

3/3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140024805

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: בית ארז חוות מילטין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב פלורנטין 22, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 11288947 ח-ן ארנונה מס' 11288947 בשטח 44 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי השוכר מר טייב נטש את המושכר בעוד הסכם השכירות של העוררת עימו בתוקף, וכי מדובר במעשה חמור של הונאה ומרמה. העוררת צירפה לכתב הערר את הסכם השכירות וטענה כי הודעת השוכר על חדילת חזקה הינה בניגוד להתחייבותו בהסכם.

ביום 4/12/2022 השיב מנהל הארנונה לפניית העוררת כי ביום 23/8/2022 פנה מר טייב והודיע על סיום השכירות בנכס וכי בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות הועבר החיוב בארנונה על שם הבעלים, העוררת, בעלת הזיקה הקרובה לנכס. מנהל הארנונה הדגיש כי על פי הדין על העירייה לכבד הודעה של שוכר על עזיבת הנכס. **כנגד תשובה זו הוגש הערר שבפנינו.**

המשיב טען בכתב התשובה לערר כי ביום 23/8/2022 הודיע השוכר כי חדל מלהחזיק בנכס בסוף חודש אוקטובר 2021. בהתאם להודעתו הועבר חשבון הארנונה על שם העוררת כבעלים של הנכס בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות מיום מתן ההודעה.

ביום 19/4/2023 הוועדה קיימה דיון מקדמי בערר בנוכחות ב"כ הצדדים, במסגרתו התברר כי אין מחלוקת כי הנכס ננטש על ידי השוכר וכי העוררת מנהלת כנגדו הליכי הוצאה לפועל. העוררת אף אינה יודעת את מקום הימצאו של השוכר לצורך המצאת כתבי בית דין.

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

עו"ת מאושר
ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

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

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

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

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

"מחזיק – למעט דייר משנה".

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

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

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

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

בבר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו נקבע כי אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים לשוכרים ואין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים. בנסיבות המקרה שבפנינו מדובר במחלוקת חוזית בין העוררת ובין השוכר שצריכה להתברר בפני הערכאות המוסמכות ולא בפני וועדת הערר.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באופן רגיל, בעלים של נכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אלא אם יש מי שעושה שימוש בנכס כגון ברשות / שוכר. בענייננו, לאחר שהעורר הודיע על חדילת חזקה בנכס הועבר חשבון הארנונה על שם העוררת כבעלים של הנכס. לא מצאנו פגם בפעולת העירייה.

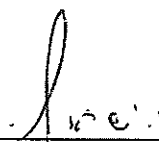
לאור כל האמור, משמדובר בסכסוך חוזי בין העוררת ובין השוכר, הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 17/5/23.

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

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

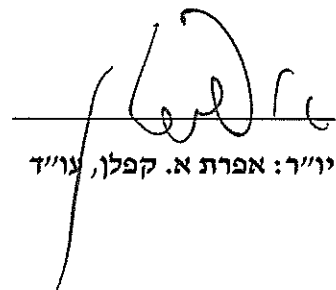


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024598

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: מוריאל דבי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אילת 46, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000323304 ח-ן ארנונה מס' 10774855 בשטח 47 מ"ר.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח של כ-7 מ"ר; שטח הדירה בה מתגורר העורר 39.57 מ"ר והוא מחויב בנוסף בגין שטח פרגולה בסך 3.12 מ"ר ושטח גג מרוצף בסך 3.95 מ"ר.

ביום 22/3/2023 נערך דיון מקדמי בערר. הוועדה הסבירה לעורר מהו השטח בגינו הוא מחויב, הציגה בפניו את תשריט המדידה והסבירה לו את דו"חות הביקורת, לפיהם השטח במחלוקת הוא כ-7 מ"ר. הוועדה הסבירה לעורר את סדרי הדן בוועדה והעורר הסכים כי תתקבל החלטה בערר על סמך הצהרותיו בדיון מבלי שיידרש להגיש תצהיר.

העורר הוזהר לומר את האמת והצהיר בפני הוועדה כי: "מבואת הכניסה לדירה שלי נמצאת כיום באותו מצב שנראה בתמונות. יש בה מספר עציצים, חלקם ריקים. יש מזגן שמשמש את הדירה הסמוכה. כלי עבודה של משהו. החלק הזה מרוצף, רצפו אותו שנה שעברה. שאר הגג מכוסה ביריעות עם זפת".

בהסכמת הצדדים נקבע כי התיק יועבר למתן החלטה סופית על סמך הצהרת העורר בדיון ודו"ח הביקורת. מכאן החלטתנו.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראית כניסה לדירת העורר שהיא מרוצפת, מתוחמת בשני קירות ומכוסה בסככה מבמבוק. בשטח זה נראים עציצים, שקיות עם ציוד וכלי עבודה. על פי התשריט, השטח צמוד לדירת העורר, ועל פי התפצים שנמצאים בו והתיחום משאר גג הבניין אשר אינו מרוצף, ברור כי משמש אותו.

משנמצא כי מדובר בשטח מבואה לדירת העורר, מרוצף, מתוחם ומובחן משאר שטח גג הבניין שאינו מרוצף, ומשנמצאים בו עציצים וחפצים שונים, ולכך שחלק מן השטח מכוסה בסככה, ברור כי נעשה בשטח זה שימוש, והוא בר חיוב בארנונה.

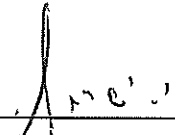
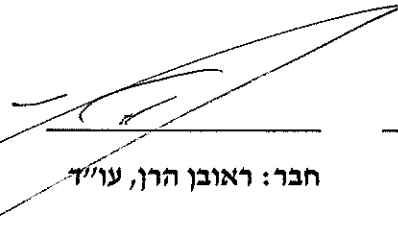
הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 15/23

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 הרון, עו"ד	 יו"ר: אפרת א. קפלן, צו"ד
קלדנית: ענת לוי		

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140023484

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

העוררת: פלא מפעלי מותכת בע"מ / מנהלת העזבון עו"ד דויטל מגל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב הרצל 150 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000093581 ו-ח-ן לקוח 11061533 (להלן: "הנכס").

החלטה זאת עוסקת בטענת הסף של המשיב כי יש למחוק את הערר.

רקע

1. ביום 21.4.13 נחתם הסכם פשרה שחילק את הנכס לשלושה סיווגים. חלק של הנכס בגודל 348 מ"ר סווג כ"מלאכה ותעשייה".
2. ביום 15.1.2020 לאחר שפג תוקפו של הסכם הפשרה והעוררת ביקשה להאריך, היא פנתה למשיב וזה הסכים להארכת התוקף.
3. ביום 7.1.21 פנתה העוררת פעם נוספת להאריך את מועד הסכם הפשרה. נערך סיור בנכס וביום 3.3.21 נענה המשיב לבקשה.
4. ביום 29.8.21 פנתה העוררת פעם נוספת, הפעם באמצעות באי הכוח הנוכחיים בחליף זה, וביקשו ללא כל הסבר לפניית ולמועדה לחשיג על החיוב המקורי, כלומר השגה על סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בגין כל הנכס.
5. יוזכר, כי בשלב זה החיוב היה שונה, שכן הסכם הפשרה הוחל על הנכס גם על שנת 2021.
6. לאחר דחיית ההשגה הוגש ערר זה בו נכתב כי "השימוש בנכס השתנה". לא ניתן כל פירוט או כל הסבר לטיב השינוי.
7. המשיב העלה טענות מקדמיות וביקש לדחות על הסף את הערר שכן לא מדובר בהשגה, היא הוגשה באיחור, קם השתק שיפוטי והיא מוגשת כנגד שומה מוסכמת.
8. התקיים דיון ולאחריו ניתנה לעוררת להשלים טענותיה לעניין הבקשה ולמשיב להגיב להשלמת הטענות.

דין

9. לאחר בחינת עמדות הצדדים ודיון הערר להידחות:

9.1. הכרעתנו נסמכת על שני נימוקים עיקריים:

9.2. מחד גיסא, אכן "ההשגה" שהתחילה הליך זה לא הוגשה כדין, שכן הוגשה באיחור ניכר וללא כל שינוי בנסיבות. העוררת אפילו לא טענה לשינוי בנסיבות באותה "השגה" ובערר רק כתבה באופן כללי כי היה שינוי בשימוש בנכס (דבר המהווה הרחבת חזית).

9.3. לאמיתו של דבר לא היה כל שינוי בשימוש וממילא לא פורט ולא הובאה ראשית ראייה בנושא.

9.4. ממה שהוצג לנו לא היה כל שינוי בשימוש.

9.5. מאידך גיסא, אכן קם לשיטתנו השתק שיפוטי. העוררת פנתה בתחילת השנה וביקשה להחיל את הסכם הפרשה. המשיב הסכים לכך. לא ניתן לקבל מצב שבו הנישום תוקף באותה שנת מס את עמדתו הראשונית ובמיוחד לאחר שהמשיב הסכים לבקשתו.

סוף דבר

10. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדיון ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

11. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 8,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות נלקח בחשבון התנהלותה חסרת תום חלב של העוררת בניחול הליך זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 18/5/23

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

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

חבר: רות שבע

קלדנית/ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: עו"ד גדעון ויסמן

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

העוררת: אבידן סנטר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, חברת אבידן סנטר בע"מ (להלן גם: "העוררת") הינה המחזיקה בנכס מסחרי (נכס מס' 2000095875) הממוקם ברח' דיזנגוף 69 בתחומה של עיריית תל-אביב-יפו (להלן גם: "הנכס"). הנכס שימש אותה כמסעדה עוד בטרם ננקט הליך זה, אלא שהעוררת ביקשה לעשות שינוי קונספטואלי שחייב אותה עריכת שינויים מהותיים. שטחו הכולל של הנכס הוא 131 מ"ר (ח-ן מס' 10914104).
2. יצוין שהנכס נשוא ענייננו כולל שתי יחידות שטח, האחת מתייחסת לקומת הקרקע בשטח של 67.49 מ"ר ו- קומת מרתף בגודל של 63.98 מ"ר, שסומן בדו"ח הביקורת מיום 13.7.2021 כנכס B, שמסתבר שכלל לא נבדק ולא תועד על ידי חוקר השומה שביקר בנכס, בנימוק שיחידה זו, כך תועד בדו"ח, לא עברה כלל שיפוץ.
3. על פי גרסת העוררת, במהלך התקופה שבין 27.6.2021 ועד לתקופה של "סוף" חודש אוגוסט 2021 ביקשו בעלי העוררת לשנות את מתכונת הפעילות של מסעדה שניהלה עד אותה עת, ובעליה נדרשו לשם כך לבצע שיפוץ מקיף בנכס לצורך הפעלת מסעדה תחת השם "דקנטר".
4. בתאריך 5.7.2021 או בסמוך למועד זה, פנתה העוררת בבקשה לפטור אותה מחיובי ארנונה בהתאם לסעי' 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "פקודה" ו/או "פקודת העיריות") זאת על רקע כוונתה לבצע במקום עבודות מקיפות ויסודיות. לתפיסתה, מצב הנכס, מבחינה פיסית-ותשתית, היה רעוע, ללא שימוש, כשהוא מושבת מסחרית באופן שמזכה אותה בפטור.
5. בתמיכה לגרסתה טענה העוררת כי במהלך תקופת השיפוץ שינתה העוררת את חזות הנכס, וכן חויבה בביצוע התאמות של מערכת מתזים וגלאים, ובנוסף בוצעו על ידה שינויים פנימיים באופן שהוביל להשבתה של הנכס מבחינה מסחרית.
6. ראוי להבהיר בהיבט הזה כי העוררת ניהלה מסעדה קודם לעבודות השיפוץ כך שמדובר בבית עסק שלמעשה עבר חידוש ושיפוץ, ובעליו ביקשו לערוך שינויים בתוך הנכס, כך שאין המדובר במחזיק חדש שבונה את עסקו מן היסוד. לאבחנה הזו יש לטעמנו משקל ראייתי, כמבואר בהמשך נימוקי ההכרעה שלהלן.
7. בתשובת מנהל הארנונה מיום 15.7.2021 צוין כי במענה לפניית העוררת (ללא אזכור מועד הגשת ההשגה), הובהר כי תנאי לקבלת פטור מחיוב נכס בארנונה שאינו ראוי לשימוש הוא הצורך בעמידה

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

בכל תנאי סעיף 330 לפקודה וכי מביקורת שנערכה בנכס – העוררת אינה עונה על התנאים המצטברים של הוראת הפקודה.

8. המשיב אף מציין בתשובתו לערר כי בנכס נמצא ציוד, לרבות מזנוני הגשה מגירוסטה, תנורים, מקררים שולחנות, ומשכך אין לזכותה בפטור לתקופה הנטענת.

9. על פי התשריט ומהתמונות שנלקחו על ידי הצדדים עולה כי מדובר בנכס מסחרי שעבר שינוי מהותי בעיקר בשטח היחידה שבקומת הקרקע, כאשר על פי התיעוד שמצוי בתיק, כאמור לעיל, הנכס משתרע על פני שתי קומות, קומת קרקע, וקומת מרתף והכל תחת אותו אתר צריכה.

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

10. העוררת - כאמור - טוענת כי היא הרימה את נטל הראייה לצורך הוכחות זכאותה לפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

11. לדידה, דו"ח הביקורת והצילומים שהוגשו במסגרת ההליך, מתרכזו בציוד שהוזז תוך כדי עבודות השיפוץ, ומבחינתה, די בתיעוד הקיים כדי לקיים את הוראות הפקודה.

12. טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 7.11.2021, הן שמצבו של הנכס מבחינה "חיצונית", הנדסית ופיסית אינו מגיע לכדי "הרס" מוחלט, מלבד סימני שבר בקיר, ולכן לא מזכה את העוררת בפטור מארנונה.

13. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכתב-הערר:

14. בחודש יולי 2021 הוגשה ההשגה.

15. ביום 15.7.21 השיב המשיב להשגה מצד העוררת.

16. בתאריך 29.7.2021 הוגש על ידי העוררת ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").

17. ביום 7.11.2021 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").

18. ביום 18.11.2021 נערך דיון מקדמי בסימום נקבע התיק להגשת תצהירי עדות.

19. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 19.12.21.

20. תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, מר אריאל שרעבי, הוגש ביום 28.12.2020 אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 13.7.21, כולל צילומים והתייחסות מילולית קצרה לעניין מאפייניו של הנכס ולגבי מצבו בעת הביקור.

21. ביום 31.3.22 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מר רז אבידן, נציג העוררת. כמו כן, באותו מעמד נחקר מר אריאל שרעבי, חוקר שומה.

22. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 1.6.2022 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 13.9.2022.

דיון והכרעה

23. לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחים, עמדתנו היא שיש לקבל את הערר באופן חלקי בלבד ולקבוע כי העוררת, מבקשת הפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, הרימה את נטל ההוכחה באשר לזכאותה לפטור מארנונה ביחס לשטח היחידה העליונה בלבד, וזאת החל מיום 13.7.2021 ועד ליום 31.8.2021.

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

24. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע: **"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק מידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק"**.
25. שלושת התנאים המצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודה' בצירוף חובה לתת הודעה מתאימה על כך בזמן אמת לעירייה, הם: הנכס נהרס או ניזוק; הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס; אין יושבים בנכס, וכאמור יש למסור הודעה בכתב לעירייה במועד שבו מבוקש להחיל את הפטור.
26. הביקורת שנערכה בנכס חושפת אותנו למצבו הפיזי של הנכס בנקודת זמן אחת בלבד, וזאת אך ורק עם תחילת העבודות, ומבלי שנערך כל תיעוד ביחס למצב שטח קומת המרתף.
27. לדידו של המשיב, זאת כפי שנכתב ע"ג דו"ח הביקורת, שטח יחידת המרתף אמור להיות מוחרג מהבקשה לפטור שכן בדו"ח נכתב במפורש כי "אין צורך לבדוק את השטח המופיע בשרטוט B היות ואינו בשיפוץ".
28. נציג העוררת טען בחקירתו כי הוא לא זוכר את השיחה שניהל עם החוקר, וגם אינו זוכר שאמר בשיחתם כי יחידת המרתף אינה עוברת שיפוץ. לדידו, כך בעדותו, ביחידת המרתף בוצעו עבודות סיווד, צבע והתאמות של הקירות, לרבות הרחבת פתחים, החלפת מערכת החשמל. יחד עם זאת, העד הבהיר כי לא הורם ריצוף אך עבודות שיפוץ כן נעשו במקום.
29. בדיון המקדמי שהתקיים בתאריך 18.11.2021 נרשם בפרוטוקול כי העוררת מתחייבת לצרף לתצהיר מטעמה תיעוד לגבי היקף השיפוץ, עלויות, הוצאות ומידע נוסף על מנת לבסס את לוחות הזמנים שבמסגרתם בוצעו העבודות.
30. לתצהיר העדות מטעם העוררת הוגשו מסמכים רבים, צילומים ואסמכתאות שממחישות שבנכס אכן בוצעו עבודות לא מעטות, ובהיקף שממחיש כי התיעוד היחיד שנערך בנכס בתאריך 13.7.21 אינו יכול לשקף את מצב הנכס ביחס לתקופה הנטענת, ויש להניח שהוא מעניק מבט חלקי אך לתחילתן של העבודות ולא מעבר לכך.
31. בחקירה שהתנהלה בפנינו, הצהיר נציג העוררת כי רוב העבודות התבצעו בקומה העליונה שעברה שינוי מן היסוד, לרבות שבירת קירות, ביצוע עבודות אינסטלציה וריצוף.
32. בחומר הרב שצורף על ידי העוררת לעיונו – אין התייחסות מיוחדת-נבדלת לעבודות שבוצעו בקומת המרתף. לא ראינו תמונות מהקומה התחתונה והתקשינו לייחס את האסמכתאות שהוגשו במסגרת התצהיר לעבודות שבוצעו דווקא בקומת המרתף.
33. הערותיו של נציג העוררת בחקירתו, ביחד עם התמונות שהוגשו לתיק, מחזקות את הרושם כי העוררת מיקדה את עיקר העבודות בחזות הנכס וכן בשטח הקומה העליונה, וזאת בשים לב גם לטענה, שהועלתה בסיכומי המשיב, כי על פי התיעוד שהוגש על ידי העוררת, כמות הקרמיקה שנרכשה מכסה שטח בגודל של 51 מ"ר בלבד.
34. לא נעלמה מעינינו העובדה כי בעת הביקורת שנערכה בנכס ניתן היה להבחין בצידוד ישן שהיה מפוזר בתוך הנכס, אולם בהתחשב בעובדה כי העוררת ביצעה עבודות מקיפות לשיפור תשתיות של מסעדה קיימת, תוך עריכת שינויים יסודיים, שאף קיבלו ביטוי ברישיון העסק שבה היא מחזיקה, נוטה

הדעה לכך שהנכס היה אכן הרוס, וכי העוררת הרימה את הנטל הנדרש ממנה לצורך ביסוס זכאות לפטור מארנונה ביחס לקומה העליונה.

35. יצוין כי בחלק מהתמונות שהגישה העוררת לתיק ניתן להבחין בהרס מאסיבי של קומת החזית של המסעדה הנבנית, כאשר ברקע העבודות במקום, לא ניתן לראות מבעד לתמונות ציוד בהיקף שיש בו כדי לשלול את זכאותה.

36. כמו כן, אילו טרחה העירייה לתעד את מצבו הפיזי של הנכס במועד נוסף אשר מאוחר למועד תחילתן של העבודות שבוצעו על ידי העוררת, ניתן היה לרדת לחקר האמת במהלך עיצומן של העבודות באורח יותר מדויק, כך שאין לנו אלא לקבל את עמדת העוררת גם ביחס ללוחות הזמנים, שכאמור נתמכו בראיות ואסמכתאות בעלות רלבנטיות רבה לשאלה שבמחלוקת.

37. כידוע, על פי הלכת "המגרש המוצלח", יש לבחון את הנכס עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר.

38. בהלכה הפסוקה נקבע בנוסף כי אין לומר שכל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש. סעיף 330 לפקודה מתמקד בנוק משמעותי ופירושו עבורנו הוא כי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו על מנת לקבוע שהנכס אינו זכאי לפטור עפ"י סעיף 330 לפקודה. ראייה לעניין זה בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה, (פורסם בנבו, ניתן ביום 30.12.2009).

39. המבחן שנקבע בפסיקה הנ"ל להכרעה בשאלה מהו נכס ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן **פיסי אובייקטיבי** בעיני האדם הסביר. מבחן האדם הסביר נועד להנחות את הועדה כיצד ליישם מבחן זה בבואנו להכריע בשאלה שהיא במידה רבה עניין של התרשמות, נראות והכלל על יסוד בדיקה של נתונים ואסמכתאות שיכולות לשפוך אור על מצבו של הנכס הנבדק.

40. המשיב מסתמך על ממצאי דו"ח הביקורת מטעם העירייה שנערכה בתאריך 13.7.2021 באמצעות חוקר שומה שהעיד בפנינו. מר שרעבי ציין בעדותו כי הוא אינו יודע לומר האם הציוד שצולם על ידו וצורף לדו"ח הביקורת מקובע לקרקע או לא, אך חזר והדגיש כי נציג העוררת היה זה שטען שאין צורך בעריכת ביקורת במרתף הנכס.

41. בהקשר זה רצוי להדגיש כי במהלך החקירות הנגדיות בעת שהתקיים דיון הוכחות, לא זכינו לקבל מידע מהותי נוסף שהיה בו כדי לשנות את מסקנת דיונו.

42. לא מצאנו לנכון להסתפק בעובדה שבנכס ניתן היה לצפות בנקודת זמן כלשהי בציוד, בייחוד כשמדובר בציוד מובנה ותשתיתי שהיווה חלק ממסעדה שאותה העוררת בחרה להרוס, כטעם לדחיית הערר.

43. השבתת הנכס במהלך התקופה המדוברת יש בה כדי לבסס מסקנה בדבר היות הנכס במצב של השבתה או במצב של חוסר יכולת לעשות בו שימוש מבחינה אובייקטיבית וקונסטרוקטיבית.

44. מסקנת דיונונו נשענת במידה רבה על התרשמותנו מן הצילומים שנלקחו מהמקום, העדויות והעובדות על פי מבחן של האדם הסביר, וזאת בייחוד בשים לב כי המשיב לא פרש בפנינו תמונות מציאות רלבנטיות וממוקדת בתקופה, שבה התבצעו עיקר עבודות ההריסה והבנייה מחדש של המסעדה, נשוא עניינו.

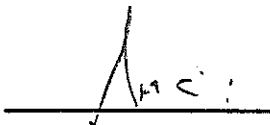
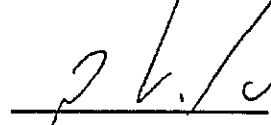
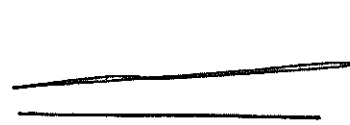
סוף דבר

45. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל באופן חלקי כך שהפטור יחול אך ביחס לשטח הקומה העליונה וזאת למשך התקופה החל מיום 13.7.21 ועד ל 31.8.21.
46. בנסיבות אלו שבהן התקיימה מחלוקת כנה באשר לבחינת מצבו הפיסי-אובייקטיבי של הנכס ובשאלת עמידתו בתנאי סעי' 330 לפקודה - אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 21/5/23

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

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

		
חבר: רו"ח ישראלי יעקב	חבר: עו"ד אהוד פלדמן	יו"ר עו"ד אבי סטוקהולם כהן
קלדנית: ענת לוי		

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

237

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140018644

140023001

140024000

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: סוזן עטר, סיון עטר, מתן עטר, בת אל עטר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: התחנה המרכזית החדשה

החלטה

1. עניינו של הערר בחנות מס' 3370 הנמצאת במתחם התחנה המרכזית החדשה, ברחוב לוינסקי 108 ג', תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000133248 ח-ן ארנונה מס' 10938086 ששטחה 24 מ"ר.

ההליכים במסגרת הערר

2. כתב הערר הוגש ביום 8/5/2018. במסגרת הערר נטען כי החנות אינה ראויה לשימוש וזכאית לפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות וכי העוררים ו/או אביהם אינם מחזיקים בחנות לפחות משנת 1995.

ביום 30/8/2018 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.

3. ביום 16/9/2018 הוגשה בקשה מטעם העוררים, בהסכמת הצד השלישי, התמח"ת, להחלת הסדר דיוני, לפיו יוגשו תיקי מוצגים מטעם הצדדים ולאחר מכן יודיעו האם הם מוותרים על קיום דיון הוכחות. ביום 9/10/2018 אישר יו"ר הוועדה עו"ד אבי סטוקהולם את ההסדר הדיוני המבוקש.

4. ביום 18/12/2018 הודיעו העוררים כי הם מעוניינים להמשיך את ניהול התיק ולהגיש תצהירים. ביום 24/12/2018 החליט יו"ר הוועדה עו"ד אלון צדוק כי העוררים יגישו תצהירים, ואילו המשיב והצד השלישי יוכלו להגיש תצהירים או תיק מוצגים.

5. ביום 21/11/2018 הוגש תיק מוצגים מטעם התמח"ת. ביום 2/1/2019 הוגש תצהיר מטעם גב' סוזן עטר.

6. ביום 25/2/2019 התקיים דיון הוכחות בראשות עו"ד אלון צדוק בו נחקרה העוררת גב' סוזן עטר על תצהירה. בסיום החקירה המליצה הוועדה כי הצדדים יוותרו על טענותיהם והנכס יירשם על שם המחזיקה החל מיום 1/1/99 ויזכה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ממועד זה ועד לסיום תקופת הפטור הראשונה, כאשר מתום תקופת הפטור תחויב העוררת על פי התעריף המינימאלי הקבוע בהתאם לסעיף 330 (2) לפקודת העיריות. המשיב ביקש לקיים ביקורת נוספת בנכס. בעקבות כך החליטה הוועדה כך:

הוועדה ממליצה בנסיבות העניין המיוחדות, בשים לב לתכונות בין המשיב לבין התמח"ת ולאור עדות העוררת ובשים לב להסדרים בחנויות סמוכות לקבל את המסגרת המוצעת לעיל.

הצדדים התבקשו להודיע עמדתם לוועדה עד ליום 15/4/2019.

7. ביום 18/9/2019, לאחר בקשות ארכה, הודיע ב"כ המשיב כי לאחר ביקורת שטח שנעשתה, המשיב אינו מסכים לפשרה שהוצעה, שכן לטענתו מדובר בנכס הנמצא במתחם הפתוח, בסמוך לחנויות פעילות, וביקש לקבוע את התיק לסיכומים.

8. ביום 19/9/18 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה עו"ד אפרת קפלן על הגשת סיכומים בתיק, בהתאם לבקשת המשיב. העוררים הגישו סיכומים ביום 31/10/2019.

9. לאחר הגשת סיכומי העוררים, ביום 5/11/2019, הוגשה בקשה מטעם הצד השלישי (התמח"ת) לקיים דיון נוסף בתיק, לאור מסמכים חדשים, שלטענתה סותרים את עדות העוררת. מדובר במסמכים משנת 1995, כלומר מלפני למעלה מ-25 שנים. הצד השלישי ציינה בבקשה זו כי ממילא בהתאם לתקנות משהתחלף הרכב הוועדה יש לקיים דיון מחדש, וכי הדיון נדרש בנסיבות אלה לשם בירור האמת. ביום 6/11/2019 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון על מנת לקבוע את המשך ניהול ההליך.

10. ביום 6/11/2019 הגישה ב"כ העוררת הודעה כי לנוכח הבקשה החריגה שהגישה התמח"ת להגיש ראיות חדשות לתיק, כאשר הוא נמצא בשלב הסיכומים, היא מבקשת לאפשר לה להגיש תגובה בתוך 14 יום. יו"ר הוועדה קבעה בהחלטתה כי בהתאם להחלטה בבקשת התמח"ת מאותו יום, התיק ייקבע לדיון והעוררים רשאים להגיש תגובה עובר למועד שייקבע.

11. ביום 2/12/2019 הוגשה תגובה מטעם העוררים לבקשת התמח"ת לקיים דיון נוסף. העוררים טענו טענות לעניין הצורך לקיים דיון מחדש בהתאם לתקנות, ובפרט טענו כי מדובר בטרטור של האלמנה גב' סוזן עטר בשל התרשלות הצד השלישי. העוררים טענו כי ממילא מדובר במסמכים שנחתמו ביום 1/3/1995 במהלך 30 ימי האבל של העוררת על בעלה.

12. ביום 4/12/2019 התקיים דיון בפני הוועדה בהרכב הנוכחי.

בפתח הדיון טענה העוררת כי בעלה המנוח נפטר לפני 25 שנה והשאיר אותה עם ששה ילדים שהגדול ביניהם בן 11 באותה עת. לדבריה, במהלך השנים היא נאלצה להיאבק בנושאים רבים בהם "סדרו אותה" (כך במקור), לרבות בקשר לחנות נושא הערר, והיא חתמה על מסמכים מבלי לדעת את תוכנם. ב"כ העוררים טענה כי קיים חוב ארנונה בגין הנכס בסך 350,000 ₪ בזמן שהחנות סגורה משנת 1999 ועד סוף שנת 2013, בעוד מאות חנויות זכו לפטור. ב"כ המשיב טען כי לא ניתן היה לערוך ביקורת בנכס כי הנכס היה סגור אולם ציין כי מדובר בחנות אשר נמצאת באזור הפתוח בתמח"ת. ב"כ העוררת ביקשה להימנע מלקיים דיון הוכחות נוסף לאחר שהתקיים דיון הוכחות בפני הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק.

בסיום הדיון במעמד הצדדים החליטה הוועדה כך :

"בהתאם לתקנה 11 ד ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977 "התמנה הרכב חדש – יקיים את הדיון מתחילתו".

בנסיבות אלו הציעה הוועדה לב"כ הצדדים לקיים את הדיון מתחילתו בפני הרכב זה.

ב"כ העוררת התנגדה להצעה זו בשל ה"טירטור" של העוררת, גילה המבוגר ומצבה הנפשי לאחר שהתקיים דיון הוכחות בתיק ומאחר והצד השלישי המציא מסמכים חדשים בשלב כה מאוחר בדיון.

ב"כ המשיב לא התנגד לקיים דיון הוכחות נוסף בתיק.

בנסיבות שנוצרו הוועדה בהרכב זה אינה מוסמכת לתת הכרעה בתיק לאחר שדיון ההוכחות נשמע בפני הרכב אחר.

בשים לב למצבה המיוחד של העוררת שהופיעה היום בפנינו, ולכך שהתמח"ת המציאה מסמכים מלפני כ- 25 שנה לאחר דיון ההוכחות, איננו מוצאים לנכון להכריע כעת בשאלה האם יש מקום לקיים דיון נוסף בתיק. על החלטה זו להתקבל ע"י ההרכב שאמור ליתן החלטה סופית בתיק ולחילופין בפני הרכב שישמע את התיק מראשיתו.

אנו ממליצים לעירייה לשקול את עמדתה במקרה זה פעם נוספת גם אם בבחינת לפניים משורת הדין.

לעת עתה התיק יועבר למרכזת ועדת הערר על מנת לבחון מול היועץ המשפטי לעירייה את ההתכנות לכך שההרכב ששמע את הראיות בתיק יקבל הכרעה הן בבקשה לקיים דיון נוסף והן בתיק לגופו, בו הוגשו כבר סיכומים מטעם העוררת".

13. ביום 6/1/2020 הוגשה הודעה מטעם המשיב, בה הודיע כי אין בידו לקבל את הצעת ועדת הערר, מאחר ותקופת הכהונה של עו"ד אלון צדוק הגיעה לסיומה ואין מנוס מלקיים את הדיון מתחילתו. לגופם של דברים, המשיב הודיע כי התכנות לפשרה נבחנה כבר בעבר, לרבות קיום ביקורת בשטח, אולם מאפייני הנכס לרבות מצבו הפיסי אינם חוסים תחת סעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב הוסיף כי הנכס נמצא בקומה 3, דחינו באזור הפתוח של התחנה, בסמוך לנכסים פעילים ואין מניעה לשבת בו.

14. ביום 3/3/2020 הוגשה בקשה מטעם העוררים להחלת הערר על חיובי שנת 2020. ביום 31/5/2020 הודיע המשיב כי הוא מתנגד לבקשה. בעקבות כך ביקשה יו"ר הוועדה מן העוררים להבהיר האם הוגשה השגה לשנת 2020. ביום 6/7/2020 הוגשה תגובה מטעם העוררים. ביום 8/7/2020 החליטה יו"ר הוועדה כי למרבה הצער, בהעדר השגה / ערר, ובהעדר הסכמה של המשיב, אין בסמכות הוועדה להיענות למבוקש.

15. ביום 22/7/2020 התקיים דיון בערר. בסיום הדיון הוחלט כי בניסיון לייעל את הדיון הצדדים יגישו הודעה משותפת בתוך 21 יום לגבי אופן המשך ניהול ההליך. הוועדה ביקשה במסגרת החלטתה מב"כ המשיב לשקול עמדתו ביחס לאפשרות להחיל את הערר על שנת 2020 על מנת שהליכי הגבייה כנגד העוררת יעוכבו, עניין שאינו בסמכות הוועדה, וזאת לנוכח מצבה המיוחד של העוררת כפי שתואר בפתח הדיון.

16. ביום 10/9/2020 הוגשה הודעה (בהסכמה) על הסדר דיוני מטעם הצדדים. על פי הסדר זה, הוסכם כי הליך ההוכחות שהתקיים לפני ההרכב הקודם שדן בערר יוותר על כנו, לרבות התצהירים והחקירות, וכי העוררים והמשיב יהיו רשאים להגיש תצהירים משלימים. ב"כ התמח"ת הבהיר באותה הודעה כי התמח"ת משתתפת אך ורק בברור העובדות הנדרשות ואין בהשתתפותה על מנת להוות הסכמה להיות צד להליך. ביום 25/11/2020 החליטה יו"ר הוועדה כי הערר לא יוכרע על סמך ראיות שנשמעו בפני הרכב אחר, וכי עם כל הצער שבדבר יש להגיש תצהירים מלאים מלכתחילה ודיון ההוכחות יתקיים מראשיתו.

17. ביום 13/1/2021 הוגש תצהיר מטעם גבי סוזן עטר. ביום 20/4/2021 הוגש תצהיר מטעם התמח"ת שנחתם על ידי מר מיכאל זיו מנכ"ל חברת הניהול. ביום 4/4/2021 הוגש תצהיר מטעם החוקר מר אייל שר ישראל מטעם המשיב.

18. ביני וביני הוגש ערר נוסף שמספרו 140023001. ערר זה נקבע לדיון מקדמי. ביום 7/10/2021 התקיים דיון מקדמי בו ביקש המשיב להודיע בתוך 30 יום האם ניתן להחיל את ההחלטה בערר 140018644 על שנת 2020 ו- 2021. ביום 21/10/2021 הודיעה ב"כ המשיב כי מוסכם להחיל את ההחלטה בערר 140018644 לשנת 2020 על ערר 140023001 לשנת 2021.

19. ביום 24/12/2021 התקיים דיון הוכחות בערר. בפתח הדיון ציינה הוועדה כי בבוקר הדיון ניתנה החלטה שלאור לוח הזמנים שנקבע לוועדה (4 תיקי הוכחות כל אחד מהם 45 דקות בלבד ו 6 דיוני קדם), לאחר פניה שנערכה מטעם המזכירות לב"כ הצדדים והעדר הסכמה לכך, ומאילוצי לוח הזמנים בתיק ערר זה, תיחקר רק העוררת. המזכירות התבקשה לקבוע דיון הוכחות נוסף.

בסיום הדיון, ולאחר חקירת העוררת, ולאחר שב"כ התמח"ת ביקשה במהלך הדיון לצרף את מר זאב שבבו כצד שלישי להליך, וכן ביקשה שיועדת הערר תישא בהוצאות אישיות בדבר ניהול הדיון" ניתנה החלטה כלהלן:

"מר זאב שבבו יצורף כצד שלישי להליך. ההחלטה מי הגורם שימציא לו את כלל המסמכים בתיק ויאתר אותו תינתן בסוף יום הדיונים. הצד השלישי יגיש תצהיר בתוך

30 יום מיום המצאת החומר. בהעדר תצהיר תהיה הוועדה רשאית להטיל גם עליו את החיוב ואו חלקו. באשר לבקשה לפסיקת הוצאות מדובר בבקשה חצופה מאין כמותה שלא נשמעה עד כה בפני הוועדה והיא נדחית בזאת ללא כל צורך בנימוק. הצדדים קיבלו הודעה על כך שהדיון קבוע ל- 45 דקות זמן רב מראש. חברי הוועדה קיבלו את התיקים לדיון פחות מ- 48 שעות לפני הדיון. ככל שב"כ הצד השלישי סברה כי ניתן לחקור 3 עדים בתיק זה בתוך 45 דקות וככל שסברה שיש מקום לצרף צדדים שלישיים כפי שעשתה היום ולאחר שצרפה מסמכים מלפני 25 שנה ללא כל הסבר לאחר שהסתיים הליך זה בפני הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק והובילה בכך לצורך בהגשת תצהירים חדשים וניהול ההליך מלכתחילה, הרי שהיה עליה להפנות את תשומת לב המזכירות למשך הזמן הקצר שנקבע לתיק ולא להטיל את האשמה על חברי הוועדה. יו"ר הוועדה שקלה להטיל הוצאות אישיות על ב"כ צד ג' אשר התבקשה לדחות את בקשתה לפסיקת ההוצאות לאחר הדיון משהתברר כי מחוץ לחדר הדיונים ממתינים צדדים בשני דיונים נוספים, אולם חברי הוועדה סברו כי אין הכרח בכך. לאור כל האמור הבקשה לפסיקת הוצאות שלא הייתה במקומה נדחית. אנו משאירים לשיקול דעת העוררת את נוכחותה בהמשך ההליך ככל שהיא מיוצגת בידי באת כוחה ובידי בנה שנוכח כאן במהלך כל ההליך".

בסוף יום הדיונים ניתנה החלטה כי בהמשך לבקשת ב"כ התמח"ת לצירוף מר זאב שבבו כצד שלישי להליך, על התמח"ת להמציא לידיו את כלל המסמכים בתיק הערר בתוך 30 יום, וכי עליה להמציא אישור על המצאת המסמכים בתוך 30 יום. הודגש כי הנטל לאיתור מר זאב שבבו מוטל על ב"כ התמח"ת וכי ככל שלא ניתן לאתרו יוגש תצהיר ובו יפורטו המאמצים שנעשו לשם איתורו.

20. ביום 25/1/2021 הוגשה הודעה ובקשה מטעם התמח"ת; התמח"ת הודיעה כי ב"כ עוה"ד לאה (כך במקור) סיימה את עבודתה במשרד והתיק הועבר לטיפול ב"כ גל קוסטיקה ונטענו בה "טעמים מהותיים אשר בכולם להקל על המחלוקת המתבררת כעת בפני הוועדה". להודעה צורפו מסמכים שונים לרבות פרוטוקול מסירה של הנכס לידי מר דוד עטר ז"ל ומר שבבו זאב ומסמכים אחרים. באותו יום ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי לא ברור באיזו "מסגרת דיונית" מוגשת הודעה זו בשלב זה של ההליך. צוין כי מר שבבו צורף להליך לבקשת הצד השלישי בהחלטה מיום 22/12 ולכן הבקשות בהודעה זו הקשורות לצירוף התמח"ת להליך ובנוגע להמצאת מסמכים למר זאב שבבו - נדחות. עוד נקבע כי במסגרת ההחלטה הסופית בערר תינתן החלטה ביחס לקבילות הודעה זו.

21. בהמשך לדיון מיום 22/12/2021, בו החליטה הוועדה כי לאור הטענה כי העוררת לא ירשה את בנייני עטר חברה משכנת להשקעות בע"מ, על העוררים להמציא מסמכים כאמור בהחלטה, העוררים הגישו מסמכים מתיק החברה ברשם החברות עם נתונים המלאים על בעלי המניות וכן העתק צו קיום צוואה של מר דוד עטר ז"ל.

22. ביום 1/2/2022 הודיע ב"כ התמח"ת כי שלח את חומרי תיק הערר בדואר רשום וביקש ארכה. ביום 17/2/2022 הוגשה הודעה נוספת מטעם ב"כ התמח"ת בה הודיע על אי יכולת לאתר ולמסור למר זאב שבבו את כתבי בית הדין ולזמנו בפני ועדת הערר. ביום 1/3/2022 ניתנה החלטה לפיה ב"כ הצד השלישי ינסה לאתר את מר שבבו באמצעות משרד הפנים – מנהל אוכלוסין ויודיע ממצאיו בתוך 14 יום.

23. ביום 14/3/2022 הודיע ב"כ המשיב כי לא ניתן להגיש בקשה מקוונת לאיתור כתובת וביקש כי תינתן הוראה למשיב לאתרו. ביום 16/3/2022 ניתנה החלטה על ידי הוועדה כי הצד השלישי הוא זה שביקש לצרף את מר שבבו להליך ולכן מוטלת עליו החובה לאתרו.

24. ביום 27/3/2022 הוגשה הודעה ובקשה מטעם התמח"ת, בה ביקשה לחזור בה מהבקשה לצירוף מר שבבו כצד שלישי להליך. על גבי הודעה זו קבעה יו"ר הוועדה כי הבקשה תתויק בתיק הערר.

25. המשך דיון הוכחות בערר נקבע ליום 15/6/2022. בפתח הדיון הודיעה ב"כ העוררת כי היא מוותרת על חקירת המצהיר מטעם התמח"ת והמצהיר מטעם המשיב, וב"כ המשיב הודיע כי הוא מוותר על חקירת המצהיר מטעם התמח"ת. הצדדים ביקשו לקבוע את התיק לסיכומים.

26. ביני וביני הוגש ערר נוסף שמספרו 14002400. ביום 19/6/2022 הודיע המשיב כי הוא מסכים לאיחוד ערר זה עם עררים 140018644 ו- 140023001. ביום 26/6/2022 הודיעה התמח"ת כי היא מסכימה לאיחוד כאמור.

27. ביום 3/7/2020 הוגשו סיכומים מטעם העוררים. ביום 27/7/2020 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 28/8/2022 הוגשו סיכומים מטעם התמח"ת. ביום 25/10/2022 הוגשו סיכומי תשובה מטעם העוררים.

עיקר טענות הצדדים

א. עיקר טענות העוררים

- העוררים הם אלמנה וששת ילדיה שקיבלו "בירושה" חוב ארנונה בגין חנות בה מעולם לא עשו שימוש ובה לא יכולים היו לעשות שימוש.
- בעוד העוררים מתמודדים עם חוב שערורייתי, מאות חנויות, לרבות חנויות סמוכות לחנות נושא הערר, קיבלו פטור במשך 15 שנים, ולאחר סיום תקופת הפטור, בעקבות עררים שהוגשו, נרשמה החזקה בחנויות אלו ע"ש התמח"ת. כ- 90 עררים הוגשו בידי ב"כ העוררים. החנות נושא הערר אינה שונה מן החנויות שזכו לפטור בהסדר מיוחד.
- החנות אמנם נמצאת באזור פתוח בתחנה, וכביכול יש אליה גישה, אולם מדובר באזור שומם, חשוך ומוזנח ביותר, ומעורר אימה ממש, שהגישה אליו מסורבלת ואין אפשרות לעשות בה שימוש פונקציונאלי. החנות ריקה ואינה ראויה לשימוש בגין עבירות בניה של התמח"ת ורשלנות רבתי של המשיב.
- העוררת אלמנה בת 70. ביום 4/2/1995 בעלה נפטר בפתאומיות והותיר אותה עם ששה ילדים שהגדול בהן באותה עת בן 11 ובהם שלישייה בני 6. היא חוותה חיים קשים מאד

ובין היתר קיבלה ב"ירושה" חוב בסך כחצי מיליון ₪ בגין החנות בה לא יכלה לעשות שימוש.

- כבר במהלך השבעה החלו זרים לפנות לעוררת ביחס לעסקיו של בעלה וניסו לרמות אותה בדרכים שונות. העוררת לא ידעה דבר על עסקי בעלה, שלא נהג לשתף אותה בעסקיו, היא מעולם לא הייתה מעורבת בעסקיו ועולם המקרקעין זר לה לחלוטין.
- לאחר שהתיק נקבע לסיכומים, הגישה התמח"ת מכתב בכתב יד בו היא רואה לכאורה "הסכם שכירות" של החנות בין העוררת ובין אדם בשם עדי עמרני. ביחס למכתב זה העוררת טוענת כי:

המכתב נחתם במועד שהוא במהלך 30 ימי האבל על מות בעלה של העוררת. העוררת מעולם לא חתמה על מסמך זה. תאריך המסמך הוא 1/3/1995 בעוד עדי עמרני נרשם כמחזיק בספרי העירייה ביום 1/2/1995, ארבעה ימים לפני מותו של בעלה, משמע אין זה הסכם שכירות והמסמך מזויף, שכן אותו אדם החזיק בנכס כחודש לפני כן. בשלב זה בחייה העוררת הייתה שבורה ממות בעלה ובאבל עמוק ואין כל סיכוי שהייתה מתפנה להשכיר חנות שלא ידעה על קיומה שבועיים וחצי לאחר מות בעלה כשהיא מטפלת בששה קטינים. בשלב זה, העוררת כלל לא הייתה בעלת החנות או יורשת ולא הייתה מוסמכת לחתום על מסמך כאמור.

נסח החברה שצורף לאחר דיון ההוכחות מלמד כי לעוררת לא היה כל חלק בחברה של בעלה ז"ל ותומך בטענה כי לא הייתה מעורבת בעסקיו. לאחר מותו השתלטו על החברה שני בניו מנישואין קודמים ולעוררת לא היה חלק בה. שני בניו של דוד עטר ז"ל נישלו את העוררת מהחברה לחלוטין ואנשים נוספים השתלטו על עסקיו במרמה וגזל וצוואתו לא קוימה. לראייה, העוררת לא נרשמה כאחת הבעלים של החברה שהותיר אחריו.

העוררת מעולם לא החזיקה בחנות, מעולם לא קיבלה מפתח לחנות לא ביקרה בה ואין לה מושג היכן היא נמצאת.

- העירייה רשמה את מר דוד עטר ז"ל כמחזיק בחנות החל מיום 1/1/1994, על פי הודעת התמח"ת, ולא על בסיס הודעת העוררת. בחודש דצמבר 1996 שינתה העירייה את שם המחזיק בחנות מהעוררים ל"מקומון תל אביב" על פי הודעת התמח"ת, ולא על פי הודעת העוררת.

- במכתב מיום 8/12/1996 מציינת גב' סימה, מהנהלת התמח"ת, כי מר דוד עמרני עזב את הנכס ביום 31/1/1995, ארבעה ימים לפני שנפטר, וכי בין התאריכים 31/12/1995-1/2/1995 החזיק בנכס מר עדי עמרני. לאחר שמר עדי עמרני סיים להחזיק בחנות, החזיק בה מקומון תל אביב בין התאריכים 1/1/1996-1/7/1998.

- החלפת שלושה מחזיקים בנכס במהלך תקופה של שנה, בשילוב מותו הפתאומי של מר דוד עטר, ובשילוב עצימת העיניים של העירייה, הובילה להשתלשלות אירועים שמוכיחה בבירור כי לעוררת לא היה כל קשר לחנות ולשוכרים.
- העירייה או התמח"ת לא הציגו חוזה שכירות של מקומון תל אביב ולא ייתכן שהוא ישב בנכס ללא חוזה שכירות או הסכם ניהול, מה שמעורר תהייה לגבי הגורם שהחזיק בחנות. מכל מקום, אי המצאת החוזה מלמדת על היעדר שליטה או חזקה של העוררת בחנות.
- העוררת מעולם לא השכירה את החנות לשום גוף ובפרט לא למקומון תל אביב. העירייה לא ביררה כיצד התמח"ת מודיעה על חילופי מחזיקים מבלי שהומצאו לידיה הסכמי שכירות עם המחזיקים ועל אף זאת הם נרשמו ככאלה.
- המשיב טוען בתשובה להשגה כי העוררים החזיקו בנכס בין התאריכים 1/7/1998- 8/6/2013 בעוד האסמכתא שצורפה מלמדת כי מכתב העירייה בדבר שינוי מחזיקים מופנה לתמח"ת וכי שם המחזיק שונה למקומון תל אביב לבקשת התמח"ת.
- בשנת 1999 פנתה נציגת העירייה לתמח"ת בבקשה שתודיע לה האם מקומון תל אביב ממשיך להחזיק בחנות. ביום 25/11/1999 עדכנה התמח"ת את העירייה כי המקומון עזב את החנות. פנייה זו מלמדת כי המחזיקה בפועל בחנות הייתה התמח"ת ולא העוררת.
- לעוררים לא היה מעולם קשר עם המקומון וזו הסיבה שלא הוצג הסכם שכירות עם המקומון. העוררים לא ידעו על רישומו כמחזיק וההתנהלות הייתה באמצעות התמח"ת.
- העובדה שהנכס החל להיות מוחזק על ידי מר עדי עמרני שלושה ימים לפני פטירתו של בעלה של העוררת מהווה ראיה לכך שהעוררת לא שלטה בחנות ולא השכירה אותה. העוררים הוסיפו ופירטו את מצב התחנה המרכזית החדשה ובכלל זה טענו כי:
- מר דוד עטר ז"ל רכש את החנות מחברת כיכר לוינסקי בע"מ תמורת סכום עתק. חברת כיכר לוינסקי בע"מ נקלעה לקשיים והתפרקה בשנת 1979. משנת 1976 עמד המבנה בלתי גמור עד לחידוש הבנייה בשנת 1987. הבנייה הסתיימה בשנת 1993, אולם בניית הנכסים, לרבות החנות נושא הערר, מעולם לא הסתיימה.
- העוררת הפנתה לתצהיר העירייה במסגרת ת"א 1412/95 בצלאל אהובה נ' התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ, ממנו עולה כי התמח"ת נפתחה באופן חד צדדי ומנדטורי על ידי שר התחבורה דאז בניגוד להמלצת מהנדס העיר וחרף התנגדות העירייה והוועדה המקומית לתו"ב לפתיחתה, זאת מאחר ולא מולאו הדרישות שהוטלו על התמח"ת להשלים בטרם הפתיחה, לרבות השלמת דרכי הגישה ועבודות תשתית ופיתוח. העירייה הגבילה את התמח"ת באמצעות היתר אכלוס מוגבל לשנה ובכפוף להתחייבות להשלים

את המטלות בתוך שנה מיום הפתיחה. התמח"ת התחמקה מביצוע התחייבויותיה, העירייה דרשה מהתמח"ת הוצאת היתר בנייה חדש והדבר לא בוצע. לחילופין, העוררת טוענת כי הנכס אינו ראוי לשימוש;

- החנות אמנם נמצאת באזור פתוח בתחנה, אולם מדובר באזור שומם שהגישה אליו מסורבלת ואין אפשרות לעשות בה שימוש פונקציונאלי. כמו החנויות הסמוכות אליה, מדובר בחנות ריקה שאינה ראויה לשימוש כמפורט בהרחבה בעתירות מינהליות שהוגשו בסוגיה, בשל התנהלות שערורייתית של התמח"ת ורשלנות רבתי של המשיב שאישר התנהלות זו.

- סיווג החנות אינו יכול להיות מסחרי שכן מסחר כלל אינו אפשרי ולא ניתן לחייב על פי תעריף שאינו תואם את ייעוד המקרקעין. מהתמונות שצורפו לתצהיר העוררת ניתן לראות מסדרון, שומם מוזנח ונטוש, וברור שלא תתכן בו פעילות מסחרית. לכן ברור כי ניתן לחנויות הסמוכות פטור מחיוב במשך 15 שנים.

ב. עיקר טענות המשיב

- כעולה מטופס מסירת חזקה שצירפה התמח"ת, החנות נמסרה למנוח דוד עטר ז"ל ביום 10/6/1993. משנפטרו הרוכש, רשם המשיב את יורשיו, העוררים בערר, כבעלים, והשית עליהם את חיובי הארנונה שהושטו בעבר על המנוח בתקופות בהן לא הייתה החנות מוחזקת בידי אחרים.

- במשך השנים הוגשו בקשות לפטור את החנות מארנונה בהיותה לא ראויה לשימוש, אולם בביקורות שנערכו על ידי חוקרי החוץ של המשיב נמצא כי היא ממוקמת במקום שיש אליו גישה חופשית והיא סגורה ונעולה וראויה לשימוש. במהלך סיור שקיימה הוועדה במתחם התחנה ביקרה הוועדה באזור החנות וראתה כי חלק מהחנויות פעילות ופתוחות לקהל הרחב.

- העוררים מבקשים להחיל עליהם דין שווה לחנויות שיקבלו פטור של נכס לא ראוי לשימוש ושמעולם לא נמסרה להם החזקה בחנויות, ממוקמות במקומות שאין אליהם גישה, מצבן הפיזי לא מאפשר שימוש בהן ומעולם לא הופעלו. אלא שהחנות נושא הערר נמסרה לרוכשים, הייתה מושכרת בעבר ונעשה בה שימוש, ולכן אין דינה כדין החנויות הללו.

- בביקורת מיום 23/7/2013 נמצאו כרוזות של קול תל אביב מודבקות על חלון הראווה של החנות. ביום 21/1/2018 בוצעה בנכס ביקורת על ידי החוקר מר מאור שמאי שמצא כי הנכס במתחם פתוח ואין מניעה לשימוש בו.

- עיקר טענות העוררים מתייחסות למצבה הכלכלי והנפשי של העוררת, ולכך שלא הייתה מודעת לעסקי בעלה המנוח וכי לא היא זו שירשה את החנות. לנושאים אלה אין קשר להשתתפות ארנונה על ידי המשיב לבעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- הטענה כי העוררת רומתה בדרכים שונות לאחר שהתאלמנה אינה פוטרת את העוררת מתשלום ארנונה, כאשר ברור שטיפול בחנות שנים לאחר מכן, ואף נעזרה ביועצים חיצוניים לרבות עורך דין.
- באשר לחיובים בארנונה עד לשנת 2018; אלו התיישנו והם חובות חלוטים. באשר לחיובים בגין שנת 2018 ואילך, דינם להידחות מאחר ואין כל מניעה פיזית להשתמש בחנות.
- אין מחלוקת כי מר דוד עטר ז"ל רכש את החנות יחד עם מר זאב שבבו וכי משנת 1994 הוא נרשם כמחזיק ונשלחו אליו חיובי ארנונה. עד סוף 1995 החנות הושכרה למר עדי עמרני ומחודש ינואר 1996 ועד לחודש יוני 1998 היא הושכרה למקומון קול תל אביב (בטעות נרשם קול ישראל – הערת הוועדה). בתום התקופה הוחזרה החנות לחזקת המנוח וזאב שבבו. לאחר פטירת המנוח העוררים שירשו את המנוח נכנסו לנעליו כמחזיקים.
- טענת העוררים כי לא החזיקו בחנות וכי השליטה בה הייתה של הצד השלישי סותרת את הראיות בתיק ובפרט טענות העוררת באמצעות עורך דינה לצד השלישי ביום 1/3/1998, אשר אישר כי בשנת 1997 הייתה החנות מושכרת לאחר. מכאן שבשנת 1998 העוררת ידעה כי החנות הושכרה באותה עת וכיום היא מושתקת מלטעון אחרת. גם בפניות העוררת לעירייה, באמצעות בא כוחה, בשנת 2001, העוררת ידעה כי בהעדר מחזיק אחר חיובי הארנונה חלים עליה. על כך מלמד גם הסכם השכירות שנחתם על ידי העוררת בשנת 1995 על גבי דפים מודפסים בלוגו של חברה בבעלות המנוח שחזקה כי היו ברשותו.
- העוררת העלתה טענות עובדתיות סותרות והתעלמה מכך שטענותיה בעל פה סותרות ראיות כתובות שהוצגו בפני הוועדה.
- לאור כל האמור, המשיב טוען כי העוררים לא הצביעו על כך שנפלה טעות בשיקול דעת המשיב אשר הטיל עליהם, יחד עם מר שבבו זאב, את החיוב בארנונה בגין החנות, והם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס וככאלה רשומים כמחזיקים בו.

ג. עיקר טענות התמח"ת

- עיקר טענות העוררת נוגעות לנסיבות חייה הקשות וכן של ילדיה. אין מחלוקת כי העוררת וילדיה הם היורשים והטענות הנטענות הן חוזיות, ונוגעות לזיוף מסמכים, אמיתות חוזי השכירות וניסיונות הונאה בסמוך לפטירתו של המנוח דוד עטר ז"ל. טענות אלה אינן בסמכות הוועדה.

- המנוח דוד עטר ז"ל רכש את החנות יחד עם מר זאב שבבו והם נרשמו כבעלי החנות במשותף. העוררים הם יורשי המנוח אשר נכנסים בנעליו והם החייבים בתשלומי ארנונה כדין.
- החנות נמצא בקומה השלישית שהיא קומת מסחר פעילה והגישה אליה חופשית.
- משנת 1998 העוררת ידעה כי על שמה חנות במתחם התחנה. באותה שנה העוררת פנתה באמצעות עו"ד דן חי לתמח"ת ומן הפנייה עולה כי היא ידעה שברשותה חנות וכי היא הושכרה בתקופות שונות.
- התמח"ת מצטרפת לטענות המשיב בדבר שנות מס חלוטות וטוענת כי כלל החובות עד לשנת 2018 חלוטים.
- העוררים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס וידעו על קיומו ועל השימוש שנעשה בו. מפניית העוררת לעירייה בשנת 2001 עולה כי היא ידעה על חובתה לשלם ארנונה ואף ביקשה להשית על עצמה מחצית מן הסכום ועל מר שבבו את המחצית השנייה.
- מכלל הראיות בתיק עולה כי העוררת ידעה על חבותה הארנונה.
- התמח"ת מפנה לכך שהעוררת חתמה על הסכם להשכרת החנות למר עמרני.
- העוררת לא יכולה לטעון טענות עובדתיות סותרות.
- באשר לטענה כי הנכס לא ראוי לשימוש; הוכח כי החנות נמצאת באזור פעיל והגישה אליו חופשית. סוגיית הפטור ראויה להתברר בין העוררים והמשיב. החזקה בנכס בידי העוררים ואין בכוחה של התמח"ת לעמוד על מצב הנכס לאשורו ולקבוע אם הוא עומד בתנאי סעיף 330.
- לאור כל האמור טוענת התמח"ת כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

28. מדובר במסכת עובדות בה רב הנסתר על הגלוי, ובערר בו ניסיונות הוועדה בשני הרכבים שונים להוביל לפשרה בין הצדדים – כשלו. נסיבות חייה הכאובות של העוררת תוארו בהרחבה לעיל ובכלל זה מותו הפתאומי של בעלה, כשהיא אם לששה קטינים, הגדול בהם בן 11 באותה עת.

מכלל החומר שהונח בפנינו עלו הממצאים העובדתיים הבאים:

29. ביום 16/11/1988 נחתם חוזה מכר בין החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה בע"מ ובין המנוח מר דוד עטר ז"ל ומר זאב שבבו.
30. ביום 10/6/1993 נחתם הסכם ניהול בין חברת הניהול ובין מר דוד עטר ומר זאב שבבו. באותו יום נחתם טופס מס' 5 פרוטוקול קבלת חנות על גביו נכתבה ההערה כלהלן: "להשלמה: מערכות מ.א וחשמל – סגירת עמוד (מיקום צנרת ביוב) צבע". באותו יום נחתם גם טופס מס' 6 אישור מסירת חנות לידי השוכרים יעקב בולבול למטרת השכרה פרטית ביגוד והנעלה.
31. הסכם הניהול, טופס קבלת חזקה בחנות וטופס מסירת החנות לידי שוכר בולבול נחתמו באותו יום. מכאן אין ללמוד כי המנוח מר דוד עטר ז"ל קיבל חזקה ומפתחות לחנות אלא כי היא הושכרה מיידית לצד שלישי מר בולבול, ואין בפנינו ראיה כי מר בולבול נרשם כמחזיק בחנות זו.
32. בתשובת מנהל הארנונה להשגה נושא הערר, נכתב כי המנוח דוד עטר ז"ל נרשם כמחזיק בנכס החל מיום 1/1/1994 על פי דיווח שהתקבל מבעלי הזכויות בנכס – התחנה המרכזית החדשה. לא ברור מדוע לא נרשם השוכר מר בולבול כמחזיק. אין בפנינו הודעה על רישומו של המנוח כמחזיק ולא ברור מה המועד בו הועברה החזקה על שמו החל מיום 1/1/1994.
33. בהתאם לצו קיום צוואה שהוגש לוועדה, המנוח מר דוד עטר ז"ל נפטר ביום 4/2/1995, כלומר בשנה לאחר מועד רישומו כמחזיק.
34. על פי צו קיום צוואה מיום 30/3/1995 המנוח מר דוד עטר ז"ל הוריש את נכסי הדלא ניידים הרשומים על שמו לעוררים – אשתו וששת ילדיו הקטינים. אין פירוט בצוואה של כלל הנכסים. שני בניו מנישואין ראשונים, אליהו וניר עטר, לא נכללו בצוואה, מאחר ועל פי האמור בסעיף 8 לצוואה ניתן להם רכוש שנרשם על שמם בחייו.
35. ביום 4/12/1996 הודיעה גבי סימה מחברת הניהול של התמח"ת לעיריית תל אביב כי מר דוד עטר עזב את הנכס ביום 31/1/1995. לא ניתן להתעלם מכך שמדובר בהודעה שנמסרת כשנתיים לאחר מותו, בעוד על פי הנטען הוא עזב את הנכס ימים בודדים לפני מותו הפתאומי.
- על פי הודעה זו, הרשומה על גבי מזכר בכתב יד, מחודש פברואר 1995 ועד לחודש דצמבר 1995 החזיק בנכס עדי עמרני מרחוב התקווה 79 תל אביב. המשיב ו/או הצד השלישי לא

המציאו כל הסכם שכירות המלמד על העברת הזכות מידי מאן שהוא לידי מר עדי עמרני וכן לא צורפה הודעה על שינוי מחזיקים על פי חוק אלא הודעה בדיעבד.

עוד צוין בהודעה זו, כי מחודש ינואר 1996 מחזיק בנכס מקומון קול תל אביב בע"מ ח.פ. 51222034. גם להודעה זו לא צורף הסכם שכירות על פיו נרשם מקומון תל אביב כמחזיק ממנו ניתן ללמוד מיהו הגורם שהעביר את הזכויות לידי המקומון, לא צורפה הודעה על חילופי מחזיקים כדין וגם הודעה זו ניתנת בדיעבד כשנה לאחר מועד תחילת החזקה הנטענת. לא למותר לציין כי העוררת, גב' סוזן עטר אינה מכותבת לתכתובת זו.

36. ביום 9/12/1996 הודיעה עיריית תל אביב לתמח"ת על שינוי שם המחזיק בנכס מיורשי דוד עטר ז"ל למקומון תל אביב החל מיום 1/1/1996. כאמור, המשיב והתמח"ת לא צירפו הסכם שכירות עם מקומון תל אביב, ולכן לא ניתן לדעת מי הגורם שהעביר את החזקה בחנות לידי המקומון.

37. ביום 24/11/1999 פנתה עיריית תל אביב יפו במכתב לתמח"ת ביחס לחנות נושא הערר, בו ביקשה כי יודיעו לה האם מקומון קול תל אביב ממשיך להחזיק ביחידה אם לאו וביקשו את פרטי בעלי הנכס. במכתב זה אין זכר לעוררים או למנוח והם אינם מכותבים.

38. ביום 25/11/1999 השיבה מחלקת אכלוס בתמח"ת לעיריית תל אביב כי מקומון קול תל אביב עזב את היחידה ביום 1/7/1998 וכי מיום זה החנות חזרה לבעליה שבבו זאב ועטאר דוד ז"ל. הודעה זו נמסרת לעירייה בדיעבד כשנה וארבעה חודשים לאחר עזיבת מקומון תל אביב את הנכס. העוררים אינם מכותבים להודעה זו.

39. **מכלל האמור עולה כי המנוח מר דוד עטר ז"ל וכן העוררת גב' סוזן עטר ו/או מי מטעמה לא פנו לעירייה מעולם בבקשה לחילופי מחזיקים על שםם או על שם שוכרים אחרים.**

40. בהתבסס על כלל המסמכים בתיק הערר ועל התצהירים והעדויות שנשמעו בפניה, הוועדה הגיעה למסקנה כי לא ניתן לקבוע כי המנוח מר דוד עטר ז"ל קיבל חזקה בחנות נושא הערר, שכן היא הושכרה בו ביום לאחר והוא נפטר כשנה וחצי לאחר מסירת החנות לשוכר. זאת ועוד; מן התכתובות עולה כי **לכל הפחות** החל ממות המנוח **התמח"ת נהגה בנכס כמנהל בעלים**; התמח"ת הודיעה לעירייה על חילופי מחזיקים בנכס ללא שצורפו הסכמי שכירות המלמדים כי המנוח / העוררת / מי מטעמם השכירו את הנכס והעירייה מצידה פנתה לתמח"ת לבירור המחזיקים בנכס ולא לבעלי הנכס מבלי שהם מכותבים לתכתובות הללו.

מן החומר שבפני הוועדה עולה כי העוררת עצמה מעולם לא קיבלה חזקה בנכס לאחר מות בעלה ולא נהגה בו מנהג בעלים.

41. המשיב והצד השלישי נסמכים על שלושה מסמכים שלטענתם מעידים כי העוררת ידעה על קיומה של החנות ולכן יש לראות בה כמחזיקה בה.

מדובר במסמכים שהוגשו לאחר הגשת סיכומי העוררים, ביום 5/11/2019, במסגרת בקשת התמח"ת לקיים דיון נוסף בתיק, לאור מסמכים חדשים, שלטענתה סותרים את עדות העוררת. המסמכים התקבלו לתיק הערר, אולם יש להעיר כי מועד "גילוי" המסמכים, ללא כל הסבר כיצד לא הופיעו בתיק המוצגים קודם לכן, בתקופה בה נדונו עשרות תיקים דומים בפני הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק, יכול להשפיע על משקל מסמכים אלו.

נבחן את שלושת המסמכים אחד לאחד.

א. זכרון הדברים החתום על ידי העוררת

התמח"ת צירפה מסמך בכתב יד שכותרתו "זכרון דברים" מיום 1/3/1995, על גבי נייר מכתבים של חברת "בנייני עטר חברה משכנת לבניין והשקעות בע"מ".

על פי זכרון דברים זה, מוסכם כי החנות נושא הערר תועבר לידי עדי עמרני ללא תשלום עד סוף שנת 1995 כאשר הוא יישא בכל הוצאות החנות כולל דמי ניהול, עירייה וכל הוצאה שהיא הקשורה בחנות והוא אחראי לכל נזק בין החודשים פברואר – דצמבר 1995. העוררת מכחישה כי חתמה על מזכר זה.

בהקשר זה נעיר, אם כי בשולי הדברים, כי על פי מסמך מאת אתי כהן מעיריית תל אביב – יפו, שצורף לכתב התשובה מטעם המשיב, מיום 14/11/2001, ניתנה לנכס נושא הערר הנחת נכס ריק מיום 1/11/1994 ועד ליום 30/4/1995. לא צורפה ראייה המלמדת מיהו זה שביקש וקיבל את ההנחה. אולם תמונה העובדה שמתברר כי ניתנה הנחת נכס ריק לחנות באותה תקופה בה על פי הנטען על ידי המשיב החנות הושכרה למר עמרני.

מכל מקום, ספק בעיני הוועדה האם על בסיס מזכר זה יכלה העירייה להעביר את רישום החזקה בחנות על שם מר עמרני, שפרטיו כלל לא מופיעים על גבי המזכר, ובכלל זה כתובות ומספר תעודת הזהות שלו. כותב המזכר אינו ידוע, וברור לקורא כי הוא לא נכתב בכתב ידה של העוררת סוזן עטר, אלא היא לכל היותר היא חתמה עליו בתחתיתו. כפי שציינו בפתח ההכרעה, המשיב והצד השלישי לא צירפו חוזה שכירות עם מר עמרני, הכולל את מלוא פרטיו, המלמד על הגורם שהמחה לו את זכות ה"שימוש" בחנות.

העוררת הגישה תדפיס מרשם החברות ביחס לחברת בנייני עטר 1999 א.נ.ה, בכדי להצביע על כך שאין מדובר בחברה של המנוח מר דוד עמר. אולם המזכר על גביו נרשם זיכרון הדברים נושא את השם בנייני עטר חברה לבניין והשקעות בע"מ מרחוב מוהליבר 5 ראשון לציון. בעלי המניות על פי התזכיר ההתאגדות של החברה שצורף הם הרצל עטר (אחיו של המנוח), אליהו עטר וניר עטר (בניו מנישואין קודמים) והיא נוסדה ביום 16/6/1996, לכן, נראה כי אין מדובר בחברה שעל גביה המזכר שלה חתמה העוררת ואין בכך כדי לתמוך בטענותיה.

מכל מקום, זיכרון הדברים נחתם לכאורה, על פי הנטען, על ידי העוררת ביום 1/3/1995, כלומר בסמוך למועד פטירת בעלה של העוררת באופן פתאומי, ביום 4/2/1995, במהלך שלושים ימי האבל, וכחודש לפני שניתן צו קיום צוואה המעביר את נכסי המנוח לידי העיזבון (30/3/1995). ספק רב בעינינו אם ככל שהעוררת חתמה על מזכר זה היא ידעה את תוכן המזכר על גביו היא חותמת ומהתרשמותנו מסיפור חייה, כפי שתואר לעיל, ומעדותה בפנינו, המסקנה המתקבלת על הדעת בסבירות גבוהה היא כי העוררת הוחתמה על מזכר זה בדיעבד. מסקנה זו עולה בקנה אחד עם העובדה שמר עמרני נרשם כמחזיק בנכס ביום 1/2/1995 כלומר ממילא זיכרון דברים זה מאוחר למועד רישומו כמחזיק, לא ברור ממנו כי הנכס בתקופה זו הוכר כנכס ריק, והמשיב והצד השלישי לא הבהירו על בסיס איזה מסמך/ הסכם / הודעה מר עמרני נרשם כמחזיק.

בשים לב לכל האמור לעיל; מועד המזכר, מועד פטירת המנוח, היעדר כל פרטים מזהים אודות מר עמרני, מועד מתן צו קיום צוואה של המנוח, אי המצאת חוזה שכירות כלשהו המלמד על כך שהמנוח ואו העוררת השכירו את החנות למר עמרני או למאן שהוא ולכך שממילא מר עמרני נרשם כמחזיק שלא על פי מזכר זה, כי אם במועד מוקדם יותר, ולעובדה כי בתקופה זו הנכס רשום בעירייה כנכס ריק – מסקנתנו כי מזכר זה יכול ללמד כי העוררת ידעה על קיומה של החנות אולם הוא אינו מלמד על חזקה של העוררת בנכס. מזכר זה יכול ללמד, לכל היותר, כי מאן שהוא החתים את העוררת כאשתו של בעל מחצית מהנכס על המזכר, ולא יכול ללמד על חזקה של העוררת או של המנוח בשלב כלשהו בנכס.

במכלול הנסיבות המתוארות, חברי הוועדה סבורים כי המזכר אף אינו מלמד כי העוררת נהגה בנכס כמנהג בעלים.

ב. מכתב מיום 1/3/1998 מאת עו"ד דן חי לתמח"ת

התמח"ת צירפה מכתב מיום 1/3/1998 מאת עו"ד דן חי לחברה לניהול התמח"ת. במכתב צויין כי העוררת היא אלמנתו של המנוח מר דוד עטר והיא הבעלים של החנות נושא הערר. על פי מכתב זה, הגיעו לידי העוררת יתרות חוב מאת חברת הניהול שנערכו בחודש אוגוסט 1997. על פי טענת עו"ד חי במכתב "מעיון בחשבון זה עולה כי בכל התקופה שלגביה נערך החשבון הייתה החנות מושכרת. לפיכך היה עליכם לפנות לשוכרים בדרישה לתשלום החובות השוטפים. לאחר שהשוכרים בכל התקופות הרלוונטיות עזבו את הנכס יקשה על מרשתי לגבות מהם את החוב, פעולה שהייתה צריכה להיעשות, כאמור, על ידיכם". העוררת שמרה על טענותיה וזכויותיה.

לאחר עיון במכתב זה, ובשים לב למכלול הנסיבות שפורטו בהרחבה לעיל, חברי הוועדה סבורים כי מזכר זה אינו מלמד כי בשלב כלשהו המנוח ואו העוררת קיבלו חזקה בנכס. מן המכתב עולה לכל היותר כי העוררת היא הבעלים הרשומה של הנכס וכי חברת הניהול של התמח"ת פנתה אליה בדרישה לתשלום חוב. בעקבות הפנייה שיזמה התמח"ת לעוררת לתשלום החוב, ומשפנתה לטיפול עורך דין, הודיע עורך הדין לתמח"ת כי במהלך כל

התקופה החנות הייתה מושכרת. בנסיבות המקרה, ידיעת העוררת על היותה רשומה בבעלים של חנות, אינה מלמדת על חזקה בחנות או כי היא נהגה בה מנהג בעלים.

תוכן מכתב זה, שצורף לכאורה לתמיכה בטענות התמח"ת כי העוררת החזיקה בנכס, הופך את נסיבות מקרה זה לתמוהות עוד יותר; שכן, כפי שתואר לעיל, התמח"ת פנתה לעירייה מעת לעת והודיעה על התקופות בהן איישו שוכרים את הנכס, מבלי לעדכן את העוררת על כך, ועל רקע זה כלל לא ברור מדוע בשנת 1997 פנתה התמח"ת לעוררת בדרישה לתשלום כלשהו בגין תקופות בהן החנות הושכרה.

לאור האמור, חברי הוועדה סבורים כי יש לראות במכתב זה, לכל היותר, כהודאה בכך שהעוררת רשומה כבעלים של החנות, עובדה שאינה במחלוקת, בתגובה לדרישת חוב שהופנתה כלפיה, ואין בו כל ראיה לכך שקיבלה חזקה בחנות בשלב כלשהו או כי נהגה בה מנהג בעלים.

ג. פקס בכתב יד מיום 11/11/2001 מאת עו"ד דן חי לעיריית תל אביב

מדובר במכתב שנשלח בפקס מטעם משרד עו"ד דן חי לעיריית תל אביב, בו נכתב כי החלו הליכים לגבייה מינהלית בגין חוב הארנונה. עו"ד חי צירף לפנייה זו את הסכם המכר והטאבו לפי בעלי הזכויות בנכס הם דוד עטר ז"ל (1/2) וזאב שבבו (1/2) וביקש לתקן את החיוב כך שמרשתו תישא במחצית החוב בלבד ובמחצית השנייה ישא מר שבבו.

לאחר עיון במכתב, ובשים לב למכלול הנסיבות דלעיל, חברי הוועדה הגיעו למסקנה כי גם מכתב זה אינו מלמד על חזקה של העוררת בחנות בשלב כלשהו, אלא הוא מלמד על כך שלאחר שעיריית תל אביב – יפו פנתה לעוררת בדרישה לתשלום חוב, ביקשה בא כוחה להפחית את החוב למחצית בשים לב לכך שבנכס רשום בעלים נוסף – מר זאב שבבו. המכתב גם אינו מלמד על חזקה של העוררת בנכס.

גם בהקשר זה נעיר כי תמוהה העובדה שבעיריית תל אביב יפו נרשם מלוא החוב בארנונה על שם יורשי עמר ז"ל, ולא נרשם על שם מר זאב שבבו, בהתאם לנסח הטאבו.

כך או כך, פניית ב"כ העוררת להפחתת החוב על שם העוררת, בהתבסס על נסח הטאבו לפיו ישנו בעלים נוסף בנכס, אינה מלמדת על כך שבשלב כלשהו העוררת החזיקה בנכס אלא על ניסיון להקטין את קרן החוב.

סיכומם של דברים:

לאחר שעיינו בכלל החומר בתיק, בחנו היטב את תיקי המוצגים ואת כלל המסמכים בתיק, ולאחר ששמענו את עדות העוררת ואת נסיבות חייה, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל;

אין בפני הוועדה כל ראיה לכך שהמנוח מר דוד עטר ז"ל קיבל חזקה בחנות שכן ביום מסירת החנות היא הושכרה למר בולבול ולא הומצא חוזה שכירות המלמד כי המשכיר הוא המנוח (נציין, כי בתיקים אחרים נוהגת התמח"ת להמציא את חוזה השכירות בין הבעלים לשוכר). מר דוד עטר ז"ל נפטר כשנה וחצי לאחר מסירת החנות בפועל לשוכר אחר. המנוח מעולם לא הפעיל את החנות בעצמו וכאמור היא הועברה באופן מיידי לשוכר בולבול יחד עם דרישה להשלמת ביצוע ההתאמות במושכר (נעיר, בשולי הדברים, כי מהחלטות שניתנו בעבר על ידי הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק למדנו כי חזקה בחנויות לא נמסרה במקרים בהם היו חובות בגין יתרת התמורה עבור הרכישה).

אין בפנינו הודעות כלשהן על שינוי מחזיקים בהתאם לדין מאת המנוח ו/או מי מהעוררים, על אף שעל פי הנטען בנכס היו לפחות שלושה שוכרים שונים, אלא אך ורק מזכרים מאת התמח"ת למשיב אודות חילופי מחזיקים ללא העתקים לבעלי הנכס, ותכתובות בינה ובין המשיב.

אין בפנינו חוזה שכירות המלמדים כי המנוח ו/או העוררת השכירו אי פעם את החנות למי מהשוכרים עליהם דיווחה התמח"ת למשיב, ומעדותה של העוררת בפנינו התרשמנו כי החזקה בחנות מעולם לא נמסרה לה והיא עצמה מעולם לא השכירה את החנות.

שני המכתבים מאת משרד עו"ד דן חי מלמדים כי התמח"ת והמשיב פנו לעוררת במהלך השנים ביחס לחובות הרשומים על שמה, כבעלים, על אף שהחנות הושכרה לאחרים, ולכן הם אינם מלמדים על מסירת חזקה לעוררת בשלב כלשהו, אלא מלמדים על הטלת חבויות עליה, למרות שהחנויות הוחזקו בידי אחרים. ידיעת העוררת על חובות הרשומים על שמה בנסיבות העניין, אינה מלמדת על חזקה בנכס.

זכרון הדברים שהוצג אינו תואם את מועד רישום החזקה על שם מר עמרני, אינו כולל פרטים בסיסיים אודותיו, לרבות תעודת זהות, אינו מתיישב עם העובדה שבאותה עת הנכס נרשם בעירייה כנכס ריק, ובשים לב למועד בו נחתם, במהלך שלושים ימי האבל, ולכך שלא הוצג חוזה שכירות לאשורו, הכולל את פרטי השוכר, איננו מקבלים אותו כראייה המלמדת על חזקה בחנות או לכך שהעוררת נהגה בה מנהג בעלים.

מכלל החומר שבפנינו עולה כי המנוח והעוררים לא קיבלו חזקה בחנות וכי התמח"ת נהגה בחנות מנהג בעלים. העובדה שהמנוח עטר ז"ל נפטר בסמוך למסירת החנות לידי מר בולבול מקשה על בירור התמונה לאשורה, אך גם איפשרה, ככל הנראה, את מסכת העובדות המצערת כמתואר.

במקרה זה, בבחינת למעלה מן הצורך, גם אם אין הכרח להכריע בטענה זו, חברי הוועדה מוסיפים כי לאחר שביקרו בתמח"ת בנוכחות ב"כ הצדדים, הגיעו למסקנה כי החנות עונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. כידוע, במתחם התמח"ת נוהג המשיב לקחת בחשבון את מיקום החנות בקביעתו כי החנות אינה ראויה לשימוש ועל בסיס זה ישנם אזורים בתמח"ת בהם הוכרו נכסים על פי סעיף זה. חברי הוועדה מצאו כי החנות נושא הערר נמצאת במסדרון חשוך, שאינו ממוזג ואינו מואר, מחניק, בסמוך למצבור פסולת ובאזור בו ריח צואה ושתן. החנויות הסמוכות אף הן נטושות. בעקבות ביקור הוועדה בנכס חברי הוועדה סבורים כי הנכס עונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

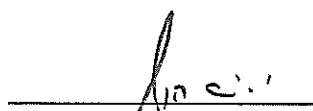
הערר מתקבל. טענת העוררת כי לא החזיקה בחנות מעולם – מתקבלת.

התמח"ת תישא בהוצאות העוררת בסך 5,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/5/23.

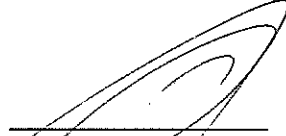
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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: עו"ד ראובן הורן



יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140022557
140022696
140023862

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

העוררת: רדינג 239 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית משלימה מתוקנת

ערר זה עניינו נכס מרחוב חיסין 4א, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000428983 ו-ח-ן לקוח 10924005 (להלן: "הנכס").

החלטה את הינה החלטה משלימה להחלטת ועדה זאת מיום 15.11.22. בעקבות ההחלטה הגישו הצדדים בקשה משותפת להכרעה בשאלה מהו הסיווג של הנכס – האם מלאכה או תעשייה?

העוררת טוענת כי הסיווג הנכון של הנכס הינו "תעשייה" ואילו המשיב טוען כי הסיווג הנכון הינו "מלאכה".

רקע

1. העוררת רכשה את הנכס מחברת בזק.
2. הנכס היה חלק ממבנה בקומת מרתף שבו הייתה מרכזיית טלפונים.
3. הנכס פוצל מיתר המבנה בסביבות שנת 2017.
4. המחלוקת עוסקת בשאלת סיווגו של הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו בכדי לקבוע את החיוב בתקופת החיוב השנייה לפי סי' 330 (2) לפקודת העיריות.
5. החלטה סופית ניתנה ביום 15.11.22.
6. ביום 16.1.23 הגישו הצדדים בקשה משותפת ובה ביקשו כי הועדה תבהיר את הכרעתה כאמור לעיל.

7. הצדדים הגישו חידודים של הטענות תוך הפניה למסמכים שונים.

דיון

8. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה:

- 8.1. הכרעתנו נסמכת על שני אדנים.

- 8.2. הראשון, המשפטי, מתבסס על הרציונל כפי שמקבל ביטוי בהחלטה הסופית שנתנה ועדה זאת.
- 8.3. אנו סבורים כי הרציונל דומה לרציונל של הנחית בית המשפט העליון הנכבד כי יש לחייב נכס ריק לפי הסווג הזול האפשרי (עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (נבו 04.09.2012) "סיכומו של עניין, באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה כזו מתחשבת במצבו של הנישום, שאינו מפיק מן הנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס, שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא").
- 8.4. כך גם במקרה של נכס לא ראוי לשימוש ואולי אף במיוחד במצב זה, שכן כאשר עומד נכס ריק ניתן לעשות בו שימוש מיידית ואילו נכס לא ראוי לשימוש דורש השקעה לצורך השמשות. הנישום לא רק שלא מפיק תועלת מהנכס אלא אף צריך לשאת בהוצאות לצורך השמשות.
- 8.5. האדן השני הינו עובדתי. לטעמנו גם ברמה העובדתית סיווג הנכס המתאים יותר הינו סיווג של תעשייה. מנהל הארנונה קבע בשנת 2013 כי הנכס הינו בשימוש כמרכזיה ומתאיור העובדתי של מצב הנכס לפני פינויו מחפצים היה של מכונות תעשייתיות, צילרים וכיו"ב.
- 8.6. לפיכך אנו קובעים, כי הנכס נשוא הערר, באופן שבו התרשמנו מהמקרה הספציפי הזה, קרוב יותר לטעמנו לסיווג של תעשייה מאשר מלאכה.

סוף דבר

9. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל וכי הסיווג הנכון הינו "תעשייה".
10. אין הוצאות בגין החלטה משלימה זאת, אך ההוצאות המקוריות שנקבעו בהחלטה מיום 15.11.22 עומדות בעינן.
11. ניתן בהעדר הצדדים היום: 23/5/23
- בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כלכלית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גרעין ויסמן

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140021889
140023379

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: נינו שמעון/נינו אפרים
נ ג ד
מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב 3357 בתל-אביב.

ההשגה, העררים וההליכים שבפני הוועדה

1. העורר הגיש ערר ביום 16.7.2020 והמשיב הגיש תשובה לערר ביום 9.12.2020.
2. ביום 15.2.2021 נערך דיון מקדמי בערר ובו ניתנה לעורר האפשרות להגיש ערר מתוקן.
3. ביום 22.2.2021 הגיש העורר ערר מתוקן אשר יקרא להלן – "הערר".
4. ביום 25.3.2021 הוגש כתב תשובה מתוקן אשר יקרא להלן – "כתב התשובה לערר".
5. ביום 7.6.2021 נערך דיון מקדמי שני בתיק.
6. ביום 11.7.2021 הגיש העורר תצהירי עדות ראשית מטעמו.
7. ביום 1.11.2021 ניתנה החלטה על איחוד העררים שבכותרת.
8. ביום 10.11.2021 הוגש תצהירה של גב' גילה בא כח וכן שני דוחות חקירה מטעם המשיב.
9. ביום 15.11.21 וביום 11.4.2022 נערכו דיוני הוכחות בתיק.

10. ביום 12.4.2022 הוגשו מסמכים משלימים מטעם העורר.

11. ביום 25.5.2022 הוגשו מסמכים משלימים מטעם המשיב.

12. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיות הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

13. הנכס שבנדון הינו נכס ריק ללא שימוש מתחילת שנת 2020, לאחר שסורבה בקשת העורר להמשיך ולקבל היתר לשימוש חורג (לאחסנת עצים). המחלוקת נשוא הערר היא הסיווג המתאים לנכס בהינתן שהינו ריק. לטענת העורר יש לסווג את הנכס בסיווג "מגורים" או בסיווג משנה "בית מלאכה" (3.3.1), ואילו לטענת המשיב יש לסווגו (כנכס ריק) בסווג משנה "מחסנים כלליים" (3.3.2).

טענות העורר

14. הנכס הנדון הוא בן למעלה מ-100 שנה ובתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה שלו. בפועל, במהלך שנות ה-70 התגוררו בנכס בני משפחת ארביב (כדיירים מוגנים), ולאחר פטירת ההורים החל אחד הבנים לעשות שימוש בנכס כבית מלאכה (ראה תצהירו של מר יעקובי, שכנו של העורר).

15. בשנת 1989 פנה מר ארביב לעורר ולאביו (אשר ניהלו נגריה בנכס סמוך) והציע להם לשכור במקומו את הנכס מחברת עמידר. מאז ועד היום (משך כ-30 שנה) ניהלו העורר (או אביו) בנכס עסק לאחסנת עצים, מכח היתר לשימוש חורג אותו ביקשו וקיבלו מהעירייה, מאחר וייעודו התכנוני המקורי של הנכס הוא "מגורים" או "בית מלאכה". בתקופה זו חוייב הנכס בארנונה תחת סיווג "מחסנים". בתחילת שנת 2020, בעקבות סירוב העירייה להעניק לעורר היתר לשימוש חורג, נאלץ העורר להפסיק לחלוטין את השימוש ומאז הנכס עומד ריק וללא שימוש.

16. בתקופה של חצי שנה, מיום 5.1.2020 ועד 4.7.2020, ניתן לנכס פטור מלא מארנונה כנכס ריק.

17. ייעודו התכנוני המקורי של הנכס הוא למגורים או מלאכה כפי שעולה מן המסמכים שצרף העורר לתצהירו: תשריט של חברת עמידר משנת 1979 שבו רואים שמדובר בבית מגורים (נספח א' לתצהיר), בקשה לשימוש חורג שהגיש העורר בשנת 1994 (נספח ב' לתצהיר), הודעת הועדה המקומית לתכנון ובניה על הגשת בקשה לשימוש חורג (נספח ג' לתצהיר), פרוטוקול דיון של ועדת המשנה לתכנון ובניה (נספח ד' לתצהיר), והודעת הועדה לתכנון משנת 2005 (נספח ה' לתצהיר) ומסמכים נוספים שצורפו על ידי העורר לאחר דיון ההוכחות ויידונו להלן.

18. אין לקבל את טענת המשיב על כך שמצבו הפיסי של הנכס אינו מאפשר מגורים. העורר מפנה להחלטת ועדת הערר (חיפה) בעניין **ליגל תעשיות**, שם נקבע שיש להתעלם מעובדות ההתאמה שבוצעו בנכס לצורך התאמתו לשימוש ממגורים לעסקים, כל עוד לא שונה אופיו של הנכס. בנוסף מפנה העורר לעדות גב' בא כח מטעם המשיב, ולפיה עבודות ההתאמה שבוצעו בנכס אינן דורשות היתר בניה ומכך יש להסיק שהן מתאימות לייעודו המקורי.

טענות המשיב

19. לטענת המשיב, על הועדה לדחות את הערר על הסף מחמת כך שהטענה בדבר שטענות העורר נשוא הערר המתוקן לא הועלו במסגרת הערר המקורי, ושגתה הועדה בכך שהתירה לעורר להגיש ערר מתוקן.

20. בנוסף ולגופו של עניין טוען המשיב, שהעורר לא הוכיח את טענתו בנוגע לשימושים התכנוניים המותרים על פי היתר הבניה, והעורר אף לא טרח לבחון את המצב התכנוני של הנכס להיום. מבלי לגרוע מכך, העורר ניהל את ההליך בחוסר תם לב עת הסתיר מן הועדה מסמכים ולרבות מסמך חלקי אותו "שלף" במהלך חקירת העדה מטעם המשיב בניסיון להפתיע שלא כדין את המשיב. מבלי לגרוע מכך שמדובר במסמך חסר משמעות ראייתית, אזי הימנעות העורר מלהביא מסמך זה פועלת לחובתו.

21. בנוסף, בדיקת המשיב העלתה כי הנכס מעולם לא היה אמור לשמש למגורים וגם נכון להיום לא ניתן לעשות שימוש בנכס למגורים, ועל כן שימוש ככזה כיום יהיה מנוגד לדין ולא ניתן לסווג את הנכס ככזה. גם בעבר, הבקשה לשימוש חורג לא היתה מ- "מגורים" אלא מ"בית מלאכה". בכל מקרה, וגם אילו שימש בעבר למגורים, הרי שבוצעו שנכס שינויים מהותיים ששינו לחלוטין את אופיו, ולכן יש לסווג תחת סיווג "מסחר", הוא הסיווג המתאים ביותר. העורר לא הצליח לסתור טענה זו והנטל לסתרה מוטל עליו.

דיון והכרעה

22. בפני הוועדה עומדת כאמור להכרעה שאלת סיווגו של הנכס, בשים לב לכך שהנכס עומד ריק משנת 2020 (עובדה לגבי אין חולק, ראה סעיף 13 לסיכומי המשיב). לטענת העורר יש לסווג את הנכס, כנכס ריק, בסיווג : "מגורים" או "בית מלאכה" (סיווג 3.3.1) ולא תחת "מחסנים" (סיווג 3.3.2).

23. סוגיית הסיווג של נכסים ריקים נדונה רבות בפסיקה. החלכה בסוגיה זו ניתנה בפסקי הדין בעניין עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 12.3.12) וכן בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (פורסם בנבו, 14.7.2003). בהם קבע בית המשפט העליון את העקרון ולפיו יש לסווג נכס העומד ריק וללא שימוש, לפי הסיווג בתעריף הזול ביותר מבין "סל" השימושים האפשריים בנכס עפ"י דין.

24. הלכה זו צומצמה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (פורסם בנבו, 05.08.2018) אשר קבע שם, ש"סל" השימושים האפשריים לצורך קביעת הסיווג של נכס ריק מוגבל רק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה, ולא לשימושים אחרים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית שחלה על הנכס :

".... כשעסקינן בסיווג של נכס ריק לצרכי ארנונה, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים ע"פ הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים ע"פ דין בנכס".

25. מכאן, ששימוש שנעשה בנכס בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש שמצוי בסל השימושים האפשריים בנכס.

26. לאחרונה נדרש בית המשפט העליון פעם נוספת לסוגיה סיווג נכס ריק, אלא שהפעם נדרש לה בחתייחס לסיווג משנה ובאותו המקרה - בית תוכנה (בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ (נבו 24.04.2023, להלן: "הלכת שובל"). הדיון נסב אודות השאלה האם נכס ריק יכול לחסות תחת הסיווג "בית תוכנה" לצורך חיובו בארנונה, או שמא סיווג זה שמור אך למקרים שבהם הנכס משמש בפועל למטרה זו. או במילים אחרות: האם במסגרת "השלב השני" שנקבע בהלכת אפריקה ישראל, ניתן לסווג נכס ריק לצרכי ארנונה בסיווג "בית תוכנה", ככל שזה אינו מנוגד להיתר הבנייה של הנכס, או שמא תחולת סיווג משנה זה מוגבלת אך למקרים שבהם נעשה בנכס שימוש בפועל ככזה (בית תוכנה).

בית העסק טען שבגדר הסיווג הזול ביותר באים גם סיווגי משנה תלוי שימוש, ככל שהם לא סותרים את היתר הבנייה של הנכס ואילו מנהל הארנונה טען מנגד, שלא ניתן לסווג נכס ריק בסיווגי משנה תלוי שימוש בפועל שקבועים בצווי הארנונה. בית המשפט פסק, שהחלת הסיווג "בית תוכנה" על נכס ריק אינה מתיישבת עם המטרה שעומדת ביסוד סיווג משנה זה (שעל פי

לשונו דורש שימוש בפועל) שכן מטרת סיווג מוול זה אינה מתקיימת בנכס שלא מתקיימת בו כל פעילות:

“משכך, כרי כי יש ליתן משקל מוגבר לשימוש בפועל שנעשה בנכס גם על פני השיקול שעניינו הקלה על הנישום, זאת בשונה מסיווגים ראשיים וזאת אף אם פירוש הדבר הוא כי נכס ריק יחויב לפי סיווג שבצדו תעריף גבוה יותר מכפי שהיה מסווג כאשר נעשה בו שימוש (ראו והשוו: בר”ם ויינברג, פסקה 9). כמו כן, יש ליתן משקל גם לשיקול שעניינו מתן תמריץ לשימוש יעיל בנכס, שלפיו נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום בהשוואה למצב דברים שבו היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארנונה (עניין אפדיקה ישראל, פסקה 20). בהקשר זה, סבורני כי מתן אפשרות להחיל סיווג מופחת זה על נכס ריק עשויה להחליש את התמריץ של המחזיק לפעול לקידומה של פעילות בנכס שתאפשר ניצול יעיל שלו. כך, יוכל מחזיק הנכס ליהנות בקלות מסיווג מופחת בהיותו ריק, ולעומת זאת על מנת לזכות בסיווג זה כאשר הנכס מאוכלס תעמוד לפניו משוכה לא פשוטה, שכן לסיווג “בית תוכנה” נקבעו בפסיקת בתי המשפט לעניינים מינהליים שורה של מבחני עזר שתכליתם לעמוד על טיב הפעילות הייצורית שמתקיימת בנכס (יוער כי איני מביע עמדה לגופם של המבחנים..... משכך, באתי לכלל מסקנה כי לא ניתן לסווג נכס ריק כ”בית תוכנה” לצרכי ארנונה.

27. יחד עם זאת פסק הדין מבהיר, כי ההכרעה תחומה לסיווג המשנה שנדון בפסק הדין (“בית תוכנה”) ויש לערוך בחינה פרטנית לגבי כל סיווג וסיווג, בהתאם לתכליות עליהם עמד בית המשפט.

28. לאור הלכות אלו, על מנת להכריע בסוגיה שלפנינו על הועדה לבחון, בשלב הראשון, מה הוא “סל” השימושים המותרים בנכס על פי היתר הבניה שהוצא לו (הלכת **אפריקה ישראל**) ובשלב השני, לבחור מבין השימושים המותרים את השימוש הזול ביותר, בשים לב לטבעו של הנכס ולתכלית שמונחת ביסוד הסיווג הנבחן לפי דיני הארנונה (הלכת **שובל**).

ומן הכלל אל הפרט

הראיות שהוצגו על ידי העורר

29. לטענת העורר, ייעודו המקורי של הנכס שבנדון היה למגורים או מלאכה. העורר טוען כי לא נמצא בתיק הבניין היתר הבניה המקורי ואולם על השימוש **המותר** בו ניתן ללמוד משורת מסמכים

שהוצגו על ידי העורר, בקשר עם היתר לשימוש חורג שניתן לו במהלך השנים לבקשתו, לצורך שימוש בנכס כמחסן עצים :

א. העורר הביא לעדות את שכנו, אפרים ניניו, אשר הפעיל נגריה למול הנכס שבנדון והעיד כי העורר ואביו שכרו את הנכס מחברת "עמידר", לאחר משפחת ארביב שהתגוררה במקום שנים רבות עם ארבעת ילדיהם, וכי נעשה בו שמוש כבית מלאכה. לתצהירו של העורר צורף **נספח א'**, תשריט של הנכס מחברת עמידר (משנת 1979 אז היה בחזקת משפחת ארביב, כפי שנכתב על התשריט) אשר בו מסומנים "חדרים", "אמבטיה" ו"מטבח". כן מצויין בתשריט שחלק מהנכס משמש כבית מלאכה.

ב. בנוסף הציג העורר (**נספח ב'**) בקשה לשימוש חורג שהגיש לעירייה בשנת 1994 ממלאכה למחסן עצים, כאשר מצויין כי השימוש הנוכחי הוא למלאכה. בפרוטוקול הועדה מציינת מהנדסת הרישוי שלא נמצא בתיק הבניין היתר בניה של הנכס, וכי בשנת 1992 דנה מחלקת רישוי עסקים בבקשת העורר לשימוש חורג ממגורים לעסק של מחסן עצים והבקשה סורבה. מן הבקשה עולה עוד, שהבקשה לשימוש חורג סורבה בהיותה נוגדת מגמות תכנון עתידיות למגורים, מלונאות ומסחר וכן שהוגשו התנגדויות לבקשה בטענה שמחסן עצים "יפגע באופי המסחרי" של המקום.

ג. בנוסף הציג העורר (**נספח ג'**) הודעה שפורסמה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה של העירייה, ולפיה הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג ברחוב סמטת שלוש- ממגורים או בית מלאכה למחסן.

ד. בנוסף הציג העורר (**נספח ד'**) פרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתכנון ובניה של העירייה משנת 2001 בבקשה לתוספת בניה שהגיש העורר, כאשר בבקשה מצויין שהשימוש בנכס הוא למגורים. בגוף הבקשה מציינת המהנדסת שבמועד הגשת הבקשה הנכס משמש כבית מלאכה ומפורטים בה הליכים שהתקיימו בפני מחלקת רישוי עסקים אשר דנה בבקשות לשימוש חורג ממגורים לאחסנת עצים ומבית מלאכה למחסן עצים (בקשות שסורבו).

ה. במסגרת חקירתו הנגדית בפני הועדה חזר העורר על טענתו שהשימוש המקורי בנכס היה למגורים, ואולם אישר כי עובדה זו אינה ידועה לו מידיעה אישית שכן נולד שנתיים לאחר שאביו החל לעשות שימוש בנכס אחר הממוקם למול הנכס נשוא הערר (העורר נולד בשנת 1964 ואביו החל לעשות שימוש בנכס ממול בשנת 1962). העורר העיד עוד, כי הבקשות לשימוש חורג שצורפו לתצהירו הוגשו על ידו שכן ביקש לעשות שימוש בנכס כמחסן עצים (וכך עשה בפועל). העורר העיד כי ניתן לו היתר לשימוש חורג.

30. לאחר דיון ההוכחות, ולבקשת הועדה, הגיש העורר מסמכים נוספים הנוגעים ביחס לבקשות לשימוש חורג שהגיש, ובכלל זאת פרוטוקול של הועדה המקומית לתכנון מאוקטובר 1995 בעניין בקשה לשימוש חורג ממגורים לעסק של אחסנת עצים. מן הפרוטוקול עולה שעורר ביקש להסדיר שימוש של מחסן עצים בשטח בקומת קרקע ששימש למגורים, ולאחר סיום שנערך במקום ניתן לעורר ההיתר המבוקש. כמו כן צורפה בקשה דומה משנת 2005 אשר אושרה גם היא על ידי הועדה. כן צורפו העתקים של רישיונות עסק לאחסנת עצים שהונפקו לעורר בתוקף עד לסוף שנת 2018.

הראיות שהוצגו על ידי המשיב

31. מטעם המשיב הוגש תצהירה של בוחנת מידע תכנוני במנהל ההנדסה של העירייה, אשר בחנה את השימושים האפשריים בנכס וקבעה שהשימושים המותרים בנכס הם למסחר ולא למגורים. לתצהירה צירפה גב' בא כח עמוד שערך ובו ציינה כי על המקום חלה תוכנית 1200 ולפיה לצורך קבלת היתר בניה יש להגיש תוכנית מפורטת. עוד צויין על ידה, שהתוכנית שקדמה לתוכנית 1200 קבעה שימושים מותרים למסחר.

32. בנוסף הוגש דו"ח ביקורת מחודש מרץ 2021 ולפיו הנכס נמצא ריק לחלוטין.

33. בחקירתה הנגדית בפני הועדה אישרה גב' בא כח שאין רלוונטיות בתוכנית הקיימת 1200 שאינה קובעת שימושים והפניתה לתוכנית שקדמה לה (אשר כאמור מאפשרת שימוש למסחר). כמו כן אישרה, שהבקשות לשימוש חורג שהוגשו על ידי העורר תואמות את מדיניות העירייה עד לפני 3 שנים ולפיה כל שינוי בשימוש בנכס (גם אם אינו שימוש חורג) חייב בהגשת בקשה לשימוש חורג. העורר הגיש בקשה לשימוש לאחסנה שכן מדובר בשימוש החורג מהשימוש בהיתר הבניה שהיה למגורים.

34. לאחר דיון ההוכחות הוגשו על ידי המשיב מסמכים נוספים אשר בחלקם כבר הוגשו על ידי העורר ובחלקם נוגעים לבקשות להיתרי בניה שהגיש העורר.

דיון והכרעה

35. צודק המשיב בטענתו, שהנטל להוכיח את השימושים המותרים בנכס לצורך קביעת הסיווג המתאים חל על העורר. על כן, במקרה זה היה על העורר להוכיח, בשים לב לכך שהנכס ריק, שמגורים ו/או מלאכה הנם שימושים מותרים בנכס בהתאם להיתר הבניה של הנכס.

36. העורר הביא אסמכתא מספקת לכך שהיתר הבניה של הנכס לא נמצא (ראה נספח א' לעיל). לאור זאת, עלינו לקבוע מה הם השימושים המותרים בנכס על יסוד מסמכים אחרים שהוצגו בפנינו

ולאחר מכן לבחון האם הסיווגים המבוקשים על ידי העורר תואמים (או שאינם נוגדים) את אותם שימושים המותרים, ובנוסף שאינו נוגד את טבעו של הנכס ואת התכלית שמונחת ביסוד הסיווג.

37. אין אנו מקבלים את טענת המשיב בסיכומיו, שהעורר לא הציג ראיות התומכות בעמדתו ו/או שלא טרח לברר את המצב התכנוני של הנכס ו/או שלא שפך כל אור על שאלת השימוש המותר בנכס. כעולה מהפירוט לעיל, העורר טרת, בדק והגיש לוועדה מספר לא מבוטל של מסמכים הנוגעים לשימושים התכנוניים המותרים, כמו גם לשימושים שנעשו בנכס בפועל במהלך השנים (ראו פירוט ראיות העורר לעיל).

38. בנוסף, אין אנו מקבלים את עמדת המשיב בסיכומיו, שיש להטיל דופי כלשהוא בעדותו של העורר בפנינו. העורר השיב לשאלות כמיטב יכולתו בשים לב לכך שהמחלוקת שלפנינו נוגעת בשאלות תכנוניות מובהקות שאינן בתחום מומחיותו, ממילא אין לצפות שיהיו בידיעתו. למען הסר ספק, הועדה אינה שותפה לאופן שהוצגו הדברים בהקשר זה בסיכומי המשיב.

39. בנוסף, אנו דוחים את טענת המשיב על כך שהעורר "הסתיר" במתכוון מסמכים וניסה להטעות את הועדה. לעורר מותר להציג לעדי המשיב מסמכים רלוונטיים להתייחסותם, גם אם לא צורפו לתצהירו, וזאת להבדיל מצירופם כראיה לתיק. במקרה הנדון, המסמך שהוצג לגבי בא כח (עדת המשיב) הוא מסמך הנוגע באופן ישיר למומחיותה ולכן גם הותר לבי"כ העורר לשאול את גבי בא כח שאלות ביחס למסמך זה. מבלי לגרוע מכך, ניתנה בסיום הדיון החלטה על הגשת המסמך כראיה בתיק ולתגובת המשיב לאחר הגשתם (כפי שאכן עשה), ולפיכך מסמכים אלו הנם חלק בלתי נפרד מהראיות בתיק זה.

40. טענתו העיקרית של המשיב, לגופו של עניין, היא שהעורר לא הוכיח את המצב התכנוני של הנכס להיום ומנגד הוכיח המשיב, שהשימוש המותר בנכס הוא למסחר בלבד ולכן שימוש כמגורים הוא שימוש שלא כדין בנכס, ממילא לא ניתן לסווגו ככזה. עוד נטען, שמן המסמכים שהגיש העורר עולה שהעורר עצמו חזר וביקש שימוש חורג ממלאכה למחסן ולא ממגורים למחסן ויש מידה רבה של חוסר תם לב בטענה כיום, לצרכי ארנונה, שיש לסווג את הנכס בסיווג מגורים. לבסוף נטען על ידי המשיב, שהנכס במצבו כיום אינו מתאים כלל לשימוש כמגורים (גם אם שימש למגורים לפני שנים רבות) ועל פי עדות העורר גם אם כוונה להשמישו לכך ולכן, על פי מבחני הפסיקה, אין להעניק לו סיווג של מגורים ו/או מלאכה. נתייחס להלן לטענות אלו.

41. לאחר שבחנו בקפידה את טענות הצדדים והתלבטנו בסוגיות העקרוניות אשר מעלה תיק זה, הגענו למסקנה שאין מקום לקבל את בקשת העורר לסווג את הנכס בסיווג "מגורים" ואולם יש לקבל את בקשתו לעניין סווג המשנה החלופי - "בית מלאכה". ננמק את החלטתנו.

השימושים המותרים בנכס

42. למרות האופן הנחרץ בו מוצגים הדברים על ידי המשיב בסיכומיו אזי בהעדר היתר בניה, שאלת השימושים המותרים בנכס אינה חפה מסימני שאלה, וגם עדות העדה מטעם המשיב (גב' בא כח) לא סילקה לחלוטין את חוסר הבהירות בעניין זה.
43. גב' בא כח הצהירה כי על הנכס חלה תוכנית 1200 ואולם בחקירתה הנגדית בפני הועדה אישרה שאין רלוונטיות בתוכנית זו שכן היא **"אינה קובעת זכויות ושימושים"**. לאור זאת, גב' בא כח הפניתה, לעניין השימוש המותרים, לתוכנית **שקדמה** לתוכנית 1200 אשר קבעה שימושים מותרים **למסחר** (ואולם כאמור מדובר בתוכנית קודמת ולא בזו העדכנית).
44. גב' בא כח אף אישרה בעדותה, שהבקשות לשימוש חורג שהוגשו על ידי העורר הוגשו על פי מדיניות העירייה עד לפני 3 שנים, ולפיה **כל שינוי** בשימוש בנכס (גם אם אינו שימוש חורג) מחוייב בהגשת בקשה לשימוש חורג, כלומר **גם אם אינו חורג מהשימושים המותרים**. לבסוף אישרה, לשאלת ב"כ העורר (לאחר עיון בבקשה שהגיש העורר) שהעורר הגיש בקשה לשימוש חורג לאחסנה שכן מדובר בשימוש החורג מהשימוש בהיתר הבניה שהיה **למגורים**. מעדות זו עולה, שלא ניתן לקבוע בוודאות שהשימוש היחיד המותר בנכס הוא שימוש למסחר.
45. המסמכים שהוצגו לוועדה מעידים על כך שהנכס שימש בשנים עברו למגורים ולאחר מכן שימש כבית מלאכה ולבסוף כמחסן. אף ייתכן כי שימש באותו הזמן בחלקו למגורים ובחלקו כבית מלאכה ואו מחסן.
46. שכנו של העורר העיד שבשנות ה-60 שימש הנכס כבית המגורים של משפחת ארביב (עדות זו לא נסתרה על ידי המשיב ואין סיבה שלא להאמין לעד). הדבר עולה גם מהתשריט **נספח א'** לתצהיר העורר. העובדה שהנכס שימש למגורים עולה גם מפרוטוקול מס' 96 מתאריך 24.7.95 שם מצויין שהעורר מבקש "לסדר עסק" בתוך "דירת מגורים לשעבר" בקומת הקרקע.
47. לעומת זאת, במסגרת הבקשה לשימוש חורג של העורר משנת 1994 **נספח ב'** נכתב שהשימוש בנכס הוא **למלאכה** והמפקח מציין שהשימוש **תואם את המצב בשטח** (עמ' 1 לבקשה) וגם בגוף הבקשה צויין שהעורר ביקש שימוש חורג **ממלאכה** למחסן עצים. גם במסגרת החלטת הועדה המקומית מאותה שנה (נספח 1 למסמכים הנוספים שהגיש המשיב) נכתב שהבקשה הוגשה ביחס

לבית מלאכה, ובפרוטוקול המצורף בהמשך מצויין כי ייעוד המקום לפי התוכנית הוא איזור מסחרי ולכן ניתן לאשר את הבקשה לשינוי ייעוד **מבית מלאכה** למחסן.

48. בפרסום, **נספחים ג' + ה'** לתצהיר העורר, מצויין שהבקשה הוגש מייעוד מגורים או בית מלאכה למחסן, ואולם אין לייחס לפרסומים אלו משקל רב שכן לשון הפרסום אך חוזרת על שם הבקשה אותה כפי שניסח אותה העורר עצמו (כלומר אין בפרסום כדי להעיד דבר על עמדת המשיב ביחס לסוגייה).

49. **בנספח ד'**, פרוטוקול הדיון, משנת 2001, מצויין שהשימוש בנכס (או חלקו) הוא למגורים (עמ' 1) ואולם בגוף הפרוטוקול מציינת המהנדסת שמדובר "במבנה קיים של **מלאכה**".

50. הנה כי כן וכאמור, מן המסמכים לעיל עולה במקובץ שהשימוש בנכס במהלך השנים השתנה ממגורים לבית מלאכה ולבסוף למחסן (או שילוב בין השלושה). העובדה היא, ועליה לא יכול להיות חולק, שהועדה המקומית לתכנון ובניה הנפיקה לעורר, במהלך שנים רבות ועד לשנת 2018, היתר לשימוש חורג בנכס **ממלאכה** או **מגורים למחסן**. מכאן ניתן ללמוד שהועדה המקומית לתכנון של העירייה סברה שהשימוש המותר בנכס הוא מלאכה או מגורים ומקל חומר ברור שאין כל אינדיקציה, למרות טענת המשיב, ששימושים אלו נוגדים את היתר הבניה שניתן בשעתו לנכס.

השימוש הזול ביותר, שאינו נוגד את טבעו של הנכס ואת התכלית שמונחת ביסוד הסיווג

51. כאמור לעיל, על פי ההלכה הפסוקה חיוב נכס ריק בארנונה ייעשה בהתאם לשימוש הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים בנכס, וזאת במטרה להקל על הנישום בתקופה שבה אינו מפיק תועלת או הנאה מהנכס.

52. העורר מבקש לסווג את הנכס באחד משני הסיווגים "בית מלאכה" או מגורים". הואיל והגענו שלא ניתן לקבוע בוודאות ששימושים אלו נוגדים את השימוש המותר בנכס על פי ייעודו, אזי לכאורה ניתן לבחור בסווג הזול מבין שימושים אלו. אלה שכאמור, בהלכת שובל נקבע שיש לבחון **בנוסף**, האם ניתן לסווג את הנכס הריק בסיווג המבוקש בשים לב גם ל**טבעו** של הנכס ול**תכלית** שמונחת ביסוד הסיווג המבוקש. יישום מבחנים אלו על העובדות שלפנינו מביא למסקנה שהסיווג היחיד המתאים הוא "**בית מלאכה**".

53. מן הראיות שהציג לפנינו המשיב, כלומר התמונות שצולמו בנכס וצורפו לדו"ח הביקורת של המשיב, עולה שמדובר בנכס שאינו מתאים למגורים, גם אם שימש בעברו הרחוק למגורים. העורר העיד שהנכס משמש כמחסן במשך כמה עשרות שנים ויש לתת משקל גם לעדות העורר שהודה שאין בכוונתו לעשות שימוש בנכס בפועל למגורים, ממילא לא הביא בפני הועדה כל ראיה

לכך שאכן ניתן להשמיש את הנכס כיום למגורים ו/או מה היא ההשקעה הנדרשת לכך, אם בכלל הדבר אפשרי. בנסיבות אלו יש לקבוע ששימוש למגורים הוא מנוגד כיום לטבעו של הנכס. לעניין זה ראה גם בעמ"נ (מינהליים ת"א) 36528-03-12 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב - יפו (פורסם בנבו, 30.09.2013):

חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים קובעים כי סיווג נכס לצרכי ארנונה ייקבע על פי השימוש אשר נעשה בנכס. בענייננו לא מתקיים בנכס שימוש למטרת מגורים, אין בנכס פריטים חיוניים לקיום משק בית והנכס איננו מותאם למגורים. גם המערער מודה כי הנכס שימש כאטליז לאורך שנים ומשנת 2010 לא נעשה בו שימוש. השימוש האחרון בנכס היה למטרת מסחר ולא ניתן לשנות את הסיווג למגורים כאשר לא נעשה בנכס שימוש למגורים בפועל. המערער גם לא הוכיח, ולו לכאורה, כי הנכס יכול לשמש למגורים באמצעות ראיות".

54. סיווג הנכס (במצבו כיום) תחת סיווג "מגורים", מנוגד גם לתכלית שמונחת ביסוד הסיווג הנ"ל, והדברים ברורים.

ולסיכום:

55. בהתאם למבחן ה"דו שלבי" שהתווה בית המשפט העליון הגענו למסקנה, שהסיווג "מגורים" ו- "בית מלאכה" אינם בהכרח סותרים את השימושים המותרים בנכס, אלא שמבין שימושים אלו "בית מלאכה" הינו השימוש התואם יותר את טבעו של הנכס ואת התכלית הסיווג.

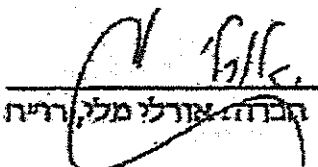
56. בכפוף לכך, אנו מקבלים את הערר וקובעים שיש לסווג את הנכס, כנכס ריק, תחת סיווג המשנה "בית מלאכה" (3.3.1).

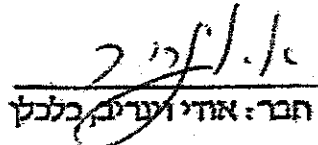
57. המשיב ישלם לעורר הוצאות בסך 2,000 ₪ בתוך 30 יום מהיום.

24/5/23
ניתן בהעדר הצדדים מיום

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 החלטת.

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


קלרנית: ענת לוי


חבר: אבני וערמ, כלכלן


יועץ: עיזר רותם פריס

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: עפמ נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית

ערר זה עניינו נכסים מרחוב ראול ולנברג 18, תל אביב אשר רשום בספרי העירייה כאמור בכתב הערעור והינם בשטח כולל של 255 מ"ר (להלן: "הנכס").

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה המשפטית באם יש לאחד את הנכסים לנכס אחד, כלומר ליחידה אחת.

רקע

1. ערר זה עוסק בשורה של נכסים המסווגים, מחסנים, בספרי המשיב.
2. שטחם הכולל הינו 255 מ"ר.
3. כלל הנכסים משרתים את העוררת.
4. כלל הנכסים נמצאים באותה קומה ונפרדים אחד מהשני מלבד ארבעה נכסים המאוחדים.
5. הצדדים הסכימו להסתמך על דו"ח ביקורת, שבו נכתבו הדברים לעיל.
6. הצדדים הסכימו כי ניתן לוותר על דיון הוכחות ורק לסכם בשאלה המשפטית אם יש מקום לאחד את הנכסים לנכס אחד או לא.
7. העוררת הגישה סיכומים וסיכומי תשובה. שם טענה כי יחידות המוחזקות על ידי אותו מחזיק, באותו מבנה באותו סיווג יש לחייב במאוחד.
8. המשיב טוען, כי נכסים נפרדים, שחלקם אינו ברצף, ושחלקם אינו משמש לאחסון אלא כחדרי שירותים אין לאחד.

סוף דבר

10. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
11. בנסיבות ערר זה המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך נמוך יחסית של 4,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 23/5/23

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

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

בפני חברי ועדת ערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: גידה מכון לקעקועים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס, מרחוב מנחם בגין 144, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 200043272 ו-ח-ן לקוח 11171441 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי אין לחייבה בגין גג.

רקע

1. העוררת הינה בעל מכון לקעקועי גוף.
2. ביום 3.10.21 החלה להיות מחויבת בגין שטח גג בגודל 100.54 מ"ר.
3. ביום 27.10.21 הגישה העוררת השגה בה טענה כי אין לחייב בגין הגג.
4. ההשגה נדחתה ביום 9.11.21 והובהר לעוררת על ידי המשיב כי בשטח הבניין נכלל כל היחידות לרבות הגג וכן כי השאלה אם נעשה שימוש בגג או לא אינה רלוונטית אלא העובדה כי מדובר בגג מתוחם שהשימוש בו אפשרי רק בגישה מהנכס של העוררת.
5. ביום 23.1.22 הוגש הערר ובו חזרה העוררת על טענותיה. נטען כי שטח הגג אינו חלק מיחידת הבניין ומהווה חלק מהמעטפת החיצונית של הבניין.
6. ביום 25.4.22 הוגש כתב תשובה ובו חזר המשיב על עמדתו. בתמצית הוסבר, כי מדובר בגג בחזקתה של העוררת, שהינו חלק מהמושכר במובן הסכם השכירות עם בעל הנכס, מדובר בשטח בנוי בעל גישה בלעדית של השוכרת.
7. הוגש תצהיר על ידי נציג העוררת שם חזרה העוררת על עמדתה. אמנם מדובר בתצהיר אך ברובו מעלה את טענותיה המשפטיות של העוררת.

8. לתצהיר לא צורפו ראיות ובפרט לא צורף הסכם השכירות של הנכס. המשיב הגיש תצהיר חוקר מטעמו שערך שני ביקורים בנכס בימים 4.10.21 ו- 2.11.21.
9. לתצהיר צורפו דו"ח הביקורות ובכלל זה צילומים של הנכס.
10. ביום 8.9.22 התקיים דיון הוכחות בו נחקר עד העוררת ואישר כי בהסכם השכירות נכלל הגג שבמחלוקת, אך טען כי אין לו יכולת לעשות שימוש בגג למרות שבאופן עקרוני ניתן.
11. סיכומי הצדדים הוגשו בימים 19.10.22 ו- 4.12.22 ובהם חזרו הצדדים על טענותיהם.

דיון

12. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדק המשיב בטענותיו וכי דין הערר להידחות:
 - 12.1. למעשה אין מחלוקת עובדתית: מדובר בגג חשוף, מגודר שהגישה אליו הינה אך ורק מהנכס שבחזקת העוררת. עוד התברר כי הגג הינו חלק מהמושכר שהשכירה העוררת מבעל הנכס.
 - 12.2. העובדה, כי העוררת לא הגישה את הסכם השכירות ולא ניתן לעמוד על כוונת הצדדים בהסכם פועלת לרעתה ומקימה חזקה ע"פ הלכות בית המשפט העליון בנושא כי המסמך לא היה תומך בעמדתה.
 - 12.3. למעשה עיקר טענת העוררת היא כי לא מדובר בחלק הבניין מבחינה משפטית.
 - 12.4. המשיב כמובן דוחה את עמדה זאת ומפנה להחלטת ועדת ערר 140012377.
 - 12.5. אנו מקבלים את עמדת המשיב. ברי כי גג הינו חלק מבניין ואינו דומה לקיר חיצוני.
 - 12.6. מעבר לעובדה, כי מדובר בתובנה בסיסית ביותר, הרי שהעובדה שהעוררת שכרה את הגג מלמדת כי גם העוררת מבינה שאין בטענה זאת דבר וחצי דבר. אף ניתן לטעון, כי הדבר מקים "השתק שיפוטי" כנגדה מלהעלות טענה שכזאת.
 - 12.7. על פי הראיות לא מדובר בגג משותף אלא גג שבחזקתה הבלעדית של העוררת ולפיכך הינו בר חיוב בהתאם להוראות דיני הארנונה.
 - 12.8. לפיכך די בכך בכדי לדחות את הערר.

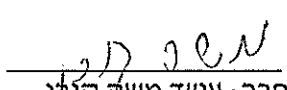
סוף דבר

13. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
14. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪.
15. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 29/5/15

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: ע"יד אהוד פלדמן
קלדנית: ענת לוי


חבר: ע"יד משה קופן


יו"ר: ע"יד גדעון ויסמן

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר אלי זאורוב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה לעניין גדר המחלוקת והתגלגלות העובדות הרלבנטיות עובר למתן החלטה זו.

1. הערר נסב סביב נכס מס' 2000349688 בשטח של 141 מ"ר, בדרך קיבוץ גלויות 75 תל אביב. העורר טוען כי לא החזיק בנכס מיום 30.4.18 ועד ליום 15.7.19. בכתב הערר המתוקן ביקש העורר להשיב את הרישום בנכס לבעליו "ולהותיר את הסכסוך בין הצדדים לפתרון בהליך האזרחי", וכן "להורות למשיב לבטל את הסכמתו להסכמות עם בעלי הנכס, שנעשה על בסיס הטעיה ופס"ד מוטעה ושגוי".
2. יצוין כי ההשגה הינה פנייתו מיום 17.12.19 של העורר, על גבי טופס בקשה לעדכון פרטי לקוח, ובו בקשה להחזיר לתוקף את הודעת החדילה שלו מיום 30.4.18, אשר משמעה, כי מיום 30.4.18 המחזיק הוא הבעלים ולא העורר.

דיון והכרעה

3. לאחר בחינת כלל הראיות והטיעונים, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות וכי לא נפל כל פגם בהחלטת המשיב.
4. העורר הרחיב, שלא לצורך בעובדות ובטענות. להלן העובדות הרלבנטיות, כסדרן.
5. העורר שכר את הנכס, בשכירות משנה, מן השוכר של הנכס מר גבי בן שושן, עוד בשנת 2014. השוכר מר גבי בן שושן היה רשום כמחזיק הנכס, מכוח הסכם השכירות שבינו ובין הבעלים.
6. ביום 1.3.17, נחתם בין הבעלים לבין העורר הסכם שכירות ישיר, העורר מסר לעירייה הודעה על קבלת החזקה בנכס וצירף העתק מהסכם השכירות.
7. ביום 1.5.18, מסר העורר לעירייה הודעת חדילת החזקה. נקדים את המאוחר ונציין כבר בשלב זה, כי העורר עדיין הוסיף והחזיק בנכס וניהל בו את עסקו. בחקירתו הנגדית בפנינו הודה: "ב-1.5.18 רציתי שחיוב הארנונה יעבור משמי לשם הבעלים. העסק שלי עוד היה בנכס. לא הייתי צפוי לעזוב את הנכס". (עמ' 2 לפרוטוקול ישיבת יום 22.11.21).
8. בהמשך חקירתו הוסיף כי פינה את הנכס בסוף פברואר 2019. בסעיף 18 לתצהירו ציין כי פינה את הנכס בתחילת מרץ 2019.

9. בעקבות הודעת החדילה מיום 1.5.18 רשם המשיב את הבעלים כמחזיק הנכס.
10. במקביל, התנהל בראשית שנת 2019, הליך משפטי, בין בעל הנכס לעורר, לפינוי העורר מן המושכר. ביום 15.4.19 ניתן פס"ד כנגד המערער, לפינוי המושכר.
11. בעקבות רישום הבעלים כמחזיק הנכס, מיום 1.5.18, הגיש הבעלים השגה וערר.
12. במהלך ההתדיינות בוועדת הערר בעררו של הבעלים, בתיק 140020371 (בראשות עו"ד אפרת קפלן), הגישו הצדדים ביום 3.11.19 הודעה מוסכמת לוועדת הערר, לפיה נתקבלה טענת הבעלים כי איננו מחזיק בנכס החל מיום 1.5.18, אלא שוכר הנכס – הוא העורר שבפנינו. הצדדים ביקשו לקבוע כי החזקתו של הבעלים בנכס תחל מיום 16.7.19, וכי עד ליום 15.7.19 ימשיך להיות השוכר (העורר בפנינו) – מחזיק הנכס.
13. ההודעה המוסכמת דלעיל, נפתחת במילים: **"המשיב מתכבד להודיע לוועדת הערר הנכבדה, בהסכמה, כי לאחר בדיקת ובחינת ראיות העורר (ביניהן פס"ד תא"ח 19477-01-19 דניאלי סער ואח' נ' בן שושן ואח')... נעתר המשיב לטענת העורר..."**. נמצא, אפוא, כי העורר משמיענו, כי הסתמך, בין היתר, על פסק הדין שניתן לפינוי העורר. מתברר, כי במהלך עררו של הבעלים, הוצג פרוטוקול מסירת החזקה מיום 15.7.19, לפיו מסר אחיו של העורר, מר רפי זאורוב את מפתחות הנכס לבעלים ביום 15.7.19. נראה כי על בסיס פרוטוקול זה נקבע מועד חילופי החזקה, כפי שנקבע. כך, גם טוען המשיב, בסעיף 6, לסיכומיו, בפנינו.
14. בעקבות ההודעה המוסכמת, בעררו של הבעלים, ניתנה ביום 3.11.2019 ע"י יו"ר הועדה שם, החלטה, כי **"בכפוף להסכמת הצדדים"**, הערר נמחק.
15. בעקבות החלטת ועדת הערר בעררו של הבעלים, תיקן המשיב את רישום המחזיק וביום 17.12.2019 קיבל העורר את ההודעה על תיקון תקופת החזקתו בנכס ומכאן השגתו ועררו שבפנינו.
16. כבר בשלב זה, ולפי העובדות דלעיל, די כדי לדחות את הערר: העורר החזיק בנכס, לדבריו, עד ראשית חודש מרץ 2020 ולא מסר הודעת חדילה מתאימה. למעשה, הבעלים הם אלה שמסרו, במהלך הערר שהגישו, הודעת חדילה, בלבוש של פרוטוקול קבלת החזקה ביום 15.7.19 - וכך נקבע באותו הליך.
17. ניסיונו של העורר להפית רוח חיים, בהודעת החדילה הכוזבת, שמסר למשיב, ביום 1.5.18, פסול וחסר תום לב. לא רק שהעורר מודה, כי לא עזב, ולא התכוון לעזוב, באותה עת, ולא רק שאישר כי גם חתם בשם בעל הנכס, (כלשונו בעמוד 2 לפרוטוקול: **"אני חתום, הן כשוכר והן כמשכיר. כלומר, כי חתמתי כשוכר וחתמתי בהרשאה בשם המשכירה שלמעשה כבר נפטרה בעת החתימות ובנה הוא זה שאישר לי לחתום בשם אמו ז"ל"**), אלא שבהליך עררו של הבעלים, ניתנה החלטה אשר קבעה את מועד העזיבה 15.7.19. מכאן שהמשיב פעל, איפוא, כדין וכמתחייב מן הדיון באותה ועדת הערר.
18. לאחר שהובהר בפנינו כי העורר מודה שהחזיק בנכס עד לחודש מרץ 2019 ומשלא נתקבלה באותו זמן הודעה על שינויי מחזיקים, ובהתאם לפרוטוקול מסירת החזקה מיום 15.7.19, עולה כי העורר העביר בו ביום את החזקה לידי הבעלים. ברי כי העורר החזיק וגם היה בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס, לאורך כל התקופה הנדונה בערר שלפנינו.
19. דין הערר להדחות גם מחמת היותו ערר שעוסק בסכסוך שבין מחזיקים, נושא שאינו בסמכות ועדת הערר.

20. העורר, במהלך ההתדיינות בפנינו, רק העצים יותר ויותר את מהות והיקף הסכסוך האזרחי שבינו לבין הבעלים.

21. בכתב הערר עצמו, הפניות למחלוקות רבות, שבין העורר לבעלים: חוקיות הסכם השכירות (סעיף 4 להודעת הערר המתוקן), משמעות הודעת החדילה שמסר חרף המציאות השונה בשטח, אך בשל "התנהלותם הקלוקלת" של בעלי הנכס (סעיף 18 לערר), המחלוקות והטענות בעניין הפרות הסכמים ואי עמידה בתנאי ההסכמים, בכל המשולש של בעלים, שוכר ושוכר משנה (סעיפים 8-17), המחלוקת האם פסה"ד מיום 15.4.19 שניתן לפניו העורר, ניתן למרות שהיה ידוע לבעלים על עזיבת העורר למעלה מחודש קודם לכן (סעיפים 21-25) ועוד.

22. היקף חומרתם והיקפם של המחלוקות, עלה בהתדיינות שבפנינו, ובמיוחד הטענה, כי פרוטוקול מסירת החזקה מיום 15.7.19, הפתיע את העורר וכי העורר לא יפה כוחו של אחיו, להצהיר בשמו.

23. ועדות הערר לעניין ארנונה, אינן מוסמכות להכריע בסכסוכים אזרחיים.

המתח שבין הוראות סעיף 325 לפקודת העיריות, הקובעת מנגנון לחובת ידוע העיריה לצד נטל זיהוי המחזיק, מן העיריה אל בעל הנכס, לבין רצונו של המבקש מן הרשות המנהלית, קרי, ועדת הערר, להכריע בסכסוך החוזי שלו, עם הצד השני, קבל מענה, בשורה של פסקי דין וביניהם, בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (נבו 21.11.2006) שם נקבע "הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיבקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם ברור סכסוך זה, מה גם שהשוכר כלל אינו צד בהליך המנהלי, ולפיכך גם אינו יכול לטעון טענותיו בעניין.

מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. זאת ועוד: המשכיר יכול היה, כמקובל בחוזה שכירות, להבטיח מראש בערבויות מתאימות את ביצוע חיובי השוכר לרבות תשלום הארנונה. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

24. גם העורר עצמו, בהודעת עררו המתוקנת, (סעיף 58 א), מבקש "להשיב את בעלי הנכס כנישומים ולהותיר את הסיכסוך בין הצדדים לפתרון בהליך האזרחי".

25. המחלוקת האזרחית, שאינה בגדר סמכות הועדה, מקבלת משנה תוקף, בהליך שבפנינו, לנוכח, העובדה שהקביעה ביחס לזהות המחזיק, כבר ניתנה על ידי ועדת הערר אשר קבלה את הסכמת הצדדים לעניין מועד חדילתו של העורר, בין היתר, על בסיס פרוטוקול מסירת החזקה.

26. הרציונל העומד ביסוד הדברים, הוא שאין להכביד על הרשות המקומית, יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח.

27. לפיכך ניזון הרישום מהנתונים שבפני הרשויות ומההודעות הנמסרות לה על ידי הגורמים הנוגעים בדבר, דוגמת לשכת רישום המקרקעין, משרד הפנים, רשות מקרקעי ישראל, חברות משכנות ורשם הירושה. כל זאת בד בבד עם החובה המוטלת על הבעלים ועל המחזיק להודיע על שינוי בזהות המחזיק בהתאם להוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות. בענייננו בוצע הרישום בהחלטת ועדת הערר בעררו של הבעלים.

28. לא יעלה על הדעת לפנות אל ועדת הערר שתכריע בסכסוכים ומחלוקות שבין הבעלים לבין השוכר, כולל השאלה אם הודעתו הכוזבת של העורר על חדילתו ביום 1.5.18, "כשרה" וראוי לחזור ולדבוק בה, בניגוד להחלטת ועדת הערר בעררו של הבעלים, מחמת "התנהלותם הקלוקלת" של הבעלים.

29. על פי שיטתו של העורר, הרי אם היינו מחזירים לתוקפה את הודעת חדילתו, שוב היה בא הבעלים ומשיג ועורר על רישומו (מחדש) כמחזיק, בבחינת "תשחק הרשות בפנינו", תחת ישוב המחלוקות שבין הניצים, במסגרות הדיוניות המתאימות.

30. קראנו את כל תיק הערר ובמיוחד את סיכומי העורר לרבות טענותיו המשפטיות, ולא מצאנו בהם דבר אשר יתמוך בעמדתו.

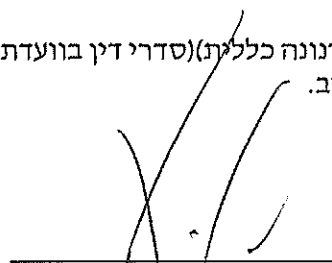
31. אשר על כן אנו דוחים את הערר ומחייבים העורר בהוצאות בסכום של 2,500 ₪.

29.5.23

ניתן בהעדר הצדדים היום

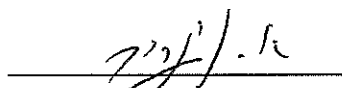
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת קוי



חבר: אודי ויינריב, כלכלן



יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: יגאל שגיא רו"ח ועו"ד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העורר מחזיק בנכס מס' 2000110911, בשטח של 29 מ"ר, ברחוב אלנבי 121, פינת רחוב לבונטין 2 בת"א.
2. העורר טוען כי החל מיום 1.3.22 יש לסווג את הנכס כחדר עבודה של אמן ולא כמשרד (בניינים שאינם משמשים למגורים).

מקור נורמטיבי

3. סעיף 3.3.18 לצו הארנונה המגדיר את התנאים המצטברים לחדר עבודה של אמן.

דיון והכרעה:

4. העורר שלח ביום 15.3.2022 הודעה למשיב, לפיה החל מיום 1.3.22 הנכס משמש את העורר כסטודיו לציור.
5. ביום 4.4.22 דחה המשיב את פניית העורר. המשיב נסמך על ביקורת חוץ שביצע חוקר שומה של המשיב ביום 23.3.22, והשיב כי הימצאותו של כן ציור בחלק קטן של הנכס, אינו מהווה בסיס לסיווגו של הנכס כסטודיו של אמן. במכתבו הציע המשיב לעורר לשלוח ראיות לביסוס טענתו. כן הפנה המשיב את העורר להליך אחר, בו טוען העורר לקבלת הנחת נכס ריק, עד מועד 30.3.18.
6. העורר לא המציא למשיב אסמכתאות והעדיף להגיש את עררו. גם לכתב הערר לא צרף כל אסמכתא לביסוס טענתו.
7. דין הערר להידחות הן מחמת אי הוכחת הטענה והן מחמת שהוכח בפנינו כי אין בסיס לטענת העורר.
8. בע"ש (ת"א) 2527/99 מנהל הארנונה תל אביב נ' אלבי צרפתי התייחס ביהמ"ש (השי' סירוטה) לשאלה מהי הפרשנות הנכונה של סטודיו של אמן ולצורך כך הבהיר מהי התכלית

הפרשנית: "כוונת המחוקק היתה לעודד אמנים לייצור ולהקל עליהם את הנטל שביצירה".

דגש זה של מתן משקל רב לשימוש בפועל מקבל ביטוי מפורש בבר"מ 6394/16 סמדר ויינברג נ' מנהל הארנונה תל אביב, שם התייחס בית המשפט (הש' צ. צפת) לשאלת סיווגו של נכס ריק בסיווג סטודיו של אמנים וקבע כי: "פרשנות נכונה של הקביעה לפיה נכס ריק יסווג על פי התעריף הזול מבין אותם "שימושים אפשריים על פי דין" מכוונת לשימושים כלליים (כגון תעשייה, תעסוקה או מגורים) ולא לשימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם, שלגביהם יש לתת משקל רב יותר למבחן השימוש בפועל".

לפיכך, ממשיך בית המשפט: "השיעור המופחת בארנונה לסטודיו לציירים ופסלים לא נקבע אלא כדי לעודד את השימוש בפועל (ההדגשה במקור-י.ד.) בנכסים למטרה זו. הסיווג המופיע בצו הארנונה דורש שימוש של ממש בפועל (ההדגשה במקור-י.ד.) והוא יוחד בצו באופן מפורש כשהוא אף גורע מתכולתו נכס המשמש לתצוגה או להוראת אמנות".

9. נתייחס לעיקרי הדברים כפי שהוכחו בפנינו.

10. תצהירו של מר אריאל שרעבי, חוקר השומה, על דו"ח הביקורת עם צרופותיו, אשר לא נסתרו, מוכיח בעליל כי אין מדובר בחדר עבודה של אמן, בלועזית (בשפה האיטלקית) - סטודיו או, (בלטינית) - אטליה, אלא בנכס שהונח בו כן ציור עליו בלוק דפים בודד וכמה כלי צביעה, פשוטים ביותר, שהיו מונחים על הרצפה.

11. יתירה מכך, לא רק שאין כאן סטודיו, אלא, העורר עצמו, איננו אמן, שהוא, בעל מקצוע מיומן באחד משטחי האמנות, שמנויים בצו הארנונה (ציור, פיסול, צילום וידאו ארט).

12. העורר הודה בחקירתו הוא רו"ח ועו"ד במקצועו, המתפרנס מעריכת דין וראיית חשבון באופן רצוף (כמעט יום יומי), במשרדו שברחוב רביבים 4 בר"ג ובשעות קבועות שבין 10:30 ל-16:00. אמנם העורר לא למד מעולם אומנות, אך לטענתו הוא בעל נטייה לאמנות. בחודשי הקיץ העורר כלל לא צייר בנכס. ציורי הגואש של העורר אינם מוצגים בשום מקום אלא הם בבחינת תחביב לכל היותר.

13. על פי חקירתו בפנינו לא ניתן לייחס לעורר את מקצוע ה"אמן", באופן המייתר את בחינת יתר ההגבלות שבצו הארנונה לסיווג של "חדר עבודה של אמן".

14. בעדותו בפנינו ציין העורר כי הנכס היה בעבר מושכר, אח"כ ריק, ואח"כ, לטענתו בשימוש כאמן חובב, וכן הוסיף כי ניסה להשכיר את הנכס למי שירצה. העורר עצמו הפנה בסעיף 23 לסיכומיו, לתיק ערר מספר 140023659, בו דחינו לאחרונה את בקשת העורר לקבלת פטור נכס ריק מיום 1.10.21 למשך 6 חודשים, קרי, עד ליום 31.3.22. יצוין כי קיימת חפיפה של חודש ימים, בין טענתו שם לבין טענתו בתיק זה.

15. ההליך השני, התקשר עם הליך שלישי קודם, בתיק ערר 140018788, בו דחתה ביום 19.10.27 הועדה (בראשות עו"ד אפרת קפלן), את טענת העורר כי בתקופה הקודמת, לא היה העורר בעליו או מחזיקו של הנכס. מן ההחלטה שם למדנו כי שוכר הנכס, מן העורר או מאמו המנוחה של העורר, פלוני בשם שמואל קריב שהלך לעולמו, שכר את הנכס למטרת סטודיו לציור ופיסול. הנה כי כן, בעבר, עד לפטירת השוכר ביום 14.11.17 שימש הנכס כסטודיו לציור ופיסול וסווג כחדר עבודה של אמן.

16. נראה כי העורר, שאינו מצליח להשכיר את הנכס, מבקש בתקופת הביניים ליצור לעצמו יש מאין, סיווג זול, אשר אין הוא זכאי לקבלו.

17. כפי שציינו לעיל, הרי לעורר ניתנה ההזדמנות להמציא ראיות לביסוס טענתו והוא בחר מיוזמתו שלא לעשות כן.

18. מן הראוי להפנות את תשומת הלב לכך שבהשגתו מיום 15.3.2022 פנה העורר, בלא לציין, כי הוא רוי"ח ועורך דין, במקצועו, על גבי דף לוגו שיצר, לפיו כתובתו בסמטת כרם הזיתים בסביון. רק החל מהגשת עררו ואילך, פונה העורר כל מסמכיו, כעו"ד ורו"ח, על פי כתובת משרדו.

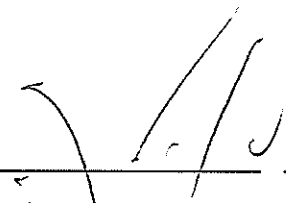
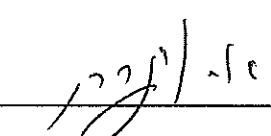
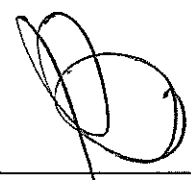
קשה להתעלם מכך שרק בהודעתו, בהשגה, הנושאת את הכותרת "**הודעה על שימוש בנכס כסטודיו לציור**", משמיט העורר פרטים שכנראה ראה אותם, לצורך העניין, כמזיקים, לפנייתו. גם נוסף ונציין כי בהשגתו מיום 1.11.2021 נשוא ערר 140023659 שנדון אף הוא בפנינו, המוקדמת להשגה דנן, אין העורר מסתיר את מקצועו ופונה בלוגו משרדי שלו, לכל דבר ועניין.

19. לאור כל האמור לעיל, לא נוכל לקבל את הערר ואנו דוחים אתו ומחייבים את העורר בהוצאות ע"ס 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.5.22

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

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

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

עררים מס': 140020630

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140021593

שליד עיריית ת"א-יפו

140022677

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: בי אול סנטרס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וגדר המתלוקת:

1. העוררת מחזיקה בשלושה נכסים, 10974051, 10974054 ו 10974050, בשטח מצטבר של 2891 מ"ר, ברחוב הנחושת 3 בת"א, המסווגים כמשרדים דהיינו "בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת מבקשת לסווג את הנכס בסיווג של "בית תוכנה" ואילו המשיב סבור כי הסיווג הנכון הוא, כפי הקיים.
2. העוררת טוענת כי כל השטחים, הינם שטחי עבודה המחולקים לחללי עבודה, המותזקים ע"י חברות רבות "ובנויות בצורה כזו שכל מהותן, אבזורן, והסביבה העסקית שלהן, מיועדת לחברות פיתוח תוכנה וטכנולוגיה" וכי "אכן רובן הגדול מאוד של החברות היושבות במתחם הינן חברות פיתוח תוכנה". (סעיפים 2 ו-3 לכתב הערר).
3. המשיב טוען כי יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה ע"י העוררת וכי השימוש בפועל אינו אלא שימוש עסקי, מסחרי, נדל"ני, של העוררת.
4. כן טוען המשיב, כי העוררת לא הוכיחה את קיומם של התנאים הנדרשים לצורך סיווג הנכס כבית תוכנה, ע"פ הוראות צו הארנונה והפסיקה, הן ביחס לעסקה, והן ביחס לכל עסק אחר שלטענתה מחזיק בשטחים מסוימים בנכס.

דיון והכרעה:

5. ערר מספר 140020630 הוגש בגין שנת 2019. ביום 9.9.20 נתנה החלטת איחוד ביחס לערר מספר 140021593 בגין שנת 2020 וביום 26.4.21 אוחד גם ערר מס' 140022677 בגין שנת 2021, עם העררים הקודמים.
6. המתלוקת הינה בסיווגו של נכס המשמש חלל עבודה משותף.

לצורך הדיון בסוגיה זו, על הועדה להכריע בשאלה האם על המשיב לסווג את הנכס בהתאם לשימוש שנעשה בו ע"י העורר, או בהתאם לשימוש שנעשה ע"י לקוחותיו של העורר, השוכרים מן העורר שטחים בנכס.

7. לאחר שקראנו את כתבי בית הדין ושמענו את הצדדים בדיונים שהתקיימו בפנינו, ובהתאם להחלטות שניתנו לאחרונה ע"י ועדות הערר בתל אביב, בעניין, חללי עבודה, הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.
8. לאחר שמיעת הראיות בתיק, הגיש העורר, ביום 22.6.21. בהסכמת המשיב, בקשה לדחיית מועד הגשת הסיכומים, הואיל ו"סוגיה זהה עומדת לפני הכרעת הוועדה" ב-3 עררים בהרכבים שונים, אותם פירט בבקשתו. בהמשך נתבקשו אורכות נוספות עד כי ביום 23.3.22 עדכנו הצדדים, בלא לפרט אם באותה עת ניתנו כבר ההחלטות בתיקים האחרים, כי הגיעו להסכמה על המשך ניהול ההליך. ביום 4.4.22 ניתנה החלטה על הגשת הסיכומים.
9. סיכומי העורר הוגשו ביום 11.4.22, ובהם נמנע העורר מלהתייחס ל-3 החלטות, באותו עניין, שכבר ניתנו, שתיים ע"י הוועדה בראשות היו"ר עו"ד רות פרינץ, הראשונה מיום 24.5.21, בתיק 140020057 בעניין בי אנד ספייס, השניה מיום 28.2.22 בתיק 140021792 בעניין פאתאל וורקספייס. כמו כן ניתנה החלטה ע"י ההרכב בתיק זה, ביום 21.2.22 בתיק 140019570 בעניין אדמוני גילעד.
10. המשיב בסיכומיו הפנה לשתי ההחלטות בהרכב עו"ד רות פרינץ, וכן להחלטה שלישית, (הנזכרת גם בבקשת הארכה להגשת סיכומים, סעיף 8 לעיל) שניתנה ביום 9.5.22, דהיינו בין סיכומי העוררת לבין סיכומי המשיב, בתיק 140020060 בעניין סיטי האב, בהרכב בראשות עו"ד סטוקהולם. יצוין כי המשיב מייחס בטעות גם החלטה זו להרכב בראשות עו"ד פרינץ.
11. בכל 4 ההחלטות הנזכרות בסעיפים 9-10 לעיל, נדחו טענות העוררים, אשר ביקשו לסווג חללים משותפים כבתי תכנה. כל האמור באותן החלטות יפה ונכון גם לענייננו.
12. כל שנאמר בתצהיר שהגיש העוררת בערר שלפנינו, באמצעות מנהל הכספים מר יצחק לאטי הינו: "הנכס נשוא הערר הינו מתחם עבודה שיתופי של חללי עבודה, המוחזקים על ידי חברות רבות ובנוי בצורה כזו שכל מהותו, אבזורו והסביבה העסקית שלו מיועדת לחברות פיתוח תכנה וטכנולוגיה. רובן הגדול מאוד של החברות היושבות במתחם הינן חברות פיתוח תכנה".
13. בחקירתו בפנינו, אישר, לשאלת הוועדה, כי העוררת עצמה איננה בית תוכנה (העמוד השני לפרוטוקול). כן הוסיף כי המתחם הוא אחד ויש לו כניסה אחת בלבד לכולם. חדרי המתחם מחולקים לפי חברות.
14. העוררת מפעילה עסק של השכרת משרדים, דהיינו השכרת נכסים ביעוד של "חללי עבודה" וזאת על מנת למקסם את הרווחים מן ההשכרה למספר רחב ככל האפשר של שוכרים עסקיים.
15. העוררת מעמידה לרשות לקוחותיה חלל עבודה, דהיינו, חלק מתוך נכס רחב ידיים, כאשר לחלל העבודה, בפני עצמו אין כניסה נפרדת או סממנים אחרים לייחוד ולתחמו.
16. העד לאטי הבהיר בחקירתו, כי העוררת מעמידה לרשות לקוחותיה חדרים או עמדות עבודה מרוהטות ומאובזרות באופן מלא, וכן שירותים ומתקנים, כלשוננו של העד: "השירותים שאנחנו נותנים ללקוחות שלנו כוללים: מטבח מאובזר, הפי אזור, פעילות (כך במקור י.ד.) חברתיות שונות, חדר ישיבות, מרפסת. אנחנו לא נותנים ייעוץ, אנחנו כן מאפשרים לגופים חיצוניים לתת את המעטפת לחברות של עו"ד ורו"ח, שיווק, השקעה, וקרנות להשקעה".
17. גם בביקורת שערך המשיב ביום 10.9.20, מביע מנהל הכספים נושא אספקת השירותים לשוכרים ומציין: "מזכירה, ניקיון, מכונת צילום, (תשלום על פי שימוש), שירותים, חדרי שיחות, אין מקלחות... השוכרים מקבלים ריהוט מהמקום – השוכר מביא עמו את יתר

הציוד – מחשבים וכו'. חברות בי אול אחראית על תחזוקת המקום... המקום מציע שימוש בחדרי ישיבות, לכל סוחר יש בנק שעות לשימוש בחדר הישיבות. במידה והשוכר מעוניין לעשות שימוש חורג מעבר לבנק השעות הוא משלם תשלום נוסף".

18. המשיב גם הפנה לדברים דומים שפורסמו באתרי האינטרנט, כפי שצורפו לראיות השיב.

19. לכל האמור לעיל נוסף כי לשאלת הועדה השיב מנהל הכספים של העוררת כי החשבונית החודשית המוצאת ללקוחות "מצויים דמי שכירות". חלל עבודה בגודל של 6 מ"ר נושא שכ"ד 3000 ₪ לחודש, דהיינו כ-500 ₪ למטר רבוע אחד וכל זאת "כולל כל ההוצאות", שמע מינה, כי העוררת מגלמת בדמי השימוש, את חשבון הארנונה שהיא מחויבת בו.

20. אם לא די בכל האמור לעיל, הרי בשנת 2021, הגישה העוררת ערר מס' 140023170 אשר בו התמקדה בשטח של 270 מ"ר מתוך חשבון לקוח 10974051 (אחד משלושת החשבוניות נושא הערר דנן), בטענה כי השכירה שטח זה לחברה בשם מובילסון, כי השטח הינו נפרד ועצמאי ועל כן על המשיב לפצלו ברישום נפרד על שם מובילסון.

ועדת הערר בראשות היו"ר עו"ד אפרת קפלן דחתה ביום 21.12.22 את הערר.

ועדת הערר בדיון שם, שמעה - כמונו, בערר דנן - את עדותו של מנהל הכספים של העוררת מר יצחק לאטי, כי "העוררת מתמחה בהשכרת חללי עבודה משותפים ללקוחות שונים ולפרקי זמן משתנים, העוררת שוכרת את הנכסים ואינה הבעלים שלהם והיא משכירה את נכסיה וכן את המבנה בו נמצא הנכס נושא הערר, בשכרות משנה, לגורמים שונים העושים בנכסים שימושים שונים לפרקי זמן משתנים. כעולה מן החומר שבפנינו.... דמי השכירות המשולמים לעוררת על ידי לקוחותיה.... כוללים שירותים שונים....". משכך, הוסיפה הועדה וקבעה: "בהתאם לפסיקה, במשרדים בהם קיים מעבר פנימי, בין משרד למשרד אחר, לא תוכר הבקשה של מחזיק במשרד אחד להירשם כמחזיק במשרדו".

לאחר הפניה לשורה של פסקי דין קבעה הועדה בראשות עו"ד קפלן: "האפשרות להירשם כמחזיק נפרד קמה כאשר מדובר בהפרדה ברורה לחדרים, בהם פועל כל מחזיק ומחזיק בנפרד לפי תחום עיסוקו ופעולתו, למשל, כאשר יש כניסות ויציאות נפרדות, ואין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס חלק אחר שלו". ... כאשר מדובר במתחם השכרה של חללי עבודה משותפים, והכניסה למתחם של כל מחזיק הינה ממשרדי העוררת, המעניקה ללקוחותיה שירותים שונים בשטחים ציבוריים, ומתחזקת את המתחם כולו באמצעות עובדי דלפק המעניקים שירות ללקוחותיה – אנו סבורים כי אין הצדקה לפיצול המתחם בין המחזיקים השונים".

21. בסעיפים 2-5 לסיכומי העוררת בענייננו, הוסיפה העוררת טענה על כך כי המשיב אינו מתאים את פרשנות צו הארנונה למודל העכשווי של החזקה והשימוש בנכסים.

ככל שהטענה היא ביחס לתקיפת צו הארנונה של עיריית תל אביב, בטענה כי אינו תואם את השימוש העכשווי הקיים בעיר, הרי שדין טענה זו להידחות, בחוסר סמכות ויש להפנות לבית המשפט לעניינים מנהליים. ככל שהטענה היא כלפי המשיב, בבואו ליישם את צו הארנונה, הרי שמצאנו לדחות טענה זו, לנוכח הממצאים שמצאנו.

22. נזכיר כי סיווג הנכס נעשה מכוח הוראות סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה, לפיו על מנת לסווג נכס יש להשתמש במבחן המשולב המתייחס למיהות המחזיק יחד עם סוג הנכס, שימוש, ומיקומו.

23. בתי המשפט קבעו כי יש לבחון במשולב את מיהות המחזיק יחד עם שלושת הקריטריונים: סוג הנכס, שימוש, ומיקומו, ודחו את הטענה לפיה מהות השימוש בנכס, היא הקריטריון היחיד להטלת ארנונה.

ראה רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נגד עיריית חיפה.

24. לאור האמור לעיל, מצאנו שהעוררת עושה שימוש בנכס למטרה מסחרית מובהקת על פי אופי עיסוקה.

25. למען הסר כל ספק נוסף ונאמר כי העוררת לא הוכיחה, כי חברות ההייטק או הסטארט-אפ שפועלות בשטחים נשוא הערר הינן בבחינת "בתי תכנה" במשמעות צו הארנונה. העוררת לא הביאה כל אסמכתא או תמיכה לעניין שלושת התנאים המצטברים, הקבועים בסעיף 3.3.3 לצו, דהיינו: "בעיקר", "יצור", ו-"תכנה".

26. העוררת לא הגישה תצהירים מטעמם של החברות הפועלות בשטחה והסתפקה באמירות מעורפלות הקשורות לתיאור אופי הגופים העושים שימוש בשטחים.

יתירה מכך, גם בעדותו של המצהיר מטעם העוררת, בפנינו, אין כל גרסה מוצקה, אלא, הדברים הבאים: "לא עשיתי בדיקה בין הגופים שהם בתי תכנה, אליהן אנו פונים לבין כ-20% - 30% שהם גורמים אחרים שאינם בתי תכנה... אנו פונים לבתי תכנה וסטארטאפים. אינני יכול להשיב מהי החלוקה לבתי תכנה (ו) לסטארט-אפ. בהתייחס לתצהירי, אני משיב כי יש לי עשרות עמדות שאינן של חברות סטארט-אפ".

27. גם אם היה מוכיח העורר כי "שוכרי המשנה" מפעילים בנכס בתי תכנה, במשמעות סעיף 3.3.3 לצו הארנונה, הרי הואיל ועסקינן בעסק של השכרת חללי עבודה, הרי אין להיעתר לערר (ורי בעניין זה עמדתנו שפורטה בעניין גלעד אדמוני (החלטה מיום 21.2.22) בתיק 140019570).

על פי סעיף 7 לחוק ההסדרים הוגדרו "מחזיק" ו-"דייר משנה" כמשמעותן בסעיף 269 לפקודת העיריות.

פקודת העיריות מגדירה "מחזיק" במילים: "למעט דייר משנה". ו-"דייר משנה" הוגדר כ-"אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בניין שאחר מחזיק בו והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו".

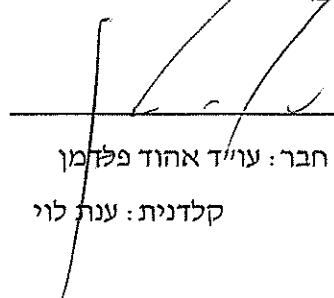
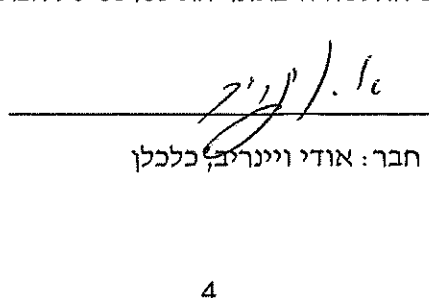
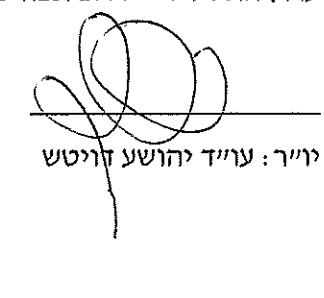
עולה מן האמור, כי "דייר משנה" שהוא בשונה משוכר משנה, מחזיק בחלק מנכס ואינו בבחינת, "מחזיק", לעניין חיובו בארנונה.

28. לאור כל האמור לעיל, לא מצאנו לנכון לקבל את הערר ואנו דוחים אותו. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 3,000 ₪.

29.523
ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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

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

שליד עיריית ת"א-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: יגאל שגיא רו"ח ועו"ד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העורר מחזיק בנכס מס' 2000110911, בשטח של 29 מ"ר, ברחוב אלנבי 121, פינת רחוב לבונטין 2 בת"א.
2. העורר טוען כי הוא זכאי להנחת נכס ריק לתקופה מלאה של 6 חודשים (הואיל ושעור ההנחה הינו 100%, לעיתים תכונה ההנחה "פטור נכס ריק"), החל מיום 1.10.2021. העורר מלין על תשובת המשיב כי הנכס מיצה בעבר תקופה של כ-4 וחצי חודשים ומשכך זוכה רק בגין יתרת התקופה דהיינו מיום 1.10.21 ועד ליום 18.11.21.

מקור נורמטיבי

3. ע"פ תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), הוסמכה מועצת עיריית ת"א, להעניק הנחת נכס ריק, כפי שנוסח בסעיף 16(ב), לפרק 6 ("הנחות בארנונה") לצו הארנונה של עיריית ת"א, כהאי לישנא: "מחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה רצופה של 30 ימים ומעלה תינתן הנחה בשיעור של 100% לתקופה מצטברת של עד 6 חודשים. ההנחה תינתן משך תקופת בעלותו של אדם בבנין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו".

דיון והכרעה:

4. ראשיתו של ערר זה בפנייתו מיום 1.10.21 של העורר לקבלת פטור נכס ריק למשך 6 חודשים על הנכס. המשיב ענה בתשובתו מיום 6.10.21 כי נתנה לנכס, בעבר, הנחת נכס ריק מיום 1.5.18 ועד 12.9.18 ועל כן ובהתאם לתצהיר שהגיש העורר, אושרה הנחת נכס ריק משלימה מיום 1.10.21 ועד ליום 18.11.21.
5. הואיל ולא נחה דעתו של העורר שלח ביום 1.11.21 את השגתו לקבלת הנחה למשך 6 חודשים מלאים, החל מיום 1.10.21. את השגתו נימק בכך שההנחה, למעשה, לא נתנה לו, אלא לעיזבון אמו המנוחה.
6. במכתבו מיום 16.11.21, בו דחה את השגת העורר, התייחס המשיב, בין היתר, לטענת העורר כי בתקופה שמיום 1.5.18 עד ליום 12.9.18 הוחזק הנכס על ידי עיזבון אמו המנוחה

ולא על ידו. המשיב הפנה את העורר להכרעת ועדת הערר בערר מס' 140018788, אשר דחתה את הערר.

7. בהשגתו בפנינו טוען העורר כי שגה המשיב, שכן רישומו, חרף החלטת ועדת הערר בתיק 140018788, נוגד את הדין, הואיל וע"פ סעיף 126 לחוק הירושה- תשכ"ה, 1965: "עז לחלוקת העיזבון אין היורשים חבים בחובות העיזבון אלא בנכסי העיזבון".

העורר אף הפנה לעת"מ 25147-01-20 אורדן ואח' נ' עיריית תל אביב, להלן: "פס"ד אורדן", לפיו, לטענתו, עולה, כי מעת פטירת בעלי הנכס ועד למתן צו קיום צוואה או צו ירושה- הנכס שייך רק לעיזבון ולא ליורשים או הזוכים על פי צוואה.

העורר מפנה לצו קיום צוואת אמו, אשר ניתן ביום 5.2.2019. לטעמו של העורר, רק ביום מתן צו קיום הצוואה, הועברה לו, כיורש, הבעלות בנכס.

8. בישיבה המקדמית מיום 16.5.22 מסרו הצדדים כי העובדות הינן מוסכמות, אך קיימות מחלוקות משפטיות ומשכך ביקשו לוותר על שמיעת ראיות ולהגיש סיכומים משפטיים.

9. בעררו, מנסה העורר, לדחות את מועד תחילת בעלותו בנכס, למועד מאוחר יותר לזה בו קיבל הנכס את רוב תקופת הפטור (מיום 1.5.18 ועד ליום 12.9.18).

10. לצורך ניסיונו לקבל 6 חודשי פטור מלאים, מבקש העורר לחלוק על קביעתה החלוטה של ועדת הערר מיום 27.10.19, בראשות עו"ד אפרת קפלן, כי "המשיב פעל כדין עת העביר את רישום המחזיק בנכס על שמו של העורר החל מיום 9.4.18". (להלן: "הערר הראשון" או "החלטת הערר הראשון", לפי העניין).

11. אין מחלוקת כי העורר לא הגיש ערעור מנהלי על החלטת הערר הראשון, ומשכך ההחלטה הינה חלוטה ומחייבת, מהווה מעשה בי דין ויוצרת לעורר השתק פלוגתא.

12. לאור האמור לעיל, נשמט הבסיס לניסיונו של העורר לטעון בפנינו - ולו מחמת נימוק אחר, ולרבות טענה כי החלטת הערר הראשון נתנה בחוסר סמכות - כי לא העורר היה זה אשר החזיק בנכס בתקופת הפטור הנ"ל.

13. למעלה מן הצורך, נתייחס גם לטענתו של העורר, כי על פי דיני הירושה, לא הוא היה הבעלים בנכס בעת מתן הפטור החלקי. בטרם נעשה כן, נצטט להלן, לצורך סקירת התמונה בשלמותה, את החלק הרלבנטי מתוך החלטת הערר הראשון:

"מן החומר שבפנינו עולה כי בסמוך לאחר שנודע לעירייה כי המחזיק בנכס נושא הערר נפטר, היא פנתה במכתב לעורר בניסיון לברר מיהו המחזיק בנכס. ביום 8/21/2018 שלח המשיב מכתב לעורר, בו התבקש העורר להודיע מיהו המחזיק החדש בנכס, לאור פטירת המחזיק בנכס, מר שמואל קריב ז"ל. במכתב צוין כי ככל שלא יימסר מידע ביחס למחזיק החדש בנכס, יירשם כמחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס - בעל הנכס.

העורר השיב למכתב זה ביום 9/4/2018 וציין כי אין כל שינוי במחזיק בנכס, וכי הוא מצוי בחזקת עיזבון השוכר שנפטר. ביום 24/4/2018 השיב המשיב במכתב לעורר, בו ציין כי השוכר נפטר ולא הומצא חוזה שכירות חדש בגין הנכס. עוד צוין כי בבקורת שנערכה בנכס, בתיאום עם העורר, נמצא כי הנכס ריק.

ברור כי טענת העורר מיום 9/4/2018 לפיה המחזיק בנכס הוא עיזבון המנוח, אינה מתיישבת עם העובדה שביקורת בנכס תואמה מול העורר עצמו, כי העורר הוא זה אשר נכח בבקורת, כי בבקורת נמצא כי הנכס נמצא בשיפוץ והעורר עצמו ציין בפני החוקר מה משך השיפוץ הצפוי. בנסיבות המתוארות, רשם המשיב את העורר, כאחד מבעלי הנכס, כמחזיק בנכס החל מיום 9/4/2018 יחד עם עיזבון המנוחה פרחא סעג'י ז"ל.

כעולה מסיכומי המשיב, לשוכר שמואל קריב ז"ל לא מונה מנהל עיזבון. הודעתו של העורר כי המחזיק בנכס הוא עיזבון השוכר ממילא לא הייתה ישימה, שכן העברת עיזבון

לידי היורשים אינה גורמת לכך שלעזבון ישנה אישיות משפטית(ראו ע"א 148/53 פנץ נ' פלדמן, רע"א 6590/10 עזבון המנוח פואד אשתיה ז"ל ואח' נ' משרד הביטחון).

משמעות הדברים היא שככל שישנה מחלוקת בין העורר ובין אלמנתו של השוכר שמואל קריב ז"ל, באשר לתשלום חוב הארנונה בגין הנכס, או בכל עניין אחר, מדובר במחלוקת משפטית שהעירייה אינה צד לה. כך או כך, וועדת הערר איננה הערכאה המתאימה להכריע בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין הערבה להסכם השכירות, או בין העורר ועזבון הנפטר, וברור כי אין להפוך את העירייה לצד למחלוקת ביניהם.

משנודע לעירייה כי המחזיק בנכס נפטר, היא פעלה לקיים ביקורת בנכס. כעולה מדו"ח הביקורת מיום 19/03/2018 נשלח החוקר מר אסף דניאל לברר מי המחזיק בנכס, לאחר שנכתב כי "הלוקח נפטר... יש לבדוק מי המחזיק בנכס? מה מצבו של הנכס?". בממצאי הביקורת ציין החוקר כי הנכס סגור, ושכנים לא ידעו למסור פרטים.

ביום 11/04/2018 נערכה ביקורת בנכס, בעקבות בקשה לקבלת פטור, אשר תואמה עם העורר. בעת הביקורת נראו עבודות שיפוץ בנכס. העורר עצמו מסר לחוקר כי העבודות יסתיימו בסוף חודש אפריל. ממצאי הביקורת, לפיהם התקיימו בנכס עבודות שיפוץ באחריות העורר, בעקבות בקשתו לפטור (נראה כי מדובר בבקשה לפטור בגין נכס ריק, הדבר לא צוין בדו"ח הביקורת), אינן מתיישבות עם הודעתו של העורר מיום 09/04/2018 כי אין כל שינוי במחזיק בנכס וכי הוא מצוי בחזקת עזבון השוכר.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באופן רגיל, בעלים של נכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אלא אם יש מי שעושה שימוש בנכס כגון ברשות / שוכר. בשנים לב לכך שהמחזיק בנכס נפטר, ולא עשה בו עוד שימוש, לכך שהנכס נמצא ריק, ובביקורת שתואמה לאחר מכן עם העורר נמצא כי הנכס בשיפוץ, לכך שהעורר לא המציא הסכם שכירות לפיו הנכס הושכר לאחר, ולכך שהעורר הוא אחד הבעלים ובעל הגישה לנכס נרשם העורר כמחזיק בנכס.

מן החומר שבפנינו עולה כי המשיב פעל על מנת לאתר את המחזיק הנכון בנכס, לאחר שהמחזיק נפטר, ואין כל פגם בהחלטתה לרשום את העורר, שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס כמחזיק החל מיום 9/04/2018. הערר נדחה".

14. ציטטנו בהרחבה את נימוקי דחיית הערר הראשון על מנת שכל העובדות הרלבנטיות תהיינה בהירות אף בהליך הערר שבפנינו, הנטען להיות בלא מחלוקות עובדתיות, להבדיל ממשפטיות.

15. למרות כל האמור לעיל, נוסף ונבחן את טענת העורר כי מועד קבלת בעלותו על הנכס, הינה מיום מתן צו הירושה או, בענייננו, מועד מתן צו קיום הצוואה, קרי, יום 5.2.2019 ולא יום פטירת המוריש, קרי יום 4.2.17.

16. סעיף 1 לחוק הירושה קובע את העיקרון היסודי: "במות אדם עובר עזבונו ליורשיו". עיקרון זה, ידוע בכינויו "הנפילה המיידית". צו הירושה, או צו קיום הצוואה, הינם צווים הצהרתיים המגדירים את זהות היורשים ואינם קונסטטיטויביים. לאחר היתן הצו, מתברר למפרע חלקו של כל יורש מרגע "הנפילה המיידית".

17. על בסיס העיקרון הנ"ל, פסק בית המשפט העליון, בתיק רע"א 5059-10 אלום גולד נ. יצחק דור: "מותו של אדם אינו מוליד אישיות משפטית חדשה, אלא יש בו כדי להוביל להתעשרותם של היורשים שאליהם הועברו נכסי המנוח...ברגע המוות הופכים היורשים לבעלים של נכסי המת ללא כל שהות בן רגע המוות לבין הפיכתם לבעלים".

18. משמעות הדברים, כי בפועל, העורר ירש את דירת אמו המנוחה, ביום פטירתה, כפי שהוצהר על כך, בצו קיום הצוואה.

19. כך גם, טועה העורר, לא רק בסעיף 22.1 לעררו (בטענתו כי שגה המשיב ברשמו אותו כמחזיק), אלא גם טעה בסעיף 22.2 לעררו, בו הוא מסכם את טענתו, כי "על פי הדין, מי שהחזיק בנכס בתקופה 1.5.18 – 12.9.18 היה עזבון קריב או למצער עזבון אמי המנוחה".

20. תחילה נעיר כי אין כל בסיס חוקי לטעון כי על פי הדין החזיק בנכס עזבון קריב, דהיינו, עזבון השוכר. בהמשך נפרט כי אין אישיות משפטית שהיא "עזבון", אך כאן נציין כי משנפטר שוכר, תמה החזקתו, שכן זכות שכירות אינה עוברת בירושה. ראה עת"מ (מרכז) 30986-12-21 ביל נ. עריית רחובות, פסקה 27 לפסה"ד.

21. מכל מקום, אין ישות משפטית (או אישיות משפטית) הכשרה לתבוע או להיתבע, המכונה "עזבון המנוח...".

22. כך נפסק בעניינים רבים ושונים וכך נפסק בדיני ארנונה.

23. בתיק ער (פ"ת) 31273-04-10 יעקב בן מאיר נ. עיריית פ"ת, (השופט שטרנליכט), נקבע, בהקשר לחוב ארנונה של אדם שנפטר, כי עזבון איננו אישיות משפטית וכי ניתן להגיש תביעה נגד יורשי העזבון, באופן אישי, או כנגד מנהל עזבון.

24. בתיק עת"מ 38688-08-15 עזבון כאמל אליאס נ. ראש עיריית שפרעם, מבקרת השופטת בר-זיו את הטעות הרווחת, לפיה לעיתים מצוי עזבון כבעל דין, בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון, (השופט גרוניס), בע"א 6590-12, שקבע "עזבון אינו ישות משפטית ואינו יכול להיות צד להליך". לפיכך, נפסק, כי יש לרשום כמחזיק רק מי שזכאי לזכויות או חב חובות.

25. לפני מספר חודשים, ביום 27.10.22, ניתן פסק דינו של השופט המנוח צבי דותן ז"ל (אשר למרבה הצער הלך לעולמו לפני מספר ימים), בבית המשפט המחוזי מרכז, בתיק עת"מ (מינהליים מרכז) 30986-12-21 גריאלה ביל נ' עיריית רחובות (נבו 27.10.2022), אשר (פסה"ד אוזכר כבר בסעיף 20 לעיל לעניין זכות שכירות שאינה עוברת בירושה), אשר קביעותיו יפות ומתאימות גם לענייננו, כהאי לישנא (סעיפים 21-23 לפסק הדין): "יורשי ביל אכן היו במשך כל התקופה הרלוונטית לעתירה זו בעלי הדירה (אם כי לא הבעלים הרשומים בפנקסי המקרקעין). בעלותם לא נולדה עם מתן פסק הדין ההצהרתי, או עם רישומם בפנקסי המקרקעין. פסק הדין ההצהרתי לא יצר זכויות חדשות, אלא הצהיר על בעלותו של ביל בדירה, מכוח חוזה המכר משנת 1995. ביל נפטר ביום 27/11/11, וביום פטירתו הפכו יורשי להיות בעלי הדירה (סעיף 1 לחוק הירושה, רע"א 7816/06 עו"ד בויאר בתפקידו ככונס נכסים נ' עזבון המנוח מרמלשטיין[פורסם בנבו] בפסקה 36).

בדין העבירה העירייה בספריה את הבעלות בדירה על שם יורשי ביל, לאחר שקיבלה הודעה מעורך דינם, עו"ד ויסבלט, כי הם יורשי של ביל, שרכש את הדירה משטריקר בשנת 1995, וכן קיבלה העתק של חוזה המכר והצוואה של ביל.

לא ברור אפוא מה טענה יש בפי העותרת על כך שהעירייה בספריה העבירה את הבעלות על שם יורשי ביל. ראשית, הם אכן היו בעלי הדירה (אם כי טרם נרשמו ככאלה בפנקסי המקרקעין). ושנית, העירייה עשתה כן על יסוד מכתבו של עו"ד ויסבלט, שפנה אליה בשם יורשי ביל, והודיע בשמם כי הם בעלי הדירה".

26. הואיל וציטטנו לעיל מפסק הדין בעניין ביל, לצורך הבהרת המצב המשפטי, על פי דיני הירושה, נוסיף ונצטט את סעיף 27 מפסק הדין לעניין חובת העירייה במצב דברים דומה לזה שבפנינו:

"לעירייה נודע באפריל 2016 כי שטריקר נפטר. לא נכונה טענת העותרת כי עם פטירת שטריקר היה על העירייה לפנות אל יורשיו, שכן, שכירות אינה עוברת בירושה. עם פטירתו של שטריקר, אין מחזיק בדירה, ואם היה מי שהחזיק בדירה, הרי שהעירייה לא ידעה על כך, בהעדר הודעה מאת המחזיק, וגם לא הודעה מיורשי ביל (שהם בעלי הדירה) כי אינם מחזיקים בה, ומי הוא המחזיק.

במצב זה, אין העירייה יודעת מי הוא המחזיק ואת מי לחייב בארנונה.
אין זה מתפקידה לעמוד בעצמה על מצב ההחזקה בכל נכס בכל עת ועת.

סעיפים 325-326 לפקודת העיריות "מטילים על בעל נכס או על מחזיק בנכס את האחריות לדווח לעירייה על כל שינוי שחל במצב הבעלות או ההחזקה של הנכס, לפי העניין, כתנאי ל"שחרור" מן החובה לשלם ארנונה" (ששון לוי, שם).

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

27. לא נעלמה מעינינו הפנייתו של העורר לתיק עת"מ 25147-01-20 נמרוד אורדן נ' עיריית ת"א. שם, בגדרה של עתירה מנהלית לביטול הליכי גבייה אותם נקטה העירייה כנגד חלק מזוכים פוטנציאליים, על פי אחת הצוואות, שניהלו מאבק משפטי בבית המשפט לענייני משפחה, בשאלה איזו צוואה מן השתיים תקינה, הוגשה בקשה לצו ביניים, המורה לעירייה, לבטל עיקולים שהטילה על נכסי מבקשי הבקשה. בית המשפט נעתר לבקשה והוציא תחת ידו, את צו המניעה המבוקש.

28. בית המשפט שם גם מבהיר כי משמעות הוראת סעיף 126 לחוק הירושה, אשר קובעת: "עד לחלוקת העיזבון אין היורשים אחראים לחובות העיזבון אלא בנכסי העיזבון", פירושה, כי לא ניתן לאחוז בהליכי גבייה נגד נכסים אישיים של המבקשים, אשר טרם הוכרוזו כיוורשים ("זוכים על פי צוואה"), "להבדיל מהליכי גבייה נגד הדירה", שכן הדירה היא חלק מנכסי העיזבון, ממנה ניתן להיפרע, כאמור בסעיף 126.

29. יתרה מכך, גם פסק הדין הסופי שניתן לאחר הוצאת צו הביניים, שתוקפה היה עד למתן פסק דין סופי, אין בו כדי להועיל לעורר.

לאחר שניתן צו הביניים, הגישה העירייה תגובה לעתירה, אשר יתרה את הדיון בעתירה גופא, והצדיקה את העתירה המנהלית לביטול הליכי הגבייה. בנסיבות מיוחדות אלה (אם כי, בכל הכבוד, בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון בדבר אי הכשירות המשפטית של עיזבון) הוסיף והורה בית המשפט, כי "נוכח ההודעה של העירייה בסעיף 46 לתגובה, מתייטר הצורך לקיים דיון בעתירה", ובהמשך הורה לעירייה לבטל הרישום המוטעה של העותרים כמחזיקים בדירה ולרשום תחתם את עזבון סבתם המנוחה או את מי שמחזיק בפועל בדירה.

30. אין להקיש ממקרה בו מתנהל מאבק משפטי בין זוכים פוטנציאליים על פי צוואות שונות, לעניין הגבייה, דהיינו, (ביטול) עיקולים על נכסיהם הפרטיים של מקצת הזוכים הפוטנציאליים שזכיתם מצויה במאבק משפטי, לבין העורר שבפנינו. בעניין שבפנינו, ירש העורר את נכסי אמו ביום פטירתה (ואף דבר זיקתו הקרובה לנכס כבר נדונה הוכרעה בפני ועדת ערר).

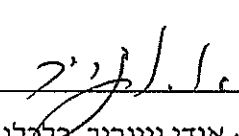
העורר מנסה עתה, לדחות את מועד זכיותו, בניגוד לחוק ולפסיקה, לצורך קבלת פטור שני, בהציגו עצמו כ"בעלים חדש" של הנכס, אשר קבל, לכאורה, זה מקרוב, את החזקה בנכס מ"מחזיקים" שבקש לגייס לתכלית זו.

31. אשר על כן, אנו דוחים את הערר ומחייבים את העורר בהוצאות ע"ס 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29/5/23

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

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

		
חבר: עו"ד אהוד פלדמן	חבר: אודי ויינריב, בנ-זר	יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
קלדנית: ענת לוי		

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140024728

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד מנשה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: רוס כנרת נמסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטת סופית בבקשה לדחייה על הסף

ערר זה עניינו נכס מרחוב מיקוניס שמנאל 5 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000214734 ו-ח-ן לקוח 11178043 ולחלן: "הנכס".

החלטת זאת עוסקת בטענת הסף של המשיב, כי יש לדחות את הערר.

רקע

1. ביום 4.1.2013 הוגש ערר זה על ידי העוררת.
2. הערר הוגש על החלטת המשיב מיום 9.11.2022.
3. ההחלטת דחתה פנייה מיום 22.9.2022, אשר הוגדרה כהשגה על ידי העוררת, כאשר המשיב לא הסכים להגדרה זאת.
4. באותה החלטה נטען, כי כל הטענות הועלו כבר על ידי העוררת במסגרת ערר 140024147.
5. במסגרת הערר הזת טענה העוררת כי:
 - 5.1. ההשגה הוגשה כדין- נטען כי ההשגה הינה על שומת הארנונה של הנכס בסוף יולי 2022, הפנייה שנעשתה הינה השגה כדין.
 - יצוין כי עיון בנספח לאותה פנייה מלמד כי "שומת הארנונה של הנכס בסוף יולי הינה חשבון הארנונה הזד חודשי לחודשים יולי- אוגוסט. מדובר בניסיון הטעיה של ממש את הוועדה הזאת ושל המשיב, שכן ידוע לעוררת כי שומת הארנונה עליה ניתן להגיש השגה הינה תארנונה השנתית הנשלחת בתחילת השנה. לבטח שידוע לעוררת שלא מדובר בשומת הארנונה של הנכס מיולי 2022, ולבטח שהדבר לא נכתב בצורה ברורה בערר (דהיינו כי הנושא הינו ערר על חיוב דו חודשי).
 - 5.2. המשיב איחר בתשובתו ולכן יש לקבל את ההשגה- נטען כי ההשגה הוגשה ביום 22.9.22 ואילו: "המשיב הגיש תשובה להשגה ביום 5.12.22...". מכאן האיחור.

יצוין כי גם במקרה זה מדובר בניסיון הטעיה של הועדה הזאת, שכן עיון במסמך מלמד כי החלטת המשיב הינה מיום 9.11.22 ואילו המועד של ה- 5.12.22 הינו מועד קבלת ההחלטה (לכאורה) אצל העוררת. ההטעיה נובעת מדרך הצגת העובדות. בכל מקרה, לדעתנו ולדעת הפסיקה, המועד הקובע אינו מועד קבלת ההחלטה (לכאורה) אצל העוררת אלא מועד ההחלטה/מועד מכתב התשובה להשגה.

6. עיון בערר מלמד, כי העוררת לא נתנה הסבר טוב לסיבה שהגיש את הפניה בשנית ולא השיבה לעמדת המשיב, כפי שהופיעה במכתב התשובה מיום 9.11.22, כי הפניה חופפת את עמדתה בערר האמור לעיל. יתרה מזאת העוררת הסכימה לעמדת המשיב כי מדובר באותן טענות ומצאה בכך הסבר טוב לסיבה טובה לחוסר הנחיצות בביקור בנכס.
7. ביום 16.2.23 הגיש המשיב כתב תשובה במסגרתו נטענה בקשה לדחייה על הסף. המשיב טען שם כי יש לדחות את הערר על הסף, שכן מדובר למעשה בפעם שלישית שהעוררת מעלה את אותן טענות כאשר חבסיס לכך הוא קבלת הודעת חיוב דו חודשית.
8. המשיב הפנה לשורת החלטות של הערכאות המוסמכות שקבעו שלא ניתן להגיש השגה על הודעת חיוב דו חודשית וכי הזכות להשגה הינה פעם אחת בשנה. לפיכך לא מדובר בהשגה ולפיכך אין לעוררת זכות להגשת ערר. המשיב, למען הזהירות, אף נתן התייחסות לגוף הטענות.
9. ביום 21.2.23 התקיים דיון מקדמי בו חזר המשיב על טענותו המקדמית.
10. העוררת קיבלה הזדמנות להשיב על הטענות בכתב.
11. ביום 2.5.23 התקבלה תשובת העוררת. שם נטען, כי ערר זה הוגש לשם הזהירות. מדוע לשם הזהירות? ובכן העוררת העלתה טענות חדשות בנוגע לחיוב העוררת בחלק נוסף שאליו לא הוצאה שומה חדשה, וכי מדובר בטענה שלא נטענה בערר הקודם. עוד הבהירה העוררת כי ניתן להגיש לטעמה השגה על חיוב שהוא לא שנתי, אם הוא חיוב חדש.
12. יש לציין, כי בין העוררת למשיב מתנהלים חליכים רבים בקשר לנכס זה ואחרים.

דיון

13. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו ודין הערר להידחות על הסף:

13.1. העוררת הגישה פניית זאת לפניית קודמות שלה בעבר.

13.2. העוררת הגישה זאת על חיוב דו חודשי.

13.3. העוררת לא העלתה כל טענה שהיה שינוי בנסיבות.

13.4. העוררת לא טענה כי יש הבדל כלשהו בין הפניות.

- 13.5. באותה פנייה שהעוררת טענה שהינה השגה נכתב במפורש: "יובהר, כי רוס כנרת כבר תבחירה את עמדתה נשוא השגה זו, וזאת בערר ארנונה שהוגש ביום 14.6.2022, ולכן השגה זו מוגשת למען הזהירות בלבד".
- 13.6. העוררת העלתה טענות מטעות בערר שלה בנוגע לאיחור לכאורה של המשיב בתשובה להשגה.
- 13.7. המסקנה מכל האמור לעיל הוא כי העוררת הגישה הליך זה ללא הצדקה ושלא כדין ומתוך מה שנראה כניסיון בחוסר תום לב להכשיל את המשיב ואז את ועדת ערר זאת.
- 13.8. אין מקום לניהול הליכים כפולים ואין מקום לניהול הליכים, שהוגשו שלא כדין ובחוסר תום לב.

סוף דבר

14. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
15. תעוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 25,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות נלקח בחשבון התנהלותה חסרת תום הלב של העוררת בניהול הליך זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 30/5/23

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

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: גנת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליח עיריית תל אביב

ערר מס': 140024467

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררת: רוס כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית בבקשה לדחייה על הסף

ערר זה עניינו נכס מרחוב מיקוניס שמואל 5 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספרים 2000214734, 2000214729, 2000214739 ו-ח-ן לקוח 11178043, 11178045, 11178046 (להלן: "הנכס").

הערר הוגש על החלטת, שדחתה בקשה לרישום העוררת כמחזיק במועד שהעוררת ביקשה (1.5.21).

החלטה זאת עוסקת בטענת הסף של המשיב כי יש לדחות את הערר.

רקע

1. ביום 31.8.2022 הוגש ערר זה על יד העוררת.
2. הערר הוגש על החלטת המשיב מיום 6.7.2022.
3. ההחלטה דחתה פנייה מיום 19.6.2022 תחת הנימוק כי בקשה זוהי נדחתה ועליה הוגש כבר ערר.
4. בתמצית טענה העוררת, כי החזקה בנכסים נמסרה לעוררת ביום 1.5.21 ולא ביום 14.3.21. כחסבר להגשת פנייה חדשה זאת נטען כי לא היה בידי העוררת ביום 5.9.21 אישור מהמחזיק הקודם, ידיעות אחרונות, בדבר מועד העברת החזקה.
5. לשיטת העוררת, מכיוון שהמשיב התנגד בהליך הראשון לצרף את האישור, לא הייתה לה ברירה אלא להגיש בקשה לחילוף מחזיקים ואת הערר הזה.
6. לפיכך טענה העוררת, ערר זה מתבסס על נימוק עובדתי שונה ואז על ראיות שונות.
7. בכתב התשובה לערר טען המשיב כי הנימוק היחיד שהעלתה העוררת, הוא כי יש בידה ראיה שלא הוגשה קרי אותו אישור לכאורה מטעם המחזיק הקודם (במאמר מוסגר יצוין

שלא מדובר בראיה חדשה, שכן היה ניתן להשיגה במועד הערר הראשון ואז לזמן את המחזיק הקודם לעדות וכ"ל).

8. המשיב הבהיר, כי מכון שהעוררת כבר העלתה את הטענה בנוגע למועד חילוף המחזיקים ומכון שהגישתה על כך ערר (המתנהל במקביל) אין מקום לניהול הליך זה. לגופו של עניין טען המשיב, לשם הזהירות, הסביר המשיב את עמדתו כי שינה את מועד החזקה בהתאם למידע שהיה בידיה וממילא שהטענה של העוררת הועלתה באיחור ניכר.

9. ביום 21.2.23 התקיים דיון בו חזר המשיב על טענתו המקדמית.

10. העוררת קיבלה הזדמנות להשיב על הטענות בכתב.

11. ביום 2.5.23 התקבלה תשובת העוררת. שם למעשה חזרה העוררת על טענותיה בכתב הערר.

12. יובהר, כי בין העוררת למשיב שורה עצומה של הליכים תלויים ועומדים בנוגע לכס זה ואחרים.

דיון

13. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו ודין הערר להידחות על הסף:

13.1. העוררת הגישה פנייה זאת לפניות קודמות שלה בעבר.

13.2. העוררת הגישה זאת באיחור ניכר.

13.3. העוררת העלתה טענה שאין לקבלת בדבר "עובדות חדשות". מדובר בטענה מטעה שאינה אמת. לכל היותר יש בידי העוררת מסמך מטעם המחזיק הקודם מיום 14.6.22 בנוגע להעברת החזקה מיום 1.5.21. מדובר במסמך לכאורה שכן הוא נערך על ידי צד ג', ממילא אין בו להוסיף או להוריד דבר בנוגע להגשת השגה או ערר חדש.

13.4. אין בכך כל עובדה חדשה ולכל היותר מדובר בראיה שיש להגישה בהליך הראשון והיחיד שאמור להתנהל בנוגע לטענה.

13.5. נדמה שהעוררת עושה כל שביכולתה בכדי לייצר תליכים כפולים ורבים.

13.6. המסקנה מכל האמור לעיל הוא כי העוררת הגישה הליך זה ללא הצדקה ושלא כדין ומתוך מה שנראה כניסיון בחוסר תום לב להכשיל את המשיב ואז את ועדת ערר זאת.

13.7. אין מקום לניהול תליכים כפולים ואין מקום לניהול תליכים, שהוגשו שלא כדין, חוסר תום לב ומתוך הצגת מסד עובדתי מטעה.

סוף דבר

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

15. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 25,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות נלקח בחשבון התנהלותה חסרת תום הלב של העוררת בניהול הליך זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30/5/23

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

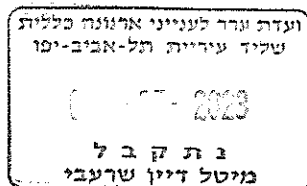
חבר: רותם שמעון זייטניצקי
קלדינית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



01.05.2023
י באייר תשפ"ג



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

איציק חן,

מנהל האגף

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

תאריך: 3/5/23

אבי סטוקהולם, עו"ד
יד"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה בלגית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

מס' תודעה	תאריך קבלת רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193401570	19/3/23	52	0100758165
193401603	19/3/23	92	0100839864
193401668	19/3/23	4	0100179246
193401793	19/3/23	12	0101853111
193401833	19/3/23	14	0100290862
193401908	19/3/23	24	0101858713
193401914	19/3/23	35	0100489254
193401952	19/3/23	16	0100488282
193402680	19/3/23	32	0100496693
193402720	19/3/23	13	0100963948
193402733	19/3/23	90	0100839554
193402775	20/3/23	2	0100049601
193402788	19/3/23	24	0101591260
193402922	19/3/23	4	0100483094
193402924	19/3/23	7	0101984989
193402946	20/3/23	40	0100484573
193402949	20/3/23	40	0100484573
193403062	20/3/23	21	0100487178
193403131	20/3/23	108	0100877399
193403133	20/3/23	4	0100479888
193403134	20/3/23	74	0100487288
193403135	20/3/23	2	0100488101
193403136	20/3/23	74	0100487288
193403185	20/3/23	90	0101737420
193403186	20/3/23	30	0100592025
193403189	20/3/23	30	0100597530
193403274	20/3/23	21	0100104767
193403311	20/3/23	9	0101458362
193403329	20/3/23	47	0101888188
193403421	20/3/23	40	0100484573
193403426	20/3/23	54	0100758929
193403433	20/3/23	24	0100487637
193403435	20/3/23	24	0100732622
193403585	21/3/23	12	0100136361
193403588	21/3/23	22	0100337898
193403597	21/3/23	69	0100047668
193403672	21/3/23		0100135420
193403739	21/3/23		0100159375
193403751	21/3/23		0101861827
193403796	21/3/23	3 2370	0100481577
193403836	21/3/23	29	0100489671
193403853	21/3/23	5	0100067797
193403871	21/3/23	4	0100016370
193403913	21/3/23	3	0100930308
193403945	21/3/23	35	0100548718
193403955	21/3/23	4	0101395471
193403956	21/3/23	1	0101762204
193404028	21/3/23	45	0100490772
193404029	21/3/23	64	0100490772
193404063	21/3/23	155	0100489804
193404298	21/3/23	16	0100822383
193404401	22/3/23	93	0100487939
193404402	22/3/23	48	0100488754
193404403	22/3/23	11	0100025814
193404432	21/3/23	24	0101195204
193404441	21/3/23	12	0100605553
193404451	22/3/23	150	0101199512
193404454	22/3/23	71	0100492666
193404456	22/3/23	40	0100484573
193404458	22/3/23	71	0100492666
193404547	22/3/23	23	0100729096
193404567	22/3/23	39	0100487602
193404569	22/3/23	30	0101579899
193404571	22/3/23	8	0100491383
193404616	22/3/23	5	0100692464
193404622	22/3/23	39	0100043920
193404659	22/3/23	3	0100035494
193404678	22/3/23	6	0100610873
193404718	22/3/23	77	0100620054
193404732	22/3/23	6	0101863575
193404736	22/3/23	4	0101312247
193404792	22/3/23	65	0100821391
193404795	22/3/23	8	0100489545
193404823	22/3/23	6	0100717853
193404840	22/3/23	74	0100487288
193404846	22/3/23	1	0100544671
193404860	22/3/23	35	0100060819
193404987	22/3/23	6 1274	0100721923
193404988	22/3/23	64	0101715473
193404986	22/3/23	4 1274	0100089230
193405025	23/3/23	30	0100281210
193405064	23/3/23	40	0100951714
193405068	23/3/23	19	0100841896
193405156	23/3/23	45	0100490772
193405157	23/3/23	22	0100034548
193405160	23/3/23	23	0100053389
193405164	23/3/23	34	0100647887
193405169	23/3/23	13	0100479882
193405197	23/3/23	40	0100487232

מס' תזכיר	תאריך קבלת רחוב	חסי' בית	מספר לקוח
193405220	23/3/23	1	0100691281
193405227	23/3/23	19	0100767224
193405234	23/3/23	7	0100488101
193405311	23/3/23	45	0100706256
193405342	23/3/23	49	0100487649
193405349	23/3/23	34	0100791324
193405366	23/3/23	41	0100489262
193405370	23/3/23	40	0100484573
193405402	23/3/23	22	0100053945
193405416	23/3/23	7	0100700129
193405475	23/3/23	א 35	0100297734
193405530	23/3/23	27	0100129428
193405561	23/3/23	9	0100601982
193405564	23/3/23	9	0100601982
193405568	23/3/23	105	0100747857
193405590	23/3/23	113	0100747857
193405609	23/3/23	40	0100484573
193405615	23/3/23	3	0100486003
193405631	23/3/23	7	0100747857
193405650	23/3/23	64	0101013196
193405674	23/3/23	42	0100481577
193405681	23/3/23	6	0101263098
193405683	23/3/23	120	0100833569
193405687	23/3/23	6	0101263098
193405688	23/3/23	6	0101263098
193405734	24/3/23	29	0100845876
193405744	24/3/23	15	0100884066
193405777	25/3/23	9	0100121519
193405802	25/3/23	31	0100963215
193405876	25/3/23	31	0100158580
193405886	26/3/23	317	0100495914
193405943	26/3/23	15	0100225752
193405976	26/3/23	105	0100482999
193405986	26/3/23	א 28	0101315149
193406013	26/3/23	7	0100085905
193406017	26/3/23	22	0100465583
193406029	26/3/23	2	0100340863
193406068	26/3/23	27	0100306710
193406071	26/3/23	14	0100488523
193406107	26/3/23	36	0100622383
193406110	26/3/23	3	0100488187
193406118	26/3/23	29	0100254444
193406132	26/3/23	א 3	0100492812
193406136	26/3/23	37	0100192789
193406158	26/3/23	28	0101489687
193406173	26/3/23	7	0100496231
193406185	26/3/23	39	0100043948
193406187	26/3/23	8	0100484602
193406198	26/3/23	3	0100911582
193406199	26/3/23	45	0101379490
193406205	26/3/23	24	0101858713
193406227	26/3/23	4	0100518258
193406234	26/3/23	52	0100249111
193406246	26/3/23	13	0100297057
193406275	26/3/23	34	0100267458
193406291	26/3/23	23	0101473913
193406296	26/3/23	12	0100479888
193406299	26/3/23	61	0100489804
193406330	26/3/23	506	0100484602
193406382	26/3/23	8	0100795715
193406393	26/3/23	38	0101918316
193406450	26/3/23	9	0101810826
193406487	27/3/23	130	0100483843
193406501	27/3/23	א 40	0100271743
193406504	27/3/23		0100518731
193406509	27/3/23	25	0100564730
193406572	27/3/23	38	0100729096
193406576	27/3/23	3	0100488187
193406579	27/3/23	9	0100857927
193406611	27/3/23	12	0100920268
193406633	27/3/23	14	0101812288
193406637	27/3/23	26	0100315571
193406650	27/3/23	99	0100491014
193406678	27/3/23	4	0100655268
193406689	27/3/23	א 45	0100490772
193406695	27/3/23	א 36	0100488754
193406696	27/3/23	29	01002064740
193406698	27/3/23	39	0101784856
193406711	27/3/23	9	0100041756
193406727	27/3/23	א 5	0100483843
193406735	27/3/23	א 118	0100490948
193406746	27/3/23	38	0100483913
193406747	27/3/23	18	0100668530
193406759	27/3/23	21	0100782598
193406772	27/3/23	10	0100485775
193406778	27/3/23	9	0100899184
193406784	28/3/23	12	0100724427
193406814	27/3/23	19	0101251648
193406901	27/3/23	30	0101942661

מס' הודעה	תאריך קבלת רחוב	מס' ביות	מספר לקוח
193406908	27/3/23	70	0100494537
193406911	27/3/23	27	0100058948
193406912	28/3/23	1	0100480311
193406913	28/3/23	2	0100482146
193406915	28/3/23	126	0100802156
193406935	27/3/23	23	0100482332
193407021	28/3/23	62	0100488377
193407027	28/3/23	45	0100485320
193407062	28/3/23	29	0100483284
193407072	28/3/23	14	0100614144
193407074	28/3/23	2	0100483566
193407075	28/3/23		0101135575
193407079	28/3/23	19	0100787245
193407084	28/3/23	6	0100882566
193407088	28/3/23	91	0100144678
193407221	28/3/23	13	0100906020
193407222	28/3/23	59	0100454470
193407263	28/3/23	33	0100491161
193407266	28/3/23	65	0101178567
193407269	28/3/23	49	0100797840
193407272	28/3/23	152	0100238437
193407273	28/3/23	85	0100806160
193407293	28/3/23	40	0100479950
193407294	28/3/23	14	0100512141
193407299	28/3/23	7	0100479759
193407322	28/3/23	22	0100240490
193407361	28/3/23	11	0100007056
193407365	28/3/23	6	0101198235
193407372	28/3/23	6	0100610873
193407390	28/3/23	97	0100374108
193407533	28/3/23	88	0102011575
193407535	28/3/23	23	0100482095
193407580	28/3/23	29	0100734419
193407587	28/3/23	45	0100761062
193407602	28/3/23	12	0100491806
193407603	28/3/23	1	0101022765
193407749	28/3/23	45	0100329901
193407835	28/3/23	115	0100490748
193407870	28/3/23	14	0101495669
193407941	28/3/23	1	0101007642
193407966	28/3/23	63	0100310889
193407983	29/3/23	7	0100479759
193407984	29/3/23	11	0102084931
193407986	29/3/23	8	0100484602
193407987	29/3/23	2	0100489260
193408003	29/3/23	69	0101924381
193408035	28/3/23	17	0101368860
193408042	28/3/23	9	0100494496
193408048	28/3/23	48	0100321632
193408055	28/3/23	8	0100492482
193408076	28/3/23	32	0100930385
193408157	29/3/23	246	0100483639
193408190	29/3/23		0100479950
193408192	29/3/23		0100497479
193408195	29/3/23	45	0100329901
193408202	29/3/23	125	0100485224
193408209	29/3/23	26	0100483172
193408212	29/3/23	9	0100992395
193408213	29/3/23	9	0100992395
193408269	29/3/23	229	0100481577
193408265	29/3/23	152	0100842948
193408286	29/3/23	152	0100842948
193408289	29/3/23	152	0100842948
193408314	29/3/23	32	0100488026
193408319	29/3/23	152	0100842948
193408320	29/3/23	11	0102084931
193408332	29/3/23	87	0100644491
193408345	29/3/23	6	0100470549
193408385	29/3/23	132	0101288700
193408412	29/3/23	43	0100253238
193408413	29/3/23	4	0102012958
193408414	29/3/23	6	0100079180
193408417	29/3/23	32	0100168207
193408441	29/3/23	1	0101885549
193408442	29/3/23	136	0101552264
193408480	29/3/23		0100828634
193408497	29/3/23	35	0101997024
193408551	29/3/23	2	0100833046
193408552	29/3/23	24	0100496499
193408555	29/3/23	37	0100774246
193408588	29/3/23	12	0100125001
193408713	29/3/23	20	0100251893
193408720	29/3/23	4	0100517099
193409003	29/3/23		0100497479
193409030	29/3/23	17	0100225192
193409065	29/3/23	1	0100636928
193409066	29/3/23	3	0100492897
193409094	29/3/23	11	0100826886
193409109	29/3/23	5	0100916046

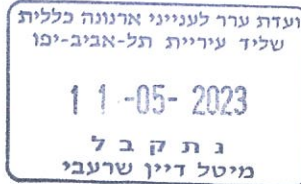
מס' הודעה	תאריך קבלת החלטות	מס' בית	מספר לקוח
193409130	29/3/23	12	0100293597
193409150	29/3/23	14	0100817152
193409152	29/3/23	1	0100879746
193409173	29/3/23	38	0100951714
193409176	29/3/23	56	0100073700
193409240	30/3/23	6	0100489618
193409341	30/3/23	31 א	0100488629
193409349	30/3/23	5	0100613703
193409495	30/3/23	121	0101901904
193409496	30/3/23	121	0100661382
193409497	30/3/23	30	0101011335
193409511	30/3/23	37	0100808820
193409514	30/3/23	165	0101384040
193409530	30/3/23	41	0100619891
193409532	30/3/23	15	0101506902
193409533	30/3/23	75	0100880060
193409534	30/3/23	7 2184	0101282094
193409536	30/3/23	9	0100843522
193409577	30/3/23	4	0100053791
193409600	30/3/23	85	0101479136
193409645	30/3/23	9	0100039268
193409647	30/3/23	2	0100981332
193409662	30/3/23	4	0102039332
193409663	30/3/23	128	0101384040
193409719	30/3/23	75	0100880060
193409753	30/3/23	10	0100479659
193409755	30/3/23	47	0101001985
193409825	30/3/23	9	0100487884
193409836	30/3/23	5	0100086452
193409855	30/3/23	5	0100857533
193409860	30/3/23	209	0100487240
193409862	30/3/23	22	0100883880
193409869	30/3/23	106	0100491968
193409872	30/3/23	10	0100858312
193409893	30/3/23	105	0100490875
193409930	30/3/23	41	0100233363
193409931	30/3/23	1	0101619864
193409953	30/3/23	9	0101188067
193409957	30/3/23	6	0100486938
193409968	30/3/23	28	0100876067
193409969	30/3/23	12	0101481219
193409973	30/3/23		0100089314
193409975	30/3/23		0100089314
193409976	30/3/23	1108	0100259753
193409978	30/3/23	30	0100035074
193409981	30/3/23	35	0100541457
193409984	30/3/23	25	0100476142
193410002	30/3/23	69	0100494363
193410007	30/3/23	8	0101312988
193410070	30/3/23	16	0100492453
193410079	30/3/23	134	0101017487
193410097	30/3/23	29	0100973556
193410099	30/3/23	18	0100678652
193410103	30/3/23	210	0100649198
193410110	30/3/23	68	0100511971
193410115	30/3/23	3 3357	0100035054
193410122	30/3/23	145	0100511971
193410148	30/3/23	19	0100511971
193410153	30/3/23	7	0100263673
193410155	30/3/23	113	0100511971
193410164	30/3/23	5	0100511971
193410212	31/3/23	7	0100613542
193410221	31/3/23	55	0100511971
193410227	31/3/23	16	0100037613
193410249	31/3/23	68	0100511971
193410253	31/3/23	4	0100186733
193410254	31/3/23	113	0100511971
193410620	2/4/23	13	0101398485
193410623	2/4/23	47	0100493208
193410625	2/4/23	9	0101822365
193410846	2/4/23	10	0101969742
193410849	2/4/23	7	0100512141
193410891	2/4/23	24	0101264952
193410894	2/4/23	32	0100487086
193410895	2/4/23	63	0100487086
193410894	2/4/23	5	0100487083
193410985	2/4/23	13	0100479882
193410988	2/4/23	60	0100487940
193410989	2/4/23	6	0101263098
193411030	2/4/23	17	0100487148
193411032	2/4/23	7	0100488295



11.5.23

בקשה לארכה

11.5.2023
כ באייר תשפ"ג



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

11.5.23

(פ)ל

בברכה,

איציק חן

מנהל הארנונה

למנהל הארנונה
מחלקת

א. סלומון

האגף לחיובי ארנונה
אפרת קפלן עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

11/05/2023
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' פנייה	תאריך קבלתה	מס' פנייה	מס' פנייה
193396901	9/3/23	0100345465	
193410311	1/4/23	0100295911	30
193410355	2/4/23	0100148323	34
193410618	2/4/23	0100481577	111
193410621	2/4/23	0100486610	96
193410720	2/4/23	0100481577	37
193410721	2/4/23	0100481577	55
193410769	2/4/23	0100548202	5
193410823	2/4/23	0100577425	4
193410881	2/4/23	0100484665	4
193410892	2/4/23	0100682203	1
193410893	2/4/23	0101506902	
193410960	2/4/23	0101969742	10
193411028	2/4/23	0100490427	32 ז
193411052	2/4/23	0100490427	32 ז
193411067	2/4/23	0100899184	9
193411132	2/4/23	0100847845	57
193411142	2/4/23	0100523989	4
193411164	2/4/23	0102079392	34
193411203	2/4/23	0100484573	40
193411207	2/4/23	0102015902	6
193411222	2/4/23	0100610873	6
193411261	2/4/23	0100126819	32
193411373	3/4/23	0101012596	2
193411374	3/4/23	0102084931	11
193411402	3/4/23	0100041634	7
193411416	3/4/23	0100488756	80
193411455	3/4/23	0100484602	50
193411479	3/4/23	0100495318	16
193411486	3/4/23	0101198894	27
193411812	3/4/23	0100131277	א6
193411824	3/4/23	0100558747	132
193411950	3/4/23	0100486094	96
193412000	3/4/23	0101912092	94
193412175	4/4/23	0100492435	10
193412190	4/4/23	0100912339	37
193412197	4/4/23	0100188712	23
193412212	4/4/23	0100951266	6
193412244	4/4/23	0100091552	8
193412274	4/4/23	0100487232	40
193412300	4/4/23	0100045693	115
193412368	4/4/23	0100258830	9
193412397	4/4/23	0101981618	69
193412405	4/4/23	0100071384	28
193412406	4/4/23	0100794038	8
193412453	4/4/23	0102109856	21
193412460	4/4/23	0102098897	29
193412461	4/4/23	0100893512	28
193412482	4/4/23	0100512101	9
193412494	4/4/23	0100445922	173
193412496	4/4/23	0100016481	1

11/05/2023
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

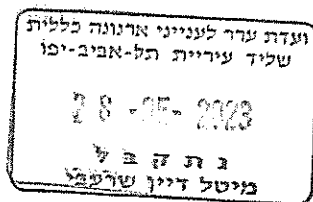
מס' הפניה	תאריך קבלת התביעה	מס' פניה	מספר לקוח
193412582	4/4/23		0101355967
193412617	4/4/23	65	0100486669
193412621	4/4/23	22	0100771254
193412635	4/4/23	1	0100163229
193412654	9/4/23	29	0102064740
193412660	4/4/23	75	0102137486
193412663	4/4/23	33	0100964632
193412682	4/4/23	23	0101869432
193412709	4/4/23	6	0101244474
193412789	7/4/23	13	0101959366
193412868	9/4/23	45	0100799378
193412872	10/4/23	2	0101012596
193412874	10/4/23	7	0100489295
193412913	9/4/23	20	0100323356
193413006	9/4/23	150	0100911582
193413079	10/4/23	9	0100256455
193413133	10/4/23	103	0101366441
193413230	10/4/23	22	0100713937
193413254	11/4/23	40	0100497045
193413284	11/4/23	48	0100285499
193414560	16/4/23	2	0101012596
193414598	16/4/23	13	0100492223



האגף לחינוך ארמנה



ד בסיון תשפ"ג



שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

איציק חן,

מִנְהַל הָאֲוִיָּוָה

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 24/05/2023

תאריך: 30.5.23

י.נ. אברהם
ס.ל. 9/11

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

24/05/2023
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193407736	28/3/23	אלנבי	0100776498
193413374	13/4/23	אחד העם	0100816100
193413378	13/4/23	הר סיני	0100816100
193413379	13/4/23	לילינבלום	0100816100
193413398	13/4/23	מנדלי מוכר ספרים	0100489707
193414139	14/4/23	סמטת אלוף בצלות	0102114769
193414450	16/4/23	דרך בגין מנחם	0101858669
193414475	16/4/23	הארבעה	0100956518
193414566	16/4/23	לה גוארדיה	0100487086
193414637	16/4/23	לוינסקי	0100487534
193414693	16/4/23	יד תרומים	0101016150
193414812	16/4/23	השחר	0100916046
193415095	16/4/23	ברדיצ'בסקי	0100581917
193415347	17/4/23	אחימאיר אבא	0100317265
193415452	17/4/23	בר כוכבא	0100059908
193415465	17/4/23	דרך בגין מנחם	0100482274
193415523	17/4/23	דיזנגוף	0100548718
193415546	17/4/23	דרך דיין משה	0100607220
193415724	17/4/23	יהודה הלוי	0101194290
193416079	17/4/23	אלון יגאל	0100627388
193416095	17/4/23	שדרות רוטשילד	0100893399
193416225	18/4/23	פברגט אנריקה	0100870951
193416228	18/4/23	אלנבי	0100776498
193416281	18/4/23	מתחם ליפקין שחק-שן	0101981022
193416370	18/4/23	שטיין	0100774383
193416410	18/4/23	טוכולסקי קורט	0101543376
193416655	18/4/23	דרך בגין מנחם	0101908325
193416686	18/4/23	רבי מאיר	0101579032
193416718	18/4/23	סמדר	0100568549
193416805	18/4/23	אלנבי	0102081244
193416936	19/4/23	אצ"ל	0100973594
193417044	19/4/23	נחלת בנימין	0101742789
193417160	19/4/23	דרך בגין מנחם	0102108440
193417188	19/4/23	בלור דוד	0101609083
193417300	19/4/23	דרך בגין מנחם	0100480841
193417352	19/4/23	קרליבך	0101451013
193417384	19/4/23	קרליבך	0100610873
193417424	19/4/23	אלכסנדר ינאי	0100155095
193417454	20/4/23	הרצל	0100493798
193417479	20/4/23		0100308670
193417615	20/4/23	דרך בגין מנחם	0101953375
193417692	20/4/23	לה גוארדיה	0100181372
193417746	20/4/23	רופא המחתרות	0100138686
193417806	20/4/23	הגר"א	0100320921
193417848	20/4/23	הברזל	0100040948
193417889	20/4/23	אלנבי	0102081244
193417919	20/4/23	דיזנגוף	0100560330
193417995	20/4/23	קרליבך	0100610873
193418222	23/4/23	אינשטיין	0100484573
193418260	23/4/23	בנטוב מרדכי	0100211533
193418306	23/4/23		0100496090

2 2379

24/05/2023
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193418847	23/4/23	34	0100879551
193418974	23/4/23	14	0100090094
193418978	23/4/23	16	0100624239
193419826	23/4/23	16	0100624239
193419923	23/4/23	5	0101752089
193419958	23/4/23	51	0100266232
193420020	23/4/23		0100483843
193420099	23/4/23	52	0102083862
193420766	25/4/23	29	0100992233