

3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024527, 140024572

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררים:

1. אזובל יוסף אלברט ו- 35 אח'

2. יאבור יהודית אמה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של שני העררים ב- 37 נכסים הנמצאים ברחוב הירקון 19, תל אביב-יפו. אין מחלוקת כי בכתובת המבנה קיים בית מלון.

העוררים מגדירים את נכסיהם כדירות מגורים בבית משותף הבנוי על גוש 6916 חלקה 118 שבאחד מאגפיו, הרשום כאחת מתתי חלקותיו, מתנהל בית מלון. המשיב מתייחס לנכסים כדירות במלון בכתובת זו.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווג הנכסים; העוררים טוענים כי מדובר בדירות מגורים, וכך יש לסווגן, והמשיב טוען כי מדובר בסיווג ספציפי הקבוע בצו הארנונה ל"יחידת מגורים הממוקמת בבניין המשמש כמלון".

ההליכים בפני הוועדה

- ערר 140024527 הוגש ביום 28/9/2022 על ידי העוררת יהודית אמה יאביר (כונתה בכתבי הטענות – העוררת 2).
- ערר 140024572 הוגש ביום 18/10/2022 על ידי 36 עוררים.
- ביום 1/2/2023 התקיים דיון מקדמי בערר 140024572 בו נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

- ביום 7/2/2023 הוגשה הודעה ובקשה מוסכמת בערר 140024527, בה התבקשה הוועדה לבטל את הדיון ולאחד את שמיעת הדיונים, ללא איחוד התיקים, ומבלי שהאיחוד יפגע בטענות העולות מכתבי הטענות.
- ביום 29/3/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררת 2 גב' יהודית אמה יאבור. ביום 17/4/2023 הוגש תצהיר מטעם העוררים 1-36; תצהירו של מר מנחם אורן, היזם שהקים את הבניין.
- ביום 29/5/2023 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהירי החוקרים רוני וקנין, ליאור בארי, עידו בסיל וג'קי פנדו.
- ביום 19/7/2023 הוגשה בקשה מוסכמת למחיקת תצהירה של העוררת 2 מתיק ערר 140024572. יו"ר הוועדה החליטה כי בהסכמת הצדדים התצהיר יימחק.
- ביום 19/7/2023 התקיים דיון הוכחות בפני הוועדה. בפתח הדיון הודיעו ב"כ העוררים כי הם מוותרים על חקירת המצהירים מטעם המשיב, טוענים כי עדותם אינה קבילה וכי יטענו בעניין זה בסיכומיהם. במהלך הדיון נחקר העד מטעם העוררים. בסיום הדיון נקבע התיק להגשת סיכומים.
- ביום 14/8/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת גב' יהודית אמה יאבור. ביום 4/9/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

עיקר טענות הצדדים

טענות העוררים 1-36

- על פי הוראות תכנית 2396 ב', שמעמדה כדבר חקיקה, ייעוד המקרקעין עליהם נבנה המבנה הוא "מגרש מיוחד" עליו יותרו שימושים שונים ונפרדים, למגורים, למלונאות ולשימושים ציבוריים.
- הבינוי שאושר על פי התכנית קבע הפרדה ברורה בין שימושי המלון לשימושי המגורים. הקומות התחתונות משמשות את המלון בלבד והקומות העליונות משמשות תוך הפרדה ברורה בין המלון והמגורים (כך במקור). העוררת מפנה לסעיף 10.1.1 לתקנון התכנית בו נקבע כי השימוש במבנה התחתון ובקומת המבנה העליון הראשונה – מלון, מסחר מלונאי, שירותי מלון, בתי אוכל, מחסנים ומוסד ציבורי. בקומות העליונות – מלון ודירות מגורים.
- על פי היתר הבנייה מדובר במבנה בעל שימושים מרובים.
- בהיתר הבנייה, בטופס 4 ובטופס 5, אין כל אזכור ל"דירה במלון" וקיימת הפרדה ברורה בין חלקי המבנה המשמשים את המלון וחלקי המבנה בהם ממוקמות דירות מגורים.
- השימוש בדירות המגורים הוא למגורים בלבד.
- כל אחת מדירות המגורים רשומה כיחידה קניינית אחודה ונפרדת. אין קשר קנייני ופיזי בין דירת מגורים ובין חלקי הבניין המשמשים את המלון.
- במסגרת הליך רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים, בעל ההיתר התחייב בפני העירייה על הפרדה ברורה בין השימושים, כתנאי לאישור תשריט הבית המשותף. העוררים מפנים לנוסח כתב ההתחייבות.

- בסעיף 6 לבקשה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, נקבע כי שטחים שסומנו בכחול משבצות בשחור יועדו לשמש את בעלי הדירות בבניין המגורים לצורך מעבר לממ"ק רק בשעת חירום.
- חלקי הבית המשותף, שמשמשים את המלון, רשומים כיחידה קניינית אחודה ונפרדת.
- לכל אחד מהאגפים; האגף בו ממוקם המלון והאגף בו ממוקמות שירות המגורים, כניסה נפרדת מרחוב אחר. העוררת מפנה לחתכי הבניין המוצגים בסעיפים 1-22 לכתב הערר.
- לבעלי הדירות הוקנתה בחוזים שהסדירו את רכישת הדירות הזכות להשתמש, ללא תשלום, בבריכת השחייה של המלון.
- חברת ישרוטל בע"מ, המנהלת את בית המלון, התקשרה עם נציגות הבית המשותף בחוזה ניהול, שמכוחו היא מספקת שירותי תחזוקה לאגף בו ממוקמות דירות המגורים בתמורה לתשלום דמי ניהול בהם נושאים בעלי הדירות. בעלי הדירות בבית המשותף מוסמכים להחליף את חברת הניהול בכל עת.
- בעלי הדירות שילמו ארנונה על פי סיווג מגורים מאז אכלוס הדירות ועד שינוי הסיווג לאחרונה.
- דו"חות הביקורת על בסיסם שינה המשיב את סיווג הנכסים מבוססים על עדות שמיעה לא קבילה, ועל דברים שנאמרו לחוקרים על ידי גורם לא ידוע. כך, למשל, לעוררים אין זכות שימוש בחדר הכושר של המלון, בספא, בחדר האוכל של המלון והעוררים אינם משלמים דמי ניהול לבית המלון. המשיב לא הוכיח את העובדות שהיוו בסיס להחלטתו ולכן על הוועדה להתערב בהחלטה.
- סעיף 1.3 לצו הארנונה לא מגדיר "דירה במלון". סעיף 2.1 לצו הארנונה קובע תיאור בניין, ואף אחד מן התיאורים אינו מזכיר בניין שמשמש בחלקו כמלון ובחלקו למגורים. סעיף 2.3 לצו הארנונה מגדיר "דירה במלון" כ"יחידה הממוקמת בבניין המשמש כמלון". גדר הספק הינה האם דירת מגורים בבית משותף שאחד מאגפיו מתנהל בית מלון עונה להגדרת "דירה במלון" בצו הארנונה.
- העוררים מפנים לעקרונות בפרשנות החקיקה ובכלל זה לספרו של אהרון ברק "פרשנות במשפט" ומנתחים את אופן פירוש צו הארנונה בהתאם לכללי היסוד של דבר חקיקה. כך, העוררים סבורים כי רק דירה "הממוקמת בבניין שמשמש כבית מלון", קרי, בניין שכולו משמש כמלון, עונה להגדרה של "דירה במלון", ואין עיון לשוני להחלת ההגדרה של "דירה במלון" על דירת מגורים הממוקמת בבניין שרק חלקו משמש כמלון וחלקו האחר משמש כבית דירות רגיל. לשיטת העוררת, "דירה במלון" אינה דירת מגורים רגילה אלא נכס מיוחד, שכן צו הארנונה קובע תשלום תעריף מיוחד בגינה. מכאן נגזרת הפרשנות התכליתית לפי דירת מגורים רגילה לא עונה להגדרה של דירה במלון רק בשל מיקומה.
- העוררים מוסיפים כי מדובר בנכס רב תכליתי ואין כל זיקה בין תכליותיהם, וכי יש לפרש את דבר החקיקה באופן המקל על העוררים.
- לאור כל האמור העוררים טוענים כי העובדה שדירות המגורים הן בבית משותף, שבאחד מאגפיו מתנהל בית מלון, וכאשר קיימת הפרדה וחלוקה ברורה מבחינה פיזית, קניינית

ותכנונית, על פי ההיתר ועל פי התכנית, אין הצדקה לשינוי הסיווג מדירת מגורים לדירה במלון.

טענות העוררת 2 יהודית אמה יאבור

- החלטת מנהל הארנונה מיום 8/8/2022 היא שרירותית. הדירות סווגו מעת האכלוס ועד מועד זה בסיווג דירות מגורים והחלטת המשיב ניתנה מבלי שחל שינוי כלשהו בדירות.
- הדירות נרכשו על ידי העוררים כדירות מגורים בבית משותף ונרשמו הערות אזהרה לטובתם בפנקסי המקרקעין.
- על פי היתר הבנייה ייעוד הנכסים הינו למגורים. הדירות ובית המלון רשומים כתתי חלקות נפרדות בלשכת רישום המקרקעין.
- הדירות משמשות למגורים ויש לסווגן על פי השימוש שנעשה בהן.
- בית המגורים מתנהל באופן עצמאי ומנותק לחלוטין מהמלון וקיומו אינו תלוי במלון או בפעילותו למעט מספר מערכות טכניות משותפות אין כל זיקה ממשית ביניהם.
- מעבר להפרדה הקניינית קיימת גם הפרדה תכנונית. על פי היתר הבנייה, למבנה שלושה שימושים נפרדים: מלון, מבנה ציבור ודירות מגורים. בטופס האכלוס ובתעודת הגמר אין כל אזכור לדירות במלון.
- על פי תכנית 2396 ייעוד המקרקעין הוא מגרש מיוחד והבינוי המאושר קבע הפרדה ברורה בין שימושי המלון ושימושי המגורים. על ההפרדה ניתן ללמוד גם מתכנית ההגשה להיתר לפיה קומות 1-3 במבנה משמשות את המלון בלבד. בקומות 4-11 ישנו קיר שמפריד בין האגף המזרחי המשמש את המלון בלבד ובין האגף המערבי המשמש את דירות המגורים בלבד. קומות 12-24 משמשות את בניין המגורים בלבד.
- ההפרדה התכנונית הביאה להפרדה פיזית בין המלון ובניין המגורים. מערכות הלוואי המשרתות את המלון ובניין המגורים הן טכניות ספורות וכוללות פיר אשפה, מיכל אשפה ומערכת קירור על גג המבנה- שתיים משרתות את המלון ושתיים משרתות את דירות המגורים. המרחבים המוגנים המערביים משמשים בעת חירום לדירות המגורים בלבד ובקומות המערביות ניתן מעבר חופשי לדירות המגורים למעברי המלון בשעת חירום.
- הכניסה לחניון המגורים משמשת גם את בית המלון, אולם לבניין המגורים מוקצה מפלס חנייה נפרד, המשמש אך ורק את בעלי הדירות, לא ניתן לחנות בו והוא מופרד מיתר המפלסים באמצעות מחסום.
- ישנם חדר כביסה ומחסנים בקומה מינוס 3 המשמשים את דירות המגורים בלבד ולכל דירה מוצמד מחסן ספציפי.
- בעלי הדירות משלמים בנפרד את המסים החלים עליהם, מונוי חשמל ומים ומערכת המיזוג של בניין המגורים נפרדים לגמרי מאלה של המלון.
- בניין המגורים אינו נהנה משירותי הלובי של המלון ואינו מקבל שירותי ניקיון, כביסה, גיהוץ וכו' שמעניק המלון לאורחיו.
- תחזוקת בניין המגורים נעשית על ידי חברה בת של ישרוטל שהינה חברת הניהול של המלון אך בעלי הדירות רשאים להחליפה בכל עת. לפני מספר חודשים נוהל מו"מ עם מספר

חברות ניהול, לרבות כאלה שאינן קשורות לרשת ישרוטל, והחברה שנבחרה הציעה את התנאים הטובים ביותר.

- לעוררים זכות שימוש בחינם בבריכת המלון, אולם אין להם זכות שימוש ביתר מתקני המלון ועליהם לשלם עבור שירותים אלה. כך, למשל, ישנה אפשרות לרכישת מנוי (מוזל) לחדר הכושר.
- מכלל האמור עולה כי קיימת הפרדה פיזית, קניינית ותכנונית בין המלון ובין דירות המגורים.
- העוררת מפנה לפסיקה לפיה מדובר במבנה רב תכליתי ויש להפריד בין תכלית המתקנים השונים בו. לטענתה, במקום בו ניתן לבצע הפרדה פיזית בין חלקי נכס שונים אין כל מניעה לסווג חלק ממנו בסיווג שונה. העוררת מפנה גם למבחנים שנקבעו בפסק הדין 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו) וטוענת כי יישום המבחנים שנקבעו בו מוביל למסקנה שאין מקום לשנות את סיווג הדירות לדירות במלון, לאור ההפרדה התכנונית הברורה עם מטרות שונות ומופרדות.
- העוררת מדגישה כי לא חל בדירות כל שינוי תכנוני ו/או פיזי ו/או שינוי בשימוש בבניין המגורים, כי אין שינוי בביקורות שנערכו מטעם המשיב בשנת 2017 ובשנת 2022, ולכן אין הצדקה לשינוי הסיווג.
- העוררת מוסיפה כי רכישת הדירות נעשתה בכפוף להצהרה כי מדובר בדירות מגורים ולא בדירות במלון.

טענות המשיב

- העוררים בעלי דירות מגורים והנכסים ממוקמים כולם בקומות מקבילות ו/או עליונות בבית המלון המוכר כמלון רויאל ביץ'.
- הנחת היסוד הינה שמדובר ב"יחידות מגורים" ולכן השאלה היא האם יחידות המגורים נמצאות ב"בניין המשמש כמלון".
- הנכסים מצויים באותו בניין בו מתקיימת הפעילות המלונאית.
- מדובר בבניין המחובר חיבור ברור וקבוע למלון ומהווה את חלקו העליון של הבניין המהווה כולו מלון ו/או מלון דירות. בין חלקי המלון קיימים מעברים פנימיים, מערכות משותפות וחיבור קבוע, דבר שלא מתקיים בין שני בניינים נפרדים.
- מאחר והעוררים ויתרו על חקירת עדי המשיב, יש לראות את האמור בדו"חות הביקורת כעובדות שאין עליהן חולק.
- מחקירתו של מר מנחם אורן עלה כי העוררים עושים שימוש בחלק ממתקני המלון. כך, למשל, זכות לעשות שימוש בבריכת המלון. על פי תצהירו של החוקר מר וקנין, מטעם המשיב, אמר מנהל המלון כי הדירות נהנות מכניסה חופשית לבריכה ולמלתחות, מגבות, פינות ישיבה, מיטות שיזוף ושירותי מציל. המשיב מפנה לסעיף 11.1 לתקנון לפיו בעל המלון יאפשר לכל בעל דירה להשתמש במתקני המלון לרבות בריכת השחייה, בסאונה ובחמאם ללא תשלום.

- העד מטעם העוררים העיד כי הדיירים רשאים להשתמש בחדר הכושר תמורת 100 ₪ בחודש, מחיר נמוך באופן משמעותי מכל חדר כושר טיפוסי. זכות זו עוגנה בסעיף 11.3 לתקנון ביחס לזכות לרכוש מנוי לחדר הכושר. על פי תצהירו של החוקר מר פנדו מטעם המשיב, צוין בפניו כי לדיירים אפשרות לקבל שירות בחדר האוכל בתמורה להנחת דייר.
- על פי עדות העד מטעם העוררים, המבנה נבנה כמקשה אחת ובהיתר בנייה אחד שכולל גם מלון וגם דירות, ומדובר ביחידה אחת בלתי ניתנת להפרדה ולחלוקה וכוללת 230 חדרי מלון ו 50 דירות. העד העיד כי בתוכנית לא הוגדרה הפרדה וגם בפועל אין הפרדה בין המבנים והחלק התחתון עליו הם בנויים. על פי עדותו, רוב היסודות ממזרח הן של המגורים ורוב היסודות ממערב הן של המלון. מהיתר הבנייה ניתן ללמוד שקומה 4 היא מעורבת. לגבי מערכות המלון, העד העיד כי קיימות מערכות טכניות משותפות: פיר אשפה ומיכל האשפה.
- חברת הניהול של בניין המגורים שייכת לרשת ישרוטל, והעד העיד כי חברה זו נבחרה בגלל שהוצעו תנאים טובים יותר, לרבות שימוש בתשלום בתקני המלון.
- בהיתר הבנייה (עמ' 31) נקבע כי הבניין יופעל ע"י חברת אחזקה וניהול אשר תתחזק ותנהל את המלון כולו, כולל חלקיו הנמצאים בבעלות אחרת. מכאן לומד המשיב כי היתר הבנייה התייחס לכל הנכס כמלון עם חלקים בבעלות אחרת.
- מתצהיר העוררים ניתן ללמוד על קיומם של מעברים: מעבר בין מיקומי חדרי המדרגות מזרחי, ומעברים. עוד ניתן ללמוד כי קומות 8-18 הן קומות משולבות.
- על אף שדירות המגורים נמצאות בקומות העליונות בבניין, יש להן גישה ושימוש בחלקים התחתונים של הבניין. למשל: תדר הכביסה של הדיירים נמצא במרתף 3 ומחסני הדירות נמצאים בקומה מינוס 3. ברור מכך שהדיירים עושים שימוש במעברים בבניין כדי להגיע לקומה מינוס 3.
- העד מטעם העוררים העיד כי גרעין המדרגות הוא רכוש משותף של המלון ושל המגורים. זהו פיר מדרגות המשמש גם את המלון וגם את המגורים.
- העד הבהיר כי קיימת גישה בעת חירום לבעלי הדירות דרך החדר המזרחי למלון ויש לדיירים זכות מעבר בעת חירום לידר המדרגות המזרחי דרך פרוזדור המלון. כך נרשם גם בבקשה לרישום הערת אזהרה.
- לבניין כניסה בודדת לחניון המשמש את כל החונים.
- זכות המעבר מוסדרת בסעיף 10.1 לתקנון. מן התשריטים והתרשימים עולה כי בחלק מקומות הבניין מצויות גם דירות מגורים וגם חדרי מלון והעד אישר זאת בעדותו.
- בתקנון הבית המשותף התקבלה החלטה במסגרת האסיפה הכללית להפריד את הבניין המשותף לשלושה אגפים, כך שמדובר בבניין אחד. לכל הבית המשותף נציגות על המורכבת משני נציגים של אגף 1 - המלון ו 4 נציגים של אגף 2 - המגורים. נציגות העל בעלת הסמכות להחליט בענייני תחזוקת הרכוש המשותף לרבות הצמידויות המשותפות. מכאן כי מדובר בבניין אחד ללא הפרדה ברכוש המשותף. גם ברישום הערת האזהרה סומנו בורוד שטחים המהווים רכוש משותף של בעלי הדירות והמלון.

- לאור כל האמור, טענת המשיב הינה כי דירות המגורים במלון קשורות בקשרים עבותים למלון, מהוות חלק בלתי נפרד בבניין וחולקות עימו רכוש משותף, כאשר בעלי הדירות נהנים מחלק משירותיו בחינם ולמצער בהנחה משמעותית. לכן, קיים שוני בין ובין דירות רגילות שאינן מצויות בבניין המשמש כמלון.
- עמדת המשיב נסמכת על ההיתר שחל על הנכס, התקנון שקבעו הבעלים, השימוש המשותף במתקנים, במעברים ובשטחים המשותפים בבנין וכן על העדפת תעריף ספציפי.
- היתר הבנייה מלמד כי מדובר בבניין אחד שנבנה כמקשה אחת. במלון קיימים שטחים משותפים לכל הבניין ובכלל זה שטחים טכניים, מעברים, שטחי חניון, יסודות, גג, מדרגות ועוד.
- לכלל הבניין קיים תקנון משותף ובו מפורטים שימושים משותפים, חבולות משותפות וכיו"ב המלמדים על קשרים בלתי ניתנים לניתוק בין המחזיקים הפרטיים ובין המלון.
- המשיב מפנה לפסק הדין בבר"ס 268/07 מרים היינריך נ' עיריית תל אביב – יפו.
- המשיב החיל את ההלכה בעניין נכס רב תכליתי גם בעניינו ולראייה כי לא כל הנכס מסווג כמלון.
- המשיב טוען ביחס לטענת ההסתמכות כי דווקא בחלוף הזמן מאז סיווגם של הנכסים, ישנה צדקה לבחינה מחודשת של החיוב, ואין הצדקה להמשך חיוב בחסר.
- המשיב מוסיף כי יש להעדיף את הסיווג הספציפי של דירה במלון על פני סיווג מגורים כללי.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו בעיון רב את טענות הצדדים, ולאחר קיום הליך הוכחות בפני הוועדה, ובחינת מכלול הראיות שהוצגו בפנינו, הגענו למסקנה כי הצדק עם המשיב ויש לדחות את הערר.

אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בנכסים המשמשים למגורים.

סעיף 2 שכותרתו "בניינים המשמשים למגורים" קובע תעריפי ארנונה לפי סוג הבנין והאזור. באזורים 1,2 נקבעו תעריפים שונים לשני סוגי בנין, האחד - וילות בכל שטח - דירות מעל 140 מ"ר, והשני - דירות עד 140 מ"ר. באזורים 3,4 תעריף אחיד ללא הבחנה בין סוגי בניין. בנוסף, קובע סעיף זה סיווג נפרד לדירה במלון, אשר חל בכלל אזורי העיר. הבחנה נוספת ביחס לתעריפי דירות מגורים מתייחסת לשנת בניית הבניין.

הגדרת "דירה במלון" בסעיף 2 לצו הארנונה הינה כלהלן: **"יחידת מגורים הממוקמת בבנין המשמש כמלון (102) תחויב בתעריף 116.39 ₪ למ"ר"**.

מן האמור עולה, כי על פי צו הארנונה, סיווג נכסים המשמשים למגורים בעיר נעשה על פי מספר מאפיינים לרבות: סוג בנין, גודל, אזור, שנת בניה ומיקום הנכס. ובמילים אחרות, קיימים **סוגים שונים של נכסים המשמשים למגורים**. נכס המשמש למגורים במלון, על פי סעיף 2 לצו, הינו נכס מגורים המאופיין אך ורק על פי מיקומו בבנין המשמש כמלון, ולא על פי גודלו או מיקומו באזור מסוים בעיר.

מעיון בטענות הצדדים עולה כי המחלוקת בענייננו נוגעת אך ורק לשאלה האם יש לראות בנכסים נושא הערר כנכסים אשר ממוקמים בבנין המשמש כמלון.

א. בחינה לשונית של לשון הצו;

על אף טיעוני העוררים, השובים את הלב, בדבר קיום הפרדה פיזית, תכנונית וקניינית בין המלון ובין הנכסים המשמשים למגורים, מסקנתנו כי גם אם מדובר באגפים שונים בבנין, כנטען, יש לראות בבנין ברחוב הירקון 19 כבניין אחד.

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

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

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

"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –
(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגדרים או תוחמים, או מיועדים לגדר, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

המבחן האם מדובר בבניין לצרכי ארנונה על פי הפסיקה, הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות (ראו למשל עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון). בענייננו, יש להפעיל מבחן זהה ביחס לשאלה האם מדובר בבנין אחד. מדובר במבנה שעל פי עדות העד מטעם העוררת "נבנה כמקשה אחת", ועל פי המסמכים בפנינו, נבנה על פי היתר בנייה אחד, הכולל מלון, דירות מגורים. הוכח במסגרת הליך ההוכחות כי בין דירות המגורים ובין חלקי המלון קיימים מעברים פנימיים וכן מערכות משותפות, ולכל הפחות פיר אשפה ומיכל אשפה לאור כל האמור, גם אם נטען כי לבנין אגפים שונים, יש לראות בבנין המשמש עבור דירות ומלון כבניין אחד העונה על ההגדרה הלשונית בצו הארנונה.

מכאן, כי מן הבחינה הלשונית, הוכח בפנינו כי הדירות נושא הערר הן דירות הנמצאות בבנין המשמש (גם אם בחלקו) כמלון, ולכן יש לראות בכל אחת מהן כ"דירה במלון".

ב. בחינה מהותית ותכלית צו הארנונה;

לאחר בחינה מהותית של הדירות נושא הערר, הגענו למסקנה כי ישנו הבדל בין נכסים אלו, הנמצאים מבחינה פיזית בבנין שחלקו משמש כמלון, ובין דירות "רגילות", המצדיק את סיווגן כ"יחידות מגורים בבית מלון"; העוררים נהנים מזכויות בעלות בבנין המצוי בקו החוף של העיר ומשמש בחלקו כמלון, ולא ניתן לטעון כי אין בנכסיהם כל ייחוד לעומת דירה פרטית רגילה בעיר, כפי שנפרט בסמוך.

בית המשפט העליון התייחס לסוגיית סיווג דירת מגורים בבנין המשמש כמלון בצ"מ 268/07 מרים היינריך נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו:

"האם העובדה שמדובר בדירת מגורים שאינה חלק מבית המלון מבטלת את ייחודיותה של הדירה כדירה הממוקמת בבית מלון, ומצדיקה הפחתה בתשלום ארנונה? בית משפט זה טרם נדרש לשאלה ואולם בתי המשפט המחוזיים נדרשו לשאלה וענו עליה לאחר בדיקת תכלית החקיקה. במקרה דומה קבע בית המשפט המחוזי כי יש "שוני בין דירות המצויות בבנין שהוא מלון דירות לבית דירות בבנין מגורים רגיל, וסיווג נפרד ושוונה של דירות במלון דירות תוך הבחנה מדירות בבית מגורים רגיל איננו לוקה בחוסר סבירות קיצונית ואין בו גם אפליה". עוד קבע כי המתקנים הנמצאים במלון כגון בית כנסת, מכבסה, חנויות ומיזוג אוויר מרכזי "אינם נמצאים בבנין מגורים רגיל ומכל מקום לא נטען כך, והמצאותם במלון דירות תורם לאבחנה בין מלון דירות לבין בית מגורים רגיל וניתן לראות גם בהם בסיס להטלת ארנונה בתעריף גבוה יותר".... גם במקרה שלפנינו נהנית המבקשת מחלק מהשירותים הניתנים במלון.... אכן, לטענת המבקשת, שירותי הקבלה, ממומנים בחלקם על ידי הדיירים, אולם אין בכך כדי לשלול את עצם מתן השירות שאינו ניתן בבית מגורים רגיל. טענת המבקשת לפיה יש להפריד בין הדירות בבנין, דינה להידחות. הלכה פסוקה היא שכאשר מדובר במתקן רב תכליתי בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, יש לסווג כל חלק בנפרד בהתאם לשימוש בו ולתכליתו. עם זאת, הלכה זו סויגה כאשר מדובר בנכס הומוגני בעיקרו.... מאחר וגם מבלי להידרש לאמור בהיתר הבניה שצורף ללא רשות, אין מחלוקת כי לבנין הנדון, בו קיים בית מלון, יש ייחוד מבחינת אופיו, מיקומו והשירותים הניתנים בו, ערכה הכלכלי של דירת המבקשת שונה מערכה הכלכלי של דירת מגורים בבנין מגורים רגיל, יש הצדקה להטיל על המבקשת ארנונה בהתאם לסיווג של "דירה במלון"...." (ההדגשה שלנו – הערת הוועדה).

לאחר בחינת מכלול הראיות שהונחו בפנינו, אנו סבורים כי נכסי העוררים בעלי ייחודיות מבחינת אופיים, מיקומם והשירותים הניתנים בהם;

הוכח בפנינו כי בעלי הדירות בעלי זכות שימוש בבריכת המלון, וכי בהתאם לסעיף 11.1 לתקנון (עמ' 74 לתצהיר) הדירות נהנות משימוש במתקני המלון לרבות בבריכה, בסאונה ובחמאם שבתחום המלון ללא תשלום.

הוכח כי בעלי הדירות רשאים להשתמש בחדר הכושר תמורת 100 ₪ לחודש, כך עולה גם מסעיף 11.3 לתקנון (עמ' 45 לתצהיר).

הוכח כי קיימים מעברים בין החלק בו ממוקמות הדירות ובין המלון, ובכלל זה מעבר בין מיקומי חדר המדרגות המזרחי. העד מטעם העוררים העיד כי בעת חירום קיימת זכות מעבר, הרשומה בטאבו, לחדר המדרגות המזרחי דרך פרוזדור המלון.

הוכח כי לדיירים חדר כביסה ומחסנים הנמצאים בקומה מינוס 3 של המלון, כי הכניסה לחניון המלון וחניון הדיירים (המופרדים אמנם במחסום) היא אחת. מכאן כי הדיירים עוברים בחלקים משותפים/ חלקים של המלון כחלק משגרת חיי היום יום.

הוכח כי קיימים שטחים משותפים של המלון ובעלי הדירות; גרעין המדרגות של הבנין (פיר המדרגות) הוא רכוש משותף בבעלות בעלי הדירות והמלון ופיר האשפה וחדר האשפה הם מתקנים משותפים. על קיומם של שטחים משותפים, המהווים שטחי שירות לבעלי הדירות והמלון, ניתן ללמוד גם מן הבקשה לרישום הערת אזהרה.

הוכח כי אין הפרדה מוחלטת בין חלקים המשמשים כמלון ובין חלקים המשמשים כדירות, שכן העד מטעם העוררים העיד כי יש קומות בהן קיימות גם דירות מגורים וגם מלון.

לכל האמור מצטרפת העובדה שחברת הניהול של בניין המגורים הינה בעלות חברת ישרוטל, המנהלת את המלון, וחברת ניהול זו מספקת שירותי תחזוקה לאגף דירות המגורים. העד מטעם העוררים העיד כי חברה זו נבחרה בידי הדיירים מאחר והציעה את התנאים הטובים ביותר לרבות השימוש במתקני המלון.

למען הזהירות, ולאור טענות העוררת והכחשת הדברים, לא שקלנו כלל במקרה זה את האמור בדו"חות הביקורת מטעם המשיב.

לאור כל המפורט לעיל, מסקנתנו כי בעלי הזכויות בנכסים נושא העררים הם גם בעלי זכות שימוש במתקני המלון, בשטחים משותפים ובשטחי מעבר כחלק משגרת חיי היום יום. מאפיינים אלו מבחינים את דירות המגורים שלהן מדירות מגורים "רגילות".

סיכומם של דברים:

הגענו למסקנה כי מבחינה לשונית ומבחינה מהותית יש לסווג את הנכסים נושא העררים בסיווג "דירה במלון".

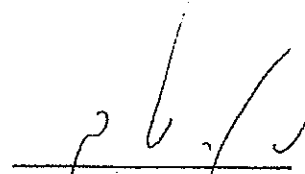
העררים נדחים.

אין צו לחוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 9/5/24.

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

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



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: שני מראד



חבר: ראובן רון, עו"ד



יו"ד: אפרת א. קפלן, עו"ד



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024186, 140025038

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: סיגמן תעשיות אופנה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא ברחוב לוינסקי 32, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000127379 ח-ן ארנונה מס' 10039148 בשטח 156 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים". העוררת מחזיקה בנכס נוסף, מס' 2000127374 ח-ן ארנונה מס' 10039141 בגודל 81 מ"ר בסיווג זהה.

העוררת טוענת כי בבניין ישנם שלושה נכסים בשלוש קומות וכי יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים". בנוסף נטען כי ישנה טעות במדידת השטח. המשיב טוען כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה לסיווג זה.

ההליכים בפני הוועדה:

ביום 23/11/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. בפתח הדיון הודיעה ב"כ המשיב כי תיערך מדידה חוזרת בנכס. התיק נקבע להוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 21/12/2022 הגיש המשיב הודעה לפיה על פי מדידה עדכנית שבוצעה בנכס, שטח הנכס שבמחלוקת הינו 156 מ"ר וכי שטח הגלריה אינו מחויב בארנונה.

ביום 13/2/2023 הוגשו תצהירים מטעם העוררת; תצהירו של מר יעקב עובדיה ותצהירו של מר רפאל אזוז.

ביום 28/3/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של החוקר מר רוני וקנין.

ביום 23/5/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לאיחוד העררים שבכותרת בהסכמת הצדדים.

ביום 9/7/2023 הוגשה בקשה מטעם העוררת לזימון המודד לחקירה. ביום 19/7/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי לאור הטענה שישנה טעות במדידה החוקר יזמן לעדות ויחקר על ידי ב"כ העוררים.

ביום 20/7/2023 הודיע המשיב כי המדידה בוצעה לפני למעלה מעשור וכי החוקר מטעם המשיב, מר וקנין, בדק את שטח הנכסים במסגרת הביקורת, ויחקר במסגרת דיון ההוכחות.

ביום 26/7/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם העוררת והחוקר מטעם המשיב. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי ב"כ המשיב תודיע בתוך 30 יום האם היא מקבלת את עמדת העוררים ביחס לשטח הנכס ונקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים.

ביום 1/8/2023 הוגשה הודעה מטעם המשיב לפיה אין טעות בשטח המדידה, וצורפו חלקים מתוך התשריט. ביום 2/8/2023 החליטה יו"ר הוועדה כי העוררת תגיש תגובה עד ליום 15/9.

ביום 30/10/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררים.

ביום 28/11/2023 הוגשה תגובה מטעם העוררים לעניין הודעה המשיבה בעניין טעות בחישוב השטחים, בה נטען, בין היתר, כי לא ניתן להבין מדוע המשיב הפחית 4 מ"ר משטח החיוב (ולא 18 מ"ר) ומדוע הופחתו רק בשנים 2022-2023. הוועדה התבקשה להורות למשיב להחזיר לעוררת את הסכומים שנגבו ביתר בשבע השנים האחרונות.

ביום 28/12/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

הראיות שהוצגו בפני הוועדה:

- דו"ח החוקר מר רוני וקנין שביקר בנכסי העוררת ברחוב לוינסקי 34 בתל אביב (לא ביקר בנכס בחנות ברחוב לוינסקי 32) ביום 26/4/2022.
- בדו"ח הביקורת נכתב כי :
 "א.צ 374 - ... שטח הנכס תואם את שרטוט זייד בפועל.
 קומת הקרקע נמצאת בכניסה נפרדת וחלק שעומד ברשות עצמו אך כולל בנוסף קומת גלריה שלא נמדדה. ... במקום קיימת חנות אופנת "סיגמן" ובה נראו תצוגה מכירת פרטי אופנה גבריים (862-867).
 קומה 1 נמצאת בכניסה נפרדת וחלק שעומד ברשות עצמו, במקום נראה ריהוט וציוד משרדי מלא (משרד של יעקב עובדיה) ת 845-848.
 א.צ 379 – בנוי משתי קומות, קומה 1 מעל החנות המסומנת בצהוב וקומה 2 (מעל קומה 1).
 כל קומה עומדת ברשות עצמה, קיים חדר מדרגות המחובר בין שתי הקומות הנ"ל.
 בשתי הקומות הנ"ל נראו מאוחסנים פרטי ביגוד בארגזי קרטון או על מדפים.
 הנ"ל מוכרים את הסחורה בחנות המפעל המסומנת בצהוב (א.צ 374) ובשאר חנויות שונות ברחבי הארץ.
 באתר הנ"ל אין תצוגה, אין מכירה ולא קבלת קבל (ת 849-861)".

- תצהיר מטעם העוררת; תצהירו של מר רפאל עוז (לבדוק את האיות הנכון – בעמוד הבא כתוב "עוז"), מנהל מכירות ומחסנאי אצל העוררת כ- 16 שנים.
על פי תצהירו, לחברה חנות תצוגה ליחידים וחנות נוספת לתצוגה ומכירה לחנויות וקיימים מחסנים לאחסון הסחורה המגיעה מחו"ל.
החנות ברחוב לוינסקי 32 בשטח 35 מ"ר מהווה תצוגה לחנויות וסיטונאים. בתוך החנות יש משרד. בחנות זו אין מכירה ליחידים ואין אפשרות לשלם באשראי. יחידים המגיעים לחנות זו נשלחים לחנות היחידים בלוינסקי 34. בקומה הראשונה ישנו מחסן בשטח כ- 60 מ"ר ובקומה השנייה מחסן בשטח כ- 80 מ"ר.
אספקת הסחורה מבוצעת דרך חברת שליחויות וההזמנות והמשלוחים מבוצעים יום יום.

לא צורפו ראיות לתצהיר.

- תצהירו של מר יעקב עובדיה מטעם העוררת.
על פי הצהרתו, ישנה טעות בחיבור השטחים והוא מחויב בטעות ב- 18 מ"ר עודפים.
המצהיר הוא הבעלים של הבניין ברחוב לוינסקי 34 ועוסק גם בעסקים אחרים ופרטיים.
בתחום האופנה, המצהיר מחזיק בעוררת, שהיא חברה אשר עוסקת במכירה ליחידים ובשיווק לסיטונאיים.
החברה שוכרת חנות בבניין הסמוך ברחוב לוינסקי 32 בשטח 35 מ"ר המהווה תצוגה לספקים וסיטונאים ומשרד.
הבניין ברחוב לוינסקי 34 מושכר לעוררת ומשמש כחנות מכירה ליחידים ותצוגה לספקים.
הקומה הראשונה מחולקת לשני חלקים: חלק ראשון בגודל 62 מ"ר מושכר לעוררת ומשמש כמחסן לבגדים ומיועד לשיווק הסחורה המוזמנת על ידי סיטונאים. חלק נוסף בסך 18 מ"ר משמש את מר עובדיה כמשרד לעסקיו הפרטיים.
העסק בקומת הקרקע ובקומה הראשונה והשנייה מתנהל באמצעות המשרד ברחוב לוינסקי 32, משם יוצאות תעודת המשלוח, ההזמנות, החשבוניות ונמצאים בו מחשבים וקלסרים.
קומה שנייה בשטח 80 מ"ר משמשת כמחסן לאספקת הסחורה המבוקשת ובכלל זה להזמנות של סיטונאים. הסיטונאים רואים את הבגדים בלוינסקי 32.
הסחורה נמכרת מזה 45 שנה ויש לה ביקוש בקיץ ובחורף תחת שם המותג אופנת סיגמן הרשום כסימן מסחר.
הלקוחות אינם מגיעים למחסנים.
העוררת רוכשת מלאי לחודשים רבים מראש, במחסנים ישנה סחורה שנמצאת בה לפעמים גם שנה ברציפות.
אספקת הסחורה והמשלוח מבוצעים דרך חברת שליחויות.

לתצהירו של מר עובדיה צורפו:

- חוזה שכירות מיום 1/1/2021 בין יעקב עובדיה ובין העוררת ביחס לנכס ברחוב לוינסקי 32.
- חשבון ארנונה לכתובת לוינסקי 34 בגין 156 מ"ר ע"ש יעקב עובדיה

- חשבון ארנונה לכתובת לוינסקי 32 בגין 81 מ"ר ע"ש העוררת.
- חשבון ארנונה לכתובת השוק 7 בגין 35 מ"ר ע"ש העוררת.

דיון והכרעה

מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה כי העובדות שנמסרו לחוקר מטעם המשיב בזמן הביקורת שונות מטענות העוררת בערר. במהלך הביקורת כלל לא הוזכרה החנות ברח' לוינסקי 32 והחוקר אכן לא ביקר בנכס הסמוך.

מכל מקום, מכלל הראיות בפנינו, עולה כי **עסקי העוררת מתנהלים כמקשה אחת**, ולא הוכח כי קיימת הפרדה חשבונאית או פיזית בין המכירה ליחידים והמכירה לסיטונאים. לא הומצאו נתונים התומכים בטענה זו והטענה נשמעה מפי המצהירים בלבד.

העד מטעם העוררת, מר יעקב עובדיה, העיד במהלך דיון ההוכחות כי ברחוב לוינסקי 34 יש קופה רושמת ומכירה ליחידים וברחוב לוינסקי 32 משלמים הסיטונאים בשיקים. עוד העיד מר עובדיה, כי הבגדים ברחוב לוינסקי 34 נמכרים לסיטונאים ולא ליחידים בעוד התצוגה לסיטונאים נמצאת בלוינסקי 32. על פי עדותו, ההזמנה נלקחת ברחוב לוינסקי 32 ונשלחת מרחוב לוינסקי 34.

העד מטעם העוררת, מר רפאל עזוז, הצהיר כי ברחוב לוינסקי 32 יש תצוגה לחנויות, וכי הסחורה ליחידים מאוחסנת בלוינסקי 34 רק במדפים בקומת הקרקע. על פי עדותו, יחידים משלמים בקופה וסיטונאים משלמים בשיקים. העד העיד כי כאשר סחורה מגיעה מחו"ל, פורקים אותה ישירות למחסן בלוינסקי 34 ומניחים במדפים, ההזמנות מתקבלות בלוינסקי 32, אולם הסחורה יוצאת מלוינסקי 34 באמצעות חברת הובלה.

לאחר קריאת טענות הצדדים, ולאחר שמיעת העדויות בדיון ההוכחות, הגענו למסקנה כי הנכס שבמחלוקת משמש כחלק בלתי נפרד מחנויות העוררת, משמש לאחזקת סחורה הן לסיטונאים והן ליחידים, ואינו מהווה מחסן לאחסנה ארוכת טווח. בשטח זה מתקבלת סחורה מחו"ל, וגם אם ההזמנות לא מתקבלות בה, מדובר באזור המשמשת לאחזקת מלאי של החנויות, והסחורה הנמצאת בו מיועדת למכירה ומהווה מלאי עסקי של החנות. לא הוכח כי קיימת אבחנה בין פריטי אופנה הנמכרים בלוינסקי 32 ובלוינסקי 34 אלא כי מלאי פרטי האופנה כולו נמצא בנכס ומהווה חלק בלתי נפרד משתי החנויות. בנוסף, לא הוכח כי ישנה הפרדה חשבונאית או אחרת בין שתי החנויות. כך או כך, מסקנתנו כי מדובר בעסק אחד, המשמש הן למכירה ליחידים והן לסיטונאים, וכולל סחורה המאוחסנת בנכס, כחלק מן המלאי העסקי של העסק, מתקבל מחו"ל ועל פי העדויות שנשמעו נשלחים ממנו פריטים מידי יום ביומו לחנויות.

מסקנתנו כי מדובר בנכס בו מוחזק **מלאי עסקי שוטף** של העוררת, המהווה חלק בלתי נפרד משתי החנויות שלה, ולכן אין מדובר במחסנים כמשמעותם בצו הארנונה.

באשר לשטח הנכס;

בכפוף לחודעת המשיב כי נפלה טעות בחישוב בסך 4 מ"ר, העוררת לא הציגה כל מדידה או הוכחה לטענה כי קיים חיוב בכפל בסך 18 מ"ר. חעד מטעם המשיב, מר רוני וקנין, אישר כי בדק את החיוב וכי מדובר בשטח שקיים הן בקומה הראשונה והן בקומה השנייה ואין מדובר בחיוב כפול. נטל ההוכחה בעניין החיוב בכפל מוטל על העוררת ומסיבה זו אנו דוחים את הערר.

למען הסר ספק נוסף, כי הוועדה אינה מוסמכת להורות למשיב להחזיר תשלומים ששולמו בשנים קודמות וסמכותה תחומה לנשואים שנקבעו בחוק.

סוף דבר:

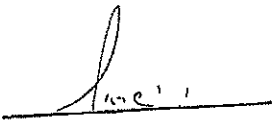
הערר נדחה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

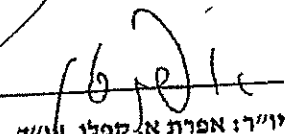
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 9/5/24

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

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


חבר: יעקב ישראל, רו"ח


חבר: יאובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת אקפל, עו"ד

קלדינית: שני מראד



בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022659, 140023225

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

העוררות: ראן רד אנלימיטד נטוורקינג בע"מ

חברת בת אור תעשיות אלקרטוכימיות בע"מ

חברת רדוויל בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא ברחוב הנחושת 4, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000403067 ח-ן ארנונה מס' 11058299 בשטח 725 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינן משמשים למגורים".

ההליכים בפני ועדת הערר

ביום 30/12/2021 ניתנה החלטה לבקשת הצדדים לאיחוד העררים שבכותרת.

ביום 23/2/2022 ניתן תוקף של החלטה להסכם פשרה בין הצדדים. במסגרת סעיף 6 להסכם הפשרה נקבע כי העררים יישארו תלויים ועומדים לעניין שאלת הסיווג בלבד וכי תימסר הודעה מתאימה לוועדת הערר.

ביום 25/5/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה, ביוזמתה, כי הצדדים יגישו הודעה בהתאם להסכם הפשרה לא יאוחר מיום 1/7/2022 וכי בהיעדר הודעה – העררים יימחקו.

ביום 4/7/2022, משלא הוגשה הודעה כלשהי, העררים נמחקו.

ביום 11/7/2022 הוגשה בקשה להחייאת העררים וביטול מחיקתם. יו"ר הוועדה הורתה על הגשת תגובת המשיב לבקשה.

ביום 9/8/2022 הודיע ב"כ המשיב כי בנסיבות המיוחדות של הבקשה הוא מסכים לביטול ההחלטה על מחיקת העררים וכי המועד להגשת כתב תשובה יוארך עד ליום 1/10/2022.

ביום 17/8/2022 הוחלט על ביטול מחיקת העררים ונקבע כי דיון מקדמי ייקבע לאחר הגשת כתב תשובה בתיק.

ביום 30/11/2022 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.

ביום 7/12/2022 התקיים דיון מקדמי. ב"כ העוררות טען כי יש לקבל את הערר מאחר והמשיב לא השיב להשגה במועד. נקבע כי החלטה בטענה המקדמית תינתן במסגרת ההחלטה הסופית בערר. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי הצדדים יודיעו בתוך 30 יום האם ישנה הסכמה על עובדות וניתן לקבוע את התיק לסיכומים.

ביום 20/4 הגישו הצדדים עובדות מוסמכות ופלוגתאות. ביום 19/7/2023 הודיעו הצדדים כי ניתן לקבוע את התיק להגשת סיכומים ויו"ר הוועדה קבעה מועדים להגשת סיכומים.

ביום 14/9/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררות. ביום 4/1/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מוסכמות ופלוגתאות

מוסכמות :

העוררות החזיקו בנכס נושא הערר.

בהתאם להסכם פשרה מחודש פברואר 2022 שטח הנכס הינו 519.23 מ"ר.

מוסכם כי החל מיום 1/10/2020 הנכס אינו ריק ויש בו פריטי ריהוט.

מוסכם כי בהתאם להיתר הבנייה ייעוד הנכס הינו תעשייה / היי טק.

המחלוקת בין הצדדים הינה מיום 1/10/2020 ועד ליום 30/11/2022.

המחלוקת בין הצדדים נודעת לסיווג הנכס ; לטענת העוררות יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה" בהתאם ליעוד המקורי. לחלופין, יש לסווג בסיווג מחסנים. לטענת המשיב, יש להותיר את סיווג הנכס "בניינים שאינם משמשים למגורים" משנכס לא היה ריק בתקופה הרלוונטית.

עיקר טענות הצדדים

העוררות טוענות כי יש לדחות את טענות המשיב המהוות הרחבת חזית, ואשר לא נטענו במסגרת התשובה שניתנה על ידי מנהל הארנונה.

העוררות טוענות כי הפסיקה בדבר הסיווג הזול ביותר האפשרי לפי הייעוד התכנוני אינה מותנית בכך שהנכס ריק לחלוטין מכל חפץ. לטענתה, בתקופה הרלוונטית לא היה בנכס כל שימוש והוא לא הפיק לעוררות כל תועלת, ולמרות שהוא אינו ריק, יש לסווג על פי היתר הבנייה בסיווג תעשייה.

העוררות טוענות כי יש לאבחן את עניינן מפסק הדין בבר"ס 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' שובל ניהול השקעות, הואיל ובענייננו הסיווג תעשייה הינו סיווג ראשי לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007, והוא גם הייעוד התכנוני, בניגוד למקרה שובל בו דובר בתת סיווג של בית תוכנה.

העוררות מפנות לפסיקה ממנה עולה, על פי הנטען, כי הייעוד העיקרי הינו לתעשייה, אולם קיימים ייעודים של שימושים נלווים הנדרשים לצורך קיומו של הייעוד, כך, בין היתר, אחסנה.

לאור זאת, העוררת טוענת כי יש לקבוע את סיווג הנכס בתקופה בה לא היה בשימוש בסיווג 'תעשייה' ולחילופין בסיווג 'מחסנים'.

המשיב טוען כי מאחר והנכס אינו ריק, לא ניתן לטעון שלא נעשה בו שימוש.

המשיב טוען כי הפסיקה עקבית בכך שסיווג נכס בהתאם לסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים בו על פי ייעודו התכנוני ברורה ועקבית ביחס לכך שעל הנכס להיות ריק מכל חפץ כתנאי לסיווג מוזל. המשיב מפנה, בין היתר, לפסק הדין בדנ"מ 3433/23 שובל ניהול והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו (להלן – "עניין שובל"), ולבר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה.

לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לדחות את הערר ולהותיר את הסיווג על כנו.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו את טענות הצדדים, ובשים לב לעובדה שמוסכם כי הנכס לא היה ריק בתקופה הרלוונטית, מסקנתנו כי הצדק עם המשיב וכי דין הערר להידחות.

בהתאם לפסיקה הענפה אליה הפנו הצדדים, ובפרט לפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין שובל, אנו סבורים כי **תנאי** לסיווג בהתאם לשימוש הזול ביותר האפשרי, הינו **היות הנכס ריק**. היות הנכס ריק הינו אינדיקציה עובדתית מינימאלית התומכת בכך שלא נעשה בו כל שימוש. ככל שהנכס אינו ריק, ממילא לא ניתן לקבוע כי לא נעשה בו כל שימוש. משאין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס אינו ריק – הרי שכלל אין תכולה להלכת הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים והסיווג יישאר בעינו.

נוסיף, כי כפי שקבענו לא אחת, העובדה שמשרדים אינם בשימוש בפועל, אינה הופכת אותם ל"מחסנים" של ריהוט משרדי, ולו בשל העובדה שאין מדובר באחסנה ממושכת של טובין עבור עסק עיקרי כלשהו.

למען הזהירות בלבד, אף כי נראה שהעוררות זנחו טענה זו בסיכומים, נוסיף, כי לא מצאנו לנכון לקבל את העררים בשל הטענה המקדמית שהמשיב לא השיב להשגה במועד.

סוף דבר

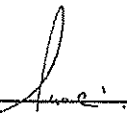
הערים נדחים.

משלא התקיים דיון הוכחות וחצדדים הגיעו למוסכמות ופלוגתאות שהוגשו לוועדה - אין צו לחוצאות.

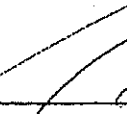
ניתן בהעדר הצדדים היום 915124.

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

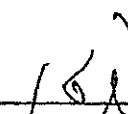
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח



חבר: מאובן חרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפטן, עו"ד

צנה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140024242

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: דליה מינץ גולומב

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב מונטיפיורי 33, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000135751 ח-ן ארנונה מס' 11196173 בשטח 375 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

העוררת טענה בכתב הערר כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בהיותו לא ראוי לשימוש וכן לתקן את זהות המחזיקים בנכס כך שיירשם על שם העוררת בלבד.

מסיכומי העוררת עולה כי היא זנחה את טענת "איני מחזיק" בשמם של אחרים וטענה אך ורק לעניין מצבו הפיזי של הנכס. למען הזהירות הועדה תציין כי העוררת אינה מוסמכת לטעון כי אחרים אינם מחזיקים בנכס וככל שהיא תבקש לטעון טענה זו בעתיד עליה לפעול להגשת ערר גם בשמם של המחזיקים הרשומים הנוספים.

אשר למצבו הפיזי של הנכס ;

העוררת טענה בתצהירה כי הנכס אינו ראוי לשימוש מיום 8/11/2021 ועד ליום 19/2/2023 וכי הוא הושכר לשוכר ביום 20/2/2023 והודעה על כך נמסרה למשיב. העוררת טענה בתצהירה כי לחלופין יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. להוכחת מצבו הפיזי של הנכס העוררת צירפה לתצהירה תמונות של הנכס וכן העתק חשבונית בגין פירוק פנקולים בסך כ- 23,000 ₪.

המשיב הגיש את דו"ח הביקורת של מר אריאל שרעבי מיום 4/5/2022. בדו"ח הביקורת צוין כי הנכס נמצא מרוצף, נראו סימנים כי פורק חיפוי כלשהו ואף מחיצות פנים, במעטפת הקירות נראו נישות ריקות ובעלות סימני שבר, ככל הנראה עקב פירוק מנוע מיזוג, התקרה נמצאה ללא ליקויים למעט מספר מוקדים בהם נראו אריחים חסרים. הנכס נמצא ריק ברובו ולא נראו עבודות במקום. לדו"ח הביקורת צורפו תמונות של הנכס.

בדיון ההוכחות שנערך ביום 26/7/2023 נחקרה העוררת והעידה כי קיבלה פטור נכס ריק מיום 18/5/2021 ועד יום 17/11/2021. עוד העידה העוררת כי הנכס פורסם להשכרה משנת 2021 ללא הצלחה. העוררת לא ידעה להשיב מה דמי השכירות שנקבעו. עוד השיבה העוררת כי במהלך התקופה היא פירקה "דברים" ועקרה את כל המזגנים על מנת שלא יהיה ראוי לשימוש.

לאחר שעיינו בטענות הצדדים ולאחר שמיעת הראיות ובחינת התמונות והראיות שצורפו הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

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

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

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין

קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

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

מן התמונות שצורפו עולה כי הנכס אינו עונה על התנאים שנקבעו בסעיף 330 לפקודת העיריות; יש בו רצפה, תקרה וחלונות. גם אם נראה כי נדרש שיפוץ, אין משמעות הדבר כי הוא נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו במובן המוביל להענקת פטור מארנונה. העוררת המציאה חשבונית אחת בגין פירוק מזגנים ולא המציאה ראיות אחרות המלמדות על היקף שיפוץ מאסיבי.

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

הוועדה נתקלת במקרים רבים בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי כל נכס שאין משתמשים בו, או נמצא ריק בין חילופי מחזיקים, זכאי לפטור עד שישופץ ויהיה במצב פיזי מושלם. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתית או הכנת נכס לשינוי בשימוש בו. יש גם לזכור שאת רוב שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מידתי, רק במקרים המתאימים ולתקופה המינימלית ההכרחית.

במקרה שלפנינו לא הורם הנטל להוכיח כי יש להכיר בנכס כלא ראוי לשימוש.

מאחר והעוררת ניצלה בעבר את הפטור בגין נכס ריק הרי שלא ניתן להעניק לנכס פטור זה.

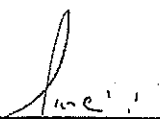
באשר לטענה כי יש לסווג את הנכס כמחסן; הנכס אינו עונה על התנאים לסיווג כאמור כפי שנקבעו בצו הארנונה, הוא אינו משמש עסק עיקרי, וממילא אין לראות בנכס שעל פי היתר הבנייה נועד לשימוש עסקי, בין חילופי מחזיקים, כאילו הוא משמש לאחסנת ציוד.

הערר נדחה. אין צו למוצאות.

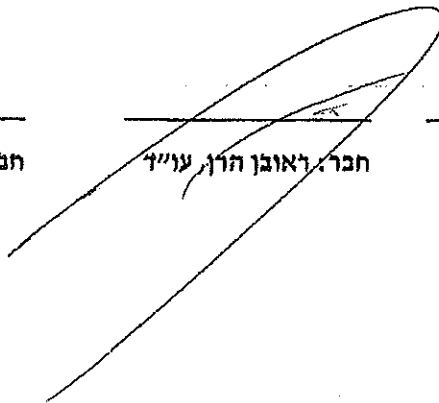
ניתן בהעדר הצדדים היום 9/5/24.

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

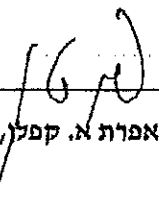
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

מס' ערר: 140023703

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: אורן כהן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא גולומב 20-22 בתל-אביב.

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העורר הגיש ערר והמשיב הגיש תשובה לערר.
2. ביום 2.5.22 נערך דיון מקדמי בערר אשר במסגרתו נקבע הערר להוכחות.
3. העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו ואילו המשיב הגיש בקשה לצירוף צדדים ג', ובמסגרת דיון מקדמי נוסף, ביום 24.10.2022, ניתנה החלטה על צירוף מר אבי לוינגר ומר אלי ברנס כצדדים ג' לתיק. כמו כן נתבקשו המשיב וצדדים ג' להגיש תצהירים מטעמם.
4. המשיב הגיש מספר תצהירים מטעמו. צד ג', אלי ברנס, הגיש תצהיר מטעמו ומר לוינגר הגיש תגובה לצירופו בצירוף תצהיר.
5. ביום 17.4.23 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו העורר וכן מר ברנס, מר רחמים כהן ומר אפרים שמש מטעם המשיב. העורר ויתר על חקירה נגדית של שלושה מעדי המשיב: מר גיא גובאני, מר אופיר טווילי ומר יוני מזרחי. לאחר הדיון הודיע ב"כ העורר כי הוא מוותר גם על חקירת צד ג', מר לוינגר.
6. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיות הטעונות הכרעה וטענות הצדדים

7. הערר שבנדון עוסק בסוגיית זהות המחזיק בארבעה נכסים ברחובות גולומב 20-22 :

- נכס מס' 7954 בשטח של 60 מ"ר מסווג כקרקע תפוסה ;
- נכס מס' 1447 בשטח של 85 מ"ר מסווג כמגורים ;
- נכס מס' 0098 בשטח של 249 מ"ר מסווג כמחסנים ;
- נכס מס' 1483 בשטח של 75 מ"ר מסווג כמגורים ;
- נכס מס' 7955 בשטח של 286 מ"ר מסווג כקרקע תפוסה ;

העובדות לגביהן אין מחלוקת

8. אביו של העורר נפטר ביום 12.6.19 (להלן : "**המנוח**"). טרם פטירתו, החזיק המנוח בנכס נשוא הערר הרשום בעירייה תחת חמישה מספרי נכס שונים בסיווגים שונים (עמ' 1 לכתב התשובה לערר).

9. בשנת 2008 הגישה רשות מקרקעי ישראל תביעה לסילוק יד של האב המנוח ומחזיקים נוספים מן הקרקע התפוסה, ובמסגרת הסכמה אליה הגיעו הצדדים הסכים המנוח לסלק את ידו מן הקרקע (תוך שמירת זכותו לתבוע פיצוי בגין המחוברים).

10. לאחר פטירת המנוח, המשיב שינה את זהות המחזיק בנכס מהמנוח לילדיו של המנוח, ואולם במסגרת הסכם דיוני אליו הגיעו הצדדים בבית המשפט לעניינים מנהליים, אליו הוגשה עתירה על ידי היורשים, הוסכם כי העורר (אורן כהן) **יירשם כמחזיק הבלעדי** בנכס מיום 12.6.2019 (מועד פטירת המנוח) תוך שתשמר לו הזכות לטעון כי איננו מחזיק בנכס, ומכאן הערר שבנדון.

טענות העורר

11. לטענת העורר, הוא אינו מחזיק כיום ולא החזיק מעולם בנכס נשוא הערר, ובנוסף הוא אינו בעל זיקה לנכס.

12. העורר טוען כי סייע לאביו בהשכרת הנכס ברחוב גולומב 20 (להלן : "**המחסן**") מאחר ואביו לא ידע קרא וכתוב. המנוח עצמו התגורר בנכס אחר בגולומב 20 עד יום מותו והשכיר את הנכסים הנוספים בכתובת זו.

13. הורי העורר (ואחיו) התגרשו לפני שנים רבות ואילו העורר ואחיותיו התגוררו עם האם בדירתה, ולא עם האב בנכס. במהלך השנים, האב הסתבך בפלילים ואף ריצה עונש מאסר ממושך. במותו, הותיר המנוח חובות רבים ומנגד לא הוריש נכסים. העורר הסכים לקחת על עצמו את ניהול הערר על מנת להקל על אחיותיו.
14. העורר לא החזיק מעולם בנכס, לפני או לאחר פטירת אביו. העורר מתגורר משנת 2012 עם משפחתו בגבעתיים.
15. החצר ברחוב גולומב 22 (להלן: "**הקרקע התפוסה**") נתפסה לפני שנים רבות על ידי צד ג', מר דוד זר, לאחר שהאחרון הבין שלמנוח אין זיקה קניינית לשטח זה. מר זר מפעיל במקום מוסך ומחסן גרוטאות.
16. לאחר פטירת המנוח, העורר המשיך לגבות מדוד זר את דמי השכירות החודשיים, מכח הסכם השכירות עליו חתום דוד זר למול האב המנוח, בסך כולל של 20,000 ש"ח.
17. המשיב לא הציג הוכחות לכך שהנכסים מושכרים על ידי העורר. החוקר מטעם המשיב אמנם אמר בחקירתו שנאמר לו שהעורר משכיר שטחים במקום אבל לא ידע להצביע מי אמר זאת ולא הביא את אותם אנשים לעדות. לטענת העורר, הנכס כולו ריק מזה שנתיים וחצי ולא נעשה בו שום שימוש.
18. העורר ואחיו פנו פעמים רבות לעירייה בטענה שאין להם כל זיקה לנכס ואינם מחזיקים בו ואילו העירייה מצידה ממשיכה לחייב את העורר ללא כל סמכות חוקית ו/או בסיס.

טענות המשיב

19. לטענת המשיב, לעורר הזיקה הקרובה ביותר לנכס על פי פרשנות בית המשפט העליון להגדרת "מחזיק" שבסעיף 1 לפקודת העיריות. לעניין זה, גם פולש יכול להחשב כבעל זיקה לנכס.
20. חיוב העורר בארנונה נובע מזיקתו לנכס וכמי ששולט דה פקטו בנכס, גם אם אין לעורר זיקה קניינית אליו.
21. זיקתו הקרובה של העורר לנכס הוכחה על ידי המשיב:
 - א. למרות שהעורר טען בתחילה שאין לו כל זיקה למחסן, הוא הודה בחקירתו כי גבה דמי שכירות מהשוכר, כלומר הפיק "הנאה" ממנו (הלכת **יצחק זוהר**, ע"מ 9963/03).
 - ב. בנוסף, במסגרת חקירתו הודה העורר כי ביקר בנכס לפחות 8 פעמים במהלך 2021 לצורך גביית דמי השכירות מצד ג' (לוינגר) עבור המחסן. מר לוינגר מצידו אישר בתצהירו

שבתקופה שלאחר פטירת המנוח, גבה ממנו העורר את דמי השכירות מדי חודש (והגיע לצורך כך פיסית למושכר). גם אלי ברנס, המועסק על ידי מר לוינגר, אישר את הדברים והוסיף שמסר לעורר 12 שיקים עבור תשלומי הארנונה בסך של 2,500 ₪ כל אחד (מבלי לציין את שם המוטב), וזאת בנפרד ובנוסף לתשלום עבור דמי השכירות ששולמו לעורר מדי חודש בחודשו. השיקים עצמם נפרעו כולם. העתקי השיקים ואישור על פרעונם הוצגו לוועדה על ידי מר לוינגר.

ג. בנוסף, העורר הודה כי הוא מתזיק במפתחות המחסן ואף עשה בהם שימוש כדי לבדוק מה נעשה בו.

ד. בנוסף, במסגרת שני ביקורים שנערכו בנכס נמצא כי על שלט ההשכרה של המחסן מתנוסס שמו של העורר מספר הטלפון שלו. טענת העורר שהדבר נעשה עקב חשש מפולשים אך מחזקת המסקנה שלעורר זיקה מובהקת לנכס.

22. מכל הממצאים לעיל עולה שבניגוד לגרסה הראשונית של העורר, לעורר יש גישה וזיקה קרובה למחסן. גרסת העורר נמצאה לא אמינה והפכפכה ביחס למחסן וחזקה שאין להאמין לעורר גם ביחס ליתר הנכסים. העורר הודה כי בתקופת חיי אביו סייע לאביו להשכיר את הנכסים נשוא הערר ומן העדויות שנשמע עולה כי לאחר פטירתו עבר בעצמו לשלוט בנכס (או לכל הפחות במחסן) ולהפיק בעצמו הנאה כלכלית ממנו.

23. הואיל והעורר לא הוכיח כי קיים גורם אחר, זולתו, אשר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, וניתן לקבוע שהעורר נוהג בו מנהג בעלים הרי שהעורר עונה להגדרת "מחזיק" שבסעיף 1 לפקודת העיריות ומכאן חיובו שבדין.

24. המשיב מוסיף וטוען שיש לדחות על הסף טענות מסוג חוסר סמכות, חוסר סבירות וכיוצא ב' שאינן בסמכות ועדת הערר וכן טענות הנוגעות לצירוף צדדים ג', שצירופם היה הכרחי נוכח טענות העורר.

טענות צדדים ג'

25. צדדים ג' טוענים, ביחד, שלא הוכח בסיס לחיובם בארנונה.

26. המחסן בגולומב 20 רשום על שם העורר ולא על שם צד ג'.

27. העורר, בנו של המנוח יוסף כהן ז"ל, ניהל עבור אביו את הנכסים ברחוב גולומב 20 עוד בחיי אביו וגם לאחר פטירתו.

28. הקרקע התפוסה חולקה על ידי העורר לכמה חלקים אותם השכיר לשוכרים שונים (פועלים זרים, מחסנים ועוד).
29. העורר מצידו לא הוכיח שמר לוינגר שכר את המחסן בגולומב 20 (להלן: "המחסן").
30. מר לוינגר הוא בעל עסק לממכר ספות ומיטות בשם "לוינגר אברהם הרצל 40". מר לוינגר הודה, שלקראת סוף שנת 2020 פנה אליו העורר והציג עצמו כבנו של המנוח שבבעלותו מחסן, והציע לו לעשות שימוש ב 40 מ"ר מתוך המחסן לצד פליט אריתראי מצד אחד וסודני מצידו השני. עובדה זו אושרה על ידי העורר בעדותו. העורר אמר למר לוינגר שהארנונה תשולם על ידי העורר בשל כך שהשטח אינו מחולק בעירייה ולכן על לוינגר לשלם את הארנונה לעורר.
31. מר לוינגר הוכיח ששילם לעורר את סכומים הארנונה בגין הנכס בשיקים על החלק שמסר לעורר לצורך זה. העורר מצידו הודה בחקירתו שאכן גבה ממר לוינגר את דמי השכירות. מן הראיות שהוגשו לוועדה עולה שהעורר פרע על שמו חלק מן השיקים שניתנו לו לטובת הארנונה וחלקם האחר רשם על שם גב' ברוריה כהן, אחותו.
32. לקראת מחצית 2022 פינה מר לוינגר את השטח לאחר שהתברר שהעורר מחזיק בשטח לא כדין והוגשה כנגדו תביעה לסילוק יד על ידי העירייה.
33. אין בסיס לגביית ארנונה נוספת ממר לוינגר לאחר שהוכח שהעורר גבה ממנו את התשלומים כדייר משנה של העורר (סעיף 327(א) לפקודת העיריות). העורר אינו מכחיש קבלת תשלומים בגין הארנונה ממר לוינגר.
34. צד ג' 2, אלי ברנס, לא היה שוכר ולא החזיק בעצמו את הנכס או חלקים ממנו, אלא היה עובד שכיר של מר לוינגר בעסק "לוינגר אברהם הרצל 40" בתקופה שמחודש ספטמבר 2019 ועד יולי 2022, ממילא לא היה כל מקום לצרפו כצד ג'.
35. החוקר מטעם המשיב תחקר את מר ברנס בביקורו בנכס והאחרון אמר לחוקר שהוא שכיר בעסק ולא בעליו.
36. עדותו של העורר נמצאה בלתי אמינה והפכפכה. העורר ויתר על חקירתו הנגדית של מר לוינגר ועל כן יש לקבלה במלואה.

דיון והכרעה

הפן המשפטי

37. החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס, המוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"): **"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון"**. המונח "מחזיק" פורש על ידי בית המשפט העליון כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ברע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מו(3) 661, 663 (1992), בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון לציון (לא פורסם, 9.2.03, פסקה 14).

38. בנוסף, סעיף 1 לחוק הירושה קובע את עקרון "הנפילה המיידית" ולפיה **"נמות אדם עובר עזבונו ליורשיו"**. מכאן ולענייננו, עם פטירת האב המנוח הפכו רעייתו וילדיו ליורשים על פי דין של המנוח (על פי חלקם כקבוע בחוק הירושה) וזאת גם אם לא ביקשו ולא הוציאו צו ירושה ואו צו לקיום צוואה (באם היתה למנוח צוואה). יש להדגיש כי צו הירושה אינו אלא צו דקלרטיבי המאשר את היות היורשים יורשים על פי דין, למפרע מרגע הפטירה.

39. משמעות האמור לעיל היא שמרגע פטירת האב המנוח, הפך העורר (ביחד עם אמו ואחיותיו) לבעל זיקה קניינית בכל הנכסים בהם היו למנוח זכויות קנייניות (ככל והיו), ועל כן יורשי המנוח הפכו (גם אם בעל כורחם) באופן אוטומטי לבעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכסים אלו. לענין "הזיקה" המשפטית בנכס, אין משמעות לעובדה שהעורר ואחיו החליטו, משיקוליהם, שלא להגיש בקשה לצו ירושה של המנוח.

40. בהנחה שלמנוח היתה זיקה קניינית או אחרת לנכס (הוכחה המונחת לפתחו של המשיב) אזי עובר נטל ההוכחה לכתפי העורר שהחזקה בפועל בנכס אינה בידו אלא בידי צד ג', וזאת יש לעשות על ידי משלוח הודעת חדילה לעירייה (סעיפים 325-326 לפקודה). במילים אחרות: ברירת המחדל לחיוב בארנונה הוא בעל הנכס (ולרבות מכת ירושה), אלא אם הודיע הבעלים לעירייה כי הנכס נמכר או הושכר לאחר. נקבע בפסיקה כי **"על הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדילתו מבעלות או מחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה"** (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (2008), כבוד השופט י' דנציגר, להלן: "פרשת דור אנרגיה").

41. הסיבה לקביעת ברירת המחדל היא הרצון להקל על תהליך הגבייה של הארנונה, כך שהעירייה לא תצטרך לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או החזקה של הנכסים בכל רגע נתון (ראה גם בר"ם 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, פס" 5 (לא פורסם, [פורסם בנבו], 16.10.2006) וראה גם עמ"נ (מינהליים ת"א) 21484-03-18 איה בנבולסי נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו 30.09.2020).

מן הכלל אל הפרט

42. העורר טען בכתב הערר וגם בתצהירו שמעבר לעובדה (עליה אין חולק) כי מעולם לא התגורר בנכס, הרי שבנוסף אינו בעל שום זיקה לנכס או במילותיו של העורר "אין לי שום קשר לנכס" (סעיף 18 לתצהיר). כפי שראינו, טענה זו אינה מתיישבת עם ברירת המחדל הקבועה בחוק הירושה ולפיה ככל ולמנוח היו זכויות בנכס הרי שאלו עוברות אוטומטית בירושה ליורשיו על פי דין עם פטירתו, ואילו על העורר מוטלת החובה להוכיח **שלמרות האמור הוא אינו מחזיק בנכס וכי מי שמחזיק בו ו/או עושה בו שימוש הוא צד ג'.**

נדגיש שוב, כי ברירת המחדל ביחס לזיקה לנכס, כאשר מדובר ביורשים, נכונה מקום בו הוכח על ידי המשיב שהמנוח היה בעל הזיקה לנכס טרם פטירתו (בין אם זיקה קניינית או אחרת).

43. הנכס שבנדון מורכב מחמישה נכסים שונים המסווגים בסיווגים שונים ונדון בהם להלן, לאור העקרונות שלעיל.

המחסן (נכס 2000420009)

44. עיקר העדויות והמסמכים שהוגשו לוועדה נוגעים למחסן המהווה את עיקר שטח הנכס המחוייב. נאמר כבר בתחילת הדברים כי ביחס לנכס זה הוכח לוועדה באופן ברור ונטול ספקות, שלעורר זיקה ישירה וכן הנאה כלכלית (לא מבוטלת) ממנו.

45. לאחר הגשת הערר והתשובה לערר, הגיש המשיב לוועדה בקשה לצירוף מר לוינגר ומר ברנס כצדדים לתיק בעקבות חקירה פרטית שביצע באמצעות חוקר פרטי. במסגרת דו"ח מחודש ספטמבר 2021 שהוגש לוועדה צוין, כי בשטח הנכס יושבים צדדים ג' אשר לטענתם שוכרים את המחסן ישירות מהעורר אשר ידוע כמשכיר נכסים נוספים במתחם.

46. **מר ברנס** הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו ובו ציין, כי לא היה שוכר ולא החזיק בעצמו את הנכס או המחסן או חלקים ממנו, אלא היה עובד שכיר של מר לוינגר בעסק "לוינגר אברהם הרצל 40" בתקופה שמחודש ספטמבר 2019 ועד יולי 2022. להוכחת דברים אלו צירף מר ברנס לתצהירו תלושי שכר. בחקירתו הנגדית חזר על האמור לעיל ואישר שהיה זה שהכין את השיקים של לוינגר, וכי השיקים שמסר לעורר כללו גם **שיקים ייעודיים לתשלום ארנונה** (2,500 ₪ לחודש) לפי הסכום שקיבל מהעורר. מר ברנס טען ששולמו לעורר כ- 100,000 ₪ בסך הכל.

47. **מר לוינגר** הגיש תצהיר מטעמו אשר בו ציין, כי הוא בעל עסק לממכר ספות ומיטות בשם "לוינגר אברהם הרצל 40". כן סיפר שלקראת סוף שנת 2020 פנה אליו העורר והציג עצמו כבנו של המנוח שבבעלותו מחסן והציע לו לעשות שימוש ב 40 מ"ר מתוך המחסן לצד פליט אריתראי מצד אחד וסודני מצידו השני. לטענת מר לוינגר, העורר אמר לו שעליו לשאת בתשלומי

הארנונה עבור השטח בו הוא עושה שימוש בדרך של תשלום ישירות לעורך וכי העורך ישלם את התשלומים לעירייה. בנוסף גבה ממנו העורך את תשלומי שכירות החודשיים.

48. לאחר עדותו הגיש מר לוינגר, לבקשת הועדה, **העתק צילומי של השיקים אותם מסר, לטענתו, לעורך לצורך תשלום ארנונה על סך 2,500 ₪ כל שיק (סך הכל 6 שיקים בסך כולל של 15,000 ₪) וכן אסמכתא על פרעונם**. מר לוינגר העיד כ מסר את השיק "על החלק" (ללא שם המוטב) ואילו העורך מילא את שם המוטב (גבי ברוריה כהן אחותו של העורך). בנוסף הציג העורך שיקים לפקודת העורך בסך כולל של 17,600 ₪, בחלקם לטובת העורך, ועל פי עדות העורך שיקים אלו ניתנו לעורך בגין דמי שכירות. הוצגו גם אסמכתאות לפרעונם.

49. **מר לוינגר הוכיח איפה בעדותו ובמסמכים שהוצגו על ידו, שבמהלך שנת 2021 שילם לעורך לכל הפחות תשלומים בסך כולל 32,600 ₪ (!!), בין אם בגין דמי שכירות ובין אם בגין תשלומי ארנונה. כאמור, מר לוינגר העיד כי שילם לעורך סכום כולל של כמאה אלף ₪.**

50. ביום 15.5.2023 הודיע ב"כ העורך לוועדה כי אינו מעוניין לחקור את מר לוינגר על תצהירו. העורך לא חזר בו מהודעה זו גם לאחר שמר לוינגר הגיש לוועדה העתקי השיקים לעיל (ביום 17.5.2021) אף שאילו העורך היה מודיע לוועדה שברצונו לחקור את מר לוינגר על כך, היה נענה בחיוב. לאור הודעת העורך, **יש לקבל את תצהירו של מר לוינגר, ולרבות השיקים והאסמכתאות שהוגשו לוועדה, כראיה לתוכנם כמות שהם.**

51. **העורך נחקר על תצהירו ואישר שסייע לאביו להשכיר את המחסן; שמר לוינגר ומר ברנס שכרו את המחסן מאביו המנוח של העורך; ששמו ומספר הנייד שלו אכן מופיעים על השלט בכניסה למחסן על מנת להסיג פולשים אפשריים.**

52. לשאלת הועדה הבהיר העורך כי הוא ואחיותיו ביכרו שלא לרשת את אביהם המנוח בשל החובות הרבים שהותיר במותו, ולרבות את הנכס נשוא הערר. לאחר פטירת האב, הגיעו העורך ואחיותיו לבית המגורים של האב ולקחו מעט מהחפצים שהיו בדירת האב. לאחר מכן טרקו את הדלת. בנוסף, העורך הודיע לשוכר המחסן (מר לוינגר) שיצטרפו לפנות את המקום לאור מו פינוי של בית המשפט.

53. העורך אישר שנכנס למחסן לאחר פטירת אביו ובמועד הביקור לא ראה שם את מר לוינגר ו/או ברנס. הכניסה נעשתה באמצעות **מפתח למחסן שנתן לעורך אביו המנוח (מפתח שנמצא בידו גם היום)**. העורך אישר לשאלת הועדה **שגבה מלוינגר דמי שכירות עבור המחסן וזאת על מנת לסגור את חובות ארנונה, מים וחשמל שהתברר לו (אז) שיש על הנכס, וזאת לטענתו רק ביחס לתקופה בה נעשה שימוש במחסן על ידי לוינגר משום ש"ריחם" עליו**. על פי עדות העורך, הוא גבה סך של כ- 20,000 ₪ מלוינגר עבור דמי שכירות וארנונה ואולם לא פרע מהם את חוב

הארנונה, גם לא בגין המחסן, אלא חובות לחברת החשמל וכן פרעון הלוואות שונות של האב. העורר אישר ביקר במקום כ- 8 פעמים לצורך הגבייה של הכספים.

54. מן המסמכים והעדויות שנשמעו ופורטו לעיל עולה מסקנה חד משמעית שלעורר זיקה ישירה למחסן ובנוסף העורר נהנה (בעבר) הנאה כלכלית משמעותית מהמחסן, בין אם קיבל לידו כ- 100,000 ₪ על פי עדות מר ברנס (שלא נסתרה) ובין אם פחות מכך. אף די היה לנו בכך שלעורר, על פי הודאתו, היה מאז ומתמיד מפתח למחסן והוא אף עשה בו שימוש, כדי להגיע למסקנה זו.

55. העובדה שהעורר לא מצא לנכון לציין בערר ו/או בתצהירו עובדות מהותיות (ביקורים חודשיים בנכס, קבלת סכומים משמעותיים ועוד) ונאלץ להודות בעובדות אלו רק במסגרת חקירתו הנגדית ו/או לשאלת הוועדה, עולה כדי טעם לפגם, לשון המעטה, ובעיקר מטילה ספק רב במהימנות העורר ואמירותיו ביחס לעניינים נוספים. עוד יש לזקוף לחובת העורר את העובדה שגבה **כספים ייעודיים** משוכר המשנה לטובת תשלום ארנונה ולמרות זאת לא עשה בהם שימוש לתשלום הארנונה (על פי הודאתו), בין אם במטרה להעלים את זיקתו לנכס ובין אם על מנת להיטיב את כיסו בסכומי כסף נוספים. העובדה שהעורר העלים עובדות כה מהותיות מהערר ומתצהירו אילצה את המשיב לבצע פעולות שונות ובכללן הגשת דו"ח חוקר פרטי ובקשה לצירוף צדדים ג', שנאלצו גם הם להוציא הוצאות במסגרת ההליך. עובדות אלו יבואו לידי ביטוי בחיוב העורר בהוצאות ההליך, כמפורט להלן.

חלקי הנכס האחרים

56. במסגרת הדיון המקדמי הובהר על ידי המשיב כי נכסים 483 + 955 נמצאים בגולומב 22 ואילו נכסים 954, 447, 098 נמצאים בגולומב 20. באותו דיון (2.5.22) הודה העורר שהאב המנוח היה בר רשות רק בנכסים שבגולומב 20. לאור הודאה זו אין לנו צורך לדון כלל בנכסים 954, 447, 098 הואיל והעורר ירש (לכאורה) את זכויות אביו המנוח בנכסים אלו, אלא אם כן יעלה בידו להוכיח (בפני הערכאה המוסמכת) כי לא ירש (או שאינו יכול לרשת) את זכויות אביו בנכסים אלו.

57. להוכחת הזיקה שבין העורר לנכסים שבגולומב 22 (483, 955) הציג המשיב 3 תצהירים של עובדי משרד שוגון חקירות וכן דו"ח שהוכן על ידי המשרד (להלן: "דו"ח שוגון"). בנוסף, הוגש תצהירו של מר טוילי, חוקר מטעם המשיב ושל מר יוני מזרחי, מנהל חוליית גביית שטי בעירייה ומר גיא גובני נציג גבייה שטח בעירייה. מר רחמים כהן ומר אפריים שמש נחקרו בחקירה נגדית ואילו העורר ויתר על חקירה נגדית של מר גיא גובאני, מר אופיר טוילי ומר יוני מזרחי.

58. בתחילת חקירתו של מר כהן הבהיר האחרון כי הפוליון הרלוונטי לנכס 483 (מבני מגורים) הוא פוליון 8, ביחס אליו נכתב בדו"ח כי מדובר במבנה פחונים עם דלת כניסה וקודן ומי שעושה בו שימוש הם בני מיעוטים ונרקומן. עוד נכתב כי על פי המידע שנאסף בשטח המשכיר הוא העורר, והחוקר אף קיבל את מספר הטלפון של העורר. עדות דומה ניתנה גם על ידי החוקר השני מטעם חברת שוגון, מר שמש, אשר טען כי הופנה על ידי שלושה אנשים לעורר.
59. העורר בעדותו טען כי שני הנכסים בגולומב 22 מוחזקים מזה שנים רבות על ידי אדם בשם דוד זר המפעיל במקום מחסן לאופנועים. לטענת העורר, מר זר ביקש להשכיר את השטח מהמנוח ולאחר שהבין שלאחרון אין זיקה קניינית אליו, השתלט על המקום (סעיף 21 לתצהיר העורר). מר זר נתבע, כאחד המחזיקים, במסגרת תביעת הפינוי שהגישה רמ"י (נספח ו' לתצהיר העורר) ושם העיד (בשנת 2013) כי הוא שוכר חלק מן הנכס מהאב המנוח ואף משלם לאחרון דמי שכירות. המנוח עצמו העיד באותו התיק שהשטח הנדון מוחזק על ידו וכי הוא משכירו למר זר אלא שהאחרון אינו משלם בפועל את דמי השכירות (עמ' 39 לפרוטוקול). המנוח נשאל בחקירתו: "למעשה אתה טוען שכל שטח המוסך שהוא משתמש בו הוא שלך?" והשיב: "כן, גם הוא לא מכחיש".
60. כך או כך, בסיומו של אותו הליך משפטי משנת 2013, ניתן פסק בהסכמה לפינוי כלל השטחים, ולרבות הנכסים בגולומב 22.
61. מהליכים אלו ניתן להסיק שככל הנראה למנוח לא היתה זכות קניינית בנכסים נשוא הערר, כולם או חלקם, ובעקבות כך ניתן פסק דין לפינויים. יחד עם זאת, בפני הועדה לא הוצגו ראיות כלשהן לגבי פינוי השטחים בפועל ו/או התביעות שהוגשו (אם הוגשו) ביחס לאותם נכסים לאחר פסק הדין לפינוי ו/או השימושים שנעשו בהם לאחר פסק הדין ועל ידי מי, וכל זאת בשים לב לכך שפסק הדין ניתן לפני קרוב לעשור שנים!!!.
62. למעשה, שאלת הזכויות הקנייניות בנכסים בגולומב 22, ואף שאלת התגלגלות החזקה בהם במהלך השנים היא סוגייה מורכבת שאין לוועדה את הידע ו/או הכלים לדון בה ו/או להכריע בה, בפרט שהוצגו לוועדה ראיות חלקיות ביותר ביחס לסוגיות אלו. לכן, מן הראוי לברר בפני הערכאה השיפוטית המוסמכת לכך. למרות זאת, והואיל והנטל על המשיב להוכיח, לכל הפחות, זיקה של המנוח לנכסים אלו (בסמוך לפטירת המנוח, 2019) ואילו הדבר לא הוכח לפנינו, יש לפטור את העורר מחיוב בגין נכסים אלו.

ולסיכום

63. אנו מקבלים את הערר באופן חלקי וקובעים לסיכום כך:

א. הואיל והוכח שלעורר זיקה ישירה לנכס שמספרו 2000420009, הרי שיש לקבוע שחיובו של העורר בגין נכס זה כמחזיק הינו כדין.

ב. הואיל והעורר הודה שהאב המנוח היה ברשות בנכסים שמספריהם 2000387954, 2000371447 ו-2000420098, שכולם נמצאים בכתובת גולומב 20, הרי שמכת זאת שהעורר הינו יורש של אביו, ובהעדר הוכחה אחרת (שלא הוצגה), בדירת המחדל היא שהעורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ומשכך חיובו כמחזיק נעשה דין.

ג. הואיל ולא הוכחה לנו זיקה קניינית או אחרת של האב המנוח ואו של העורר לנכסים 2000371483 ו-2000387955, שניהם ברחוב גולומב 22, הרי שלא ניתן לקבוע שלעורר הזיקה הקרובה ביותר לנכסים אלו ומשכך אין לחייב בגינם את העורר.

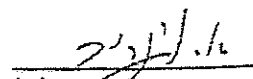
64. נוכח התוצאה "המעורבת" אלינו הגענו, לא מצאנו לנכון לחייב מי מהצדדים בהוצאות.

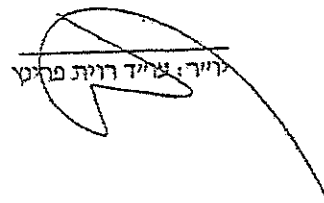
ניתן בהעדר הצדדים היום 9.5.24

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

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


חברה: אורלי מלי, רייח
קלודית: ענת לוי


חבר: אורלי מלי, כלכלן


חבר: אורלי מלי, כלכלן

7410107
מ.ג. 8107
י.ת. אדוארד ברנשטיין 6 ת"א

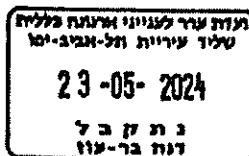
מס' תדע	תאריך קבלת החלטת	מס' בית	מספר לקוח
193622825	4/3/24	19	0100484379
193625844	10/3/24	62	0100487288
193625874	10/3/24	3	0100555635
193626138	10/3/24	39	0100482469
193626159	10/3/24	12	0100327176
193626400	11/3/24	113	0100483843
193626401	11/3/24	192	0100483843
193626402	11/3/24	26	0100034241
193626444	11/3/24	56	0100996786
193626482	11/3/24	26	0100890903
193626488	11/3/24		0100481577
193626493	11/3/24	208	0101525442
193626530	11/3/24	20	0100481577
193626531	11/3/24		0101198512
193626557	11/3/24	26	0100209720
193626562	11/3/24	11	0100025814
193626591	11/3/24	35	0100464054
193626597	11/3/24	64	0100490772
193626601	11/3/24		0100587157
193626656	11/3/24	26	0100268756
193626720	11/3/24	9	0100995243
193626764	11/3/24	5	0100515331
193626879	11/3/24	6	0100149789
193627054	12/3/24	144	0101337357
193627058	12/3/24	115	0100490748
193627059	12/3/24	26	0100477027
193627080	12/3/24	51	0100489862
193627081	12/3/24	33	0101967633
193627083	12/3/24	44	0101198512
193627079	12/3/24	2	0100334990
193627082	12/3/24		0100497479
193627131	12/3/24	6	0100495318
193627225	12/3/24	58	0101860897
193627230	12/3/24	6	0100492431
193627343	12/3/24	3	0100488187
193627366	12/3/24	29	0100481843
193627433	12/3/24	12	0100883880
193627472	12/3/24	120	0100092368
193627518	12/3/24	106	0100394168
193627816	17/3/24		0100481577
193627861	18/3/24		0100794153
193627872	18/3/24		0100180755
193627751	18/3/24	13	0100484211
193627752	18/3/24	6	0100327683
193627784	18/3/24		0102268805
193627858	18/3/24	63	0100487086
193627909	18/3/24	33	0100492159
193627911	18/3/24	40	0100487232
193627917	18/3/24	65	0100488101
193627928	18/3/24	19	0101910266
193628006	18/3/24	16	0100183820
193628154	18/3/24	4	0100518250
193628208	18/3/24		01009966432
193628303	18/3/24	5	0100727338
193628508	19/3/24		0100277546
193628589	19/3/24		0100483289
193628683	19/3/24	9	0100315188
193628767	19/3/24	19	0100481306
193628783	19/3/24	9	0100139552
193628795	19/3/24	38	0100315377
193629002	19/3/24	39	0101105318
193629125	19/3/24	19	0100759633
193629385	20/3/24	16	0100491760
193629444	20/3/24	29	0100896117
193630073	21/3/24	1	0100754140
193630074	21/3/24	19	0100515188
193630307	21/3/24	10	0100489618
193630384	21/3/24	35	0100133581
193630385	21/3/24	38	0101915228
193630381	21/3/24	228	0100079629
193630393	21/3/24	21	0100488101
193630395	21/3/24	1	0101939043
193630493	21/3/24	9	0100817042
193630514	21/3/24	18	0100483043
193630544	21/3/24	83	0100494709
193630605	21/3/24	33	0100491181
193630715	21/3/24	16	0100624239
193630782	21/3/24	121	0100802921
193630787	21/3/24	6	0100779387
193630802	21/3/24	46	0102269458
193630804	21/3/24	129	0100491692
193630807	21/3/24	45	0100497479
193630846	21/3/24	2 2379	0100041482
193630881	21/3/24	94	0102249956
193630897	21/3/24	37	0100771535
193631204	25/3/24	29	0100489553
193631241	25/3/24	50	0100798879
193631264	25/3/24	2	0100873180
193631265	25/3/24	35	0100799250
193631268	25/3/24	39	0101828391
193631347	25/3/24		0100490677
193631385	25/3/24	49	0100033008
193631439	25/3/24	10	0101676594
193631600	25/3/24	26	0102258285

מס' פניה	תאריך קבלת החלטה	מס' בית	מס' פניה
193631641	25/3/24	45	0100046589
193631664	25/3/24	25	0101319989
193631764	26/3/24	89	0100997894
193631765	26/3/24		0101939043
193631823	26/3/24	88	0100559117
193631835	26/3/24		0100488043
193631855	26/3/24	32	0100821391
193631936	26/3/24	7	0100025987
193631982	26/3/24	46	0100480221
193632046	26/3/24	104	0100484931
193632047	26/3/24	7	0100484424
193632048	26/3/24	37	0100484260
193632081	26/3/24	3	0100480221
193632086	26/3/24	46	0100480221
193632089	26/3/24	3	0100487644
193632096	26/3/24	8	0101200480
193632097	26/3/24	7	0100483843
193632101	26/3/24		0100488296
193632132	26/3/24	13	0100487533
193632139	26/3/24	9	0100254827
193632180	26/3/24	57	0102081244
193632184	26/3/24	49	0100484511
193632210	26/3/24		0100488101
193632213	26/3/24		01000334534
193632214	26/3/24	6	0100779387
193632224	26/3/24	15	0100483843
193632237	26/3/24	53	0101892266
193632379	26/3/24	28	0102258124
193632425	27/3/24	13	0101304044
193632437	27/3/24		0100478608
193632445	27/3/24	81	0100488756
193632480	27/3/24	140	0101038570
193632483	27/3/24		0100362045
193632488	27/3/24	40	0100660968
193632537	27/3/24	40	0100495157
193632561	27/3/24	32	0100484575
193632565	27/3/24	121	0100930824
193632591	27/3/24	60	0100249882
193632620	27/3/24	104	0100474494
193632647	27/3/24	5	0100487882
193632690	27/3/24		0100798879
193632693	27/3/24		0100963681
193632712	27/3/24	43	0100473562
193632732	27/3/24	14	0100489054
193632742	27/3/24	84	0100677546
193632754	27/3/24		0102268865
193632770	27/3/24	31	0100676255
193632772	27/3/24	45	0100820267
193632823	27/3/24		0102287836
193632836	27/3/24	8	0100184245
193632841	27/3/24	2 2379	0100041482
193632987	27/3/24	33	0100121195
193633042	27/3/24	33	0100492159
193633049	27/3/24	12	0100276431
193633051	27/3/24	14	0100488401
193633056	27/3/24	9	0100119316
193633130	27/3/24	80	0101934321
193633152	27/3/24		0100279659
193633283	27/3/24	30	0100484260
193633279	27/3/24	28	0101567791
193633304	27/3/24	12	0100484310
193633336	27/3/24	8	0100834663
193633346	27/3/24	6	0100897060
193633357	27/3/24	3	0100730446
193633385	27/3/24	4	0100889949
193633465	28/3/24	12	0100484773
193633559	28/3/24	39	0100883461
193633582	28/3/24	5	0100549641
193633593	28/3/24	39	0100487192
193633611	28/3/24	11	0102084931
193633614	28/3/24	48	0100000247
193633615	28/3/24	21	0100657575
193633616	28/3/24	150	0100484602
193633640	28/3/24		0100039566
193633667	28/3/24	5	0100753891
193633692	28/3/24	18	0101516448
193633712	28/3/24	38	0100482030
193633715	28/3/24	40	0100492245
193633722	28/3/24	37	0100487198
193633725	28/3/24	38	0100487789
193633732	28/3/24	75	0100485167
193633741	28/3/24	14	0101392287
193633754	28/3/24	70	0101195838
193633783	28/3/24	2	0100219848
193633793	28/3/24	28	0100999143
193633794	28/3/24	21	0100485971
193633820	28/3/24		0100484424
193633847	28/3/24	22	0100465583
193633855	28/3/24		0100529193
193633883	28/3/24	7	0100183752
193633888	28/3/24	156	0101387851
193633896	28/3/24		0100657575
193633916	28/3/24	26	0101392801
193633991	28/3/24	6	0100483049

מס' תעודת	תאריך קבלת דרישה	מס' בית	מס' תעודת
193633992	28/3/24	3	0100772089
193634007	28/3/24	76	0100911582
193634026	28/3/24	7	0101750587
193634031	28/3/24	144 א	0100706297
193634055	28/3/24	16	0100671591
193634091	28/3/24	4	0101510691
193634093	28/3/24	16	0100822383
193634335	31/3/24	40	0100036005
193634382	31/3/24	48	0100000247
193634385	31/3/24	108	0100734522
193634397	31/3/24	15	0100480841
193634398	31/3/24	40	0100484573
193634410	31/3/24	13	0100488869
193634416	31/3/24	12	0100892491
193634417	31/3/24	20	0102112668
193634462	31/3/24	29	0101193542
193634490	31/3/24	91	0100144678
193634530	31/3/24	20	0102112668
193634533	31/3/24	8	0100025518
193634543	31/3/24	40 ב	0100491639
193634632	31/3/24	3	0102135048
193634633	31/3/24	35	0100488391
193634662	31/3/24	40	0100496301
193634747	31/3/24	30	0100051970
193634765	31/3/24	65	0100488101
193634766	31/3/24	82 ו	0100822826
193634767	31/3/24	3	0100723423
193634768	31/3/24	23	0100484004
193634781	31/3/24		0100473241
193634793	31/3/24	2	0100599603
193634800	31/3/24	9	0100734947
193634801	31/3/24	144 ז	0101337357
193634807	31/3/24	43 א	0100808128
193634811	31/3/24	2	0100484815
193634813	31/3/24	12 א	0101495232
193634817	31/3/24		0101613141
193634818	31/3/24	3	0102121159
193634819	31/3/24	14	0100490687
193634833	31/3/24	52	0100496124
193634878	31/3/24	5	0100930852
193634883	31/3/24	41	0100344511
193634885	31/3/24	9 א	0100484535
193634886	31/3/24	9 א	0100484535
193634902	31/3/24	26	0100516402
193634915	31/3/24	4	0100041899
193634918	31/3/24	29	0100805191
193634928	31/3/24	18	0100488756
193634931	31/3/24	75	0100488063
193634953	31/3/24	144 א	0100769031
193634959	31/3/24	74	0100480841
193634962	31/3/24	16	0100483639
193634967	31/3/24	64	0100706794
193634980	31/3/24	3	0102092822
193634992	31/3/24	27 ו	0100826585
193634995	31/3/24	31	0100484304
193634996	31/3/24	19	0100746012
193635010	31/3/24	120	0100071019
193635022	31/3/24	155	0100491308
193635034	31/3/24	6	0101786435
193635063	31/3/24	20	0100484570
193635110	31/3/24	8	0100480841
193635113	31/3/24	41	0100492229
193635127	31/3/24		0100861099
193635130	31/3/24	46	0101308030
193635137	31/3/24	23 א	0100480841
193635142	31/3/24		0100068227
193635152	31/3/24	25	0100764687
193635158	31/3/24	43	0100036200
193635200	31/3/24	35	0100821479
193635205	31/3/24	71	0100488041
193635258	31/3/24	5 א	0100671359
193635266	31/3/24	24 ו	0100493635
193635269	31/3/24	25	0100122830
193635279	31/3/24	75	0100492932
193635288	31/3/24	17	0100778143
193635312	31/3/24	280	0100749928
193635320	31/3/24	5 ו	0101672640
193635350	31/3/24	3	0100972450
193635386	1/4/24	8	0100742169
193635406	1/4/24	108 א	0100488956
193635413	1/4/24	13	0100492223
193635485	1/4/24	6	0101263098
193635467	1/4/24	32 ו	0102128007
193635488	1/4/24	25	0100254082
193635534	1/4/24	41	0100025725
193635590	1/4/24	32 ו	0100846490
193635595	1/4/24	10 ו	0100487148
193635634	1/4/24	54	0100768098
193635635	1/4/24	61 א	0100723491
193635636	1/4/24	56	0100798879
193635752	1/4/24	212	0100834663
193635755	1/4/24	14 ו	0100891501
193635779	1/4/24	14	0100802123
193635782	1/4/24	7	0101019273

מספר תעודת זהות	תאריך קבלת רשומה	מס' בית	מספר לקוח
193635799	1/4/24	9	0101185744
193635820	1/4/24	21	0100657575
193635822	1/4/24	10	0100487148
193635828	1/4/24	2	0100487378
193635853	1/4/24	111	0100560121
193635857	1/4/24		0100880586
193635861	1/4/24		0100329683
193635875	1/4/24	2	0100738211
193635972	1/4/24	7	0101019273
193635984	1/4/24	10	0100487148
193635999	1/4/24	11	0100211291
193636024	1/4/24	42	0101016024
193636049	1/4/24	5	0100831635
193636124	1/4/24	39	0100487192
193636141	1/4/24	41	0101821811
193636142	1/4/24	3	0100647887
193636156	1/4/24		0100488101
193636157	1/4/24		0100487939
193636158	1/4/24	32	0100480126
193636159	1/4/24	12	0100483289
193636183	1/4/24	37	0100487198
193636212	2/4/24	8	0100729318
193636241	1/4/24	37	0100493966
193636311	1/4/24	31	0100847901
193636337	1/4/24	238	0100752129
193636342	1/4/24	3	0100473785
193636346	1/4/24	322	0100544850
193636425	2/4/24	125	0100469869
193636440	2/4/24	23	0100482095
193636589	2/4/24	57	0100822425
193636718	2/4/24	8	0100042195
193636741	2/4/24	5	0100808547
193636801	2/4/24	19	0100500040
193636883	2/4/24	106	0101696058
193636886	2/4/24		0100490910
193636980	2/4/24	134	0101769759
193637001	2/4/24	12	0100882491
193637219	3/4/24	23	0100494672
193637221	3/4/24	2	0100487378
193637223	3/4/24	30	0100647887
193637226	3/4/24	53	0100487158
193637266	3/4/24	20	0101269684
193637280	3/4/24	4	0100350054
193637286	3/4/24	19	0100334980
193637307	3/4/24	3	0100471734
193637326	3/4/24	9	0101822365
193637391	3/4/24	38	0100239932
193637841	3/4/24	43	0100071505
193637862	3/4/24	33	0101921476
193637865	3/4/24		0101187190
193638205	4/4/24	38	0100481144
193638208	4/4/24	113	0100560101
193638240	4/4/24	6	0101921834
193638248	4/4/24	26	0100888190
193638270	4/4/24	20	0100491958
193638295	4/4/24	27	0100333370
193638343	4/4/24	113	0100492243
193638344	4/4/24	33	0100401161
193638385	4/4/24	4	0100920081
193638486	4/4/24	46	0100204865
193638501	4/4/24	106	0100483934
193638519	4/4/24	66	0100484004
193638584	4/4/24	8	0100492619
193639984	8/4/24	192	0100093126
193640010	8/4/24	176	0100487034
193640324	8/4/24	66	0101502311
193640700	9/4/24	27	0101423656

22/5/2024
 יו"ר באגף תשפ"ד



ועדת הערר לענייני ארנונה
 שלד עיריית תל-אביב-יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה לחשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית),
 חתש"י - 1976, ארכ"ב בת 30 ימים נוספים למתן תשובה לחשגות אשר הוגשו במשרדו חאגף לחיובי ארנונה
 וטרם חסתיים טיפול המפורטות בדו"ח המצ"ב.

הארכ"ב מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בחשגות אלה, חוזרש בין חיתרו עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה
 או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, וצורת קשר עם חלקה לצורך קבלת מידע נוסף, וחכל לשם מתן
 מענה עיוני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען חסדר חטוב יוסבר כי לא יוגרם לצדדים כל נזק במתן הארכ"ב מתבקשת.

3.6.24
 (החל)

בברכה,
 איציק חן,
 מנהל הארנונה

לשם זלילה איתן חן
 ארנונה כמג"ר

(22/4 - 31/3 2024)

החל כחל חן
 חן חן חן

אמרת להפוך ער"ד
 לענ"כ אנוחה כללית
 שלד עיריית תל-אביב-יפו

דואר חן ער"ד
 מ.ר. 8107
 דח. אדוארד בנסטיין 6 ת"א

22/05/2024
דף מס' 1 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תזערה	תאריך קבלת החלטת	מס' בית	מספר לוח
193634869	31/3/24	2	0100883880
193636211	2/4/24	8	0101384040
193636423	2/4/24	1	0100480311
193636500	2/4/24	40	0100505579
193636518	2/4/24	29	0100311308
193636525	2/4/24	29	0100488953
193636575	2/4/24	6	0101274279
193636597	2/4/24	46	0100480221
193636641	2/4/24	29	0100124429
193636715	2/4/24	13	0100993195
193636730	2/4/24	70ב	0100618731
193636783	2/4/24	6	0100288868
193636843	2/4/24	22	0100764603
193636856	2/4/24	5	0100753891
193636966	2/4/24	4	0100487834
193636967	2/4/24	5	0100753891
193636968	2/4/24	142	0100025814
193637000	2/4/24	123	0102288513
193637236	3/4/24	14 א	0100891501
193637258	3/4/24		0100159194
193637409	3/4/24	43	0100476882
193637426	3/4/24	12	0100627488
193637459	3/4/24		0100204562
193637516	3/4/24	22	0100025518
193637561	3/4/24	6	0100025518
193637568	3/4/24	56	0100256009
193637620	3/4/24	5	0100549641
193637627	3/4/24	11	0100499310
193637640	3/4/24	39	0100487192
193637668	3/4/24	13	0100487533
193637673	3/4/24		0100766098
193637807	3/4/24	32	0100110821
193637813	3/4/24	40	0100484573
193637821	3/4/24	14	0100884962
193637848	3/4/24	6	0100483843
193637864	3/4/24	6	0100483843
193637866	3/4/24	6	0100483843
193637868	3/4/24	6	0100483843
193638054	4/4/24	8	0101384040
193638296	4/4/24	46	0100480221
193638297	4/4/24	4	0100487834
193638337	4/4/24	11	0101992774
193638378	4/4/24	94א	0101269723
193638388	4/4/24	3	0100487882
193638395	4/4/24	14	0100817152
193638397	4/4/24	5	0100916046
193638419	4/4/24	25	0100488674
193638439	4/4/24	290	0100484602
193638666	4/4/24	45 א	0100758945
193638671	4/4/24	2	0100291412
193638715	5/4/24	18	0101993482

22/05/2024
דף מס' 2 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' פניה	תאריך קבלת הפניה	שם הפונה	מס' בית	מספר לקוח
193638860	7/4/24	פ"ד	3	0100487882
193638866	7/4/24	אחד העם	9	0100847959
193638974	7/4/24	ל"ו	12	0100631654
193638995	7/4/24	בארי	32	0100194079
193639101	7/4/24	שדרות שאול המלך	8	0100834663
193639116	7/4/24	לוינסקי	69	0100488386
193639155	7/4/24	בנימיני אהרון	11	0100488754
193639195	7/4/24	עובדיה מברטנורה	21	0100657575
193639222	7/4/24	הרצל	168	0102189476
193639439	7/4/24	בן יוסף שלמה	20	0100893305
193639604	7/4/24	שדרות רוטשילד	17	0100911582
193639639	8/4/24	הברזל	25	0100476142
193639654	7/4/24	המלך ג'ורג'	15	0100719435
193639677	7/4/24	מונטיפיורי	24	0100512455
193639833	8/4/24	דרך השלום	15	0100484713
193639931	8/4/24	אלנבי	43	0100480166
193639934	8/4/24	רובינשטין יצחק	61	0100487887
193640016	8/4/24			0100488391
193640069	8/4/24	בן יהודה	1	0100492603
193640095	8/4/24	שד"ל	3	0100480221
193640138	8/4/24			0100558613
193640180	8/4/24			0100045200
193640323	8/4/24	הר סיני	1	0100816100
193640325	8/4/24	דרך בגין מנחם	125	0102287150
193640686	9/4/24	מתחם אוניברסיטת ת"א	150	0100484602
193640689	9/4/24	החשמל	16	0100483843
193640701	9/4/24	החשמל	16	0100483843
193640813	9/4/24	המלאכה	3	0101895293
193640925	9/4/24	מתחם אוניברסיטת ת"א	290	0100484602
193640977	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640978	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640979	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640980	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640981	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640982	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640983	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193640986	9/4/24	רבנו חננאל	28	0100711625
193641023	9/4/24	קהילת סלונקי	7	0100596028
193641061	9/4/24	המחוגה	3	0100712862
193641064	9/4/24	נחלת בנימין	47	0100835634
193641085	10/4/24	כיכר נמיר- אתרים	4	0100920081
193641111	9/4/24	רב צעיר	14	0100895047
193641139	9/4/24	יש"ר מקנדיאה	24	0100543866
193641150	9/4/24	סוקולוב	23	0102146574
193641206	10/4/24	בוקי בן יגלי	2	0100487834
193641329	10/4/24	וולפסון	46	0100487281
193641373	10/4/24	חננאל אשר	77	0100631653
193641478	10/4/24	כיכר נמיר- אתרים	4	0100920081
193641501	10/4/24	עמק ברכה	6	0100126081
193641533	10/4/24	שדרות רוטשילד	39	0100483958
193641554	10/4/24	ל"ו	12	0100385682

22/05/2024
דף מס' 3 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תד"מ	תאריך זימון החוב	מס' בית	מספר זימון
193641733	10/4/24	א9	0100730451
193641863	11/4/24	20	0100289146
193641905	11/4/24	א7	0101425954
193641912	11/4/24	110	0100235967
193641922	11/4/24	17	0100479905
193641952	11/4/24	79	0100487932
193642027	11/4/24	39	0100974216
193642054	11/4/24	53	0100491158
193642070	11/4/24	2	0100490933
193642106	11/4/24	13	0100489297
193642113	11/4/24	א92	0100673493
193642120	11/4/24	21	0100493970
193642179	11/4/24	א21	0101932802
193642208	11/4/24	3	0101567691
193642217	11/4/24	121	0102226931
193642231	11/4/24	2	0100487378
193642254	11/4/24	14	0101899995
193642290	11/4/24	4	0100052633
193642370	11/4/24	4	0102083862
193642450	13/4/24	46	0102024496
193642689	14/4/24	א2	0101447402
193642875	14/4/24	8	0102297363
193642967	14/4/24	43	0100480841
193642974	14/4/24	20	0100312184
193643026	14/4/24	82	0100802921
193643041	14/4/24	150	0101385129
193643070	14/4/24	7	0100651568
193643131	15/4/24	5	0100615970
193643143	15/4/24	39	0100685802
193643261	15/4/24	4	0100597779
193643263	15/4/24	27	0100496701
193643321	15/4/24	9	0100640449
193643437	15/4/24		0100660477
193643448	15/4/24	56	0100485587
193643477	15/4/24	97	0100857297
193643480	15/4/24	5	0100482403
193643485	15/4/24	2	0101195344
193643489	15/4/24	40	0100818503
193643523	15/4/24	57	0100486312
193643633	15/4/24	40	0100146037
193643645	15/4/24	4	0100489951
193644870	16/4/24	9	0100481577
193644934	16/4/24	156	0102294706
193644940	16/4/24	א4	0101825982
193644963	16/4/24	3	0101747028
193645005	16/4/24		0100495552
193645024	16/4/24	154	0100311838
193645056	16/4/24	12	0100337736
193645124	16/4/24	26	0100220924
193645125	16/4/24	124	0101830062
193645169	16/4/24	23	0100401342

22/05/2024
דף מס' 4 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' חקירה	תאריך קבלת החומר	מס' בית	מס' לקוח
193645215	18/4/24	156	0101596148
193645244	16/4/24	31	0100987512
193645295	16/4/24	6	0100611384
193645309	17/4/24	4	0100276332
193645323	16/4/24	40	0102076365
193645326	17/4/24	13	0100187971
193645428	17/4/24	20	0100076805
193645462	17/4/24	26	0100488902
193645546	17/4/24	25	0100041127
193645567	17/4/24	44	0100293552
193645703	17/4/24	83	0102065165
193645742	17/4/24	5א	0100429976
193645761	17/4/24	27	0100493965
193645762	17/4/24	321	0100507383
193645768	17/4/24	46א	0100739505
193645770	17/4/24	3	0101743954
193645780	17/4/24	23	0100494511
193645798	17/4/24	24א	0100488869
193645819	17/4/24	9	0100327765
193645821	17/4/24	290	0101718037
193645827	17/4/24	34	0100484708
193645872	17/4/24	65	0102062542
193645904	17/4/24	2	0100627457
193645909	17/4/24	34	0100704250
193645998	17/4/24	30	0100352423
193646105	18/4/24	6	0100567035
193646112	18/4/24	3	0100481577
193646137	18/4/24	8	0100815801
193646168	18/4/24	8	0102270198
193646170	18/4/24	1	0100288417
193646220	18/4/24	27	0100493965
193646221	18/4/24	56	0100456790
193646229	18/4/24	5	0102091478
193646235	18/4/24	5	0100493697
193646240	18/4/24		0101183421
193646253	18/4/24	32	0100311376
193646277	18/4/24	78	0100898473
193646300	18/4/24	7	0100483843
193646301	18/4/24	7	0100483843
193646302	18/4/24	126	0100884264
193646350	18/4/24	13	0101695275
193646354	18/4/24	18א	0100678659
193646356	18/4/24	69	0102154997
193646357	18/4/24	3	0100463315
193646410	18/4/24	22	0100628523
193646470	18/4/24	88	0102259089
193646483	18/4/24	34	0100487512
193646484	18/4/24	17	0100911582
193646501	18/4/24	43	0100811488
193646609	21/4/24	23	0100489009
193646644	21/4/24	27	0100493965

22/05/2024
דף מס' 5 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תודיעה	תאריך קבלת תשובה	מס' בית	מספר דיווח
193646657	21/4/24	המלאכה	0100911582
193646674	21/4/24	שטיין	0102037678
193646716	21/4/24	בית עובד	0102131007
193646721	21/4/24	דיזנגוף	0100060880
193646730	21/4/24	חנקין	0100265639
193646775	22/4/24	הר נבו	0100094277

החלטה

הגיוס אחר

כאן

ועדת הערר ה
הוגשו החל מ
(זו) כל זאת (ול
שליד עוריות תל-אביב-יפו

כנגד
השנה
של כ

המש
/ לימ
התש
הליך
באמצ
חלק
מדיון

2.

3.

4.

!!

5. המשיב יבקש להטעים, כי נעשה על-ידו מאמץ עצום, מתמשך ומפרך, לבצע את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני אמור זה, במהירות האפשרית.
6. ואולם, עומס העבודה הרב, הן על שולחנו של הח"מ, והן באגף לחיובי ארנונה (במיוחד בחודשים ינואר – יולי בכל שנת מס) (מועדי ההשגות והעררים ע"פ דין), יוצר מצב בו קיימים תיקים, אשר טרם עברו את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני ואו (ככל שנדרש) הוגש בהם כתב תשובה.
7. המשיב יטעים, כי לעיתים (כמו גם הפעם) מתבקשת בקשה זו עבור מספר רב יותר של עררים, מתוך רצון למעט בלהטריד את הועדה הנכבדה בבקשות שכאלו מדי חודש בחודשו (הבקשה האחרונה הוגשה לפני כשנה).
8. כאמור לעיל, מוגשת בקשה זו, מטעמים של ראיית טובת העוררים (ניסיון לייתר גם להם את הצורך בדיון בפני הועדה הנכבדה), כמו גם מטעמי יעילות וצמצום משאבים וחיסכון של הקופה הציבורית (הפחתת משאבי המשיב המנוצלים לטובת כתבי תשובה בעררים שלא היה צורך לנהלם).
9. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות כמבוקש בכותרת הבקשה, משמע, על הארכת המועד להגשת כתבי תשובה בעררים המפורטים ברשימה המצ"ב, עד ליום 15.7.2024.
10. המשיב יציין, כי הינו במאמץ מתמיד לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה (ע"פ דין ו/או המוארכים), והיעתרותה של הועדה הנכבדה לבקשה דנא, הינו חלק עיקרי ממאמץ זה (שכן היא מאפשרת למשיב לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה המוארכים).
11. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.

אמיר מורצקי, עו"ד
ת.ד. 26512/24
מ"כ למשיב

אמיר מורצקי, עו"ד
ב"כ המשיב

מספר ערר	שם העורר: ת.י.ס.ות - הראשיות י.ס.ות	נפתח בתאריך
140025625	פלאפון תקשורת בע"מ PELEPHONE COMMUNICATION	01/01/2024
140025629	וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ ONE ZERO DI	03/01/2024
140025669	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ MERCANTILE DISCO	16/01/2024
140025677	"(ר"ע) ישראל בוגרת אחות בוגר אח"ר	02/01/2024
140025693	מלון קוסמופולטן (1971) בע"מ COSMOPOLITAN	08/01/2024
140025694	פרומו ויזואל קריאיישן בע"מ PROMO VISUAL	08/01/2024
140025700	בן יהודה שלמה	07/01/2024
140025704	סיסטמטיקס בע"מ	25/01/2024
140025737	א. ק. א. בית מרס פרויקט הרצל 156-16	07/02/2024
140025743	איינס - שווק ברזל בע"מ INNES - IRON MAR	20/02/2024
140025752	גונדרה הדר אלון	08/02/2024
140025753	סייסורס בע"מ CYSOURCE LTD	08/02/2024
140025755	ספיר במונטפיורי בע"מ SAPIR IN MONTIFIOR	08/02/2024
140025758	גבאי צבי	08/02/2024
140025759	חגאג רונן	13/02/2024
140025762	בן - קיר ניהול ואחזקות בע"מ BEN - KIR MA	21/02/2024

עמוד 3 מתוך 4

22/02/2024	נכסי אריאל - דה וינצ'י ניהול בע"מ	140025765
15/02/2024	קזלקופי רפאל	140025771
18/02/2024	מי. אל. סאן נכסים והשקעות (2005) בע"	140025773
18/02/2024	אירפורט סיטי בע"מ AIRPORT CITY LTD	140025774
26/02/2024	מעיינות הים בע"מ MAAYANOT HAYAM LTD	140025776
29/02/2024	הראל הראתי שרון ישי	140025778
19/02/2024	פתאל וורקספייס שותפות מוגבלת	140025780
19/02/2024	נציבים נכסים וציוד בע"מ	140025781
19/02/2024	השתתפויות בנכסים בישראל בעמ	140025783
26/02/2024	איזנברג חגי	140025785
28/02/2024	אנזו מציאות מדומה בע"מ ANZU VIRTUAL REAL	140025788
29/02/2024	סוויצ אפ בע"מ SWITCHUP LTD	140025791
05/03/2024	שכטר שאול	140025804
07/03/2024	נ.ע. א. נכסים והשקעות בע"מ	140025805
12/03/2024	גיסט מד בע"מ GIST MED LTD	140025806
12/03/2024	קפלן גיורא	140025807
04/03/2024	אדיב - חולצות מודפסות בע"מ ADIV - PRINTE	140025811
05/03/2024	אר.טו.אם קורפוראשין בע"מ	140025812
07/03/2024	בורנשטיין אראלה	140025813
10/03/2024	לוי איל מרדכי	140025814
10/03/2024	מער יהודית	140025815
10/03/2024	מלונות פתאל בע"מ FATTAL HOTELS LTD	140025816
06/03/2024	גאלה הום בע"מ GALA HOME LTD	140025820
07/03/2024	אקס און מדיה בע"מ EXONMEDIA LTD	140025821
06/03/2024	קו מיתאר בע"מ KAV MITAAR LTD	140025830
06/03/2024	שי אהוד	140025831
10/03/2024	רי -ווייר) א.ס.ג (מחקר ופיתוח בע"מ	140025840
18/03/2024	מאש טכנולוגיות בע"מ MESH TECHNOLOGIES LT	140025860
18/03/2024	יוניון מוטורס בע"מ UNION MOTORS LIMITED	140025861
18/03/2024	הרמן אוריאל	140025862
18/03/2024	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	140025870
18/03/2024	סאנטק ציפויים בע"מ SUNTECH COATING LTD	140025871
18/03/2024	חברת החשמל לישראל בעמ	140025873
19/03/2024	אגודה לבריאות הציבור) ע"ר)	140025880
19/03/2024	פרנקו יוסף	140025881
20/03/2024	גשיט יהודה	140025882
28/03/2024	בית הזהב בע"מ GOLDEN HOUSE LTD	140025883
28/03/2024	א.א.כ.י. שירותי חשמל ואחזקה בע"מ A.A.C.Ym	140025884
19/03/2024	קבוצת עזריאלי בע"מ AZRIELI GROUP LTD	140025890
19/03/2024	מלונות פתאל בע"מ FATTAL HOTELS LTD	140025892
26/03/2024	בנק דיסקונט לישראל בעמ ISRAEL DISCOUNT	140025893
28/03/2024	נאמן אסף	140025894
28/03/2024	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ ALROV PROPERTI	140025896
28/03/2024	אחוזת יפו) ג.ע (בע"מ JAFFA ESTATE (G.I)	140025897
28/03/2024	פאלאס אמריקה - חברה לדיור מוגן בע"מ	140025898
31/03/2024	בנק דיסקונט לישראל בעמ ISRAEL DISCOUNT	140025899
27/03/2024	קנבסקי דניאל	140025901
27/03/2024	קליין א.ש. החזקות נכסים בע"מ KLEIN E.S.	140025902
27/03/2024	רם חברה לעבודות הנדסיות בנין ושוברי	140025903
27/03/2024	שגרירות וייטנאם	140025904
27/03/2024	יעקב עובדיה פיתוח בע"מ	140025905
21/03/2024	אנזו מציאות מדומה בע"מ ANZU VIRTUAL REAL	140025910
21/03/2024	קבוצת עזריאלי בע"מ AZRIELI GROUP LTD	140025913
21/03/2024	אירפורט סיטי בע"מ AIRPORT CITY LTD	140025914
21/03/2024	ניסימוב ירדן	140025915
27/03/2024	אראל עליזה בל	140025916
27/03/2024	סמוכה ציון	140025917
27/03/2024	טאפאס נחלת העם בע"מ TAPAS NACHALAT HAAM	140025919

עמוד 4 מתוך 4

25/03/2024	אוברסי תיירות בע"מ OVERSEE TRAVEL LTD	140025920
26/03/2024	איי אי 21 מעבדות בע"מ AI21 LABS LTD	140025924
26/03/2024	סטארבוקס בע"מ STARBOX LTD	140025925
26/03/2024	רומנו בלנגה ושות'	140025926
26/03/2024	יהודה הלוי 16 בע"מ YEHUDA HALEVI 16 LTD	140025927
26/03/2024	אמונה-תנועת האשה הדתית לאומית	140025928
26/03/2024	דאטהריילס בע"מ DATARAILS LTD	140025929
02/04/2024	תנועת צעירי יפו) ע"ר)	140025885
02/04/2024	נקש רפאל	140025886
04/04/2024	נטאשה דנונה מייק אפ בע"מ NATASHA DENONA	140025940
04/04/2024	טיפרנקס בע"מ TIPRANKS LTD	140025941
04/04/2024	ידיעות טכנולוגיות מידע בע"מ YEDIOT INFORM	140025942
04/04/2024	רמות מ. א. ניהול ותחזוקה (1993) בע"מ	140025943
04/04/2024	פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ PRIM	140025944
04/04/2024	אריאל ספא אלון ספורט קלאב בע"מ	140025945
04/04/2024	נביאי אברהם	140025946
04/04/2024	בראון טאונהאוס מלונות בוטיק בע"מ	140025947
04/04/2024	בית בלב בע"מ	140025948
04/04/2024	מונטיפיורי מלונות בוטיק בע"מ	140025949
04/04/2024	אבן דן	140025950
04/04/2024	אב-נט תקשורת בע"מ AB-NET COMMUNICATION Lm	140025951
04/04/2024	אנדמול ישראל בע"מ ENDEMOL ISRAEL LTD	140025952
04/04/2024	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	140025953
04/04/2024	מבנה נדל"ן) כ.ד. (בע"מ MIVNE REAL ESTATE	140025954
04/04/2024	גוטקס מותגים	140025955
07/04/2024	סונול ישראל בעמ	140025960
17/04/2024	SEA AN "מ" בע"מ (1989) מנט'מנג סאן אנד סי"	140025961
17/04/2024	נטעים - לקידום החינוך והביטחון לגיל	140025962
18/04/2024	גייג'ין בע"מ GAIJIN LTD	140025963
30/04/2024	שטויאר אלון	140025964
08/04/2024	פנתרה פרו בע"מ PANTHERA PRO LTD	140025970
09/04/2024	המכון למסים ולייעוץ כלכלי בע"מ	140025980
16/04/2024	ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ ISRAEL CAN	140025982
16/04/2024	נכסי אריאל - דה וינצ'י ניהול בע"מ	140025983
16/04/2024	קבוצת עזריאלי בע"מ AZRIELI GROUP LTD	140025984
16/04/2024	רייזור לאבס בע"מ RAZOR LABS LTD	140025985
16/04/2024	א.מ.ן מחשבים בעמ	140025986
30/04/2024	פאיימי בע"מ PAYME LTD	140025987
30/04/2024	מרין חיים	140025988
09/04/2024	רנטל פרופרטיז בע"מ RENTAL PROPERTIES LTD	140025990
09/04/2024	הראל חברה לביטוח בע"מ HAREL INSURANCE CO	140025991
10/04/2024	גבאי שלמה חי	140026000
11/04/2024	כל אחד ממקומו בע"מ) חל"צ)	140026001
17/04/2024	א.מ.ש תיירות ונכסים בעמ	140026002
17/04/2024	שסטר אליהו	140026003
14/04/2024	לוי גיא	140026010
18/04/2024	מרכז מסחרי וולפסון מ.ב.ר בע"מ BUSINESS C	140026011
30/04/2024	פורגל בונדד ומחסני קירור (2005) בע"מ FORG	140026012
30/04/2024	מבנה נדל"ן) כ.ד. (בע"מ MIVNE REAL ESTATE	140026013
30/04/2024	צוות גרוס בע"מ GROSS TEAM LTD	140026014
30/04/2024	בלום איתי	140026015
30/04/2024	חברת החדשות הישראלית בע"מ ISRAEL TELEVIS	140026016
30/04/2024	בנוביץ תקשורת בע"מ BENOVICI COMMUNICATIO	140026017
30/04/2024	זילברמינץ יוסף	140026018
30/04/2024	גולדמן סוכנות לשירותי מדיה בע"מ GOLDMAN	140026019
30/04/2024	ל.י.מ. בחוף הים בע"מ L.Y.M. ON THE SEA	140026020
30/04/2024	ELIAS SIMON MURAD	140026021