנהל הארנונה בעת"א נ' חברת עדן יפו** [פורסם בנבו] (26.12.2005); עמ"נ (מנהלי חיפה) 341/03 **לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה** [פורסם בנבו] (19.07.2004).

19. נזכיר בהקשר זה, את הלכת בית המשפט העליון אשר דחה את מבחן "הכדאיות הכלכלית" בבר"מ 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה** (נבו 30.12.2009) בקובעו שהמבחן הקובע האם נהרס הבניין או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, הוא מבחן **עובדתי** גרידא וזאת עפ"י מצבו הפיזי - אובייקטיבי של הנכס בעיני האדם הסביר ולא התנהגותו של הנישום. **"יהגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית "אובייקטיבית" או עלות "סבירה" אחרת ב"הפיכת" הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו.**" בהתאם להלכה זו אין כל רלוונטיות בתשובה לשאלה האם העוררת יכולה להשקיע בנכס על מנת להפכו לנכס מניב ו/או לשאלה מדוע בוחרת העוררת שלא לעשות זאת (לפי עדות מנהל הנכסים בכוונת העוררת להשית את העלויות על השוכר הבא שיימצא לנכס).

20. בחינת מצבו של הנכס כיום, על יסוד הראיות המועטות ביותר שהובאו על ידי העוררת מביאה את הוועדה למסקנה שהנכס במצבו כיום אינו עונה להגדרה של נכס שאינו ראוי לשימוש. הנכס אינו פרוץ, ואף שהוא עומד ריק משך שנים ארוכות לא ניכר כי הוא הרוס או ניזוק באופן שלא ניתן לעשות בו כיום שום שימוש. אמנם הצילומים שצורפו לדוח החוקר מעידים על כך שהתקרה המונמכת נפגעה, לפחות בחלקה, וכך גם חלק מקירות הגבס הפנימיים, ואולם הצילומים מראים שמדובר בנכס שלם בעל רצפה, חלונות, דלתות ומנעול, כך שניתן על פניו לעשות בו שימוש. על פי עדות נציג העוררת, הבניין בו מצוי הנכס מאוכלס (6 קומות מעל), בין היתר על ידי משטרת ישראל ומכאן, שאין מניעה אובייקטיבית נראית לעין המונעת את השימוש בו כמבנה תעשייתי ו/או בית מלאכה ו/או מחסן. בהקשר נזכיר שוב את הלכת המגרש המוצלח שבה נקבע, כי אין די בכך שהמחזיק סבור כי הנכס אינו ניתן לשימוש, ויש לבחון האם הנכס יכול לשמש לכל שימוש חוקי: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

סוף דבר

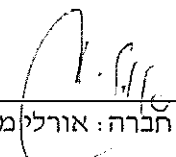
21. נוכח האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

22. אין צו להוצאות.

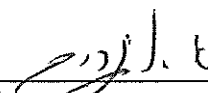
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.6.24

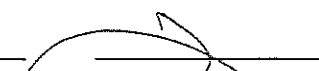
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח

קלדנית: שני מראד


חבר: אודי וינצ'ק, כלכלן


יו"ר: עו"ד דנית פרינץ

מס' ערר 140024380, 140023695, 140025470

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

חברה: אורלי מלי רויח

חבר: אודי וינריב, כלכלן



העוררת: רבוע כחול גדל'ן בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון, בשטח כולל של 87 מ"ר, נמצא ברחוב מבוא גרופית 4 בתל-אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת "שטחים טכניים".

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 31.3.2022 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק להוכחות.
3. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של ירון ראובן, שמאי העוררת ("תצהיר העוררת"). המשיב הגיש תצהירים של שלושה חוקרים מטעמו.
4. העוררת הגישה בקשה לצירוף צד ג' להליך, והבקשה נדחתה בהחלטת ועדה מיום 17.11.22.
5. ביום 24.4.2023 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עד העוררת והחוקר נרייה גודיס מטעם המשיב. העוררת ויתרה על חקירת שני החוקרים הנוספים של המשיב.
6. הצדדים הגישו סיכומים.
7. בהחלטה מיום 14.4.2024 אוחדו העררים שבכותרת ולכן ההחלטה להלן תחול על שלושתם.

8. יצויין כי הערר נוגע לשני נכסים ואולם על פי האמור בסיכומי המשיב, ביחס לנכס מס' 2000213693 הושגה הסכמה עם העוררת ולפיכך ההחלטה שבנדון נוגעת לנכס שמספרו 2000213683 בלבד. כמו כן, הצדדים מסכימים על כך שהשטח שבמחלוקת הוא 87 מ"ר (סעיף 9 לסיכומי המשיב).

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

9. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לשטח המצוי בקומה מינוס 2 בבניין, שאינו משמש למגורים, ובנכס חדר משאבות ומאגר מים (להלן: "השטחים הטכניים").

10. לטענת העוררת, היא אינה הבעלים של הנכס ומבלי לגרוע מכך מדובר בשטח המשמש את כלל המחזיקים בבניין ועל כן אין להטיל את החיוב בגינו על העוררת. העוררת טוענת כי הוכח שהיא בעלת 20% בלבד מכלל הבניין, וזכויות אלו אינן כוללות את הנכס. בנוסף הוכח, כי השטח משמש כמאגר מים ולעוררת אין גישה לנכס (אינה מחזיקה במפתח).

11. לטענת המשיב, בין המשיב לעוררת וצדדים נוספים הושגה פשרה שקיבלה תוקף של פסק דין במסגרת עת"מ 47346-12-20 (להלן: "הסכם הפשרה") ובמסגרתה נקבע אופן חלוקת השטחים במרכז המסחרי בו מצוי הנכס, ובכלל זאת ניתנה בו התחייבות מפורשת של העוררת לשאת בחיוב הארנונה של הנכס נשוא הערר (2000213683) (סעיף 6 לפשרה).

12. המשיב מוסיף וטוען, שאין לערבב בין טענת "אינני מחזיק" לטענת הנוגעת לסיווג הנכס ועל כן, כל עוד העוררת לא הודיעה למשיב על החלפת מחזיקים בנכס, היא רשומה כדין כמחזיקה בנכס ועליה לשאת בארנונה בגינו. אין לראות בטענת העוררת כי מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב, כ"הודעה" על החלפת מחזיקים כנדרש בפקודת העיריות. לגופן של הטענות טוען המשיב, שיש לחייב את העוררת בארנונה בגין הנכס שכן יש לראות בעוררת כמי "שאחראית" לנכס "כחברת ניהול", בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' סייפא. זאת, לטענת המשיב, שכן הוכח שהעוררת משתמשת בפועל (בהיותה הבעלים) בנכס כחברת ניהול. העוררת מצידה לא הוכיחה שמדובר בשטח משותף שבו עושים שימוש כלל דיירי הבניין (כטענתה) והואיל וחובת ההוכחה מוטלת עליה, הרי שיש לדחות את טענתה ואת הערר.

דיון והכרעה

13. טענת העוררת על כי אינה מחזיקה בנכס (סעיף 1 לכתב הערר) נסתרת להבנתנו, על פניו, מהאמור בהסכם הפשרה המשולש שנחתם בין הבעלים הקודם של הנכס, חברת אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, העוררת והמשיב במסגרת עת"מ 47346-12-20 (להלן: "הסכם הפשרה"), נספח 1 לתצהיר העד מטעם העוררת). יש לציין את העובדה התמוהה שהמשיב עצמו כלל לא

ציין את דבר קיומו של הסכם זה במסגרת כתב התשובה שהוגש, לא כל שכן לא נטענה על ידי המשיב טענת מניעות או השתק מכוחו של הסכם הפשרה, טענות המועלות כיום במסגרת סיכומי המשיב. מאחר ולא התבססו בחלטה זו על טענת המניעות ההשתק, אזי לא ניתן משקל לכך שהטענה לא נטענה במקור.

14. עיון בהסכם הפשרה מעלה כי העוררת הסכימה לכך שתחוייב בארנונה החל מיום 1.7.2021 בגין הנכס נשוא הערר (2000213683): "דבוע כחול גדול תחוייב על ידי המשיבה 1 (המשיב דבאן-ר.פ.) לשלם החל מ- 1.7.2021 את החיובים השוטפים בגין נכס מס' 2000213683 (שטח טכני 125 מ"ר בקומת מרתף)" (סעיף 6 להסכם הפשרה). עוד הובהר בהסכם (עליו חתומה העוררת) כי ההסכם על כלל סעיפיו מחייב אותה והיא לא תוכל להשמע בכל טענה סותרת את האמור בו ואולם לעוררת תעמוד הזכות להודיע למשיב על חילופי מחזיקים ביחס לתקופה שלאחר 21.7.2021 (סעיף 9 להסכם).

15. ודוק: גם אם במסגרת הסכם הפשרה העוררת אינה מודה במפורש בכך שהיא המחזיקה הבלעדית בנכס מתאריך 21.7.2021, די בכך שהעוררת הסכימה לקחת על עצמה את החיובים בגינו כדי להסיק שהעוררת רואה עצמה כמחזיקה בנכס לצרכי ארנונה ודי לנו בכך. הדבר נלמד גם מכך שהעוררת שמרה לעצמה את הזכות להודיע למשיב על חילופי מחזיקים, זכות השמורה ל"מחזיק".

16. כך או כך, נוכח מילותיו הברורות של הסכם הפשרה כפי שהובאו לעיל, שאלת חיוב העוררת בנכס אינה שנויה במחלוקת וזאת בין אם העוררת היא "הבעלים" של הנכס, ובין אם "מחזיקה" בו. מכאן, וכל עוד לא הוכח על ידי העוררת כי שלחה למשיב הודעה על חילופי מחזיקים כדין, הרי שחיוב העוררת בגין הנכס נעשה כדין.

17. יש לציין שטענת העוררת בסיכומיה ולפיה בהתאם לסעיף 9 היה עליה להודיע למשיב מי מחזיק בנכס היא טענה תמוהה שאינה עולה בקנה אחד עם לשון הסעיף, הקובע כאמור הפוך. צודק המשיב גם בטענתו, שאין לראות בטענת העוררת על כך שאין לחייבה בארנונה בגין הנכס משום היותו "שטח משותף" שאינו בר חיוב, כדי הודעת על חילופי מחזיקים בהתאם לסעיף 6-325 לפקודה. טענה זו של העוררת נוגעת לסיווג הנכס ולא לשאלת מיהות המחזיק בו ולכן היא תדון בנפרד להלן.

שטח המשותף

18. לעוררת טענה נוספת והיא שהשטח המחוייב הוא שטח משותף הפטור מחיוב בהתאם לרישא של סעיף 1.3.1 ז' לצו, הקובע כך:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם"

19. במסגרת דו"ח החוקר מיום 13.10.21 צויין כי הנכס מורכב ממגגר מים וחדר משאבות (סומן צהוב בתרשים) במסגרת הערר נטען על ידי העוררת שמדובר במתקנים טכניים המשמשים את כלל דיירי הבניין (סעיף 17). אין ספק שהשטחים הטכניים המדוברים כאן נופלים תחת סוגי השטחים שבסייפא לס' 1.3.1 ו' ועל כן חיובם ייעשה כפוף לכך שהם מוחזקים "באחריות חברת ניהול". יש לציין בהקשר זה, שהסייפא של סעיף 1.3.1 ו' כלשונה אינה רשימה סגורה.
20. לאור זאת נותר לנו לקבוע האם השטחים הטכניים נשוא הערר הנם "באחריות חברת הניהול", כאשר נטל ההוכחה להוכיח שלא כך הם פני הדברים, על פי לשונו של הסעיף, מוטל על העוררת.
21. במסגרת עמ"נ (מנהליים ת"א) 254-08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (נבו 06.09.2010) נדונו שטחים משותפים בבעלות העוררת, ובהם מתקנים המשרתים את מערכות הבניין השונות לשימושם של כלל הדיירים השוכרים. בית המשפט הנדרש להכריע שם (כבמקרה שלפנינו) האם מדובר בשטחים הנופלים לסייפא של סעיף 1.3.1 ו' לצו, קרי האם מדובר בשטחים טכניים המוחזקים באחריות חברת ניהול או וועד בית. בית המשפט דחה שם את טענת העוררת, שאינה משמשת באופן רשמי כחברת הניהול או ועדת הבית, שכן הוכח שהעוררת (שם) היא האחראית בפני הדיירים השוכרים על תקינות הבניין, כלומר משמשת על תקן חברת ניהול לבניין לכל דבר ועניין. וכך נאמר שם:

"משקבעתי כי עסקינן בשטחים ברי חיוב, נותר לבחון את מי יש לחייב בגינם. סעיף 1.3.1 ח' אינו מספק מענה לשאלה זו ולפיכך מפרשים הצדדים את לשונו כל אחד לפי דרכו. המערערת סבורה כי למרות היותה הבעלים של הנכס היא אינה חברת הניהול והיא אינה המחזיקה בשטחים נשוא השומה המצויים לשיטתה בחזקת דיירי הבניין. מנגד טוענת ועדת הערר כי למערערת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הטכניים ועליה מוטלת האחריות לשלמותם ותפקוד המתקנים הממוקמים בשטחים אלה.

ככלל, אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים יש לחייב בארנונה את "המחזיק" בנכס כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות. בהימצא מספר מחזיקים לנכס מקטגוריות שונות, כמו בענייננו בעלים-משכיר מול דיירים-שוכרים, יש להעדיף את זה מבניהם שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר

לנכס.....לאור העובדה שוועדת הערר קבעה כי עסקינן בשטחים טכניים שיש לחייבם בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו, ולאור העובדה שלא מצאה ועד בית או חברת ניהול פורמאליים שהשטחים מוחזקים באחריותם ושיש לדאוגם כ"מחזיקים" בנכס וכמי שחייבים בתשלום הארנונה בגין, קבעה ועדת הערר שלושה מבחנים לצורך הקביעה מיהו המחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.....

המעוררת, הבעלים של הנכס, משמשת ופועלת בנכס, כפי שקבעתי לעיל, כחברת ניהול לכל דבר ועניין, אף אם אינה מגדירה עצמה ככזו..... המבחן לכך הוא השימוש שנעשה בפועל על ידי השטחים טכניים אלה (ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 258/07 חידון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו) [פורסם בנבו]. המעוררת היא מי שמתחזקת ומנהלת את הבניין ומחזיקה באופן בלעדי בשטחים הטכניים ומי שאחראית בפני הדיירים לתפקודו התקין של הציוד המצוי בשטחים טכניים אלו..... לפיכך, קביעתה של ועדת הערר כי "חיוז העוררת בתשלום ארנונה עבור שטח המתקנים הטכניים המצוי על הגג הינו כדין" הינה החלטה סבירה שאינה חורגת ממתחם ההחלטות הסבירות אותן יכולה הרשות לקבל בנסיבות העניין...."

22. ובהשאלה לענייננו: כאמור על העוררת מוטל הנטל להוכיח שלמרות שהיא מחזיקה בלעדית בנכס (וכבר קבענו כי זהו המקרה בענייננו) קיים גורם אחר אשר אחראי לתחזוקה ו/או התקנות של השטחים הטכניים בנכס שהם ברי חיוז. לטעמנו העוררת לא הרימה את הנטל בעניין זה.

23. העוררת הגישה מטעמה תצהיר אחד של שמאי החברה, מר ראובן. מר ראובן האריך בתצהירו בנוגע לשאלת הבעלות ו/או החזקה של העוררת בבניין ובנכס כעולה מהסכם הפשרה, ואולם בתצהיר זה לא נאמר דבר ביחס למידת "האחריות" של העוררת למתקנים הטכניים (או העדרה), למעט אמירה כללית ולפיה "מזוהר בחדר חשמל המשדת את כל הבניין" (סעיף 19 לתצהיר). אין באמירה זו, גם אילו הוכחה, כדי לקבוע שהנכס אינו בשליטה ו/או באחריות העוררת, מה גם שהטענה כשלעצמה, שהשטחים משרתים את כלל דיירי הבניין לא הוכחה בכל ראייה נוספת. מר ראובן הוסיף בחקירתו הנגדית, כי למיטב ידיעתו "אין לבניין חברת ניהול" וטען כי בירר עניין זה עם מנהל הנכסים בעוררת. מר ראובן הוסיף והעיד כי העוררת מטפלת עבור השוכר "מגה" "בבעיות" (כמו נזילה) שיש בבניין.

24. עדותו של מר ראובן אינה מוכיחה איפה את טענת העוררת שהנכס אינו באחריותה ו/או בשליטתה, מה גם שמעדות זו עולה שמי שיכול היה לשפוך אור על שאלת "האחריות" ביחס לתחזוקת השטחים המשותפים, ולרבות הנכס, הוא מנהל הנכסים של העוררת שמשום מה לא

ההפך לעדנה על ידי הענידת עיבוד או טקסט לפניה והענידת רישא-רישא 465/87 המבקש לשמור
 ולעמוד ברישא כי עליהם להעניק, פיר (הקף) 1971/65

25. ובבסיס הענידת לו פטנט כל אדם שהיה לעדנה עולם העלילה בבסיס ויש
 טקסטים ברישא אשר עולם העלילה בבסיס. בבסיס הענידת אדם טקס : ענינת ענינת
העלילה והענינת בבסיס הענידת כי פטנט לא היה לו כעלילה בבסיס בבסיס
היה אם כי היה נידון בבסיס (טקס) 34 לסיכומים. הרישא, והענידת לו הבסיס להענידת שום
 רישא ברישא לעדנה אדם לענינת אדם על הבסיס והיה על כי שהעלילה יענינת
 בבסיס טקס.

26. לא כעלילה בבסיס הענידת שניטע לענינת אדם, שם הרישא טקס שהענינת שלענינת
 אדם יענינת לענינת הענינת הענינת, בבסיס טקס. שם הרישא טקס והענידת הרישא
 לענינת לו הרישא טקס, הענילת לענינת שם כי הרישא טקס לענינת של הענידת לו
 לענינת של הענינת על כי, הרישא טקס טקס. לענינת טקס (טקס) אדם בבסיס
 טקס, שם טקס בבסיס אדם יענינת לענילת, כי אדם שהענידת אדם בבסיס טקס
 טקס וטקס, הרישא טקס אדם אדם הענידת העלילה בבסיס, הענידת לו טקס העלילה
הענינת טקס טקס הרישא הענינת טקס הענינת לו טקס טקס הרישא טקס
 טקס.

בכל הענינת שלענילת הרישא טקס.

הענידת הענילת למעלה והענינת טקס 5,000 על טקס 30 טקס הענילת לו.

12.6.24
 טקס טקס טקס טקס

בבסיס טקס 5 (2) טקס טקס טקס טקס, הענינת 2000-2000 (2) טקס
 טקס טקס טקס טקס (טקס) 2000, הענינת 2000-2000, טקס טקס טקס טקס
 טקס טקס טקס טקס טקס 45 טקס טקס טקס טקס.

בבסיס טקס 20 (2) טקס טקס טקס טקס, הענינת 2000-2000 (2) טקס
 טקס טקס טקס טקס 1972-1972 טקס טקס טקס טקס של טקס.

טקס טקס טקס טקס
 טקס טקס טקס טקס
 טקס טקס טקס טקס

מס' ערר 140024380, 140023695, 140025470

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: רבוע כחול נדל"ן בע"מ

נ ג ד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון, בשטח כולל של 87 מ"ר, נמצא ברחוב מבוא גרופית 4 בתל-אביב ("הנכס") ומחויב על יד המשיב תחת "שטחים טכניים".

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 31.3.2022 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק להוכחות.
3. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של ירון ראובן, שמאי העוררת ("תצהיר העוררת"). המשיב הגיש תצהירים של שלושה חוקרים מטעמו.
4. העוררת הגישה בקשה לצירוף צד ג' להליך, והבקשה נדחתה בהחלטת ועדה מיום 17.11.22.
5. ביום 24.4.2023 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עד העוררת והחוקר נרייה גודיס מטעם המשיב. העוררת ויתרה על חקירת שני החוקרים הנוספים של המשיב.
6. הצדדים הגישו סיכומים.
7. בהחלטה מיום 14.4.2024 אוחדו העררים שבכותרת ולכן ההחלטה להלן תחול על שלושתם.

8. יצויין כי הערר נוגע לשני נכסים ואולם על פי האמור בסיכומי המשיב, ביחס לנכס מס' 2000213693 הושגה הסכמה עם העוררת ולפיכך ההחלטה שבנדון נוגעת לנכס שמספרו 2000213683 בלבד. כמו כן, הצדדים מסכימים על כך שהשטח שבמחלוקת הוא 87 מ"ר (סעיף 9 לסיכומי המשיב).

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

9. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לשטח המצוי בקומה מינוס 2 בבניין, שאינו משמש למגורים, ובנכס חדר משאבות ומאגר מים (להלן: "השטחים הטכניים").
10. לטענת העוררת, היא אינה הבעלים של הנכס ומבלי לגרוע מכך מדובר בשטח המשמש את כלל המחזיקים בבניין ועל כן אין להטיל את החיוב בגינו על העוררת. העוררת טוענת כי הוכח שהיא בעלת 20% בלבד מכלל הבניין, וזכויות אלו אינן כוללות את הנכס. בנוסף הוכח, כי השטח משמש כמאגר מים ולעוררת אין גישה לנכס (אינה מחזיקה במפתח).
11. לטענת המשיב, בין המשיב לעוררת וצדדים נוספים הושגה פשרה שקיבלה תוקף של פסק דין במסגרת עת"מ 20-47346-12 (להלן: "הסכם הפשרה") ובמסגרתה נקבע אופן חלוקת השטחים במרכז המסחרי בו מצוי הנכס, ובכלל זאת ניתנה בו התחייבות מפורשת של העוררת לשאת בחיוב הארנונה של הנכס נשוא הערר (2000213683) (סעיף 6 לפשרה).
12. המשיב מוסיף וטוען, שאין לערבב בין טענת "אינני מחזיק" לטענת הנוגעת לסיווג הנכס ועל כן, כל עוד העוררת לא הודיעה למשיב על החלפת מחזיקים בנכס, היא רשומה כדין כמחזיקה בנכס ועליה לשאת בארנונה בגינו. אין לראות בטענת העוררת כי מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב, כ"הודעה" על החלפת מחזיקים כנדרש בפקודת העיריות. לגופן של הטענות טוען המשיב, שיש לחייב את העוררת בארנונה בגין הנכס שכן יש לראות בעוררת כמי "שאחראית" לנכס "כתברת ניהול", בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' סייפא. זאת, לטענת המשיב, שכן הוכח שהעוררת **משתמשת בפועל** (בהיותה הבעלים) בנכס כתברת ניהול. העוררת מצידה לא הוכיחה שמדובר בשטח משותף שבו עושים שימוש כלל דיירי הבניין (כטענתה) והואיל וחובת ההוכחה מוטלת עליה, הרי שיש לדחות את טענתה ואת הערר.

דיון והכרעה

13. טענת העוררת על כי אינה מחזיקה בנכס (סעיף 1 לכתב הערר) נסתרת להבנתנו, על פניו, מהאמור בהסכם הפשרה המשולש שנחתם בין הבעלים הקודם של הנכס, חברת אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, העוררת והמשיב במסגרת עת"מ 20-47346-12 (להלן: "הסכם הפשרה"), **נספח 1** לתצהיר העד מטעם העוררת). יש לציין את העובדה התמוהה שהמשיב עצמו כלל לא

ציין את דבר קיומו של הסכם זה במסגרת כתב התשובה שהוגש, לא כל שכן לא נטענה על ידי המשיב טענת מניעות או השתק מכוחו של הסכם הפשרה, טענות המועלות כיום במסגרת סיכומי המשיב. מאחר ולא התבססנו בהחלטה זו על טענת המניעות ההשתק, אזי לא ניתן משקל לכך שהטענה לא נטענה במקור.

14. עיון בהסכם הפשרה מעלה כי העוררת הסכימה לכך שתחוייב בארנונה החל מיום 1.7.2021 בגין הנכס נשוא הערר (2000213683): **"ידבוע כחול נדלן תחויב על ידי המשיבה 1 (המשיב זכאן-ר.פ.) לשלם החל מ- 1.7.2021 את החיובים השוטפים בגין נכס מס' 2000213683 (שטח טכני 125 מ"ר בקומת מרתף)"** (סעיף 6 להסכם הפשרה). עוד הובהר בהסכם (עליו חתומה העוררת) כי ההסכם על כלל סעיפיו מחייב אותה והיא לא תוכל להשמע בכל טענה סותרת את האמור בו ואולם לעוררת תעמוד הזכות להודיע למשיב על **חילופי מחזיקים** ביחס לתקופה שלאחר 21.7.2021 (סעיף 9 להסכם).

15. ודוק: גם אם במסגרת הסכם הפשרה העוררת אינה מודה במפורש בכך שהיא המחזיקה הבלעדית בנכס מתאריך 21.7.2021, די בכך שהעוררת הסכימה לקחת על עצמה את החיובים בגינו כדי להסיק שהעוררת רואה עצמה כמחזיקה בנכס לצרכי ארנונה ודי לנו בכך. הדבר נלמד גם מכך שהעוררת שמרה לעצמה את הזכות להודיע למשיב על **חילופי מחזיקים**, זכות השמורה ל"מחזיק".

16. כך או כך, נוכח מילותיו הברורות של הסכם הפשרה כפי שהובאו לעיל, שאלת חיוב העוררת בנכס אינה שנויה במחלוקת וזאת בין אם העוררת היא "הבעלים" של הנכס, ובין אם "מחזיקה" בו. מכאן, וכל עוד לא הוכח על ידי העוררת כי שלחה למשיב הודעה על חילופי מחזיקים כדין, הרי שחיוב העוררת בגין הנכס נעשה כדין.

17. יש לציין שטענת העוררת בסיכומיה ולפיה בהתאם לסעיף 9 היה עליה להודיע למשיב מי מחזיק בנכס היא טענה תמוהה שאינה עולה בקנה אחד עם לשון הסעיף, הקובע כאמור הפוך. צודק המשיב גם בטענתו, שאין לראות בטענת העוררת על כך שאין לחייבה בארנונה בגין הנכס משום היותו "שטח משותף" שאינו בר חיוב, כדי הודעת על חילופי מחזיקים בהתאם לסעיף 6-325 לפקודה. טענה זו של העוררת נוגעת לסיווג הנכס ולא לשאלת מיהות המחזיק בו ולכן היא תדון בנפרד להלן.

שטח המשותף

18. לעוררת טענה נוספת והיא שהשטח המחויב הוא שטח משותף הפטור מחיוב בהתאם לרישא של סעיף 1.3.1 ז' לצו, הקובע כך:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם"

19. במסגרת דו"ח החוקר מיום 13.10.21 צויין כי הנכס מורכב ממאגר מים וחדר משאבות (סומן צהוב בתרשים) במסגרת הערר נטען על ידי העוררת שמדובר במתקנים טכניים המשמשים את כלל דיירי הבניין (סעיף 17). אין ספק שהשטחים הטכניים המדוברים כאן נופלים תחת סוגי השטחים שבסייפא לס' 1.3.1 ז' ועל כן חיובם ייעשה כפוף לכך שהם מוחזקים **"באחריות חברת ניהול"**. יש לציין בהקשר זה, שהסייפא של סעיף 1.3.1 ז' כלשונה אינה רשימה סגורה.

20. לאור זאת נותר לנו לקבוע האם השטחים הטכניים נשוא הערר הנם **"באחריות חברת הניהול"**, כאשר נטל ההוכחה להוכיח שלא כך הם פני הדברים, על פי לשונו של הסעיף, מוטל על העוררת.

21. במסגרת עמ"נ (מנהליים ת"א) 254-08 **אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א** (נבו 06.09.2010) נדונו שטחים משותפים בבעלות העוררת, ובהם מתקנים המשרתים את מערכות הבניין השונות לשימושם של כלל הדיירים השוכרים. בית המשפט הנדרש להכריע שם (כבמקרה שלפנינו) האם מדובר בשטחים הנופלים לסייפא של סעיף 1.3.1 ז' לצו, קרי האם מדובר בשטחים טכניים המוחזקים באחריות חברת ניהול או וועד בית. בית המשפט דחה שם את טענת העוררת, שאינה משמשת באופן רשמי כחברת הניהול או ועדת הבית, שכן הוכח שהעוררת (שם) היא האחראית בפני הדיירים השוכרים על תקינות הבניין, כלומר משמשת על תקן חברת ניהול לבניין לכל דבר ועניין. וכך נאמר שם:

"משקבעתי כי עסקינן בשטחים ברי חיוב, נותר לבחון את מי יש לחייב בגינם. סעיף 1.3.1 ח' אינו מספק מענה לשאלה זו ולפיכך מפרשים הצדדים את לשונו כל אחד לפי דרכו. המערערת סבורה כי למרות היותה הבעלים של הנכס היא אינה חברת הניהול והיא אינה המחזיקה בשטחים נשוא השומה המצויים לשיטתה בחזקת דיירי הבניין. מנגד טוענת ועדת הערר כי למערערת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הטכניים ועליה מוטלת האחריות לשלמות ותפקוד המתקנים הממוקמים בשטחים אלה.

ככלל, אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לסעיף 8 לחוק ההסדרים יש לחייב בארנונה את "המחזיק" בנכס כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות. בהימצא מספר מחזיקים לנכס מקטגוריות שונות, כמו בענייננו בעלים-משכיר מול דיירים-שוכרים, יש להעדיף את זה מבניהם שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר

לנכס.....לאור העובדה שוועדת הערר קבעה כי עסקינן בשטחים טכניים שיש לחייבם בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו, ולאור העובדה שלא מצאה ועד בית או חברת ניהול פורמאליים שהשטחים מוחזקים באחריותם ושיש לראותם כ"מחזיקים" בנכס וכמי שחייבים בתשלום הארנונה בגינו, קבעה ועדת הערר שלושה מבחנים לצורך הקביעה מיהו המחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.....

המעוררת, הבעלים של הנכס, משמשת ופועלת בנכס, כפי שקבעתי לעיל, כחברת ניהול לכל דבר ועניין, אף אם אינה מגדירה עצמה ככזו..... המבחן לכך הוא השימוש שנעשה בפועל על ידיה בשטחים טכניים אלה (ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו) [פורסם בגבו]. המעוררת היא מי שמתחזקת ומנהלת את הבניין ומחזיקה באופן בלעדי בשטחים הטכניים ומי שאחראית בפני הדיירים לתפקודו התקין של הציוד המצוי בשטחים טכניים אלו..... לפיכך, קביעתה של ועדת הערר כי "חיוב העוררת בתשלום ארנונה עבור שטח המתקנים הטכניים המצוי על הגג הינו כדין" הינה החלטה סבירה שאינה חורגת ממתחם ההחלטות הסבירות אותן יכולה הרשות לקבל בנסיבות העניין...."

22. ובהשאלה לענייננו: כאמור על העוררת מוטל הנטל להוכיח שלמרות שהיא מחזיקה בלעדית בנכס (וכבר קבענו כי זהו המקרה בענייננו) קיים גורם אחר אשר אחראי לתחזוקה ו/או התקנות של השטחים הטכניים בנכס שהם ברי חיוב. לטעמנו העוררת לא הרימה את הנטל בעניין זה.

23. העוררת הגישה מטעמה תצהיר אחד של שמאי החברה, מר ראובן. מר ראובן האריך בתצהירו בנוגע לשאלת הבעלות ו/או החזקה של העוררת בבניין ובנכס כעולה מהסכם הפרשה, ואולם בתצהיר זה לא נאמר דבר ביחס למידת "האחריות" של העוררת למתקנים הטכניים (או העדרה), למעט אמירה כללית ולפיה "מדובר בחזר חשמל המשרת את כל הבניין" (סעיף 19 לתצהיר). אין באמירה זו, גם אילו הוכחה, כדי לקבוע שהנכס אינו בשליטה ו/או באחריות העוררת, מה גם שהטענה כשלעצמה, שהשטחים משרתים את כלל דיירי הבניין לא הוכחה בכל ראייה נוספת. מר ראובן הוסיף בחקירתו הנגדית, כי למיטב ידיעתו "אין לבניין חברת ניהול" וטען כי בירר עניין זה עם מנהל הנכסים בעוררת. מר ראובן הוסיף והעיד כי העוררת מטפלת עבור השוכר "מגה" "בבעיות" (כמו נזילה) שיש בבניין.

24. עדותו של מר ראובן אינה מוכיחה איפה את טענת העוררת שהנכס אינו באחריותה ו/או בשליטתה, מה גם שמעדות זו עולה שמי שיכול היה לשפוך אור על שאלת "האחריות" ביחס לתחזוקת השטחים המשותפים, ולרבות הנכס, הוא מנהל הכנסים של העוררת שמשום מה לא

התנן לעדות על ידי העדות. שובדה או טקסט לשדה העדות נראה: ע"א 465/83 הדק לעיתון ולעוד בע"מ ב' עליה מנתה, כ"ד מה (4) 199165

25. גם בסיכומי העדות לא מצאנו כל אישור לטענה שהיא אמת בעלת השליטה בבטח נאון סקיים גורם אשר שהוא בעל השליטה בבטח. בסיכומי העדות אגמם נתן: "ימנה ליכחל השליטה והבקה והמיקוח בגלל השקן העדות כי כמלם לא היו לו מלה בחדר מאגר המים ותם אם כן אלה נישל ממה" (טעף 34 לסיכומים). האלם, העדות לא הציעה להצהר שום ראיה בקום לעדמים אשר לטענה אחראים על הבטח וטו ראיה על כך שהשליטה "ניסלה" ממה כמקן.

26. לא מלטה מעט העדות שבמקד לפרשת אפרקה ישראל, שם נאכח באקן פדויסמי שלשדות אפריות ישירה לנקיטת המוקמים והמכמים, במקרה שלפני לא נאכח במי העדה ראיות לענין זון האלם והאמה, הנל להדכח שלא כך הודר מלם כמקד לפענה של העדות ולא לפענה של המשיב. על כך, נוסח הראיות שהאכח לעל המיקד אלם שלא נאכח אין שום מלכות, כל שנקד בפרשת אפרקה ישראל לעל, כי אף שהעדות אמת במקרה נאכח מחדת ומקדל, נאכח גורם אשר אלם העדות השליטה בבטח, העדות וטו בעלת השליטה בשטחים שמיים מעט הקמה והשקמה וטו בעלים בר ולמקד גללם והמה המקדמם בקום.

מכל המעשים שלל, הפד מהה.

העדות השלם למשכ והאמה בטן 5,000 בן בתן 30 מקבלת והאלטה וז.

מקן בהחד המדום והלם 7.6.24

במקום לטעף 5 (2) לוחק במי משפט לעינים מנהלים, והמשיב 2000 והקמה 23 (3) לנקמות במי משפט לעינים מנהלים (מחזי דק), המשיב-א-2000, לרשות המדום קיימת וכות שישור למי בקום המשפט לעינים מנהלים והאמה בתן 45 קט מקום קבלת והאלטה.

במקום לנקמה 20 (3) לנקמות והשקמה והמקמות אשר על קביעת אמתה כללית/מחזי דק בהודת שר) ומשליט-1977 המהרם והאלטה וז באשר המהרם של המשיב.

ק"ר: שיד: בנת פרקן
המ: אחי ונתיב, מלם
המדה: אור למה, רחיה
קלמנת: שמי מראד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025640

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אפרת קפלן

חבר: עו"ד ראובן הרן

חבר: רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אסתר מנסטר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב רידינג 31, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000265314 ח-ן ארנונה מס' 11358079 ששטחו 58 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש להעניק לנכס הנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות מארנונה) התשנ"ג – 1993.

בכתב התשובה מטעם המשיב צויין כי הנחת נכס ריק נוצלה במלואה במהלך תקופת הבעלות של העוררת בין התאריכים 31/8/2005-1/3/2005. העוררת רשומה כמחזיקה בנכס משנת 1980. לפיכך, בהתאם לסעיף 16(6) לצו הארנונה לא ניתן להעניק לנכס הנחה כמבוקש.

ביום 19/2/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה העוררת תודיע האם מוסכם כי הנחת נכס ריק נוצלה במלואה וניתנה לה הזדמנות להשלים את טענתה כי תקופות הבעלות הן "נפרדות ומרוחקות זו מזו". ביום 1/5/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי המזכירות תודיע לעוררת שככל שלא תתקבל תגובתה עד ליום 1/5/2024 לא יהיה מנוס ממחיקת הערר. ביום 13/5/2024 הודיע נציג מטעם העוררת כי "אנחנו מוותרים על דיון נוסף". ביום 15/5/2024 ביקשה יו"ר הוועדה הבהרה בתוך 7 ימים האם מבוקש למחוק את הערר. עד כה טרם נמסרה הבהרה, ומכאן החלטה זו אשר ניתנת למען הזהירות.

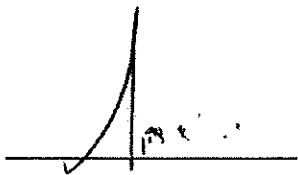
מכלל החומר שבפני הוועדה עולה כי הנחת נכס ריק נוצלה במלואה בשנת 2005. העוררת רשומה כבעלים של הנכס משנת 1980. מכאן כי לא ניתן להעניק לנכס הנחת נכס ריק לתקופה נוספת.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/6/24

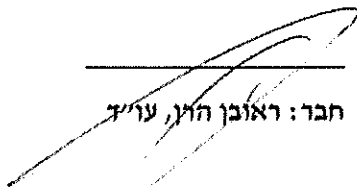
בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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.

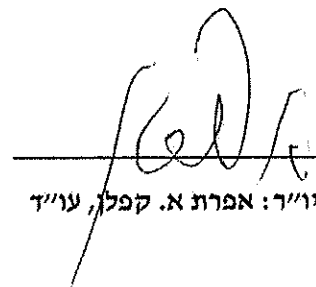


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרץ, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025624

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אורית הלבון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב וולפסון 48, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000123648 ח-ן ארנונה מס' 11347846.

מנהל הארנונה השיב להשגה שהגישה העוררת כך: "יבחייעדר שימוש, מחויב הנכס בהתאם ליעודו המקורי. מבדיקה שערכנו מול מנהל הנדסה ייעוד המקורי של הנכס חינו תעשייה ומלאכה. בהתאם לאמור שונה סיווג הנכס לבתי מלאכה ומפעלי תעשייה החל מיום 01.07.2023. עם השמשת הנכס בפועל למגורים יש לפנות לאגפנו ואנו נפעל בהתאם".

העוררת מבקשת בכתב הערר לשלם ארנונה על פי סיווג מגורים ולא על פי סיווג בתי מלאכה ומפעלי תעשייה מאחר ובעלות הנכס הן בנות 65 ו-70 והכנסותיהן צנועות. עוד צוין, כי בתקופת המלחמה קיים קושי אובייקטיבי להשכיר את הנכס. העוררת מציינת כי כל הנכסים בבנין משמשים למגורים והארנונה בגינם הינה על פי סיווג מגורים.

בכתב התשובה לערר המשיב הפנה לפסק הדין **נבר"ס 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו** (להלן – **"עניין אפריקה ישראל"**), בו נקבע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך ורק בשימושים האפשריים על פי היתר הבנייה ואין די בשימושים בתכנית החלה על הנכס כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה.

ביום 19/2/2024 החליטה יו"ד הוועדה כי מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס ריק, המשיב ימציא לתיק הערר העתק מהיתר הבנייה החל על הנכס, וכי לאחר מכן יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול החליק.

המשיב הגיש לתיק הוועדה את היתר הבנייה מס' 115 משנת 1966, החל על המבנה, בו נקבע כי כל הקומות בבניין נושא הערר הן לשימוש תעשייתי.

ביום 28/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לקבל החלטה בערר ללא דיון הוכחות, לנוכח העובדה שהמחלוקת הינה משפטית בעיקרה. ביום 25/2/2024 הוגשה

הודעה מטעם המשיב בה חזר על עמדתו ביחס להיתר הבנייה והוסיף כי הוא מסכים לקבלת החלטה בערר ללא דיון הוכחות. באותו יום ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה כי הוועדה ממתינה לעמדת העוררת. ביום 11/4/2024 ניתנה לעוררת ארכה להגשת עמדתה עד ליום 1/5/2024. ביום 22/5/2024 ניתנה החלטה כי התיק יועבר למתן החלטה. על פי תרשומות בתיק, ניסיונות המזכירות לברר עם העוררת האם היא עומדת על הערר או שניתן לקבל החלטה על בסיס החומר הקיים בתיק – לא נענו. מכאן החלטה זו.

העוררת צירפה הערכת שווי שנערכה על ידי השמאי ירון יוניצמן, אולם גם הערכה זו אינה יכולה לסייע לטענה בעניין סיווג הנכס כנכס ריק, שכן גם בה צוין במפורש כי מדובר ב"אולם מלאכה המשמש למגורים וממוקם בקומה השנייה של מבנה מלאכה ומסחר ותיק". כלומר, הערכת השווי מתייחסת הן לשימוש החוקי והן לשימוש בנכס בפועל.

מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס ריק ואינו משמש בפועל למגורים, על פי הפסיקה יש לקבוע את סיווג הנכס לצרכי ארנונה על פי היתר הבנייה. זאת להבדיל מנכסים אחרים במבנה, בהם משולמת ארנונה, כך נראה, על פי השימוש בפועל.

בכל הצער לנסיבות שפירטה העוררת; גילה והכנסותיה, הוועדה אינה מוסמכת לקבוע כי סיווג הנכס כאשר הוא ריק, יהיה בניגוד לדין ולפסיקה. לאור זאת, אנו קובעים כי סיווג הנכס, בהינתן שהוא ריק, בסיווג "מלאכה ותעשייה", נעשה כדין על פי היתר הבנייה החל על הנכס.

מובהר, כי ככל שהנכס יושכר בפועל למגורים על העוררת לפנות למשיב ולבקש לשנות את הסיווג.

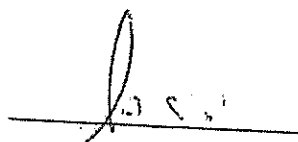
הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

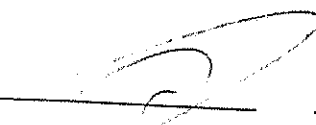
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/6/24

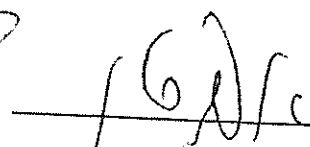
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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 ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140024800

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אופוריד השקעות 2003 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

הצדדים השלישיים: בוגי שרותי רכב, מר בוגי זיאד והייאב נג'ואה

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצא ברחוב הרצל 186, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000093871 ח-ן ארנונה מס' 11278181 בשטח 139 מ"ר בסיווג "מגורים" ונכס מס' 200093898 ח-ן ארנונה מס' 11278182 בשטח 1,041 מ"ר בסיווג "מלאכה".

העוררת טוענת בכתב הערר כי לא החזיקה בנכסים בין התאריכים 19/5/2022-18/7/2022.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי תקופת השכרת הנכסים הסתיימה ביום 30/4/2022 והעוררת לא פנתה למשיב בסמוך למועד זה כדי לעדכנו ביחס לזחות המחזיק בנכס. ביום 25/7/2022 המציאה העוררת למשיב הסכמי שכירות חדשים. במהלך תקופת המחלוקת לא נמסר למשיב כל עדכון.

דיון מקדמי התקיים בפני הוועדה ביום 11/5/2023. ב"כ העוררות טען כי מדובר במכון לשיטת מכוניות הפועל גם כיום. ב"כ המשיב טען כי מדובר בצדדים המקיימים קשרים עסקיים גם כיום ומן הראוי שיפתרו את המחלוקת ביניהם בערכאות המתאימות, שכן המשיב אינו צד לסכסוך ביניהם. ב"כ המשיב הוסיף כי הוצע שיועבר אישור מאת השוכרים כי הם החזיקו בנכס בתקופת המחלוקת, אך הדבר לא הוסכם. לאור טענות הצדדים בדיון החליטה הוועדה, לפני משורת הדיון, לצרף את בוגי שרותי רכב מרחוב יפת 118 באמצעות מר בוגי זיאד והייאב נג'ואה כצדדים שלישיים להליך. נקבע כי הצדדים השלישיים יגישו תגובה לתיק הערר וייתחשו לשאלה האם החזיקו בנכס המשמש לשיטת רכב במועדי המחלוקת. העוררת התבקשה להמציא לתיק הערר הודעה בדבר מועד המצאת המסמכים לצדדים השלישיים.

העוררת המציאה לתיק הערר אישור קבלה חתום על ידי הרצל 186 שטיפת רכב מיום 22/5/2023 וכן משלוח מייל לב"כ הצדדים השלישיים עו"ד קונסטנטין זעורר.

ביום 21/9/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי בהיעדר תגובה מטעם הצדדים השלישיים ניתנת ארכה להגשתה עד ליום 10/10/2023.

ביום 23/11/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי בכוונתה להעביר את התיק לכתיבת החלטה בהיעדר תגובה מטעם הצדדים השלישיים. עוד נקבע כי העוררת תגיש תגובה לבקשה לדחיית הערר על הסף בתוך 14 יום. משהתברר כי החלטה זו לא הומצאה לידי ב"כ העוררת ניתנה החלטה ביום 21/12/2023 לתגובת העוררת בתוך 14 יום. ביום 7/1/2024 הוגשה תגובה מטעם העוררת לבקשה לסילוק הערר על הסף.

מכאן החלטה זו.

העוררת טוענת בכתב הערר כי לא החזיקה בנכס בתקופת מיום 19/5/2022 ועד ליום 18/7/2022.

מכלל החומר שבפני הוועדה עולה כי תקופת השכרת הנכס על פי הסכמי השכירות שנמסרו למשיב הסתיימה ביום 30/4/2022. העוררת לא פנתה למשיב בסמוך לאחר מכן כדי לעדכן בזכות המחזיק בנכס.

בביקורת שנערכה בנכס ביום 9/6/2022 טענה נגואה (החתומה על הסכמי השכירות עם העוררת) כי השטח המסומן בצהוב **אינו בחזקתה ובשימוש** וכי "הציוד והפריטים הנ"ל אינם שייכים לה ויש להעביר את השטח לבעלי הקרקע. עוד טענה שיש להעביר את אתרי צריכה 898 ו 871 **חזרה לבעלי הנכס מכיוון שאינה מחזיקה בהם** לגבי א.צ 203 אין לה טענה או בקשה לנכס הנ"ל". (ההדגשות שלנו – הערת הוועדה).

ביום 22/6/2022 הוצאה הודעת חיוב על שם העוררת שהינה הבעלים של שני הנכסים שהזכירה העוררת. על פי כתב התשובה מטעם המשיב, הודעת החיוב נשלחה לעוררת ביום 3/7/2022.

ביום 25/7/2022 פנתה העוררת למשיב ועדכנה ב"הסכמי השכירות החדשים". במכתב ממועד זה ציינה העוררת כי "בידינו חוזה שכירות חתום (מצורף מטה) **ע"י אותו שוכר ששכר מאיתנו את השטח בשנים האחרונות** ויפעיל שם תחנה לניגוב מכוניות. החוזה תקף לחמש שנים החל מתאריך 01 מאי 2022 ויסתיים בתאריך 30 אפריל 2027" (ההדגשה שלנו – הערת הוועדה).

בכותרת החוזה שצורף צויין מועד החוזה - 24/7/2022.

בשים לב לעובדה שהצדדים השלישיים לא הגישו תגובה לערר, עלינו להכריע על פי כלל החומר בפנינו.

מכלל החומר בפנינו עולה כי מדובר בסכסוך מחזיקים בין העוררת ובין השוכרת – הצדדים השלישיים.

חוזה השכירות שהוצג למשיב נושא תאריך 24/7/2022. על פי דו"ח הביקורת של המשיב במועד המחלוקת הצהירה נציגת השוכרת, החתומה גם על הסכמי השכירות, כי היא אינה מחזיקה בנכסים נושא הערר ויש להשיב אותם לבעלים.

מן האמור עולה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

מאחר והשוכרת ממשיכה, לטענת העוררת, להחזיק בנכסים, וממשיכים להתקיים בינהן קשרים עסקיים, דרך המלך במקרה זה הינה לקבל את הסכמת השוכרת בכתב להסבת חיוב הארנונה בתקופת המחלוקת על שמה ולהעביר הסכמה זו לידי המשיב. בהיעדר הסכמה כאמור, אין מנוס מלקבוע כי על פי ממצאי הביקורת בשטח רשאי היה המשיב להעביר את החיוב על שם בעלי הנכס, קרי, על שם העוררת. אין בחוזה שכירות שנערך בשלב מאוחר יותר והומצא למשיב בשלב מאוחר כדי לשנות מן המסקנה ביחס לזהות המחזיק בנכס בתקופת המחלוקת (שאינו בהכרח בעל הזכות החוזית).

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

משהגענו למסקנה כי מדובר במחלוקת אזרחית – חוזית בין העוררת ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לו, הרי שעליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות ומסיבה זו החלטנו לדחות את הערר.

משמצאנו כי דין הערר להידחות בשל סכסוך מחזיקים, שהעירייה אינה צד לו, לא מצאנו לנכון לדון בטענה כי העוררת לא הגישה השגה במועד.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 24/6/24.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 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: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרץ, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140024082

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

העוררת: חברת נוה שאנן 6 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב נוה שאנן 6, תל אביב, הידוע נכס 2000144008 ח-ן 11158823 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת כי אין היא המחזיקה בנכס.

רקע עובדתי

1. ביום 28.3.22 הגישה העוררת השגה בעניין הנכס שם טענה לביטול חילופי מחזיקים.
2. ביום 26.4.22 השיב המשיב כי הוא דוחה את הבקשה שכן (בין היתר) לא צורפה לפנייתה של העוררת חוזה שכירות תקף ופרטי המחזיק.
3. ביום 30.5.22 הגישה העוררת ערר זה שם טענה בקצרה כי השוכר לא הודיע מעולם על עזיבת הנכס ולכן אין להעביר את חיוביו לבעלים.
4. עוד נטען, כי ביום 31.12.21 סגרה המשטרה את המקום.
5. כמו כן נטען, יש לחייב את הנכס כמחסנים בהתאם לרישיון של הבניין.
6. ביום 31.8.22 הגיש המשיב כתב תשובה שם טען, כי העוררת הינה בעלת הנכס ולכן חלה עליה אחריות שיורית. ברמה העובדתית נטען כי נערכו בנכס מספר ביקורות (האחרונה ביום 14.4.22) ולא נמצאו סימנים לקיומו של עסק או החזקה של מישוה בנכס. עוד צוין כי המשיב פנה לעוררת אך לא קיבל כל ראיה או התייחסות לשאלה זאת ולכן הועברה החזקה לבעלים.
7. בנוגע לטענה כי הנכס סגור הבהיר המשיב כי לשיטתו הדבר אינו מקנה לעוררת כל זכות או הקלה.
8. בנוגע לסיווג הנכס כמחסן נטען כי הדבר לא הועלה בהשגה ולכן אין לקבלה.

9. ביום 15.11.22 התקיים דיון מקדמי.
10. ביום 28.2.23 התקיים קדם נוסף. הצדדים הופנו לשוחח ביניהם תוך המלצה של הועדה למשיב להתייחסות לכמה נקודות.
11. הצדדים לא הגיעו להבנות והתיק הועבר להוכחות.
12. ביום 29.5.23 הוגשו תצהירי העוררת. במסגרת התצהיר נטען, כי הנכס הושכר לצד ג' לשימוש בנכס כמסעדה. ביום 21.12.21 הודיע המשיב לעוררת כי הוחלט להעביר את ההחזקה אל העוררת החל מיום 1.9.21. בנוסף צוין, כי ביום 31.12.21 ניתן לצד ג' צו סגירה של המסעדה. העוררת ציינה כי בביקורת של המשיב מיום 14.4.22 נטען כי המשיב הסתמך על דברים שאמר עובד בחנות צמודה שהמקום סגור כבר שנה.
13. העוררת טענה כי בתחילת מאי 2022 פונה הנכס והחזקה שבה אליה.
14. ביום 10.7.23 הוגשו ראיות המשיב. מדובר בתצהיר של מר לניאדו, חוקר שומה של המשיב שערך ביקורת ביום 14.4.22 ממנה עולה כי הנכס סגור ולא ניתן היה לבחון אותו. עוד נמצא כי נערכה שיחה עם עובד של חנות סמוכה שטען כי הנכס סגור כבר שנה.
15. עוד צורפו שני דוחות של מר חאבא שלא עובד יותר במשיב ולכן לא התייצב להיחקר. מדובר בדוחות מימים 12.9.21 ו-7.12.21. אמנם ספק איזה משקל יש לדוחות אלו, אך ממילא תוכנם זהה כי מדובר בנכס סגור ונטען על ידי שכן כי הוא סגור זמן רב.
16. ביום 24.7.24 הוגשה הודעה משותפת על הסדר דיוני שם הוסכם כי הנכס הוא בקומת קרקע, כי העסק פעל כבר משקאות, כי הביקורות נערכו בשעות בוקר/צהריים, כי ממועד צו הסגירה לא התקיים במקום עסק פעיל, כי המשיב אינו יודע מתי פינו השוכרים הקודמים את הציוד שלהם מהנכס, כי השכנים אמרו את שצוין בדוחות.
17. ביום 25.7.23 התקיים דיון הוכחות במסגרתו ויתרו הצדדים על חקירות נגדיות.
18. ביום 14.1.24 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת טענה כי המשיב קיבל החלטה שגויה שהתבססה על מסד עובדתי שגוי. המשיב סבר כי צד ג' עזב את הנכס בספטמבר 2021, אך לאור צו הסגירה ברור כי מדובר בטעות.
19. ביום 10.3.24 התקבלו סיכומי המשיב. שם נטען, כי ההחלטה התקבלה כדין שכן "לא התקבלה כל הוכחה לכך שהנכס עודנו פעיל...". כל האינדיקציות הצביעו על כך שהנכס ננטש בפועל. המשיב טען כי חלה על המשיב חובה להשית את החיוב על בעל הזיקה הקרובה. המשיב עוד העלה מספר טענות עובדתיות (שהינן השערות לכל היותר) שאין לקבלן.

דיון

20. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת:

- 20.1. למעשה למשיב לא היה כל בסיס עובדתי להעברת החזקה אל העוררת.
- 20.2. הבסיס הוא שתי ביקורות שלא ניתן לתת להם כל משקל ראיתי ללא התייבות עורך הדו"ח לחקירה נגדית, אך יתרה מזאת מדובר בביקורות שנערכו בשעות היום בעוד מדובר בבר/מסעדה הפועל בשעות הלילה.
- 20.3. זאת ועוד, מוסכם יש ביום 31.12.21 הוציאה המשטרה צו סגירה לעסק של אותו צד ג' ומכאן עולה המסקנה כי לכאורה עד בסמוך לאותו מועד פעל העסק והוחזק על ידי צד ג'.
- 20.4. לאור כל האמור לעיל עולה כי צודקת העוררת ולא היה בסיס להחלטת העוררת להחזרת החזקה לעוררת.

סוף דבר

21. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
22. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 7,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 25.06.2022

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

חבר: רו"ח שמעון ויטנצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון גסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

ערר מס': 140025521

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: אבניאלי דורון ודפנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב רקאנטי 7, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000473842 ח-ן לקוח 11360103 (להלן: "הנכסים").

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה אחת מרכזית, שאלה משפטית בעיקרה, והיא שאלת הפרשנות הנכונה של תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ד 1993.

רקע

1. ערר זה עוסק בדירה חדשה שנקנתה מקבלן (חברת אשדר).
2. העוררים, רוכשי הדירה, ביקשו, ביום 26.7.23, הנחה בהתאם לתקנה לעיל, ל-12 חודשים.
3. ביום 13.8.23 דחה המשיב את הבקשה, אך אישר פטור של 6 חודשים כהנחת "נכס ריק". הנימוק היחידי לדחיית הבקשה הייתה כי העוררים אינם המחזיקים הראשונים, אלא חברת אשדר. נימוק זה מהותי שכן המשיב לא חלק על הטענה של העוררים כי הם הבעלים הראשון אלא רק התמקד בשאלת המחזיק הראשון. כפי שקבענו בהמשך אנו לא סבורים ששאלת המחזיק הראשון היא השאלה המהותית לצורך תקנה 12.
4. ביום 29.9.23 הגישו העוררים ערר על ההחלטה וטענו כי ההחלטה שגויה וכי שאין לראות בקבלן כמחזיק הראשון.
5. ביום 20.11.23 התקבל כתב התשובה מהמשיב ובו נטען כי החברה הקבלנית היא המחזיקה הראשונה וכי היא קיבלה את הפטור המבוקש ולא ניתן להעניק אותו פעמיים.
6. במאמר מוסגר יאמר כעת כי בתיק לא התקיימו הוכחות בהסכמת הצדדים, ולכן טענות אלו לא הוכחו בפנינו.
7. יפורט: ביום 17.12.23 ניתנה החלטה על ידי עו"ד אפרת קפלן, יו"ר אחד ההרכבים בוועדה זאת, במסגרתה ביקשה את עמדת הצדדים לגבי האפשרות של קביעת התיק לסיכומים.
8. ביום 25.12.23 הגיש המשיב הודעה אליה צורפה עמדת העוררים, אשר התנגדו להעברת התיק לסיכומים ללא הוכחות.
9. במסגרת ההודעה צורפו מסמכים שונים.

10. לאחר קבלת המסמכים הודיעו העוררים ביום 25.12.23 כי הם מוותרים על ניהול הוכחות בתיק.
11. ביום 7.1.24 הוגשו סיכומים העוררים. במסגרתם טענו, כי:
- 11.1. אותו מחזיק שהמשיב טוען כי הינו המחזיק הראשון מעולם לא היה בעלים של הנכס.
- 11.2. הרציונל שעומד בבסיס תקנה 12 להקל על קבלן, שהינו הבעלים והמחזיק, המתקשה למכור את הדירות בבניין.
- 11.3. מתן פטור לקבלן מהווה התעשרות שלא כדין.
12. ביום 1.4.24 הוגשו סיכומי המשיב. במסגרתם טען המשיב, כי:
- 12.1. העוררים אינם טוענים כי יש להקדים את מועד חיובם ליום תחילת החיוב בנכס (16.3.23). לטענתם יש לרשום אותם כמחזיקים החל מיום 18.9.23.
- 12.2. פרשנות תקנה 12 היא כי הפטור יוענק למחזיק הראשון שנרשם במועד השלמת הבנייה.
- 12.3. מבלי להכריע בשאלת המעמד של הקבלן הרי שמרגע שהעוררים לא נרשמו כמחזיקים ראשונים ולא טענו כי כך יש לעשות הרי שאין הם זכאים לפטור.
13. העוררים הגישו סיכומי תשובה שם הדגישו כי תקנה 12 לא דורשת כי יהיו "מחזיק ראשון", אלא "בעל ראשון". העוררים חזרו על טענתם כי אשרד אינה הבעלים הראשון.
14. המשיב לקח לעצמו את הזכות להגיש התייחסות לסיכומי התשובה והגיש ביום 4.4.24 "התייחסות קצרה". במסגרת נטען, כי אשרד הייתה הבעלים של הנכס.
15. ביום 7.4.24 הוגשה ע"י העוררים התייחסות לנטען. העוררים טענו כי אשרד נרשמה כבעלים רק ביום 26.6.23, 3 חודשים לאחר שקיבלה את הפטור. עוד נטען כי הטענה בנוגע לבעלות הועלתה באיחור.
- דיון**
16. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודקים העוררים וכי דין הערר להתקבל. יחד עם זאת אנו מקבלים את הערר החל מיום חיובו בארנונה ולא ממועד קבלת החזקה.
17. למעשה השאלה המרכזית הינה שאלה משפטית מעניינת: שאלת פרשנות תקנה 12.
18. תקנה 12 קובעת הנחה של עד 100% בתנאים הבאים:
- "בכפוף לאמור בתקנה 13(3) המועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק שהוא הבעל הראשון של בנין חדש, ריק, שמיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש, אין

משתמשים בו במשך תקופה רצופה כמפורט להלן: עד שנים עשר חודשים - הנחה עד 100 אחוזים"

19. שתי הבתנות עולות מלשון התקנה: הראשונה כי בניגוד לחלק מהטענות בנושא אין הכרח שהמחזיק יהיה מחזיק ראשון אלא התקנה מתייחסת למחזיק (כלשהו) שהוא הבעלים הראשון. שנית עולה, כי המועד הקובע לבחינת הבעלות "הראשונה" היא ביום בו מדובר ב"בנין חדש".
20. מכאן עולה, כי צודקים העוררים בטענתם, כי בשונה מקבלן ש"נתקע" עם מלאי דירות שעדיין בבעלותו, בעת שמתחיל חיוב הארנונה (בעת שהנכס מגיע כבר לשלב בר חיוב כ"בנין חדש") הרי שקבלן שכבר מכר את הדירה קודם להשלמתה הזכאות להנחה עוברת לקונה שהוא הבעלים הראשון בדירה/"בנין חדש".
21. הגדרת בנין חדש נדונה והוכרעה בעבר.
22. בבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ (נבו 05.05.2013) נדונה הסוגיה והוכרע כי ההלכה שנקבעה בהלכת המגרש המוצלח (בר"מ 5711/06), שם נידונה פרשנותו של סעיף 330 לפקודת העיריות, רלבנטית גם לצורך פרשנותו של המונח "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות. הוכרע כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה - אין אפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן - לא יחוב בארנונה בגין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המגרש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר בנכס שהיה שמיש אך ניזוק, וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה.
23. במקרה דנן ניתן להסיק כי המועד שבו יש "בנין חדש" הוא המועד בו החל חיוב הארנונה.
24. השאלה הנשאלת היא כמובן מי היה הבעלים במועד זה.
25. לדעתנו אין מחלוקת כי הבעלים בשלב זה היו העוררים. "הקבלן" שהיה בעלים של סל הזכויות מכר את כל זכויותיו לעוררים ובעת שהושלמה הבנייה ובא לעולם "בנין חדש" הבעלים שלו היו העוררים.
26. לצורך דיני הארנונה אנו סבורים כי אין משקל משמעותי לשאלת הרישום. כך למשל ישנם בניינים שנדרשות שנים רבות עד שמושלם רישום הזכויות ורישום הבית המשותף. האם יש מחלוקת כי בכל אותן שנים הבעלים בדירה הוא הרוכש ולא הקבלן, שמכר את הזכויות ובנה את הדירה? לטעמנו התשובה היא ברורה כי הבעלות היא של הרוכש.
27. אנו ערים לפסיקה שהצדדים הפנו אליה, אך נדמה לנו שלא היה ניתוח חד משמעי לסוגיה, שהועלתה בפנינו, וממילא אין הכרעה מחייבת של בית המשפט העליון הנכבד בנושא.
28. אם בכלל מצאנו טעם בהפניה של העוררים לפסיקה בעניין זיויאל שם נאמר על ידי כבוד הנשיאה לשעבר ד. בייניש:

בר"מ 10356/05 זיואל השקעות בע"מ נ' עירית תל אביב יפו מנהל הארנונה (נבו 22.01.2006) : תקנה 12 עוסקת בסיטואציה ייחודית, שבה הסתיימה בנייתו של בנין חדש ולא נעשה בו שימוש, על אף שהוא ראוי לשימוש. במצב זה, מייד לאחר סיום הבנייה, אך טבעי הוא כי הבעלים הוא זה שיהנה מן הפטור מארנונה שכן הוא, למעשה, המחזיק בנכס.

29. כאמור לעיל אנו סבורים כי הקבלן מכר את זכויות הבעלות לעוררים קודם להשלמת הבנייה והגעה לשלב של "בנין חדש".

30. יחד עם זאת התקנה קובעת כי ההנחה יכולה להינתן רק במשך 12 חודשים מיום השלמת הבנייה ולכן העוררים זכאים לה החל מיום 16.3.23 הוא יום תחילת החיוב והתקיימות "בנין חדש". לאחר אותם 12 חודשים עומדת להם ההנחה הרגילה של "נכס ריק" (ככל שאכן הדירה עומדת בתנאי ההנחה).

חבר הוועדה עו"ד משה קורן:

31. תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה, תשנ"ג – 1993, מתייחסת לחיוב בתשלום ארנונה בהתאם לתנאי התקנה, קרי: (א) "למחזיק שהוא הבעל הראשון" מיום מכירת הדירה ובטרם החלה בנייתה (מכירה "על הנייר"), הקבלן אינו עוד הבעלים של הדירה (שטרם החל בבנייתה), אלא העוררת היא הבעלים הראשון של הדירה עם סיום בנייתה. (ב) "מיום שהסתיימה בנייתו והוא ראוי לשימוש". המבחן השולט בכיפה להגדרת המונח האמור הוא "מבחן האכלוס". מבחן זה אינו תלוי באכלוס בפועל אלא בהתאמת הבנה לאכלוס על פי ייעודו. וביום זה מתחיל מניין הימים הקבוע בתקנה 12.

32. במקרה דנן, התאמת המבנה לאכלוס על פי יועדו חל בתאריך 16.3.23 ולפיכך, רק מיום זה ואילך זכאית העוררת להנחה הקבועה בתקנה 12 הנ"ל. ראה לעניין זה עמ"נ 15/04 יחלומית פוך עבודות בניין ומיתוח בע"מ נ' עיריית אשדוד ואח' (מיום 26.9.05) [בקשת רשות ערעור על פסה"ד נדחתה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 10194/05].

סוף דבר

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

34. המשיב ישא בהוצאות העוררים בסך של 5,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 25.06.2024

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ניסמן

קלדנית: ענת לוי

33

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140024731

140024906

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררות: אל הר הנדסה ובניין בע"מ, קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכסים הנמצאים ברחוב מנחם בגין 154, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000169904 ח-ן ארנונה מס' 11092825 בשטח 742 מ"ר ונכס מס' 2000471014 ח-ן ארנונה מס' 11291995 בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

בכתב הערר טענו העוררות כי יש לבטל את שטח לובי המשנה המבוקש ששטחו 76.08 מ"ר בהיותו שטח משותף שאינו בר חיוב; כי יש לסווג חלק מן השטחים בסך 134.77 מ"ר בסיווג "מחסנים"; כי יש לסווג שטח חצר פרטית בסך 31.38 מ"ר כשטח קרקע ולא כמבנה; כי העוררת אינה מחזיקה כלל בנכס 2000471014.

ביום 16/4/2023 ניתנה החלטה לפיה העררים יאוחדו כמבוקש באופן שההחלטה בערר 140024731 תחול על ערר 140024906.

כתב התשובה מטעם המשיב;

השטח המשותף; המשיב טען כי מדובר בשטח בו מחזיקות במשותף שתי החברות שהן למעשה חברה אם וחברה בת, כי הכניסה לשטח זה היא באמצעות קודן ודלת כניסה ויש בו דלפק קבלה וריהוט המשמשים את העוררות שהן בעלות שליטה בלעדית בשטח זה.

סיווג המחסנים; המשיב טען כי מיקום שטח המחסנים אינו ידוע וכי אין מדובר בשטחי אחסון העונים על ההגדרה בצו הארנונה

שטח המרפסת; המשיב טוען כי מדובר בשטח בנוי, מוגבה על הקרקע, התחום מכל צדדיו בקיר מעקה/זכוכית וכזה לא ניתן לראות בו כשטח קרקע.

טענת איני מחזיק; המשיב טוען כי העוררת התעלמה מדרישת המשיב להציג הסכם שכירות וכי דרישתה לחלוקת הנכס מנוגדת למסמכים שהיא עצמה המציאה.

החליטים בפני הוועדה

ביום 11/5/2023 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. לאחר שמיעת טענות הצדדים נקבע כי ב"כ העוררת ימציא יפוי כח מטעם חברת קרדן בתוך 30 יום והתיק נקבע להוכחות והגשת תצהירים.

ביום 14/9/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת; תצהירו של עו"ד אייל בן דיין, יועץ משפטי של העוררת 1. בהודעה שצורפה לתצהיר ציינה העוררת כי בשלב זה העוררות אינן מתייחסות לטענה בדבר שטח המחסנים וכן לטענת איני מחזיק והעברת רישום המחזיקות לידי העירייה, אך הן שמרו על זכותן לטעון בתצהיר משלים לעניין זה.

ביום 21/1/2023 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהירי החוקרים מר נועם אדלר ומר מאור שמאי.

ביום 10/1/2024 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. בפתח הדיון הודיעו הצדדים כי הגיעו להסכמות בעניין שטח המחסנים וכי נותרו רק שתי שאלות במחלוקת: שטח המבואה ושטח המרפסת. בסיום הדיון ולאחר חקירת העדים נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

ביום 26/2/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררות. ביום 14/3/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

המחלוקת בעניין שטח המבואה המשותף

העוררות טוענות כי אמנם העוררת 1 היא חברה בת של העוררת 2, אולם מדובר בשני תאגידים נפרדים ועצמאיים. העוררות שוכרות בחלקים שונים, כל אחת את משרדה, בשני חלקים צמודים של הקומה, אשר מובחנים זה מזה. כל משרד עצמאי לחלוטין, בעל דלת ופתח כניסה נפרדים, מזכירות נפרדת, מטבחון, חדר ישיבות וצוות עובדים. שטח המעבר המשותף נושא המחלוקת, בגודל 76 מ"ר, משמש כמעבר משותף עבור העוררות ואינו מהווה שטח עיקרי של מי מהן. השטח מוגדר כמעבר משותף גם בתשריטי המשיב. המשיב מחייב את העוררת 1 ב- 42.73 מ"ר ואת העוררת 2 ב- 33.34 מ"ר. השטח אמנם נכלל בשטח המושכר, אך אינו מבסס חיוב בארנונה. העוררות טוענות כי בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה, מאחר ואין מי שמחזיקה ביותר מ- 80% מן השטח העיקרי בקומה, אין מדובר בשטח בר חיוב. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל. בנוסף, נטען כי השטח אינו משמש אף אחת מן העוררות ואף אדם אינו יושב בו.

המשיב טוען כי הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה מכיוון לשטח משותף שנמצא בקומה או בבניין, ולא לשטח שהינו חלק מן הנכס העיקרי ובו נעשה שימוש משותף. מן התשריט עולה כי המבואה היא חלק מן המושכר, כלומר חלק מן הנכס העיקרי של העוררות, ולא חלק מן השטחים המשותפים בקומה או בבניין. לטענת המשיב, פסק הדין בעניין ציפורן מתייחס במפורש לשטח הנמצא מחוץ לשטח המחזיקים בקומה. מאחר והמבואה היא חלק מהנכס העיקרי, לא ניתן לפטור אותה מארנונה. בנוסף, לא ניתן לפצל את שטח המבואה משטח העוררות. המשיב מוסיף כי גם אם

המבואה הייתה חיצונית לנכס העוררות, אזי מדובר בנכס שנעשה בו שימוש משותף והוא בר חיוב בארנונה.

לאחר שקראנו בעיון את טענות הצדדים, שמענו את העדים ובחנו את מכלול הראיות בתיק הערר מסקנתנו כי דין טענות העוררת להידחות;

בהתאם לחומר הראיות בתיק הערר, השליטה בשטח המבואה במחלוקת נמצאת בידי העוררות בלבד, באמצעות קוד גישה. בשטח המבואה עוברים רק מורשים של העוררות, עובדיהן וספקים שלהן. במבואה נמצאות תשתיות שונות לרבות ארונות שירות, ארון כיבוי אש, ארון תקשורת ושרתים המספקים שירות לעוררות בלבד. במבואה קיים ריהוט וציוד משרדי, לרבות עמדת קבלה (גם אם על פי הנטען היא בלתי מאוישת), כסאות, עציצים וארונות שירות. בנוסף לכל אלו, מדובר בשטח המהווה חלק מן הנכס העיקרי של העוררות (כך גם הן מציינות אף בסיכומיהן) ומדובר בשטח אינטגרלי מן הנכס, שלא פוצל לחשבון ארנונה נפרד ונראה כי אין עילה לפצלו.

לאור הממצאים העובדתיים כמתואר, מסקנתנו כי שטח המבואה הינו שטח המוחזק באופן בלבדי על ידי העוררות, הגישה אליו הינה לעוררות ומורשיהן בלבד ויש לראות בו כשטח שהעוררות עושה בו שימוש במשותף, או שהוא בעל פוטנציאל שימוש עבורן, ואין מדובר בשטח הפטור מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה. נזכיר בעניין זה כי אין בעובדה שהעוררות מצהירות כי אין עושות שימוש בשטח המהווה חלק אינטגרלי מנכסיהן משום עילה לפטור, אלא כי החיוב בארנונה מוטל ביחס לפוטנציאל השימוש בשטח המצוי בחזקתן הבלעדית של העוררות.

המחלוקת ביחס לשטח הקרקע/ מרפסת מחוץ לנכס

המחלוקת נוגעת לשטח בסך 31.38 מ"ר. העוררת חויבה על פי תעריף של שטח בנוי בסיווג משרדים. לטענת העוררת, פער הגבהים בין שטח המחלוקת ומפלס הרחוב הינו פחות מ- 30 ס"מ, ומן העדויות עלה כי מדובר בשטח המצוי במישור אחד עם הקרקע ואין מדובר במרפסת. לטענתה, עצם היותה של החצר מוקפת במעקה זכוכית לא הופך אותה לשטח בנוי או למבנה והיא קרקע לכל דבר ועניין. העוררת הצהירה כי לא נעשה שימוש בשטח זה כלל ובוודאי שלא לצרכי משרד. השטח שבמחלוקת מהווה, לטענתה, חוצץ בין משרדי העוררת והרחוב החשוף, ואין בו ריהוט גן או כל חפץ אחר כלשהו. לכן, לטענתה, מדובר בשטח קרקע מרוצף שעיקר שימושו עם המבנה כחצר ויש לסווגו על פי סעיף 3.3.19 לצו הארנונה.

המשיב טוען כי יש לחייב את השטח שבמחלוקת בהתאם לסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה לפיו מרפסת הינה שטח בנוי בר חיוב. לטענת המשיב, מדובר בשטח הנמצא בשליטה בלעדית של העוררת, שאינו ציבורי וניתן לעשות בו שימוש. המשיב מפנה לעדות העד מטעם העוררת, הטוען כי המרפסת בנויה בטון ולא אדמה, היא אינה בגובה הרחוב, מגודרת מכל צדדיה והיא בנויה מעל חניון ולא על גבי שטח אדמה. בנוסף, על פי הגרמושקה עולה כי המרפסת הינה חלק מקו המתאר של הבניין וייעודה כמרפסת. לאור כל זאת המשיב סבור כי אין עסקינן בחצר וכי חיוב המרפסת נעשה כדין. המשיב מוסיף כי אין משמעות לעובדה שהעוררת אינה עושה שימוש במרפסת אלא לפוטנציאל השימוש בה. מאחר ולמרפסת ולגדר ישנו שימוש, גם לשיטת העוררות, ומטרתן למנוע נפילה לחניון או למנוע פגיעה בקיר המסך של הבניין, הרי שנעשה בה אף שימוש בפועל. לאור זאת, המשיב סבור כי יש להותיר את סיווג השטח במחלוקת כמרפסת, קרי, כשטח בנוי.

לאחר קריאת סיכומי הצדדים, שמיעת העדויות ובחינת כלל תומר הראיות, ולא בלי התלבטות, החלטנו לדחות את הערר גם ביחס לטענה זו.

מדובר בשטח שהגישה אליו הינה ממשרדי העוררת בלבד. אין גישה לשטח זה ממפלס הרחוב והוא מוגבה ממפלס הרחוב גם אם במעט (על פי התמונות נראה כי ישנה הגבהה, שגם לשיטת העוררת הוערכה בכ- 30 ס"מ). השטח כולו תחום בקירות זכוכית והוא חלק מקונטור הבניין ואינו מחוצה לו. בנוסף, השטח מרוצף ואין מדובר בשטח אדמה או שטח חשוף. על פניו, נראה כי אילו קירות הזכוכית היו עשויים אבן, ההתלבטות הייתה קלה יותר, שכן ברור היה כי שטח המחלוקת מהווה שטח בנוי, וחלק מן המבנה, אולם בסופו של דבר, אין בעובדה כי מדובר בקירות זכוכית, שמאפשרות מבט חופשי אל מחוץ לבניין, כדי להוביל למסקנה המבוססת על הנראה בלבד, כי אין מדובר במרפסת או כי מדובר בשטח קרקע ששימושו עם המבנה. על פי העובדות שהוכחו בפנינו, מדובר בשטח מרוצף ובעל קירות, מוגבה מעט מן הרחוב, שהגישה אליו הינה רק ממשרדי העוררת, הרשום כ"מרפסת" ובעל פוטנציאל שימוש כמרפסת. בהינתן מכלול עובדות שהוכחו בפנינו, מסקנתנו כי שטח זה הינו חלק מן המבנה, כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה, כי אין מדובר בשטח "מחוץ" למבנה, ומכאן מסקנתנו כי חוב שטח זה כ"מרפסת" נעשה כדין.

סיכום של דברים;

העררים נדחים.

אין צו להוצאות.

25/6/24

ניתן בהיעדר הצדדים ביום

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

חבר: אחוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הורן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

33

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140024353
140025204

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן חרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: חברת קציר נכסים והשקעות בתל אביב (2014) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא ברחוב ברודצקי 43, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000460642 ח-ן ארנונה מס' 11193197 המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש להפחית מחיובה את שטח השירותים הקומתיים.

בהתאם לתשובת מנהל הארנונה לחשגה מיום 21/6/2022 שטח הנכס בו מחוייבת העוררת הינו 25.56 מ"ר אליו מתווסף חיוב בסך 1.15 מ"ר המהווה את החלק היחסי של העוררת בשטחי השירותים בקומה השלישית. מנהל הארנונה ציין, בין היתר, כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי תאי השירותים נעולים ואחד מחדרי השירותים נעול ומאחר ועובדות אלו מצביעות על שליטה מסוימת בתאי השירותים אין לראות בהם כ"שטח משותף".

ביום 9/11/2022 התקיים דיון מקדמי בערר בו התברר כי העוררת מחוייבת בחלקה היחסי בשירותים והעוררת עמדה על הטענה העובדתית כי מדובר במתחם שירותים קומתי פתוח שאינו נעול. ב"כ המשיב ציין כי על פי ממצאי הביקורת, שטח השירותים מחולק בין שבעה מחזיקים בקומה וחלק מתאי השירותים נמצאו נעולים. התיק נקבע לדיון הוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 14/12/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת; תצהירו של מר אורי קציר, מנכ"ל העוררת. על פי התצהיר, השטח המזרחי של חדר השירותים, נושא הערר, הינו למעשה שני חדרי נוחיות נפרדים והגישה אליהם הינה דרך חדרי שירותים כמפורט באיור שצירף. חדרי השירותים משמשים שבעה נכסים, הם מאז ומעולם היו פתוחים, לא נעולים והגישה אליהם פתוחה לציבור. בין דיירי הנכסים בקומה קיים הסדר בלתי כתוב לפיו השימוש בחדרי הנוחיות יהיה שימוש קבוע, אך מכיוון שמספר התאים נמוך ממספר המחזיקים בקומה בחלק מן התאים ישנו שימוש משותף של שני נכסים בתא

נוחיות אחד. הסדר זה נועד לשמירה על תאי הנוחיות ואינו מקנה זכות חזקה בלעדית במי מתאי השירותים. במסגרת הסכם זה, שני נכסי העוררת בקומה משתמשים בתא נוחיות מספר שלוש במשותף. בתקופה מסוימת בשנת 2021 ייתכן ונעשה שימוש במפתחות על מנת לנעול את תא נוחיות מספר שלוש. חדרי השירותים עצמם לא ננעלו. חדרי השירותים עצמם נותרו פתוחים וגם תאי שירותים אחרים נותרו פתוחים. מכלל האמור, לטענת המצהיר מטעם העוררת, אין לעוררת זיקה לשטח שבמחלוקת, היא אינה מחזיקה בו ואין הצדקה לחיבה. ככל שיוחלט כי העוררת חבה בתשלום בשל נעילת תא הנוחיות מספר שלוש הרי שיש לחיבה בשטח של 0.6 מ"ר שיש לחלק בין שני נכסי העוררת.

ביום 26/1/2023 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהיר חוקר השומה מר אלי עמוס. לתצהיר צורף דו"ח ביקורת מיום 26/10/2021. בביקורת נכתב כי מדובר בשני חדרי שירותים נפרדים בעלי כניסות נפרדות, ובכל חדר קיימים תאי שירותים בנויים. בשטח שסומן ורוד נמצאו 3 תאי שירותים נעולים ובשטח המסומן צהוב נמצאו 2 תאי שירותים נעולים עוד צוין כי תאי השירותים מחולקים בין המחזיקים בקומה ולכל מחזיק מפתח לתא משלו.

ביום 8/2/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקר המצהיר מטעם העוררת. העד העיד כי אינו יכול לפסול את האפשרות שחלק מתאי השירותים היו בשלב כלשהו נעולים. הוא העיד כי חדרי השירותים עצמם לא נעולים, להבדיל מן התאים. לטענתו, ברשות העוררת מפתח לתא שירותים אחד בלבד – תא מספר שלוש. לכל נכס ישנו מפתח לאחר מתאי השירותים. לא נערך תיעוד של הנעילה והפתיחה של תאי השירותים. תא מספר שלוש משמש שתי שוכרות של העוררת.

ביום 31/1/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקר המצהיר מטעם המשיב. בפתח הדיון אוחדו העררים שבכותרת. העד העיד כי כל תאי השירותים היו נעולים בעוד חדרי השירותים אינם נעולים. לאחר הדיון נקבע התיק לסיכומים.

ביום 4/3/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 17/4/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, שמענו את העדים ובחנו את מכלול הראיות ביחס לאופני השימוש בתאי השירותים בקומה, מסקנתנו כי דין הערר להידחות.

אין חולק כי בעת הביקורת בנכס נמצאו תאי שירותים / חלק מתאי שירותים נעולים. אף העד מטעם העוררת לא חלק על האפשרות כי בשנת 2021 תא שירותים מספר שלוש היה נעול ולטענתו גם כיום העוררת מחזיקה במפתחות לתא זה. נעיר, ולא בבדיחות הדעת, כי לא הוצגו ראיות ביחס למספר האזרחים של מחזיקי הנכסים המשתמשים בכל תא שירותים ושיעור השימוש בחדר השירותים, הכולל גם כניורים, על ידי כל מחזיק ואז אזרחי.

טענת העוררת כי הסכם בעל פה בין הדיירים כל דייר בקומה עושה שימוש בתא שירותים אחר, וחלקם חולקים תא שירותים, אמור לקבוע את שיעור התשלום של הארנונה בגין חדר השירותים, בשים לב לגודלו ולגודל התאים, אשר מבוססת על ההנחה כי על המשיב להתחקות אחר אופן השימוש שכל מחזיק ואזרחי בשירותים הקומתיים, ובדיקה מי מדיירי הקומה מחזיק במפתח לאיזה תא שירותים, כמו כמה משתמשים יש בכל תא שירותים – אינה מתקבלת על הדעת ותטיל

נטל בלתי מידתי על המשיב, שייאלץ להתחקות, באמצעות חוקריו, על חשבון כספי ציבור, אחר הרגלי השימוש בשירותים של כל בנייני המשרדים בעיר ואופני החלוקה הכתובים והלא כתובים ביניהם.

כאמור, העד מטעם העוררת לא שלל את הממצא העובדתי לפיו חלק מתאי השירותים היו נעולים בעת הביקורת כמו גם תא השירותים שהעוררת מחזיקה במפתח עבורו. מובן שנתון זה יכול להשתנות בכל עת והוא קשור גם לתדירות השימוש וההסכמים המשתנים בין דיירי הקומה המתחלפים. הסכמים והרגלים סניטריים אלו אינם מעניינה של העירייה, אשר בצדק קבעה כי שטח חדר השירותים הינו שטח בר חיוב בארנונה, בהיותו שטח המוחזק במשותף על ידי דיירי הקומה, העושים בו שימוש, וחייבה את כלל המשתמשים בקומה בשטח זה על פי חלקם היחסי.

בעניינו מדובר בחדר שירותי מזרחי, כאשר השימוש בחמישה תאי שירותים מתחלק בין שבעת דיירי הקומה. אין זה מתקבל על הדעת שהמשיב ידרש לחלק את החיוב בכל תא שירותים למספר המשתמשים בו בפועל כאשר מדובר בחיוב בסך 1.15 מ"ר עבור העוררת (לטענת העד מטעם העוררת בעדותו יש לחייב את העוררת בשליש מתא שירותים אחד ללא חדר השירותים). ברור כי לא ניתן להטיל על העירייה את הנטל לבחון את השימוש שנעשה בפועל בכל תא שירותים ברחבי העיר, וככל שייקבע כי עליה לעשות זאת, הנטל הכספי הכרוך בבדיקת הסכמי השימוש בתאי השירותים בבנייני המשרדים בעיר ממילא יגלגל את הנטל הכספי הכרוך במנגנון כאמור על כתפי משלם מס הארנונה.

משמדובר במחלוקת הנוגעת לחיוב בסך 1.15 מ"ר בלבד, בגין חדרי ותאי שירותים שללא כל ספק משמשים את דיירי הקומה ואורחיהם, מצאנו כי החלטת העירייה לחלק את שטח חדרי השירותים, המשמשים את כלל דיירי הקומה בין המחזיקים בקומה היא הגיונית, סבירה ומתקבלת על הדעת ואין מקום להורות לעירייה לחייב כל מחזיק על פי תא השירותים הקונקרטי שעל פי המוצהר משמש אותו או את אורחיו.

זו החזדמנות להעיר כי הוועדה בהרכב זה ממעטת, ככלל, לפסוק הוצאות הליך כנגד צד כלשהו, למעט במקרים חריגים, מתוך התפיסה כי ועדת הערר הינה חלק ממערך שירותי המהווה חלק מן השירות החיוני לתושבי העיר, אולם המחלוקת נושא ערר זה, והטענה כי יש לחייב כל מחזיק בשטח תא השירותים היחיד בו הוא משתמש על פי הסכמים בעל פה בין דיירי הקומה – מוטב שלא הייתה נטענת וגוזלת מזמנה היקר של הוועדה, הממומנת אף היא מכספי ציבור משלם המסים, כמו גם הצורך בייצוג משפטי של העירייה, עריכת ביקורות וזימון חוקרי המשיב לביקורת. שירות לחוד ושירותים לחוד.

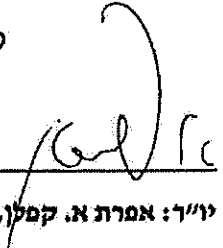
הערר נדחה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

30/6/24 ניתן בהיעדר חצדדים ביום

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 החלטת.

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

		
חבר: יעקב ישראל, ר"ח	חבר: ראובן חרף, עו"ד	יו"ר: אמיר א. קמלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : כח באייר תשפד
05.06.2024
מספר ערר : 140025642 / 11:56
מספר ועדה : 12766

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

העורר/ת:

בנדמן שי תעודת זהות [REDACTED] בנדמן שוסיו תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10321144
מספר חוזה: 143952
כתובת הנכס: הצדף 23

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בנדמן שי

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

פרוטוקול

העורר: לאחר ששמעתי את הערות הוועדה ביחס למצב העובדתי והמשפטי אני מושך את הערר.

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

תאריך : כח באייר תשפד
05.06.2024
מספר ערר : 140025642 / 11:56
מספר ועדה : 12766

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

העורר: בנדמן שי תעוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק.
העורר יוכל לפנות בעתיד בכל שלב ככל שימצא לנכון בבקשה מתאימה למשיב וככל שהמשיב יסרב לבקשתו יוכל לפנות בערר לועדה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.06.2024.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח באייר תשפד
05.06.2024
מספר ערר : 140025626 / 13:20
מספר ועדה : 12766

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

העורר/ת: אי.אר.אי מידטאון החזקות בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11347440
מספר חוזה: 1260745
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 144א

- נ ג ד -

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

העורר/ת: אי.אר.אי מידטאון החזקות בע"מ
איתי קפר

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

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר ובפני שני חברי הוועדה.

העורר: הנכס הושכר לחברת סטרטאפ שעזבה את הנכס והשאירה את הריהוט. לא הבנו את המשמעויות. הנכס היה ריק כמעט 4 חודשים.

ב"כ המשיב: הפניה הייתה ב- 14/9/23 ולכן ממילא התקופה קצרה יותר מן התקופה המינימלית האפשרית בחוק שהיא 30 יום.

העורר: לאחר ששמעתי את הערות הוועדה ביחס לקיומו של ציוד רב בנכס וביחס למועד הפניה אני מושך את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח באייר תשפד
05.06.2024
מספר ערר : 140025626 / 13:20
מספר ועדה : 12766

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

העורר/ת: אי.אר.אי מידטאון החזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.06.2024.

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

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



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

תאריך : יא בסיון תשפד
17.06.2024
מספר ערר : 140025817 / 11:45
מספר ועדה : 12767

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

העורר/ת: צור דליה תעודת זהות: [REDACTED]
חשבון לקוח: 11387226
מספר חוזה: 1301743
כתובת הנכס: גורדון יהודה ליב 76

- נ ג ד -

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

המשיב:
נוכחים:

העורר/ת: צור דליה

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

פרוטוקול

העוררת: למעשה החל מחודש אוקטובר 2023 לא ניתן היה לעשות שימוש בנכס בשל עבודות בניה בבניין שהחלו עוד ביולי אותה שנה. פניתי לעירייה בחודש דצמבר בנושא לאחר נזקים כבדים מאוד שנגרמו לדירה בעיקר בעקבות גשמים שחדרו לדירה לאחר שיריעות האיטום הוסרו לצורך עבודות הבניה. בתחילת יוני 2024 חזר החשמל לדירה לאחר שטופלו הקצרים שנגרמו וכן טיפלתי ברטיבות שהייתה בדירה. בנוסף לכל אלו המלחמה שפרצה באוקטובר הביאה להפסקה מוחלטת של עבודות השיפוצים בבניין עובדה שהחמירה את הרטיבות בדירה.

ב"כ המשיב: שוחחתי עם העוררת ושמעתי את הדברים לעיל ובעקבות הצהרתה לעיל והמלצת הוועדה יינתן פטור לנכס בהתאם לסעיף 330 החל מיום 7/10/2023 (בהתאם לחוק הארכת מועדים) ועד ליום 1/6/2024.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בסיון תשפד
17.06.2024
מספר ערר : 140025817 / 11:45
מספר ועדה : 12767

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

העורר/ת: צור דליה

- נ ג ד -

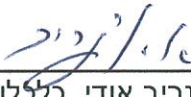
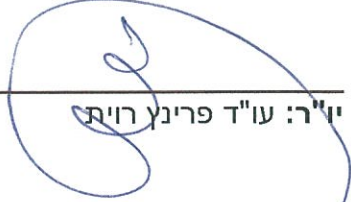
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על שהשכילו להגיע להסכמות ולפתרון שהוא בהחלט הגיוני בנסיבות שנוצרו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.06.2024.

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

 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 : יא בסיון תשפד
17.06.2024
מספר ערר : 140025861 / 12:34
מספר ועדה : 12767

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

העורר/ת: יוניון מוטורס בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10154283
מספר חוזה: 15266
כתובת הנכס: אלון יגאל 67

- נ ג ד -

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

העורר/ת: יוניון מוטורס בע"מ
יניב עטיה

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

פרוטוקול

העוררת: למעשה ביצענו שיפוץ בכל שטח הנכס. השיפוץ התחלק כך שחציו שופץ במשך כחודש וחצי ולאחר סיום בחצי הראשון שיפצנו את החצי השני. אני מציג תמונות לב"כ המשיב מתקופת השיפוצים.

ב"כ המשיב: נוכח הדברים והתמונות שראיתי, אסכים להעניק לכל שטח הנכס פטור מיום 1/2/24 ועד ליום 29/2/24.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בסיון תשפד
17.06.2024
מספר ערר : 140025861 / 12:34
מספר ועדה : 12767

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

העורר/ת: יונין מוטורס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

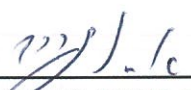
החלטה

ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.06.2024.

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


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 : יג בסיון תשפד
19.06.2024
מספר ערר : 140025667 / 11:35
מספר ועדה : 12768

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

העורר/ת: אנסטסיה בע"מ חברה פרטית [שם חברה] מיה פאונדישנס בעמ
חברה פרטית [שם חברה]
חשבון לקוח: 11357912
מספר חוזה: 1271581
כתובת הנכס: שוקן זלמן 27

- נ ג ד -

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

העורר/ת: מיה פאונדישנס בעמ, אנסטסיה בע"מ
נחמיה מרגולין
יהודה טנדלר

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

פרוטוקול

נחמיה מרגולין לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: לשאלה מה היה לוח הזמנים מבחינת העבודות בנכס ומתי נציג חברת חשמל הגיע לנכס ומתי הנכס חובר לנכס, אני משיב שאין לנו עדכון של חברת החשמל, יש לנו חשמלאי מוסמך והצגנו את העבודות שלו. לא נדרש חיבור מחדש של חברת חשמל. ביולי חשמלאי מוסמך ניתק את החשמל ואת התשתיות הישנות. באמצע ספטמבר הוא חזר להמשיך את התשתיות של החשמל. החשמל חובר פיזית ביום 28/12/2023. יש לנו אישור מחשמלאי מוסמך. אין לנו מסמכים אחרים. לא היו עובדים בכלל. המקום היה תחת עבודה ואי אפשר היה להמשיך. כל העובדים היו תחת סגר. הנכס היה במצב לא ראוי לשימוש. המצב הפיזי היה שנשארו עוד עבודות של תשתית חשמל. היה צבע, גמר של גבס. תקרות גבס לא גמורות. העיקר היה שלא סיימו את עבודות תשתית החשמל. אין ארכות.

ת: ביום 26/11/23 ביקשתי בלי ייצוג משפטי באתר המקוון לקבל הנחת נכס ריק ולא קיבלתי. פנו אליי מהארנונה ואמרו לי שאני צריך להגדיר זאת כנכס בשיפוף.

ב"כ המשיב: מעדכנת את הוועדה שהבעלים של הנכס ניצלו את הנחת נכס ריק למשך 6 חודשים ולא ניתן להעניק שוב הנחה זו. נשלח מכתב דחיה ביום 3/12/23.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

עונה לשאלת הוועדה: המקום היה פתוח. רצפנו אותו מחדש.

ב"כ המשיב: לאחר ששמענו את עדות נציג העוררת והצהרתו לפרוטוקול ובשים לב לאמור ולכתוב באישור גמר ביצוע למתקן חשמל שניתן מטעם קבלן הראשי מטעם העוררת ועיכוב עבודות החשמל על כל המשתמע מכך החל מאוקטובר 2023 ובשים לב לכך שהעוררת קיבלה פטור נכס לא ראוי לשימוש ולפנים משורת הדין ובהמלצת הוועדה אנו מסכימים להעניק לעוררת פטור נכס לא ראוי לשימוש לחודש נוסף, החל מיום 1/10/23 ועד ליום 31/10/23.

נציג העוררת: אנו מסכימים להצעת המשיב.

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

תאריך : יג בסיון תשפד
19.06.2024
מספר ערר : 140025667 / 11:35
מספר ועדה : 12768

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

העורר/ת: אנסטסיה בע"מ, מיה פאונדישנס בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

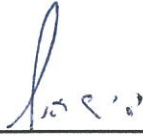
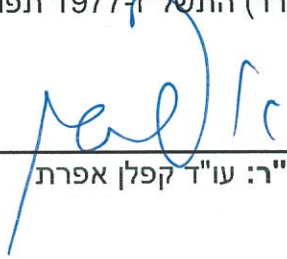
לאחר שמיעת עדות הנציג מטעם העוררת, ובהסכמת ב"כ המשיב כפי שפורטה בפרוטוקול הדיון ובהסכמת נציג העוררת, ניתן לנכס פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 1/10/23 ועד ליום 31/10/23.

הערר מתקבל בחלקו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 19.06.2024.

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

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



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בסיון תשפד
25.06.2024
מספר ערר : 140025719 / 11:56
מספר ועדה: 12771

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

העורר/ת: ציפריס רות רבקה תעודת זהות [REDACTED], ציפריס שאול אברהם
תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11391309
מספר חוזה: 1305998

- נ ד -

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

העורר/ת: ציפריס שאול אברהם

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

פרוטוקול

העורר: אני רוצה להרחיב שבתחילת השיפוע הקבלן קדח בקיר וכתוצאה מכך פגע בצינור מים ונגרמה
נזילה שגרמה לעיכוב בהתקנת המטבח ובהשלמת השיפוע. גם כתוצאה מכך לא יכולנו
להיכנס לנכס עד שהושלם התיקון בסוף ינואר 24.

ב"כ המשיב: לאור דברי העורר פניתי למשיב וקבלנו הסכמה לקבלת הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בסיון תשפד
25.06.2024
מספר ערר : 140025719 / 11:56
מספר ועדה: 12771

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

העורר/ת: ציפריס רות רבקה, ציפריס שאול אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים הערר מתקבל ללא צו להוצאות באופן שהפטור יינתן עד ליום 31/1/2024.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.06.2024.

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

חבר: עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



05/06/24
כ"ח באייר תשפ"ד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו
05-06-2024
נ ת ק ב ל
מיטל זיין שרעבי

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

5-6-24

בברכה,

אניציה חן,
מנהל הארנונה

(חל) ב
איתור מידע נוסף
איתור מידע נוסף
כמתבקש

אפרת קפלן, עו"ד
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

05/06/2024
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193646873	24/4/24	9	0100647887
193647348	30/4/24	185	0100951857
193647804	30/4/24	42	0100493890
193647854	30/4/24	39	0100822916
193647856	30/4/24	9	0100487338
193647911	30/4/24	128	0100734229
193647966	30/4/24	3	0101747028
193648057	30/4/24	13	0100433562
193648059	30/4/24	56	0100483843
193648175	30/4/24	12	0100631652
193648197	30/4/24	73	0100717080
193648237	30/4/24		0101006500
193648240	30/4/24	125	0100908361
193648393	30/4/24	3 2184	0100491560
193648426	30/4/24	25א	0100689277
193648488	30/4/24	57	0100540392
193648493	30/4/24	2	0100762767
193648520	1/5/24	24א	0100488869
193648522	1/5/24	43	0101677044
193648741	1/5/24	32	0102036748
193648765	1/5/24	6	0100532037
193648770	1/5/24		0100734732
193648866	1/5/24	194	0100015587
193648911	1/5/24	7	0100953216
193648947	1/5/24	82	0100484575
193648948	1/5/24	10	0102091408
193648984	1/5/24	45	0100256219
193649030	1/5/24	123	0100366514
193649043	1/5/24	35	0100181338
193649045	1/5/24	35	0100302957
193649046	1/5/24	35	0100297149
193649047	1/5/24	35	0100320622
193649048	1/5/24	35	0100199593
193649049	1/5/24	35	0100723633
193649054	1/5/24	3	0100631631
193649071	1/5/24	35	0100130639
193649073	1/5/24	35	0101368199
193649074	1/5/24	35	0100184402
193649075	1/5/24	35	0100240859
193649076	1/5/24	35	0100614808
193649078	1/5/24	35	0100321189
193649131	1/5/24	75	0100484575
193649154	1/5/24	6	0101672703
193649232	1/5/24	3	0100685207
193649346	1/5/24	10	0100433068
193649441	2/5/24	2	0100334990
193649451	2/5/24	156	0100750388
193649456	2/5/24	2	0100561042
193649464	2/5/24	23	0100487736
193649480	2/5/24	40	0100261055
193649506	2/5/24		0101928541

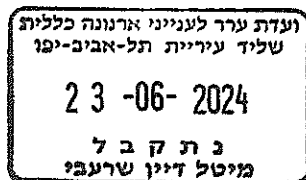
05/06/2024
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193649524	2/5/24	20	0100893305
193649540	2/5/24	38	0100308322
193649639	2/5/24	3	0100481678
193649663	2/5/24	14	0100620054
193649799	2/5/24	28	0100488144
193649802	2/5/24	78	0100687351
193649904	2/5/24	25 2398	0100506569
193649998	2/5/24	4	0100281280
193650173	2/5/24	2	0100059972
193650280	3/5/24	123	0100682069
193650415	4/5/24	44	0100429262
193650570	5/5/24	26	0100647887
193650606	5/5/24	117	0100319727
193650662	5/5/24	3	0100487644
193650680	5/5/24		0100040948
193650799	5/5/24	44	0100912004
193650849	5/5/24	8	0100879864
193650904	5/5/24	40	0100141842
193650915	5/5/24	37	0100541317
193650929	5/5/24	24	0100917441
193651048	5/5/24	38	0100729096
193651071	5/5/24	38	0100729096
193651131	5/5/24	18	0100483376
193651153	5/5/24	173	0100038964
193651226	6/5/24	12	0100484310
193651289	5/5/24	6	0100126081
193651388	5/5/24	71	0100207264
193651401	5/5/24	1	0100489000
193651431	5/5/24	22	0100713937
193651491	6/5/24	41	0100329217
193651496	6/5/24	39	0100959383
193651497	6/5/24	255	0102090763
193651568	6/5/24	26	0100102888
193651583	6/5/24	59	0101602941
193651654	6/5/24	17	0100101735
193651666	6/5/24	40	0100492911
193654396	6/5/24	5	0102290547
193654407	6/5/24	31	0100225101
193654435	6/5/24	110	0100073628
193654438	6/5/24	6	0100483961
193654489	6/5/24	76	0101956849
193654598	6/5/24	3	0100678616
193654636	6/5/24	4	0100494072
193654768	6/5/24	19	0102032726
193654772	6/5/24	32	0100863499
193654775	6/5/24	5	0100643493
193654777	6/5/24	3	0100915889
193654850	6/5/24	12	0101281560

20/6/2024

י"ד בסיון תשפ"ד



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

איציק חן,

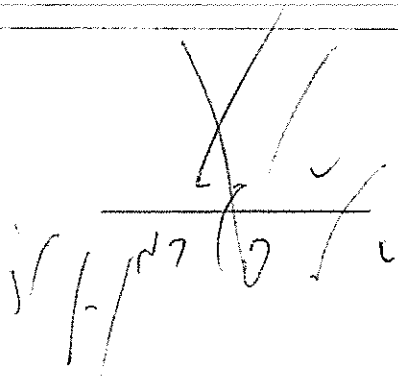
מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו –
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 20/6/2024

24.6.24 תאריך:



א. לוי


יהושע זורביץ
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

20/06/2024
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' חודעה	תאריך קבלה	רחוב	חסי' בית	מספר לקוח
193654925	7/5/24	ברגנר אליזבת	13	0100487388
193654939	7/5/24	המלך ג'ורג'	48	0100489654
193655109	7/5/24	בן יהודה	187	0100620054
193655291	7/5/24	הגדוד העברי	31	0100287829
193655292	7/5/24	דרך בן צבי	47	0101012840
193655296	7/5/24	לבנדה	17	0100908959
193655352	7/5/24	עירית	5	0100456326
193655444	7/5/24	אבן גבירול	116	0100880888
193655499	7/5/24	יפת	246	0100471562
193655859	8/5/24	אבן גבירול	85	0100839866
193656055	8/5/24	יהל"ל	5	0100085369
193656107	8/5/24	אלעזר דוד	24	0101866130
193656278	8/5/24	חיסין	25	0101243245
193656288	8/5/24	שונצינו	1	0100487080
193656313	8/5/24	דרך בגין מנחם	146	0101724609
193656417	9/5/24	האחים מסלאוויטה	14	0102262923
193656526	9/5/24			0100438676
193656527	9/5/24			0100438676
193656570	9/5/24	הנצי"ב	39	0100729096
193656572	9/5/24	הנצי"ב	39	0100729096
193656701	9/5/24	דרך בגין מנחם	158	0101630325
193656766	9/5/24	דרך בגין מנחם	37	0100282269
193656784	9/5/24	דרך השלום	5	0100692464
193656836	9/5/24	יהודה הלוי	147	0102298714
193656877	9/5/24	דרך בגין מנחם	23	0100494672
193656880	9/5/24			0101858995
193656938	9/5/24	ריב"ל	7	0100038900
193657099	12/5/24	שדרות רוטשילד	130	0100483843
193657214	12/5/24	ס"ה	152	0100333388
193657462	12/5/24	נס ציונה	11	0101202811
193657467	12/5/24	נס ציונה	11	0100631113
193657468	12/5/24	נס ציונה	11	0100458737
193657469	12/5/24	נס ציונה	11	0100860707
193657550	12/5/24	נס ציונה	11	0100905789
193657551	12/5/24	נס ציונה	11	0100691646
193657717	12/5/24	קארו יוסף	19	0102032726
193657773	12/5/24	המלך ג'ורג'	28	0100487944
193657796	12/5/24	דרך בגין מנחם	150	0101908325
193657840	12/5/24	קרמניצקי	6	0100859930
193657844	12/5/24	דיזנגוף	64	0100495479
193657845	12/5/24	דרך בגין מנחם	23	0100482782
193657852	12/5/24			0100483843
193657859	13/5/24	טרומפלדור	30	0100490606
193657862	12/5/24	נס ציונה	11	0100729617
193657916	12/5/24	בן יהודה	77	0100480000
193657950	12/5/24	המלאכה	3	0101486604
193658119	13/5/24	קפלן אליעזר	30	0100647887
193658124	13/5/24	המסגר	20	0100496526
193658153	13/5/24	שדרות רוטשילד	51	0100486134
193658272	13/5/24	גרינבוים	37	0100402078
193658311	13/5/24	הירקון	13	0100006391
193658466	15/5/24	רוחמה	16	0100192509
193658545	13/5/24	הברזל	38	0101958605
193658810	15/5/24	לוי יצחק	4	0102295711
193658869	15/5/24	גרציאני יצחק (זיקו)	6	0100815801
193658914	15/5/24	גרציאני יצחק (זיקו)	6	0100815801
193658964	15/5/24	המלך ג'ורג'	19	0100234059
193659025	15/5/24	שטיבל	2	0101942582
193659074	15/5/24	הרצל	26	0100357390
193659285	15/5/24	גרציאני יצחק (זיקו)	6	0100815801
193659304	15/5/24	גרציאני יצחק (זיקו)	6	0100815801
193659308	15/5/24	גרציאני יצחק (זיקו)	6	0100815801
193659456	15/5/24	קרליבך	31	0100484304
193659482	15/5/24	אמסטרדם	26	0100547843
193659563	16/5/24	רמז דוד	19	0100143901
193659564	16/5/24	רמז דוד	19	0100963392
193659565	16/5/24	רמז דוד	19	0100229440
193659566	16/5/24	רמז דוד	19	0100716194

20/06/2024
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' חודעה	תאריך קבלה	רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193659567	16/5/24	רמז דוד	19	0100179776
193659568	16/5/24	רמז דוד	19	0100984446
193659569	16/5/24	רמז דוד	19	0100084854
193659668	16/5/24	הגר"א	2	0100766908
193659690	16/5/24	רמז דוד	19	0100153791
193659691	16/5/24	רמז דוד	19	0100763095
193659692	16/5/24	רמז דוד	19	0100250960
193659693	16/5/24	רמז דוד	19	0100075762
193659694	16/5/24	רמז דוד	19	0100174240
193659695	16/5/24	רמז דוד	19	0100096824
193659737	16/5/24	הרצל	47	0100057260
193659821	16/5/24	הארבעה	21	0100493970
193659831	16/5/24	הברזל	32	0102298994
193659934	16/5/24	סוקולוב	53	0100136254
193659947	16/5/24	נמל יפו	710	0100484797
193659975	16/5/24	אבן גבירול	24	0102268867
193660033	16/5/24	ריב"ל	26	0100486210
193660036	16/5/24			0100487123
193660056	16/5/24	צוויג סטפן	7	0100757458
193660094	16/5/24	שוניצ'נו	1	0100964217
193660164	16/5/24	אינשטיין	40	0100484573
193660556	19/5/24	ילין מור נתן	6	0100669789
193660654	19/5/24	יהודה הלוי	48	0100490442
193660674	19/5/24	ברודצקי	13	0101420063
193660680	19/5/24	הארבעה	28	0100995993
193660690	19/5/24	שבתאי יעקב	22	0100031897
193660720	19/5/24	הרכבת	68	0101967633
193660733	19/5/24	שתולים	70	0100082410
193660743	19/5/24	אילת	7	0100041899
193660762	19/5/24	אבולעפיה	5	0100916148
193660864	19/5/24	דיזנגוף	283	0100495878
193660907	19/5/24	דרך בגין מנחם	65	0100484428
193660985	19/5/24			0100033528
193660989	19/5/24	גרשון שץ גגה	5	0100905175
193660996	19/5/24	שד"ל	5	0100029606
193661036	19/5/24	מגן קלמן אלוף	3	0100483994
193661081	19/5/24	חסידי האומות	6	0100303944
193661138	19/5/24	דרך בגין מנחם	132	0100489303
193661286	19/5/24	אלנבי	94	0100486496
193661371	20/5/24	ריב"ל	26	0102181186
193661421	20/5/24	יפת	254 א	0100717789
193661437	20/5/24			0101386018
193661454	20/5/24	ראב"ד	26	0100269756
193661456	20/5/24	שדרות ההשכלה	3	0100772089
193661518	20/5/24	הכישור	1	0100801569
193661521	20/5/24	בן יהודה	32	0100227036
193661538	20/5/24	דרך בגין מנחם	150	0102052926
193661549	20/5/24			0101564426
193661565	20/5/24	שינקין מנחם	27	0102139960
193661583	20/5/24	אבן גבירול	70	0100571216
193661670	20/5/24	דרך בן צבי	84 א	0102153546
193661677	20/5/24	הכישור	1	0100484773
193661708	20/5/24	הירקון	102	0102042303
193661733	20/5/24	דרך בגין מנחם	90	0101888003
193661756	20/5/24	שיטרת בכור	14 א	0100901535
193661849	20/5/24			0100908851
193661946	20/5/24	יגיע כפיים	3	0101225244
193662026	20/5/24	שביל המפעל	5	0100494596
193662036	20/5/24	תבין אלי	7	0100840529
193662101	20/5/24	המסגר	35	0102037581
193662126	20/5/24	עמינדב	17	0100133361
193662142	20/5/24	מזא"ה	69	0100310957
193662601	21/5/24	ריב"ל	26	0100486210
193662608	21/5/24	אצ"ל	21	0100710304
193662763	21/5/24	נחמני	51	0100293701