



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

תאריך : ט באדר תשפג
02.03.2023
מספר ערר : 140024802 / 10:18
מספר ועדה : 12576

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

העורר/ת:

פונט אילנה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11261245
מספר חוזה: 1170719
כתובת הנכס: החלוצים 6
ע"י ב"כ עו"ד : אליהו בר עוז

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: פונט אילנה
ב"כ העורר/ת עו"ד : אליהו בר עוז

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

פרוטוקול

ב"כ העוררת: מדובר בדירה מאוד ישנה בפלורנטין. חורף שעבר אחרי שיפוץ מסיבי הדירה הוצפה. הדירה נמצאת מתחת לגג והייתה בעיה בגג השכנים והמים חדרו לדירה באופן שלא אפשר להשאיר את השוכרים שם. השוכר שהחזיק בדירה בגג לא אפשר לנו לתקן את הגג ונאלצו לחכות שהוא יפנה. הנכס לא היה ראוי למגורים בשל חדירת מים מסיבית לכל קירות הדירה וגם מהגג ולכן זה הצריך עבודות מאוד רציניות ומקיפות שארכו תקופה מאוד ארוכה, השקענו בנכס כ- 200 אלף שקל כאינדקציה להיקף השיפוץ. מדובר בבניין ישן שהביא את המורכבות לרמה גבוה יותר שמסבירה את אורך הזמן שלקח לנו כדי לבחון את השיפוץ האם השיפוץ השיג אטימות.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת ב"כ העוררת והסבריו המפורטים בגין מצבו של הנכס, המשיב מסכים להעניק לעוררת פטור לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקדה החל מיום 30/10/22 (מועד הגשת הבקשה) ועד ליום 2/3/23.

תאריך : ט באדר תשפג
02.03.2023
מספר ערר : 140024802 / 10:18
מספר ועדה: 12576

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

העורר/ת: פונט אילנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

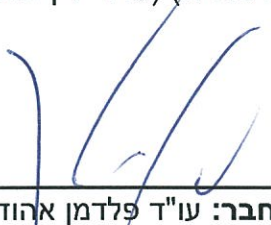
החלטה

נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים כמפורט לעיל.

התיק יסגר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.03.2023.

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


חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח יעקב ישראלי


יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי



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

תאריך : ט באדר תשפג
02.03.2023
מספר ערר : 140024363 / 10:57
מספר ועדה : 12576

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

העורר/ת:

כהן משה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11266111
מספר חוזה: 1175872
כתובת הנכס: התקוה 10

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כהן משה – לא נוכח. רחל כהן

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

פרוטוקול

רחל כהן: אני אשתו של העורר. בעלי חולה הוא מחכה לי למטה. אני מיופת כוח. אני מבקשת לעלות אותו לשיחת טלפון שתוכלו להתרשם מגרסתו. השיפוט בנכס היה מקיף והצריך החלפת תקרה וצביעתו מחדש. מאחר ומדובר בהסבה לנכס לממכר מזון נדרשנו על מנת לקבל רישיון עסק לבצע עבודות מסוימות בהיקף כספי גבוה וזאת מבלי יש בידי אסמכתאות כי רב העבודה נעשתה ע"י אנשי מקצוע קרובים. אני מבקשת התחשבות כי אני לא מכירה את החוק לפרטיו ואני לא חושבת שאני אשמה בזה שהעורר לא עדכן במועד. אני רוצה עוד לעדכן שהביקורת נעשה זמן רב לאחר הפנייה ולכן הביקורת לא משקפת את העבודות שנעשו במקום.

ב"כ המשיב:

העורר פנה לראשונה ביום 31/5/22 בבקשה לפטור לא ראוי לשימוש. מאחר ולא ניתן לבדוק בדיעבד את מצבו של הנכס ואם אכן מבחינה משפטית עובדתית הנכס זכאי לפטור עפ"י סעיף 330 לפקודה, המשיב לא יוכל לעתר לבקשת העורר ולהעניק פטור החל מיום 1.5.22. אולם לאור הנסיבות המתוארות מפי נציגת העורר ולפנים משורת הדין, המשיב מסכים להעניק פטור לא ראוי לשימוש החל ממועד הפניה, קרי החל מיום 31/5/22 ועד ליום 12/6/22. יחד עם זאת, המשיב מותיר לוועדה הנכבדה את שיקול דעתה.

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

תאריך : ט באדר תשפג
02.03.2023
מספר ערר : 140024363 / 10:57
מספר ועדה : 12576

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

העורר/ת: כהן משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

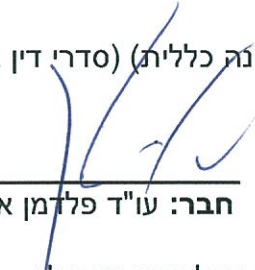
החלטה

בשים לב לנסיבות המיוחדות של המקרה ועל רקע תיאור מפורט שניתן בפנינו באשר להיקף העבודות שנעשו בנכס, טיבן, היקפן לטובת חסכון במשאבים, אנחנו סבורים שיש להחיל את הפטור החל מיום 15/5/22 ועד למועד הביקורת 12/6/22 וזאת בשים לב לכך שמסירת החזקה בנכס לפי הנטען נעשתה ב- 1/5/22.
אנו סבורים שזאת הוצאה ראויה בנסיבות העניין.

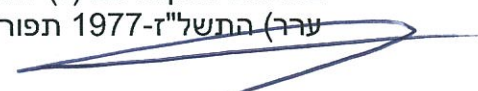
התיק ייסגר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 02.03.2023.

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


חבר: עו"ד פלדמן אהוד


חבר: רו"ח יעקב ישראלי


יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ט באדר תשפג
02.03.2023
מספר ערר : 140024593 / 11:26
מספר ועדה : 12576

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

העורר/ת:

הרמספא הוטל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11210030
מספר חוזה: 1116064
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 94

הרמספא הוטל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11210019
מספר חוזה: 1116037
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 94
ע"י ב"כ עו"ד : מור דן

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: הרמספא הוטל בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : מור דן

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

פרוטוקול

ב"כ העוררת: מבחינת העוררת הנכס היה למגורים ולאחר שבוצע חילופי מחזיקים החליטה העירייה באופן חד צדדי לעדכן את סיווג הנכס כבית מלון מה שהביא לעלייה חדה בתשלום הארנונה החודשית. העוררת שלא הבחינה בכך פנתה לעירייה מייד עם ההבנה שהיא הולכת לשלם סכום כסף נכבד שלא לצורך והעירייה אף נענתה לבקשתה ואף תיקנה את השומה רטרו לתחילת שנת 2022. מה שמוכיח שמבחינה עובדתית העירייה מכירה בכך שהנכס אינו בית מלון. לעניין שנת 2021 טענה העירייה שהואיל ומדובר בשנה שהסתיימה מבחינה חשבונאית על העוררת לשלם את מלוא סכום השומה שנקבע לה ל- 2021. לאור האמור פנתה העוררת לנציגי העירייה שהסבירו לה כי עליה להגיש ערר למחלקת עררים ועתה הוברר כי לוועדת הערר אין סמכות להכריע לגבי מחלוקת שנוגעת לשומה לשנת 2021 בשים לב שלא הוגשה השגה ולא ערר במועד.

ב"כ המשיב:

כעולה מכתב התשובה וכפי שידוע היטב לעוררת ביום 24/1/22 פנתה העוררת בהשגה לעניין סיווג הנכס. מכתב התשובה להשגה מיום 14/2/22 עולה כי פניה זו מתייחסת לחיובים בשנות מס קודמות וכן ניסיונות לתאם עם העוררת ביקורת במקום לצורך בחינת המצב העובדתי של הנכס, לא עלו בידי המשיב. בנוסף, נרשם כי במידה ותתאפשר עריכת ביקורת במקום הבקשה תבחן והמשיב ישיב בהתאם. לאור האמור השגה זו נדחתה בעניין סיווג הנכסים.

הם פנו אלינו ודחינו אותם. פניה נוספת מטעם העוררת נעשתה ביום 30/3/22 בעקבות פניה זו תואמה ביקורת ליום 10/4/22 ממכתבנו מיום 14/4/22 עולה כי לא ניתן היה לבחון את הפעילות במקום וכמו כן ביקורת נוספת שתואמה ליום 13/4/22 בוטלה ע"י העוררת שוב. ויובהר כי גם במכתבו זה של העורר (מיום 14/4/22) נרשם כי כאשר תתאפשר עריכת ביקורת בנכסים ובחינת הפעילות המתקיימת בהם המשיב יבחן את הבקשה וישיב בהתאם. על מכתב זה ניתנה לעוררת זכות להגשת ערר תוך 30 ימים. המשיב יטען כי לא קיימת זכות להגשת ערר על החלטה מיום 29/2/22 שלא ניתנה ע"י המשיב אלא ע"י מנהל המחלקה. כאמור אין מחלוקת שבמקרה האמור לא הוגשה השגה לשנת המס 2021 ולמעשה גם ההשגות שהוגשו לשנת 2022 הוגשו באיחור ו/או נדחו בשל כך שהעוררת לא אפשרה למשיב לערוך ביקורת בנכס.

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

תאריך : ט באדר תשפג
02.03.2023
מספר ערר : 140024593 / 11:26
מספר ועדה: 12576

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

העורר/ת: הרמספא הוטל בע"מ

- נ ג ד -

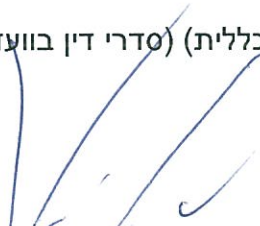
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

על יסוד נימוקי הערר המלצנו לעוררת למשוך את הערר ללא צו להוצאות על רקע העובדה שהמחלוקת נטועה לשנת מס שאינה בסמכותנו. העוררת הסכימה למחוק את הערר. הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.03.2023.

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


חבר: עו"ד פלדמן אהוד


חבר: רו"ח יעקב ישראלי


יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז באדר תשפג
20.03.2023
מספר ערר : 140024746 / 12:13
מספר ועדה: 12577

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

העורר/ת:
אוחיון יוסף תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11260313
מספר חוזה: 1169725
כתובת הנכס: פרנקל ידידיה 1

- נ ג ד -

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

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

פרוטוקול

העורר: אני שכרתי את הנכס מינואר 2022 ועד דצמבר 2022. באמצע השנה יצאתי מהנכס ומאז למיטב ידיעתי לא נעשה בו שום שימוש. המשכיר סירב לשחרר אותי מההסכם. בתקופה של החצי שנה השנייה אני גם פניתי את כל החפצים שלי מהנכס והוא עמד ממש ריק. אני מעצב גרפי וצייר וגם עוסק בקולנוע. רציתי לעשות בנכס סטודיו לשימוש שלי. אני שמעתי על המקום הזה שלפני יושב בו אומן לתכשיטים. גם בחוזה שלי כתוב ששכרתי סטודיו לאומנות. מהר מאוד אחרי שפתחתי את המקום, אנשים פשוט באו והתיישבו אצלו וזה הפך להיות "מועדון" ולא יכולתי לעבוד שם. חבר שלי שם אצלי ציוד שלו של בית הקפה.

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

תאריך : כז באדר תשפג
20.03.2023
מספר ערר : 140024746 / 12:13
מספר ועדה : 12577

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

העורר/ת: אוחיון יוסף

- נ ג ד -

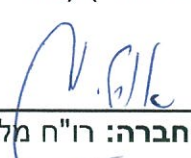
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

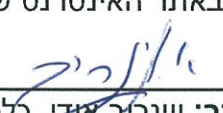
החלטה

לאחר שהסברנו באריכות לעורר את המצב המשפטי ומאחר ולא ניתן היה להגיע להסכמות עם המשיב אין מנוס מלדחות את הערר.
העורר מודה שלא עשה במקום מעולם שימוש כבית אומן מסיבות שונות.
העורר הסביר כי ניסה להשתחרר מהסכם השכירות, אולם המשכיר סירב לשחררו.
עם כל הצער וההבנה למצבו של העורר לא ניתן להעניק לעורר את הסיווג כבית אומן ואף לא סיווג חלופי אחר התואם את המצב. יש לציין שהחלטה זו נכתבה לפרוטוקול לאחר שהעורר החליט לצאת מהדיון בסערת רגשות ובטרם קיבל לידיו העתקה.
המזכירות תשלח את ההחלטה לעורר ותוודע שהעורר קיבל אותה (טלפונית) שכן העורר אמר שהוא לא מקבל דואר.
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.03.2023.

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


חברה: רו"ח מלי אורלי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כח באדר תשפג
21.03.2023

מספר ערר : 140020537 / 09:59
140023139
140024315
מספר ועדה : 12581

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

העורר/ת:

רגוס מרכזי עסקים בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10688512
מספר חוזה: 555494
כתובת הנכס: אלון יגאל 98
ע"י ב"כ עו"ד : פנט אשר

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: רגוס מרכזי עסקים בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : פנט אשר

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

פרוטוקול

השעה כעת 10:30 הדיון היה קבוע לשעה 10:00.

ב"כ העוררת: אני מתנצל נתקלתי בדרך בתאונת דרכים ממודיעין.

התקיים דיון מחוץ לפרוטוקול במהלכו הסברנו לב"כ העוררת את הקשיים לכאורה בתיק וזאת מעבר לסוגיה הראייתית (העדר תצהירים מטעם העוררת מלבד התצהיר של המנכ"ל לשעבר שלא ניתן לחקור עליו לטענת העוררת).
ב"כ העוררת ביקש כמה דקות להתייעצות.
ב"כ העוררת: לאחר התייעצות אבקש למחוק את העררים ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

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

תאריך : כח באדר תשפג
21.03.2023
מספר ערר : 140020537 / 09:59
140023139
140024315
מספר ועדה: 12581

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

העורר/ת: רגוס מרכזי עסקים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העררים ימחקו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2023.

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

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



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

תאריך : כט באדר תשפג
22.03.2023
מספר ערר : 140024701 / 12:28
מספר ועדה: 12586

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

העורר/ת:
סופר אסנת תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10246322
מספר חוזה: 176299
כתובת הנכס: דבורה הנביאה 5

- נ ג ד -

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

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

פרוטוקול

העוררת: אני מציגה תמונה של הפרגולה מצד המעקה בה רואים כי מחודש ספטמבר הפרגולה מותקנת ע"ג המעקה שחוצץ בין הדירה שלי והדירה הסמוכה.

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

תאריך : כט באדר תשפג
22.03.2023
מספר ערר : 140024701 / 12:28
מספר ועדה: 12586

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

העורר/ת: סופר אסנת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הסברנו לעוררת כי לפי דבריה שלה והתמונות שהציגה מדובר בפרגולה ברת חיוב בארנונה ולאור הסבר זה היא הודיעה כי היא מבקשת למחוק את הערר.

עוד הסברנו לעוררת כי ככל שיבוצע שינוי במבנה הפרגולה היא תוכל לפנות למשיב בבקשה לקיים ביקורת נוספת ולשקול מחדש את החיוב.

הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.03.2023.

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

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140018402
140020735

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: עזבון המנוחה כרימה אבו חליפה ז"ל

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכסים נשוא הערר

שלושה נכסים שמספריהם 2000359568, 2000359572, 2000435306 המצויים ברחוב בן צבי 34.

תהשגה, העררים וההליכים שבפני הוועדה

1. העוררת הגישה ערר ביום 18.3.2018 והמשיב הגיש תשובה לערר ביום 17.8.2018.
2. ביום 9.10.2018 נערך דיון מקדמי אליו לא התייצבו העוררת וב"כ ולכן הדיון נדחה.
3. ביום 5.2.2019 נערך דיון מקדמי נוסף שבו נמסר לוועדה כי העוררת הלכה לעולמה. יורשי העוררת נתבקשו להעביר לוועדה צו קיום צוואה של המנוחה.
4. ביום 25.8.2019 הגישו יורשי המנוחה לוועדה צו קיום צוואה של המנוחה.
5. ביום 16.12.2019 נערך דיון מקדמי נוסף בתיק, אשר במסגרתו אוחדו הדיונים בתיקים שבכותרת והצדדים נתבקשו להגיש לוועדה סיכומים בסוגיית סמכות הוועדה לדון בזהות המחזיק של הנכס לתקופת העבר שעד לשנת 2018. לאחר הגשת הסיכומים, ניתנה החלטת ביניים הקובעת, בשורה התחתונה, שבסמכות הוועדה לדון בטענת יורשי העוררת, שהמשיב טעה ברשמו את העוררת (המנוחה) כמחזיקה בנכס.

6. ביום 10.8.2020 התקיים דיון מקדמי נוסף אשר בו העלו הצדדים שתי טענות מקדמיות נוספות הטענות בירור. האחת, טענה להרחבת חזית של העוררת במסגרת הערר והשניה, טענת השתק פלוגתא לעניין טענת 'אינני מחזיק' שהעלו יורשי העוררת. הצדדים נתבקשו להגיש סיכומים בטענות אלו.
7. לאחר קבלת סיכומי הצדדים, ניתנה ביום 15.3.2021 החלטת ביניים נוספת בתיק ובה נקבע שיש לקבל את טענת המשיב להרחבת חזית מצד המערערת בנוגע לטענת 'אינני מחזיק' במסגרת הערר לשנת 2018 ולכן טענה זו לא תדון במסגרת החלטה זו. בנוסף, דחתה הוועדה את טענת המשיב לקיומו של השתק פלוגתא ביחס לטענת 'אינני מחזיק' בערר לשנת 2019.
8. ביום 24.5.2021 נערך דיון מקדמי בתיק.
9. ביום 29.6.2021 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם עזבון המנוחה- תצהירו של מר מוסא אבו חליפה ותצהירו של מר סמי אבו חליפה.
10. ביום 14.7.2021 הגיש המשיב תצהירים של שני חוקרי שומה.
11. ביום 9.8.2021 נערך דיון הוכחות במסגרתו אוחדו התיקים שבכותרת. בדיון זה ניתנה החלטה על מחיקת תצהירו של החוקר אסף דניאל מטעמו של המשיב, לאחר שהמשיב הבהיר שהאחרון לא יוכל להתייצב לחקירה על תצהירו. בדיון נחקר החוקר השני מטעם העוררת, מר פז וברמן, וכן המצהיר מטעם העוררת, מר מוסא אבו חליפה.
12. ביום 8.6.2021 נערך דיון הוכחות שני בתיק במסגרתו נחקר מר סמי אבו חליפה על תצהירו.
13. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיות הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

הערר שבנדון עוסק בסוגיית זהות המחזיק בנכסים בתקופה שמיום 1.1.2019 ועד 18.6.2019 (ממועד זה ואילך התקבלה טענת העוררת שלא החזיקה בנכסים על ידי המשיב (ראה הודעה מיום 2.1.2020). לטענת יורשי העוררת המנוחה, מי שהחזיק בפועל בנכס בתקופה זו ולמעשה משנת 1994 הוא בנה של העוררת, מר סמי אבו חליפה (להלן: "סמי"). כאמור לעיל, בהתאם להחלטת ביניים של ועדת הערר, ההחלטה שבנדון אינה חלה על טענת 'אינני מחזיק' אשר הועלתה במסגרת הערר שהוגש בתיק 140018402 ביחס לשנת 2018, שכן ביחס לשנה זו התקבלה טענת המשיב להרחבת חזית.

טענות העוררת

14. כעולה מסיכומיה, העוררת טוענת שהמחזיק הבלעדי בנכס בתקופת הערר היה בנה של העוררת המנוחה, סמי. לטענת העוררת, סמי החזיק בנכס ברציפות משנת 1994 מאז פטירת אביו ובמהלך השנים הצטברו לסמי חובות ארנונה עצומים, שאף הובילו להטלת עיקולים.
15. לטענתה, העוררת לא נתנה הודעה פורמלית על החלפת מחזיקים בהתאם לפקודת העיריות, שכן לא ידעה שהיא רשומה כמחזיקה. מבלי לגרוע מכך טוענת העוררת שלמשיב ישנה אחריות לבדוק באופן אקטיבי מי המחזיק בנכס, ובמקרה זה למשיב היתה ידיעה ממשית לגבי זהות המחזיק, שכן המשיב ניהל לפחות 30 הליכים כנגד סמי במסגרת חוק רישוי עסקים, אשר במסגרתם שילם סמי למשיב עשרות אלפי ₪ (המשיב מפנה בהקשר זה להלכת 'דור אנרגיה'). לא רק זאת, אלא שבמסגרת ניהול תיקים אלו נערכו ביקורים במקום של פקחים מטעם המשיב (מחלקת הבניה) ואלו ידעו שסמי עובד ומחזיק בנכסים נשוא הערר.
16. פניות המשיב למנוחה לא התקבלו אצל המנוחה ולא הוצגו אישור מסירה.
17. בנוסף, המשיב מעלים מסמכים מהותיים מהעוררת ובין היתר לא העביר לעוררת, למרות בקשותיה, העתקים של ההודעות שנשלחו לעוררת ומסמכים על ביקורות שנערכו לטענת המשיב בשטח.
18. התנהלות המשיב עולה כדי הפרת חובת ההגינות בגביית ארנונה (פסה"ד בעניין *דדזיקמן*). בנסיבות אלו אין תחולה ליחזקת התקינות המנהלית, שבה נתלה המשיב.
19. בנוסף, יש לחייב את כלל הנכסים תחת סווג "מגורים" שכן סמי סגר את עסק שלו לפני שנים רבות.

טענות המשיב

20. לטענת המשיב, העוררת המנוחה היתה רשומה כמחזיקה בנכס לאורך כל השנים ועד לפטירתה בשנת 2019. העוררת נותרה רשומה כמחזיקה בנכס בכוונת מכוון שלה ולא כתוצאה של התרשלות מצידה. הואיל ובפועל העוררת לא פעלה כמצוות סעיף 325 לפקודת העיריות, ולא הודיעה לעירייה על כך שחדלה להחזיק בנכס, אזי חיובה בארנונה בתקופת הערר נעשה כדין.
21. חוב העוררת בארנונה נעשה על סמך רישומי העירייה שהעוררת מחזיקה בנכס, וצדק המשיב שסמך על רישומים אלו.

22. לכך יש להוסיף את העובדה שחובת ההודעה חלה לא רק על העוררת אלא גם על מי שטוען שלטענתו קיבל לידיו את החזקה, סמי, ואולם המשיב לא קיבל כל הודעה מסמי על תחילת החזקה (שאף לא טען כי שלח הודעה כזאת למשיב). במקרה כזה, על פי הלכת בית העליון, המשיב רשאי לבחור על מי להטיל את החיוב (עע"מ 2330/21 **התחנה המרכזית החדשה נ' עיריית תל-אביב**). טענת סמי בחקירתו, שהמשיב מצידו שלח אליו הודעות חיוב, לא הוכחה על ידי סמי ולא הוצגו על ידו הודעות כאמור.
23. אין יסוד לטענה שהעוררת לא ידעה שהיא רשומה כמחזיקה. טענה זו סותרת מסמכים שהציגה העוררת לוועדה. במסגרת הפנייה הראשונה של העוררת למשיב מחודש נובמבר 2018 (ההשגה), שהוגשה באמצעות ב"כ, ביקשה העוררת לשנות את סיווג הנכס ולא התייחסה כלל לנושא החזקה בנכס. העוררת פנתה פעם נוספת למשיב באמצעות ב"כ, בהשגה לשנת 2018, שבה צויין כי הנכס רשום על שם העוררת, ואולם גם כאן לא טענה שאינה מחזיקה בו. מסמך נוסף הוא צוואת העוררת המנוחה מיום 12.2.2018 שבה ציינה העוררת כי היא בעלת זכויות בנכס (1/5) וציוותה אותו לילדיה. מכל אלו ניתן ללמוד שהעוררת היתה מודעת לכך שהיא רשומה כמחזיקה בנכס.
24. המשיב מפנה גם להחלטת בית המשפט המחוזי בעת"מ 27618-05-19 שם, במסגרת הליכים שנקט המשיב כנגד העוררת, שבו נקבע שהעוררת לא מצאה לנכון להודיעה לעירייה שאינה מחזיקה בנכס ולא כללה טענה זו במסגרת ההשגות שהגישה.
25. למשיב עומדת חזקת התקינות המנהלית, בפרט מקום שבו העוררת היתה רשומה כמחזיקה בנכס לאורך כ- 15 שנים. העוררת לא הוכיחה ידיעה של המשיב על כך שסמי החזיק בנכס, שכן כאמור לא הוצגה כל ראיה על כך שסמי או העוררת שלחו הודעה למשיב בעניין זה. גם אם העובדה שסמי החזיק בנכס היתה ידועה למחלקה אחרת במשיב, אין בכך כדי לפטור את העוררת ממתן הודעה בהתאם לפקודה.
26. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סמי מנע מהמשיב לברר את טענתו שהוא מחזיק בנכס לאחר הגשת הערר. החוקר מטעם המשיב לא זכה לשיתוף פעולה של סמי ולכן נמנע הביקור במקום. בכל מקרה, לאור עדותו של סמי שהיה בכלא בשנים 2016-17 ברור שבשנים אלו לא החזיק בנכס בניגוד לטענתו.
27. בנוסף, אין לקבל את טענת העוררת ו/או סמי שלא קיבלו מהמשיב מסמכים. בסופו של יום העוררת לא הציגה פנייה לקבלת מסמכים ו/או סירוב לתיתם. תחת זאת, העוררת קיבלה מאות מסמכים מהמשיב.
28. אין לקבל את טענת העוררת לגבי גודל השטח, הואיל ולא הוצגה כל ראיה סותרת לתשריט שהציג המשיב.

29. אין לקבל את טענת העוררת שיש לחייב את כל הנכס תחת סיווג מגורים. טענה זו עומדת בסתירה לממצאי דוח הביקורת ובנוסף לא הוצגו ראיות לכך שהמקום משמש רק למגורים.

30. התנהלות העוררת נגועה בחוסר תם לב. לעוררת היה נח להשאיר את החיוב על שמה כל השנים והיא ניסתה לשנות זאת רק לאחר שסמי פשט את הרגל, בנסיון לחמוק מהחוב.

דיון והכרעה

חובת מתן הודעת חדילה

31. החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המחזיק מוגדר 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".

32. הפקודה מטילה על בעל הנכס או המחזיק בו חובת הודעה על כל שינוי בהחזקה (סעיפים 325-326 לפקודה) (להלן: "הודעת חדילה"):

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

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

33. מכאן, שבירת המחדל לחיוב בארנונה היא בעלת הנכס, אלא אם הודיע הבעלים לעירייה כי הנכס נמכר או הושכר לאחר. נקבע בפסיקה, כי יעל 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").

34. הסיבה לקביעת ברירת המחל 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

על פי סעיפי הפקודה, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס החייב בארנונה להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס ראו מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ, (פורסם בנבו, 2008, להלן: עניין דור אנרגיה). הבסיס הרעיוני להסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, הינו כי הם בבחינת 'מונע הנוק הזול', באשר הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל בלבד.

קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים או הבעלים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, תטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד ממשא שעלותו גבוהה ביותר, הממומן מכספי הציבור (עוד לעניין תכלית ההסדר האמור ראו עמ"נ 266/04 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו נ' יצחק טרכטינגוט [פורסם בנבו] (2005) ובקשת רשות ערעור עליו שנדחתה: בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו [פורסם בנבו] (2006).

לפיכך, בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומו של ההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המחל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. על כן, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הבעלים לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה (ראו עע"מ

חובת ההגינות המנהלית

35. לצד הגישה הדווקנית לעיל נקבע בפסיקה, בשורה ארוכה של פסקי דין, שעל העירייה, כמו כל רשות שלטונית אחרת, לנהוג בסבירות והגינות (ראה בג"צ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נבו(1) 345, 289 (1998) וכן בעניין דור אנרגיה הנזכר לעיל: "סעיפים 325 ו-326 לא נועדו כדי לאפשר לעירייה לנהוג בעצימת עיניים, יהיו מקרים בהם בהינתן נסיבות חריגות, ניתן יהיה לבסס ידיעה קונסטרוקטיבית של העירייה בדבר חדלות החזקה גם ללא הודעה בכתב של המחזיק הקודם. ובהתאם תהיה העירייה זכאית ואף חייבת לשנות את רישומיה אף בלא שקיבלה הודעה כתובה על חדלות החזקה").

36. עניין זה קשור גם לעקרון הקרוי 'חזקת התקינות המנהלית' (הנזכר בסיכומי המשיב) אשר בבסיסו ההנחה שהחלטות של רשויות מנהליות נעשו והתקבלו כדין. חזקה זו מעבירה את הנטל על העותר לבית המשפט, להביא ראיות לאי תקינות, לפגם שנפל בהחלטה המנהלית, (עע"מ 6823/10 מתן שידותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות, פורסם בנבו, 2011), כלומר שמדובר בחזקה הניתנת לסתירה על ידי העותר.

37. המשמעות המעשית של דברים אלו היא, שבנסיבות מסוימות, בהן הצטברו אצל הרשות נתונים אשר מדליקים "נורות אדומות", מוטלת על העירייה לערוך בדיקה אקטיבית האם חל שינוי במצב האחזקה של הנכס. בהקשר זה נביא מדברי כבי' השופט צבי דותן בעת"מ (מנהליים מרכז) 30986-12-21 גרסיאלה ביל נ' עיריית רחובות (נבו 27.10.2022), המסכמת את החלכה בעניין זה:

בעניין דור אנרגיה דן בית המשפט העליון בהרחבה בעניין האופן שבו יש לערוך את האיזון בין חובת הנישומים בארנונה לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות ובין חובת ההגינות המנהלית שחבה הרשות:

"הסעיפים האמורים אינם יכולים ליתן לרשות המקומית הכשר לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת תוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים. ייתכנו מקרים מסוימים, שבהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים שבשטחה. כוונתי היא לאותם מקרים שבהם קיימת הצטברות של נסיבות, שייתכן וכל אחת מהן בנפרד אינה אמורה להדליק "נורה אדומה" אצל הרשות

המקומית, ועם זאת, בהצטרפותן, יש בהן כדי ליצור מצב קיצוני המטיל חובת בדיקה אקטיבית על הרשות עצמה. בנסיבות כאלה, לא תוכל הרשות המקומית לשבת בחיבוק ידיים ולהמשיך, עד קץ הימים, לשלוח הודעות חיוב לנישום שאינו משלם את חיוב הארנונה" (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1998) בע"מ, פסקה 34 [פורסם בנבו] (17.4.2008)).

11. יוצא אפוא שבנסיבות מסוימות חבה הרשות לערוך בדיקה אקטיבית עצמאית באשר למצב החזקה בנכס וזאת במקרה שבו הצטברו "נורות אדומות" (כלשון כב' השופט דנציגר בעניין דור אנרגיה) המבססות את הצורך בבדיקה אקטיבית כאמור.

ראיתי להוסיף מספר מילים אשר לחובת הרשות המנהלית לבסס את החלטותיה על בסיס תשתית של ראיות מינהליות: "על-פי ההלכה, התשתית צריכה להיות מוצקה במידה מספקת כדי לתמוך בהחלטה... המבחן... הוא מבחן של סבירות. הווי אומר, תשתית העובדות צריכה להיות בזאת שרשות סבירה היתה מסתמכת עליה לצורך קבלת ההחלטה הנדונה" (בג"ץ 987/94 יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת, פ"ד מח(5) 425, 412 (1994); דפנה ברק-ארז משפט מינהלי כרך א 446 (2010)). משמעות האמור היא שכאשר נפרסת בפני הרשות המנהלית תשתית עובדתית מסוימת היא חייבת לבסס את החלטה על סמך תשתית זו והחלטתה צריכה להיות סבירה במובן זה ששרשות סבירה היתה מסיקה על סמך אותה תשתית ראיתית את המסקנה אליה הגיעה הרשות בנסיבות העניין.

38. לאור דברים אלו עלינו לבחון:

א. האם ומתי שלחו העוררת ו/או סמי למשיב הודעת חדילה?

ב. האם עומדת לעירייה חזקת התקינות, כלומר האם התקיימו במקרה זה נסיבות מיוחדות בהתקיימן היה על המשיב לערוך בדיקה אקטיבית ביחס לזהות המחזיק בנכסים?

39. התקופה בה עוסק ערר זה היא מיום 1.1.2019 ועד 18.6.2019 (להלן: "תקופת הערר").

משלוח הודעת חדילה למשיב

40. במסגרת כתב הערר לשנת 2019 נטען על ידי העוררת, שהודעה על כך שסמי מתגורר בפועל בנכס ניתנה על ידי סמי למשיב בחודש יוני 2019 (נספח ב' לערר). במסגרת הודעה זו מציין סמי, כי

החזיק בנכס "במשך כל השנים" וכי לאימו, העוררת, "אין כל נגיעה לנכסים". במסגרת הערר נטען עוד שבשנת 2016 הנכס ננטש על ידי סמי וכי סמי שב להתגורר בנכס לפני כשנה.

41. מצד העוררת הוגשו תצהירים של סמי ושל אחיו, מוסא. במסגרת תצהירו מציין מוסא שסמי היה היחיד שהחזיק וטיפל בנכס. הבן סמי קיבל על עצמו את השימוש בנכס עוד בהיות אביו בחיים וניהל במקום עסק של מאפייה (סעיף 15 לתצהיר) והוא רשום בעירייה כבעל העסק כבר 25 שנים. כמו כן הוא מעיד, שבמסגרת הליכים משפטיים שערכו מול המשיב, נמסרו לעוררת ולסמי מסמכים מהם **למדו העוררת ובניה שהעוררת רשומה כמחזיקה בנכס** (סעיף 5 לתצהיר).

42. מוסא נשאל על כך בחקירתו הנגדית ואמר שהמסמכים האמורים התקבלו אצל העוררת בשנת 2017, וטען שכשאר התקבלו המסמכים פנה למשיב על מנת לברר את העניין ובנוסף פנה עם אימו העוררת לעו"ד כהן (המייצגו עד היום) על מנת שיברר את הנושא (ראה פרוטוקול מיום 9.8.2021).

43. במסגרת תצהירו, הפנה סמי למכתב המשיב לעו"ד כהן מיום 31.12.2017 ובו התייחסות לפניות קודמות של עו"ד כהן למשיב. במכתב זה מציין המשיב שהחזקה בנכס 2000359568 נרשמה על שם המנוחה החל מיום 1.7.1994. כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ובנכס 2000359572 החל מיום 1.1.2002 "בהתאם לביקורת". בתצהיר צויין, שסמי הפעיל את העסק (מאפייה) בנכס משנת 1994 לאחר פטירת אביו וכי בשלב מסוים החלו הליכים משפטיים למול העירייה. עוד צויין, שהעוררת ביקרה בעירייה בשנת 2017 עת סמי היה בכלא, ועדכנה את העירייה שהעסק סגור. המנוחה פנתה לעו"ד שיטפל בעניין ויבדוק את מקור החוב.

44. סמי נחקר על תצהירו ביום 8.6.2022 והעיד כי סגר את העסק בשנת 2014 והודיע על כך למשיב. סמי נשאל האם יש ביזו העתק של ההודעה ששלח והשיב שההודעה ניתנה טלפונית, ובעקבותיה ערך המשיב ביקורת במקום וראה שהעסק סגור. לשאלת ב"כ המשיב בעניין ההתנהלות למול המשיב בכל הנוגע להליכים המשפטיים אמר סמי, שהכל התנהל באמצעות באי כוחו.

45. המשיב מצידו הציג לוועדה ראיות לכך שבשנת 2002 פנה לעוררת לאחר שהתברר שהעוררת אינה משלמת על חלקת קרקע אשר בבעלותה ולפיכך הובהר לעוררת שהחל מיום 1.1.2002 תתחיל העוררת להיות מחויבת בגין קרקע תמוסה בשטח של 29 מ"ר (**נספח ב'** לסיכומי המשיב בעניין שומות 2018). המשיב הציג מכתב והשגה שנשלחו על ידי ב"כ העוררת למשיב מיום 15.11.2017 ומיום 14.2.2018 (**נספח א'** לסיכומי המשיב בעניין שומות 2018), בעקבות שומות שהתקבלו אצל העוררת, אשר בשניהם **לא נטען** על ידי ב"כ העוררת שהעוררת אינה מחזיקה בנכס. במכתבים אלו מבקש ב"כ העוררת רק לברר פרטים בנוגע לחישובים עליהם התבסס המשיב ואת מפת המדידה עליה התבסס המודד. למעשה, המועד הראשון בו העלתה טענתה

שאינה מחזיקה היה עם הגשת הערר לשנת 2019, בחודש מרץ 2019, וגם בכך אין הודעת חדילה כנדרש בסעיף 325 לפקודה.

46. מכל המקובץ לעיל ולאחר עיון בראיות שהוצגו על ידי העוררת שצורפו לתצהירי העדים, עולה העובדה הפשוטה **שלא העוררת ולא סמי שלחו למשיב הודעת חדילה ביחס לתקופת הערר**, למרות שמהעדויות והראיות שהוצגו עולה שהעוררת ידעה בוודאות על כך שהיא רשומה כמחזיקה, לכל המוקדם בחודש ינואר 2002, ולכל היאחר בחודש נובמבר 2018:

- ביום 22.12.2002 שלח המשיב מכתב לעוררת שבו הודיע המשיב לעוררת על עדכון החיוב בגין הנכס ברחוב יפו 183 (מס' בית 2). לא הוצג לוועדה מענה של העוררת להודעה זו.

- במכתב ב"כ העוררת למשיב מיום 15.11.2017 המתייחס לנכס 2000359568 ובו מבקש ב"כ העוררת לקבל מסמכים מהמשיב, לא נטען שהעוררת אינה מחזיקה בנכס הנ"ל.

- ההשגה שהוגשה על ידי ב"כ העוררת ביום 14.2.2018 (**נספח ז'** לכתב הערר) (שבו נזכרים שני מכתבים נוספים של ב"כ העוררת מיום 13.11.2017 ו- 27.12.2017) (להלן: **"ההשגה לשנת 2018"**) מתייחסת למכתב המשיב מיום 31.12.2047 (**נספח ז'** לכתב הערר) (להלן: **"מכתב המשיב"**). העתק המכתבים לעיל לא הוצג (משום מה) בפני הועדה ואולם ממכתב המשיב ניתן להבין שנושא החזקה בנכס הועלה על ידי ב"כ העוררת בפניות אלו (ראה סעיפים 7-8 למכתב המשיב). למרות זאת, ההשגה כוללת טענות מפורטות בדבר טעויות שנפלו, לטענת העוררת, בחישוב הארנונה בנוגע לשטח הנכס ואין בה **זכר לטענה בדבר כך שהעוררת איננה מחזיקה בנכס**, אף שכאמור ברור שעניין זה הועלה על ידה במסגרת ההתכתבויות עם המשיב עובר להגשת ההשגה, ואף שקיימת במכתב המשיב התייחסות ספציפית לסוגיה זו: **"מורשתך נרשמה כמחזיקה בנכס מס'.... החל מיום 01.07.1994 עקב היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר ובנכס מס'... נרשמה כמחזיקה החל מ 01.01.2002 בהתאם לביקורת"**.

הואיל וההשגה נכתבה בידי אותו ב"כ אשר התכתב עם המשיב ואילו ממוען מכתב המשיב, כלומר שנושא החזקה היה ידוע לב"כ העוררת אשר הגיש מטעמה את ההשגה, מחייבת את המסקנה המתבקשת, שהעוררת החליטה **לזנוח** את טענת "אינני מחזיק" ולא מדובר בטעות או שגגה.

- בהתאמה להתעלמות העוררת מסוגיית "אינני מחזיק", **גם תשובת המשיב להשגה (נספח א' לערר) אינה כוללת התייחסות לסוגיה זו.**

- המועד הראשון שבו הועלתה על ידי העוררת טענת "אינני מחזיק" (לפחות על פי המסמכים שהוצגו לוועדה) היתה במסגרת הערר שהוגש בחודש מרץ 2018 על ההשגה לשנת 2018 (סעיפים 8-9 לכתב הערר).

47. נוכח המקובץ לעיל ברור שהעוררת לא שלחה, מסיבותיה שלה, הודעת חדילה למשיב וטענה זו הועלתה לראשונה כאמור על ידי ב"כ רק במסגרת הערר שהגישה לשנת 2018, אף שברור מהראיות שהוצגו שהעובדה שהיא רשומה כמחזיקה היתה ידועה לה קודם לכן. לכך יש להוסיף את העובדה שגם סמי הבן שלא שלח למשיב הודעה על כך שהוא המחזיק בנכס. בכך פעלו הן העוררת (כבעלת הנכס) והן סמי (כמחזיק בפועל) בניגוד להסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה המצוטט לעיל. ראה: עתי"מ (מינהליים י-ס) 11213-12-17 **אברהם פירו נ' עידית ידושלים** (נבו 16.06.2019).

ידיעה קונסטרוקטיבית של המשיב בדבר חדלות החזקה

48. כאמור, אין די בכך שקבענו שהעוררת לא שלחה למשיב הודעת חדילה ביחס לתקופת הערר, שכן יש לבחון בנוסף, האם לא נסתרה חזקת התקינות של המשיב או במילים אחרות האם היתה למשיב ידיעה קונסטרוקטיבית על כך שהמנוחה אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

49. בעניין זה מעלה העוררת בסיכומיה ובסיכומי התשובה מספר טענות: סמי הצהיר כי היה בעצמו באגף הארנונה לצורך הסדרת החובות וניהול בעצמו מו"מ ביחס לגובה החיובים, ועדות זו לא נסתרה. בנוסף, העוררת מפנה לדו"ח מצב תיקים של סמי במשיב (**נספח ז'** לתצהיר סמי) אשר כולל 30 תיקים שנפתחו על שם סמי בבית המשפט לעניינים מקומיים בשנים 1996-2000 על עבירות רישוי עסקים (כך נטען על ידי סמי) ובגינם שילם סמי למשיב עשרות אלפי ₪. בנוסף, בשנת 2012 הוגש הליך כנגד סמי בבית המשפט לעניינים מקומיים אשר במסגרתו נערכו ביקורים בשטח על ידי פקחי העירייה שראו שסמי מחזיק בשטח (כך נטען). לא רק זאת אלא שבמסגרת גזר הדין שניתן נגזר על ידי סמי שלא להעביר לאחר את הבעלות והחזקה בעסק (גזר הדין צורף **בנספח ט'** לתצהיר סמי). עוד נטען, שבמהלך השנים הוטלו על סמי עיקולים בגין חובות ארנונה שהצטברו ופיגורי התשלום נמשכו 20 שנה והחוב הגיע ל 1.8 מיליון ₪. לבסוף הוצג אישור של העוררת על כך שבנה ינהל את העסק בנכס (**נספח י'** לתצהיר סמי), וכן מסמכים רפואיים על כך שבשנת 2017 העוררת היתה חולה (**נספח יג'** לתצהיר סמי) ותביעה תגמולי ביטוח מחברת כל (**נספח יד'** לתצהיר סמי).

50. מנגד טוען המשיב, שחזקת התקינות לא נסתרה על ידי העוררת ובנוסף לא הוכחה ידיעה של המשיב. לטענת המשיב, תצהירי בניה של העוררת הם עדות מפי השמועה ולא ניתן להסתמך עליהם כריאה לעניין מתן הודעה על ידי העוררת. בנוסף, העוררת לא הוכיחה שהמשיב ידע על כך שסמי מחזיק בנכס, ואינה יכולה להסתמך על ידיעה של מחלקה אחרת במשיב על מנת

לטעון "לידיעה" של מחלקת הארנונה (המשיב מפנה לפסה"ד בעניין אברהם פירו). טענת מוסא שהיה בעירייה לצורך הסדרת הנושא לא הוכחה ולא הוצג שום מסמך המוכיח זאת.

51. לאחר שעיינו בטענות הצדדים וכן בראיות שהוצגו לנו אנו בדעה שיש לדחות את טענות העוררת בעניין זה ולקבל את עמדת המשיב. מילים אחרות: העוררת לא הוכיחה בראיות מספיקות, שלמרות שלא נשלחה למשיב הודעת חדילה, היתה למשיב ידיעה ברורה בדבר כך שסמי ולא העוררת מחזיקים בנכס ולכן יש לשנות את שם המחזיק ולחייב את סמי בארנונה לתקופת הערר.

52. הטענה העיקרית של העוררת היא, שעצם ניהול ההליכים של המשיב כנגד הבן סמי, בנוגע לעסק שניהל סמי בנכס, עולה כדי ידיעה קונסטרוקטיבית של המשיב. בעניין זה נפנה לקביעות העובדתיות הכלולות בפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המשפט המחוזי במסגרת העתירה המנהלית שהגישו יורשי המנוחה במסגרת (עת"מ 18-05-27618) (להלן: "פסק הדין"), אשר גם בפניו הועלתה על ידי העוררת אותה טענה בדיוק:

....."

הונחה בפני על פניו תשתית ראייתית ולפיה המנוחה בחייה הייתה מודעת להליכי הגביה שנקטו בגין חובות ארנונה אשר הצטברו על הנכס בו החזיק בנה לאורך השנים, וכל טענותיה כלפי העירייה ביחס לנכס הצטמצמו לטענה בדבר שטח הנכס, מבלי שראתה לנכון להודיע לעירייה כי אין היא מחזיקה בנכס, בהתאם לדרישה המוטלת על בעל הנכס, בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העירייה [נוסח חדש] ומבלי שמצאה לנכון למצות הליכי השגה מכוח הטענה כי איננה מחזיקה בנכס.

אין לפסול את האפשרות, כי האם המנוחה התירה לבנה סמי לעשות שימוש בנכס, כשהיא מותירה בידיה, בהיותה הבעלים של הנכס, וביודעין את כל האחריות לשאת בתשלומי הארנונה החלים על הנכס ולו אך בשל רצונה לסייע לבנה. במילים אחרות, אין בעצם העובדה כי המנוחה לא החזיקה בנכס, כי אם בנה, כדי לבסס טענה ולפיה אין להטיל עליה את החיובים בגין תשלומי הארנונה. המדובר בקרבה משפחתית קרובה, ביחסים שבין אם לבנה ועל כן אין לשלול את האפשרות כי האם, בהיותה הבעלים של הנכס, הותירה בידיה את האחריות לשאת בתשלומי הארנונה אל מול העירייה.

אין המדובר ביחסים אל מול צד שלישי זר המחזיק בנכס שאז, קמה לכאורה חזקה, כי אין הבעלים של הנכס מבקש להותיר בידיה את האחריות לשאת בתשלומי הארנונה אלא להעבירם אל המחזיק. בכך, ניתן לומר שונה הרציונל אשר נקבע בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נגד דור אנרגיה (1988) בע"מ (ניתן ביום 17.4.08) מהמקרה הנדון ואין בו כדי לסייע ליורשים.

17. בהינתן דברי לעיל, אין כל דלבנטיות לטענת היורשים ולפיה ידעה העירייה, כי המנוחה איננה מחזיקה בנכס מכוח הליכים משפטיים בהם נקטה כנגד הבן סמי, המחזיק בנכס.

נוכח דברי לעיל באשר לעצם קיומה של אפשרות כי המנוחה היתה מודעת לחובות, וכך ניתן ללמוד מן התשתית הראייתית הלכאורית שהונחה, ואף לקחה על עצמה לשאת בחובות אלו ולו אך כדי לסייע לבנה. כך נמצא כי המנוחה

הסדירה החוב עד שנת 2003 וכי במהלך שנת 2011 פנתה אל העיריה לברר את היקף החוב.

החובה לשאת בתשלומי ארנונה חלה על הבעלים של הנכס ולחילופין על המחזיק. בהעדר הודעה מפורשת מהבעלים אודות זהות המחזיק אין חולק כי חלה החובה על הבעלים [ראו סעיפים 1235 - 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש)].

לאור כל האמור לעיל, אין בטענה זו כדי להושיע היורשים בעתירה זו.

53. בית המשפט המחוזי קובע איפה, כעובדה, שהעוררת היתה מודעת לחובות הארנונה שהלכו והצטברו על הנכס, אף שלא החזיקה בפועל בנכס, ובכל זאת העוררת בחרה שלא להתנער מחובות אלו ולא הודיעה לעירייה שאינה צריכה לשאת בחובות שכן אינה מחזיקה בנכס (בית המשפט מניח שהדבר נעשה על ידה על מנת לסייע לבנה סמי). המסקנה שמסיק בית המשפט המחוזי מכך היא, שגם אם המשיב ידע שהעוררת אינה מחזיקה בנכס, אלא בנה, הרי שאין רלוונטיות בטענה זו לאחר שהוברר שהעוררת ידעה על החיובים ולמרות זאת החליטה משיקולים שלה שלא להודיע למשיב על כך שאינה מחזיקה בנכס.

54. בית המשפט העליון, במסגרת פרשת דורי אנרגיה, הכיר בכך שיש להטיל חובת סבירות והגינות על המשיב בו מקום בו הוכח על ידי החייב שיעודע למחלקה הממונה על גביית תשלומי הארנונה בעירייה על דבר שינוי זהות המחזיק בפועל, אם כתוצאה מהודעתו של המחזיק הנכנס (אשר פטור על-פי הפקודה ממתן הודעה כאמור), אם כתוצאה מהצלבת מידע מקרית או אחרת עם מחלקה אחרת בעיריה, אם בכל דרך אחרת.

דע עקא, שבמקרה הנדון לא הוכחה על ידי העוררת ידיעה פוזיטיבית של מחלקת הארנונה. לעניין זה נפנה למכתבי ב"כ העוררת למשיב שקדמו לחיובים נשוא הערר לשנת 2019 שבהם לא נטען שהעוררת אינה מחזיקה בנכס. העוררת אך ביקשה לברר את גובה החיובים. עוד נפנה לנספח יא' לתצהיר של הבן סמי, שם ניתן לבית המשפט המחוזי עדכון מטעמו של המשיב בנושא תיק הרישוי ובתגובה לטענת יורשי העוררת שהיה על המשיבה "לדעת" שסמי מחזיק בנכס. המשיב מציין בהודעתו את העובדה שהבקשה לרישיון עסק הוגשה על ידן העוררת (כמחזיקה ובעלת הנכס) ולא דובר שם על העברת החזקה או הבעלות בנכס לידי הבן. הראיות במלואן לא הוצגו לוועדה ועל כן לא ניתן לקבוע האם נכונים דברי המשיב בהודעתו לבית המשפט, ואולם ברור שנספח יא' אינו ראיה המחזקת את טענת העוררת.

נפנה בהקשר זה לפסה"ד בעניין עת"מ (מינהליים י-ם) 11213-12-17 אברהם פירו נ' עיריית ירושלים (נבו) 16.06.2019 (אליו מפנה גם המשיב בסיכומיו), שם ביצעה העיריה חילופי מחזיקים לאחר שפתחה בהליכים משפטיים כנגד המחזיק במהלכם הוצגו לה ראיות חיצוניות לכך שהמחזיק חדל להחזיק בפועל בנכס במועד מוקדם יותר. בית המשפט מציין שם את העובדה, שלמרות שהמחלקה לפיקוח על הבניה בעירייה קיבלה הודעה על פינוי המחזיק

מהנכס, הרי שלא הוכח שמידע זה עבר לידיעתה של מחלקת הארנונה באותה עירייה ולכן אין להחזיקה כמי שידעה על כך. וראה גם בעת"מ (מינהליים ת"א) 45583-03-15 **איזי יזהר אור-מז' עיריית הרצליה** (נבו 14.03.2016) שם נדחתה טענת העוררת וצוויין, שאין מדובר בטיפול שנעשה על ידי "מחלקה אחרת" במשיבה שכן הגורם אשר מגיש כתב אישום פועל מכח הסמכתו כנציג היועץ המשפטי לממשלה ולא כנציג העירייה.

55. לאור האמור לעיל, לא ניתן לתת משקל של ממש לראיות שהוצגו בדבר פתיחת תיקים רבים לסמי בגין עבירות על חוק רישוי עסקים ו/או לעבודה שסמי שילם למחלקת רישוי קנסות (עובדה שממילא שלא הוכחה בראיות) ו/או לטענה שבמסגרת ההליך המשפטי שנפתח בשנת 2012 כנגד סמי ראו פקחי העירייה שסמי מחזיק בנכס. טענות אלו ברובן לא נתמכו בכל ראייה חיצונית, ואולם גם אם היו מוכחות, הרי שאין בצידן הוכחה לכך שמחלקת הארנונה במשיב ידעה אל נכון על כך שהמנוחה אינה מחזיקה בנכס. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח התרשמות בית המשפט המחוזי, שהמנוחה (משיקוליה) הסדירה את החובות למול המשיב (לפחות בחלק מן השנים).

56. לבסוף נציין, שלא נעלמה מעינינו עדות סמי על כך שהיה בעצמו באגף הארנונה לצורך הסדרת החובות וניהל מו"מ ביחס לגובה החיובים ו/או הטענה שבמהלך השנים הוטלו על סמי עיקולים בגין חובות ארנונה שהצטברו. יורשי העוררת לא הציגו כל ראייה התומכת בטענות אלו ולפיכך משקלן נמוך ואינו מטה את הכף לטובת העוררת.

כתובת הנכס

57. במסגרת הסיכומים נטענה על ידי העוררת טענה הנוגעת לכתובת הנכס (הועדה לא ירדה לסוף דעתה של העוררת בעניין טענה זו הנטענת באופן לא ברור). מכל מקום, טענה זו אינה כלולה בעררים נשוא החלטה לשנים 2018-201. הטענה הועלתה לראשונה בתצהירו של מוסא (סעיף 21) ולפיכך מדובר בהרחבת חזית אסורה. הטענה נדחתה איפה מן הטעם הזה.

חיוב לפי מגורים

58. במסגרת הסיכומים נטען על ידי העוררת שיש לחייב את הנכסים לפי סיווג מגורים. הטענה נטענת באופן כוללני והיא אינה ברורה דיה. מבלי לגרוע מכך, מעיון בכתבי הערר עולה כי לא נטען בהם דבר לעניין סווג "מגורים", וכך גם בתצהירי העדים. הואיל וכך, העלאת הטענה לראשונה בסיכומי העוררת עולה כדי הרחבת חזית אסורה ומן הטעם הזה הטענת נדחתה.

גובה החוב

59. במסגרת סיכומי העוררת נטען על ידי העוררת שאין לכלול חובות עד לשנת 2002 שכן חובות אלו כבר שולמו בהתאם להסדר עם המשיב וגם ביחס ליתרת החוב משנה זו ואילך נפלו טעויות רבות. העוררת אינה מפרטת בסיכומיה אל הטעויות שנפלו בחישוב החוב ולא מצאנו כל פירוט ביחס לכך בעררים (למעשה, בערר לשנת 2018 נטענות טענות אחרות ביחס לאופן חישוב הארנונה 2019 שלא הועלו על ידי העוררת במסגרת הסיכומים ומכאן שנזנחו על ידה. בערר לשנת 2019 לא הועלתה כל טענה בעניין זה). מכל מקום, טענות העוררת בסיכומיה נוגעת לגבייה ולא לאופן חישוב הסכומים וכידוע נושא זה אינו בסמכות ועדת הערר.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את העררים לשנים 2018-2019 על כל חלקיהם.

נוכח מורכבות התיק והעובדה שחלק מטענות העוררת התקבלו על ידנו, החלטנו שלא לעשות צו להוצאות.

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 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.

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

קלדנית: שני מראד

גביית חובות

59. במסגרת סיכומי העוררות נמסר על ידי העוררות שאין לכלול חובות עד לשנת 2002 שכן חובות אלו כבר שולמו במלואם להסדר עם המשיב וגם ביחס ליתרת החוב משנה זו ואילך נפלו טענות רבות. העוררת אינה מפרסמת בסיכומיה אל הטענות שנפל בחישוב החוב ולא מצאנו כל פירוט ביחס לכך בערדים ולמעשה, בערד לשנת 2018 נסמנת טענות אחרות ביחס לאופן חישוב הארנונה 2019 שלא העל על ידי העוררת במסגרת הסיכומים ומכאן שנוחו על ידה. בערד לשנת 2019 לא התמלח כל טענה בענין זה. מכל מקום, טענות העוררת בסיכומיה נוגעת לגבייה ולא לאופן חישוב הסיכומים וכיחול טענה זו אינו בסמכות העוררת בערד.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אם דוחים את העררים לשנים 2018-2019 על כל חלקיהם.

נכח מורכבות הענין והטובה שחלק מטענות העוררת תוקבלו על פניו, תחלטנו שלא לעשות צו לחוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים הימים 12/3/23

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

בהתאם לתקנה 20 (א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערד על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בהעדר ערד) והנשיכים 1977 תפורסם החלטה זו באגף האינטרנט של המשיב.

חברה: אורלי מליק רייח

חבר: אורי ויעריה כלכלן

יועץ: עמר רותם פריד

קלוגית: שני מראד

מס' עררים: 140022942

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: עלי אבו דין

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב 3812 מס' 6 בתל-אביב.

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העורר הגיש ערר ביום 10.5.2021 על החלטת מנהל הארנונה מיום 7.4.2021. המשיב הגיש תשובה לערר ביום 20.7.2021.
2. ביום 4.10.21 נערך דיון מקדמי בערר אשר במסגרתו נקבע הערר להוכחות.
3. ביום 21.11.2021 הגיש העורר תצהיר עדות ראשית מטעמו וביום 17.2.2022 הוגשו ראיות המשיב.
4. ביום 9.5.2022 נערך דיון הוכחות בערר.
5. ביום 11.5.2022 הגיש העורר השלמת ראיות מטעמו (תצלום אויר ואישור פקס).
6. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיות הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

הערר שבנדון עוסק בסוגיית זהות המתחזק בנכס וגודל הנכס.

העובדות לגביהן אין מחלוקת

7. העורר החזיק בעבר בנכס.
8. ביום 28.6.2020 (להבנתנו נכתב בטעות בכתב הערר שצו ההריסה בוצע בשנת 2021) הושלמה הריסת הנכס מכת צו הריסה מנהלי שהוצא לנכס על ידי עיריית תל אביב ביום 10.4.2019 (נספחים 1-2 לתצהיר העורר) (להלן "צו ההריסה"). כעולה מצו ההריסה, הצו מתייחס "למבנה ללא כתובת בנוי מבלוקים גג מלוחות פח".
9. העורר הגיש בקשה לביטול צו ההריסה במסגרת בב"נ 33687-05-19. במסגרת החלטת בית המשפט מיום 10.12.2019, נספח 2 לערר (להלן: "החלטת בית המשפט") מצויין, כי המבנה לגביו ניתן היתר הריסה הוא מבנה "מבלוקים וגג מלוחות פח בשטח של 44 מ"ר אשר נבנה בשטח עירוני ברחוב מס' 3812 מס' 6א" (עמ' 1 להחלטה). עוד מצויין בהחלטה (עמ' 2) שמדובר "במבנה בצורת ר" אשר בסמוך אליו קיימת סככה (לא חדשה) אשר אינו חלק מהצו (להלן: "הסככה הקיימת"). כ- 9 מ"ר של המבנה המתוחמים באותיות א-ב-ג-ט-ח-ז (עמ' 8 למש"1) נמצאים מתחת לסככה הקיימת. 35 מ"ר הנותרים מתוחמים באותיות ד-ה-ו-ז-ח-ט נמצאים מחוץ לסככה".
10. במסגרת ההחלטה צויין עוד, כי העורר טען בפני בית המשפט שמדובר בבנייה הקיימת בשטח שנים רבות ואילו העורר רק שיפץ את המבנה, שיפוץ שאינו טעון היתר בניה (החלפת גג ישן בגג חדש). עוד נקבע בהחלטה, כי אין חולק בין הצדדים שהנכס בנוי על שטח עירוני, בבעלות עיריית תל-אביב (עמ' 3 שורה 7 להחלטה).
11. בהתייחס לזיקה של העורר לנכס נקבע בהחלטה, שהעורר לא הוכיח את זיקתו כדין לנכס הבנוי על שטח עירוני, שכן לא הציג לבית המשפט שום מסמך או ראיה לכך. בתוך כך נקבע כי תשלום ארנונה (גם אם שולמה על ידי העורר בגין הנכס) אינה מקנה לעורר זכות קניינית בו (עמ' 6 להחלטה, שורה 33). מבלי לגרוע מכך נקבע, שהעובדות שבוצעו על ידי העורר בנכס (בנייה חדשה בשטח של 44 מ"ר) הן עבודות טעונות היתר שבוצעו ללא היתר ולפיכך צו ההריסה ניתן כדין.

טענות העורר

12. לטענת העורר, כפי שהיא עולה מכתב הערר, ביום 28.6.2020 הושלמה הריסת הנכס כולו בהתאם לצו ההריסה ולא גותר ממנו דבר. העורר מפנה לצו ההריסה וכן לצילומים נספח 4 לכתב הערר. עוד נטען, כי בנכס ההרוס לא נעשה כיום כל שימוש. לחלופין נטען, כי גם אם נותרו 41 מ"ר מתוך הנכס שנהרס, כטענת המשיב, הרי ששטח זה אינו בשימוש העורר ולחלופין יש לחייבו בנכס שאינו ראוי לשימוש.
13. במסגרת התצהיר שהוגש על ידי העורר נטען על ידו השטח המחוייב הוא, ככל הנראה, שטח הרחבה בתוך מתחם הסככה שנבנתה לפני למעלה מ-40 שנים, וכי מדובר בסככה קיימת שאינה בבעלות העורר. לטענת העורר, לאחר שנהרס הנכס על פי צו ההריסה עבר העורר להתגורר עם משפחתו בדירה שכורה בתל אביב כפי שניתן לראות בהסכם השכירות נספח 3 לתצהירו. לבסוף נטען על ידי העורר, כי אין כל יסוד לטענת המשיב שגודל הנכס 65 מ"ר שהרי גם בהחלטת בית המשפט צויין שגודלו הנכס להריסה הוא 44 מ"ר.

טענות המשיב

14. לטענת המשיב, כפי שזו עולה מהתשובה לערר, השטח המחוייב הוא בגודל של 41 מ"ר. המשיב מפנה לדו"ח הביקורת שנערך ביום 29.3.2021. לטענת המשיב, העורר נרשם כדין כמחזיק שכן העורר הינו "בעל הנכס" (סעיף 7 לכתב התשובה לערר), ובשל חבותו השטחית מאחר ולא הודיע למשיב על חילופי מחזיקים. הדבר נכון גם אם העורר אינו מחזיק בפועל בנכס שכן גם במקרה כזה, האדם בעל הקשר ההדוק ביותר לשירותים שמעניקה העירייה הוא שחב בארנונה. ככל ולטענת העורר הוא אינו מחזיק בנכס, הרי שעל העורר חובת התוכחה לעניין המחזיק החלופי.
15. מבלי לגרוע מכך ובהתייחס לטענת העורר החלופית, שהנכס אינו בר חיוב ו/או ראוי לשימוש, טוען המשיב שעל פי דו"ח הביקורת מדובר בנכס מקורה וככזה הוא בר חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע ועל שטח מקור אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחיה". עוד נטען, כי העורר לא הוכיח שהנזק ניזוק במידה ולא ניתן לעשות בו שימוש וגם מטעם הזה דין הערר להדחות.
16. לעניין טענת העורר בעניין גודל השטח המחוייב טוען המשיב שהשטח המחוייב מבוסס על המדידה שבוצעה על ידי נציג המשיב, שלא נסתרה בידי העורר.

הראיות שהוצגו בפני הועדה

17. במסגרת הערר הוצגו על ידי העורר צו ההריסה, החלטת בית המשפט מיום 10.12.2019 אשר אשררה את צו ההריסה (להלן: "החלטת בית המשפט") וכן צילומים של הנכס במועד שנהרס.

במסגרת תצהירו צרף העורר את הסכם השכירות של הנכס בו הוא מתגורר (לטענתו) החל מיום 19.5.21 (סעיף 7 להסכם).

18. המשיב מצידו הציג לועדה דו"ח ביקורת מיום 14.12.2021 כלומר לאחר ביצוע צו ההריסה. כן צורף תצהיר של רכז חיוב ארנונה במשיב אשר לתצהירו צורפו המסמכים הבאים:

- צו הריסה מנהלי שהוצא לנכס על ידי המשיב ביום 27.5.2002;
- הודעה מיום 3.2.2003 של המשיב למר **אבן דין מחמוד** כי בהסתמך על צו הריסה נפתח על שמו חשבון ארנונה בגין שטח של 65 מ"ר החל מיום 1.1.2003;
- מסמך "סיכום פרטים נכס" מיום 9.2.2003 הכולל הצהרה של העורר על כך שהוא בעליו של הנכס;
- הודעה על חילופי מחזיקים מיום 25.3.2003 לעזר על כך שבהתאם להודעה על שינוי מחזיקים, העורר יירשם העזר כמחזיק בנכס החל מיום 1.1.2003;

19. בנוסף צרף המשיב דו"ח ביקורת שנערך בנכס מיום 29.3.21 כלומר כשלושה חודשים לאחר שהושלמה לטענת העורר הריסת הנכס (28.6.2021). תצהירו של עורך הדו"ח לא צורף בשל כך שאינו עובד במשיב.

דיון והכרעה

20. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת הפסיקה הרלוונטית הגענו למסקנה שהדין הוא עם העורר.

21. החבות לשלם ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המחזיק מוגדר 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".

22. הפקודה מטילה על בעל הנכס או המחזיק בו חובת הודעה על כל שינוי בהחזקה (סעיפים 325-326 לפקודה (להלן: "הודעת חדילה")):

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

326. נעשה אדם בעלו 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".

23. מכאן, שבביררת המחדל לחיוב בארנונה היא בעלת הנכס, אלא אם הודיע הבעלים לעירייה כי הנכס נמכר או הושכר לאחר. נקבע בפסיקה כי יעל 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' דוד אנרגיה (1988) בע"מ (2008), כבוד השופט י' דנציגר, להלן: "פרשת דוד אנרגיה").

24. 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).

העובדות לגביהן אין חולק

25. במקרה שלפנינו אין כל חולק שבעלת הנכס היא העירייה (ראה סעיף 15 להחלטת בית המשפט). לאור זאת יש להביע תמיכה על טענת המשיב במסגרת כתב התשובה לערר שהעורר הוא "בעל הנכס" (סעיף 7).

26. בנוסף אין חולק כי העורר החזיק בנכס בתקופה מסויימת, לפחות עד להריסתו (כולו או חלקו) בידי המשיב מתוקף צו ההריסה שניתן לו תוקף משפטי במסגרת החלטת בית המשפט. העורר מודה בכך בתצהירו (סעיף 4) ואישר כך בעדותו בפני הועדה (עמ' 1 לפרוטוקול, העורר אישר שהתגורר בנכס עד אמצע שנת 2020). העורר צרף לתצהירו הסכם שכירות ביחס לתקופה שמחודש מאי 2021 (נספח 3 לתצהיר) והעיד כי הוא מתגורר עם משפחתו ברחוב כרמי 35 בתל-אביב (עמ' 1 לפרוטוקול).

27. אין חולק גם בדבר העובדה שעד למועד הריסת הנכס שילם העורר את דמי הארנונה בהם חויב על ידי המשיב, כמחזיק הנכס.

28. עובדה נוספת עליה אין חולק היא, שביום 28.6.2020 בוצע צו ההריסה שניתן לנכס ואושרר בהחלטת בית המשפט.

29. ולסיכום עד כאן: העורר אינו בעליו של הנכס אלא התזיק בנכס עד למועד שנחרס בהתאם לצו הריסה שהוצא על ידי העירייה, כלומר עד ליום 28.6.2020.

הנכס נשוא הערר

30. ביום 17.3.2021 שלח העורר מכתב השגה למשיב אשר בו ציין כי עזב את הנכס ביום 8.9.2020 עקב צו ההריסה שהוצא לנכס (להלן: "הודעת העורר/ההשגה").

31. לאחר משלוח מכתב זה נשלח על ידי המשיב חוקר למקום ולאחר מכן נשלחה לעורר תשובה ולפיה חלק מהנכס נחרס וחלקו מקורה ונמצא בשימוש. בעקבות זאת שונה שטח הנכס מ- 65 מ"ר ל- 41 מ"ר (נספח 3 לערר).

32. כאמור לעיל, במסגרת החלטת בית המשפט מצויין כי המבנה לגביו ניתן היתר הריסה הוא מבנה בשטח של 44 מ"ר אשר נמצא בחלקו (9 מ"ר) מתחת לסככה קיימת שאינה חלק מצו ההריסה. ההחלטה עצמה קובעת שלעורר אין כל זיקה לנכס (גם לא כמתחזק), ממילא ברור שההחלטה גם אינה קושרת את הסככה או את השטח שמתחתיה לעורר. העורר אישר עובדה זו בדיון (ראה פרוטוקול מיום 4.10.2021).

33. הואיל והעורר טען בערר שהנכס הבנוי נחרס כולו, הגיש המשיב את תצהירו של החוקר טרבלסי מיום 14.12.2021 אשר נחקר על תצהירו. מר טרבלסי העיד כי לא ערך בעצמו את התשריט הידני שצורף לדו"ח (להלן: "התשריט הידני") אלא לקח אותו מדו"ח קודם שערך החוקר אסף דניאל (שלא העיד בפני הועדה). מר טרבלסי העיד, כי בביקורו בשטח לא היה התשריט הידני בפניו ולכן לא יכול היה לערוך השוואה בפועל בין התשריט הידני למצב בשטח: "לא השווייתי בין התשריט הידני לבין מה שראיתי בשטח" (עמ' 2 לפרוטוקול). מר טרבלסי נשאל מה הוא השטח המסומן כחול ו/או צהוב בתשריט הידני (שלטענתו סימן במשרדו רק לאחר ששב שהביקור בשטח) ואולם השיב שהוא אינו יכול להשיב על כך, שכן הצבעים אינם מופיעים בתשריט. לאחר מכן הוצג למר טרבלסי תשריט אחר ועליו הסימון הצהוב (מסמך שלא צורף במקור לתצהירו). בנוסף העיד מטעם המשיב, מר תנעמי, המשמש כרכז לחיובי ארנונה אשר הציג את הודעת המשיב למעורר על החלפת מתחזקים משנת 2003. חקירתו לא הוסיפה דבר על תצהירו.

34. כאמור, העורר טוען שהנכס נשוא הערר נחרס כולו לאחר הוצאת צו הריסה ואילו לטענת המשיב, הנכס נחרס רק בחלקו ובחלקו האחר ממשיך העורר להתזיק גם היום. מצו ההריסה

עולה כי הצו מתייחס לשטח של 44 מ"ר ולנכס ברחוב 3812 מס' 6/א, כאשר מדובר במבנה עשוי בלוקים שלו גג מלוחות פח. צו ההריסה מפנה לאותיות א-י' לתשריט שצורף לצו ומדובר בשטח בצורת האות "ריש", כאשר בצד המזרחי נמצאת הסככה שאמור לא הוכת שלעורר זיקה כלשהיא אליה (להלן: "תשריט צו ההריסה"). החוקר מטעם המשיב, מר דניאל, ערך את התשריט הידני לאחר שהנכס נהרס, ואולם בשל העובדה שמדובר בתשריט ידני ובשל אי החוסרים שבעדות מר טרבליסי, לא ניתן לקבוע בוודאות שהתשריט הידני מתאר חלקים של הנכס שנותרו לאחר ההריסה. יתרה מכך, קיימת סתירה בגרסת המשיב, שכן מר תנעמי העיד ששטח הנכס לפני ההריסה היה 65 מ"ר ואילו אין חולק שהשטח שנהרס הוא 44 מ"ר. מכאן, שלכל היותר נותרו על תילם 24 מ"ר ולא 41 מ"ר, כנטען. כך או כך וכאמור, טענת המשיב שנותר משהו מן השטח המקורי של הנכס ו/או מה הוא השטח שנותר לא הוכחה כדבעי ולכן עלינו לדחותה ולקבוע שהנכס שהיה בחזקת העורר נהרס כולו במועד הביצוע של צו ההריסה.

35. מבלי לגרוע מכך לא הוצגה על ידי המשיב כל ראיה לכך שהעורר החזיק בפועל או עשה שימוש בשטחי הכלול בתשריט הידני בתקופת הערר או בכלל.

משלוח הודעת חדילה

36. המשיב הציג לוועדה הודעה של העורר מיום 17.3.2021 אשר בה כתב העורר שחדל להחזיק בנכס עוד ביום 8.9.2020 עקב צו ההריסה. הודעה זו של העורר עומדת בסתירה לטענתו שבכתב הערר ובתצהיר שחדל להחזיק בנכס במועד שבו נהרס כלומר בחודש יוני 2020 (ראה לעיל). לעורר לא ניתנה הזדמנות ליתן הסבר לסתירה זו שכן כעולה מן הפרוטוקול, מסמך זה הוצג לוועדה בסיום החקירה הנגדית של עדי המשיבים. מכל מקום, אם המסמך הוצג בידי המשיב, חזקה שהמשיב קיבל את ההודעה ולכן לכל היותר מחודש מרץ 2021 ידע המשיב על כך שהעורר אינו מחזיק בנכס. יש לציין עוד, שתוכן הודעה זו סותר את עדותו של מר תנעמי על כך שהעורר טען שהרס "חלק מהנכס" וביקש שתערך לו שומה במקום.

37. הנה כי כן, העורר שלח למשיב הודעת חדילה ומבאן שקיים אחר מצוות סעיף 325 לפקודה, ועל כן על פניו יש לפטור את העורר מחיובי ארנונה בגין הנכס מיום 17.3.2021 מועד משלוח ההודעה.

38. למרות האמור אנו סבורים שיש אף להקל על העורר ולקבוע שהעורר זכאי לפטור מלא מחיובי ארנונה ממועד ההריסה של הנכס וזאת מכח חובת ההגינות המנהלית. כידוע נקבע בפסיקה, בשורה ארוכה של פסקי דין, שעל העירייה, כמו כל רשות שלטונית אחרת, לנהוג בסבירות והגינות (ראה בג"צ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נבו(1) 289, 345 (1998) וכן בעניין בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (2008), כבוד השופט י' דנציגר, להלן: "פרשת דור אנרגיה"): "סעיפים 325 ו-326 לא נועדו כדי לאפשר לעירייה לנהוג בעצימת עיניים. יהיו מקרים בהם בהינתן נסיבות חריגות,

ניתן יהיה לבסס ידיעה קונסטרוקטיבית של העירייה בדבר חזילות החזקה גם ללא הודעה בכתב של המחזיק הקודם. ובהתאם תהיה העירייה זכאית ואף חייבת לשנות את דינאמיה אף בלא שקיבלה הודעה כתובה על חזילות החזקה".

39. במקרה הנדון, הנכס הינו בבעלות עיריית תל-אביב והאחרונה אף הוציאה בגינו צו הריסה מנהלי אפריל 2019. שילוב עובדות אלו מחייב את המסקנה בדבר "ידיעה" של המשיב על כך שלא ניתן עוד לעשות שימוש בנכס, וממילא אין מקום לחייב את המחזיקים בו, ממועד הריסת הנכס ואילך. נציין בהקשר זה, כי הועדה מודעת היטב לפסיקת בית המשפט העליון בעניין דוד אנד ג'ה לעיל, ולפיה יש להוכיח ידיעה בפועל של מחלקת הארנונה בעירייה על הנסיבות שהביאו לחדלות החזקה וראה גם בעניין עת"מ (מינהליים י-ם) 11213-12-17 אברהם פירו נ' עיריית ירושלים (נבו 16.06.2019) וגם בעת"מ (מינהליים ת"א) 45583-03-15 איזי יזהר אור-מנ' נ' עיריית הרצליה (נבו 14.03.2016). למרות זאת במקרה הנדון, אף שלא הוכחה שהמשיב ידע על הוצאת צו ההריסה יש להחזיק את המשיב כמי שידע על כך נוכח העובדה שהנכס הינו בבעלות העירייה ולפיכך נמצא בשליטתה המלאה של העירייה.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את הערר. הואיל ואין בסמכות הועדה להכריע בנושא של חיובים רטרואקטיביים, היינו לתקופה הקודמת לשנת המס עליה חל הערר, אנו קובעים בזאת שהערר זכאי לפטור מחיובי ארנונה ביחס לתקופה שמיום 1.1.2021. נוכח מסקנה זו אין צורך להכריע בטענות החלופיות שהעלה העורר בכתב הערר.

המשיב ישלם לעורר הוצאות בסך 2,500 ₪ בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.

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 לערור 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.

חברה: אורלי מלי, רו"ח

חבר: אודי וינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: שני מראד

ניתן יהיה לבסס ידועה קונסטרוקטיבית של העדייה בזכר חוללת התקפה גם ללא חלוצה
בכתב של המחזיק הקודם. ובחלוצה תהיה העדייה זכרית ואף חלוצה לשנות את רישומיה
אף בלא שקיבלה חלוצה בתובה על חלוצה התקפה."

39. במקרה חנדון, הנכס הינו בבעלות עיריית תל-אביב והאחרונה אף הוציאה בגינו צו חריסה
מנהלי אפריל 2019. שילוב עובדות אלו מחייב את המסקנה בדבר "ידועה" של המשיב על כך
שלא ניתן עוד לעשות שימוש בנכס, וממילא אין מקום לחייב את המחזיקים בו, ממעט חריסת
הנכס ואילך. נציין בחקשר זה, כי הועדה מודעת היטב לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אנרגיה
לעיל, ולפיה יש להוכיח ידועה בפעל של מחלקת תאגיד בעירייה על הנסיבות שחילאו
לחלוצה חלוצה וראה גם בעניין עתי"מ (מינהלים י-ם) 11213-12-17 אגדה פידו נ' עיריית
ידושלים (גבר 16.06.2019) וגם בעת"מ (מינהלים ת"א) 45583-03-15 אגדי יחד אגד-כ"נ
עיריית הדלליה (גבר 14.03.2016). למרות זאת במקרה חנדון, אף שלא הוכחה שהמשיב ידע על
הוצאת צו חריסה יש להחזיק את המשיב כמי שדע על כך נוכח העובדה שהנכס הינו בבעלות
העירייה ולפיכך נמצא בשליטתה המלאה של העירייה.

סוף דבר

מכל הסעמים שלעיל אנו מקבלים את הערר. הואיל ואין בסמכות הועדה להכריע במשא של חובבים
רטוראקטיביים, הינו לתקופה הקודמת לשנת חמש עליה חל הערר, אנו קובעים בזאת שהערר זכאי
לפטור מתיובי ארנונה ברוס לתקופה שמיום 1.1.2021. נוכח מסקנה זו אין צורך להכריע בטענות
החלופיות שתעלה העורר בכתב הערר.

המשיב ישלם לעורר הוצאות בסך 2,500 ש"ח בתוך 30 יום מקבלת החלטת זו.

ניתן בהערר הצדדים היום 14/03/23

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, חתש"ס-2000 ותקנה 23 (ג) לתקנות בתי
משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), חש"ס-א-2000, לרשות הצדדים קיומת זכות ערער 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 בורעדת
ערר) התש"ל-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: אורל מלי, רו"ת

קלדנית: שני מראד

חבר: אורי ויינברג, כלכלן

יו"ר: עויד רונית ברנע

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023342

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: חגית יהודית וייסלר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

הצד השלישי: יונתן בן הרוש

החלטה

1. עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב אלי תבין 7, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000435720 ח-ן ארנונה מס' 11122379 בשטח 38 מ"ר המסווג כ"חניונים במבנה ללא תשלום" וכנכס מס' 2000355158 ח-ן ארנונה מס' 11122271 בשטח 153 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת כי יש להסיר את רישומה כמחזיקה בנכס, לבטל את חיובה בארנונה ולהותיר את החיוב אך ורק על שם הצד השלישי מר יונתן בן הרוש. העוררת טענה כי נקלעה לנסיבות אישיות שונות ולקשיים וכי נוצר לה חוב לעיריית תל אביב-יפו שאין לה חלק בו, שכן לדבריה מעולם לא החזיקה בנכס.
3. העוררת אינה חולקת על כך שהיא חתמה על הסכם שכירות בגין הנכס יחד עם הצד השלישי (בעניין נסיבות החתימה הנטענות נפרט בסמוך). העוררת צירפה לכתב הערר תצהיר מאת מר יונתן בן הרוש, המפעיל בנכס מעדנייה, בו התחייב ליטול על עצמו את חובות הארנונה הרשומים על שם העוררת ולהסיר מן העוררת את החובות והעיקולים.
4. המשיב טען כי הוא פעל כדין כאשר רשם את העוררת כמחזיקה בנכס החל מיום 27/5/2020 על פי חוזה שכירות עליו חתמה וזאת בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות.
5. חוזה השכירות על פיו נרשמה העוררת כמחזיקה בנכס יחד עם מר בן הרוש צורף לתצהיר מטעם המשיב. בכותרת החוזה נכתב כי השוכרים הם יונתן בן הרוש, וייסלר חגית יהודית "להלן: "השוכרים" שניהם יחד וכל אחד לחוד". על פי החוזה מטרת השכירות הינה

מעדנייה. דמי השכירות לשנה הראשונה (הרלוונטית לעניינו) נקבעו ע"ס 12,000 ₪ בתוספת מע"מ. בסעיף 6 להסכם נקבע כי כל המסים לרבות "ארנונות" אשר יוטלו על הנכס יחולו על השוכר וישולמו על ידו. על פי האמור בסעיף 15 לחוזה נדרשו השוכרים להמציא שטר חוב ושני ערבים לחוזה. בסיפא לחוזה נכתבו כתובות הצדדים: יונתן בן הרוש מרח רעות 14 ראש העין וחגית וייסלר מרח' ארנייה 11 רמת גן. בשורת החתימה מופיע במפורש שמה של העוררת כשוכרת הנכס ועל גבי שמה מופיעה חתימתה. העוררת והצד השלישי חתומים על כל דפי החוזה

6. ביום 21/4/2021 פנתה העוררת למשיב על גבי טופס בקשה לחילופי מחזיקים. הבקשה צורפה לתצהיר מטעם המשיב. בעקבות פנייה זו הוסר שמה של העוררת כמחזיקה בנכס ונותר רק יונתן בן הרוש כמחזיק.

מכלל האמור עולה כי התקופה שבמחלוקת הינה מיום 27/5/2020 ועד ליום 20/4/2021 (להלן – "התקופה שבמחלוקת"). זה המקום לציין כי אין חולק שחוב הארנונה בגין תקופה זו לא שולם וכן אין מחלוקת כי מר בן הרוש ממשיך לפעול בנכס בחוזה שכירות שהינו כיום רק על שמו.

7. המשיב טוען כי יש להותיר את העוררת ואת מר יונתן בן הרוש כמחזיקים הרשומים בנכס ביחד ולחוד בתקופה שבמחלוקת. בדיון המקדמי בערר מיום 29/12/2021 הורתה הוועדה על צירופו של מר יונתן בן הרוש כצד שלישי להליך ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

לאחר שהוגשו תצהירים מטעם הצדדים נקבע התיק לדיון הוכחות בו נחקרו המצהירים: העוררת גב' חגית וייסלר והצד השלישי מר יונתן בן הרוש. ב"כ העוררת ויתר על חקירת המצהיר מטעם המשיב.

8. במהלך חקירתו הצהיר הצד השלישי, מר בן הרוש, כי ברשותו הודעות כתובות במכשיר הנייד מעו"ד חוטר ישי שבאפשרותו להציג וטען כי מהודעות אלו עולה כי העוררת היא רק ערבה לחוזה. הוועדה איפשרה לצד השלישי לאתר את ההודעות ולהציג בפני הוועדה (על אף שלא צורפו בשלב התצהירים), אולם משחלפו כעשר דקות והן לא אותרו הורתה הוועדה על המשך החקירה. בהמשך החקירה טען הצד השלישי כי יוכל להמציא תצהיר מאת עו"ד חוטר ישי כי רק הצד השלישי שכר את הנכס. לאור הצהרה זו החליטה הוועדה לאפשר לצד השלישי להמציא תצהיר מאת בעל הנכס במידה ויסכים לעשות זאת בתוך 14 יום. תצהיר כאמור לא הוגש עד היום.

מחקירת הצד השלישי מר יונתן בן הרוש עלה כי הצד השלישי והעוררת הם חברים טובים שהכירו דרך חברה משותפת. לדבריו, העוררת הגיעה לעזור לו בעסק, למשל כאשר היה לחץ בימי שישי, היא עזרה בבישולים בימי שישי ולעתים עזרה בקופה. הצד השלישי הצהיר כי העסק רשום רק על שמו כעוסק מורשה.

9. מחקירת העוררת עלה כי העסק שהופעל בנכס רשום על שמו של הצד השלישי מר יונתן בן הרוש כעוסק מורשה ולפי דבריה היא "סייעה לו" בעניין השכירות כי בעל הנכס ביקש שגם היא תהיה חתומה על החוזה. העוררת ציינה כי אינה מבינה בדיני חוזים וכי בנכס התנהל

עסק לאוכל מוכן. העוררת התכחשה בחקירה לטענה בדבר "רמאות" וצינה כי הצד השלישי ביקש ממנה לבוא איתו לחתימת החוזה, צינה כי היא מכירה אותו עשר שנים ולכן חתמה לפי הגדרתה "בטיפשות". העוררת צינה כי סייעה בעסק בבישול לפעמים אבל עבדה במקביל בחברה בשם ארקדיה. העוררת הוסיפה כי היו "דיבורים" בקשר לשותפות עם יונתן ובסוף סוכם שהיא רק תעזור לו. לדבריה, אין מסמכים המלמדים על כך.

10. במהלך החקירה הוצג בפני העוררת מכתב שכתבה לעירייה בכתב יד ביום 27/7/2021 בו ביקשה להותיר רק את שמו של הצד השלישי כמחזיק בנכס, להסיר את שמה, בין היתר בכדי שהצד השלישי יוכל לקבל הנחה בעקבות הקורונה, והיא אישרה שנכתב על ידה.

11. בפני הוועדה הוצג מכתב מודפס מאת העוררת מיום 18/4/2021 שכותרתו "הודעה על אי החזקה בנכס" בו צינה העוררת כי אינה מחזיקה בנכס ומעולם לא החזיקה בו. במכתב נכתב כי "מדובר בהסכם שכירות אשר נולד בשל כוונתי להיכנס לשותפות עם מר יונתן בן הרוש ואשר בסופו של דבר כל המצב במשק שותפות זו לא יצאה לפועל...." (הדגשה הוספה). על גבי מכתב זה התווספה הצהרה של מר בן הרוש כי הוא המחזיק בנכס וכי העוררת לא החזיקה בו מעולם.

לאחר שקראנו בעין את כלל החומרים בתיק, ובכלל זה את תצהירי הצדדים, חקירותיהם והסיכומים שהוגשו לאחר דיון ההוכחות, הגענו למסקנה כי אין מנוס מדחיית הערר.

12. נקדים ונציין כי הצד השלישי לא הגיש סיכומים על אף ארכות חוזרות שניתנו על ידי הוועדה.

עוד נציין כי לאחר דיון ההוכחות, ביום 3/8/2022, הגיש ב"כ העוררת תצהיר נוסף מאת העוררת בכוונה להוכיח כי אין לעוררת יחסי שוכר – משכיר עם המשכירה של הנכס. לאור המועד בו הוגש התצהיר, לאחר דיון ההוכחות בו נחקר, ולאחר הגשת התצהיר מטעם העוררת, איננו מייחסים כל משקל לתצהיר זה. ככל שלעוררת טענות חוזיות כנגד הצד השלישי וכנגד המשכירה באפשרותה לברר בפני הערכאות המוסמכות. ועדת הערר אינה הערכאה המתאימה לבירור כאמור.

13. העוררת טענה בסיכומיה כי סברה כי היא חותמת על חוזה השכירות של הנכס כערבה בעוד בסופו של דבר היא חתמה כצד לחוזה. העוררת התייחסה לנסיבות חתימת החוזה כהטעיה וניצול הגינותה לרעה. טענות אלה הן טעות חוזיות ואינן בסמכות הוועדה. בד בבד, במכתבה לעירייה היא עצמה טענה כי היא חתמה על חוזה השכירות מתוך כוונה להיות שותפה בעסק וכי הדבר לא יצא לפועל בשל המצב במשק.

בכל ההבנה למצבה האישי של העוררת, כמפורט בסיכומים, לאחר שעיינו בכלל החומר, לא נוכל להענות לבקשה ולהסיר את שמה של העוררת כמחזיקה מרישומי העירייה.

14. מן החומר שבפנינו עולה כי העוררת נרשמה כדן כמחזיקה בנכס לאור חוזה שכירות שהומצא למשיב בו היא חתומה כשוכרת הנכס. על אף שאיפשרנו לצד השלישי להמציא הודעות טקסט או תצהיר מאת בעל הנכס שילמד כי הכוונה הייתה שהיא ערבה בלבד –

ראיות אלו לא הומצאו. כל שעומד בפנינו כעת הוא חוזה השכירות החתום בידי העוררת כמתואר לעיל. העוררת המציאה תלוש שכר מחודש ינואר 2021 אלא שהאמור בו אינו מלמד כי העוררת עבדה במקום אחר בתקופה שבמחלוקת אלא מלמד על עבודה בשיעור 10% משרה, מה שיכול להתיישב עם הצהרת העוררת כי התכוונה להקים שותפות עם מר בן הרוש, ומכל מקום אינו מוכיח את הטענה כי מאחר והעוררת עבדה במקום אחר היא לא יכלה לעבוד בנכס.

15. בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות העירייה פעלה כדין כאשר רשמה את העוררת כמחזיקה בנכס יחד עם הצד השלישי. כמו כן, העירייה פעלה כדין כאשר הסירה את שמה של העוררת מיד כאשר קיבלה הודעה על חדילת חזקה מאת העוררת. העוררת לא הגישה השגה בעניין רישומה כמחזיקה בשנת 2020 והשומה הפכה לחלוטה.

באשר לטענות החוזיות של העוררת כנגד הצד השלישי, ביחס לנסיבות חתימת החוזה, הללו יוכלו להתברר בפני הערכאה המוסמכת, ואנו מבהירים כי ועדת הערר לענייני ארנונה איננה הערכאה המתאימה לבירור זה. הוועדה מוסמכת לקבוע אך ורק האם נפל פגם ברישומה של העוררת כמחזיקה בנכס – ואין בפנינו אינדיקציה לפגם כאמור.

סיכומם של דברים;

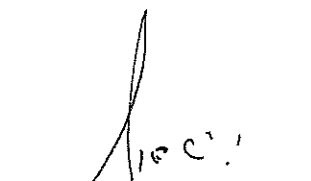
מצאנו העירייה רשמה את העוררת כמחזיקה בנכס כדין בהתאם לחוזה שכירות שהומצא לה. העירייה אף הסירה את שמה של העוררת כמחזיקה הנכס כאשר העוררת הודיעה על חדילה מחזקה. באשר לתקופה שבמחלוקת, ובשים לב גם לכך שחוב הארנונה בגין תקופה זו לא שולם, לא מצאנו עילה להיענות למבוקש.

הערר נדחה. בנסיבות העניין ולאור מצבה האישי של העוררת אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 22/03/2023.

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

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

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

13

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023335

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יעקב לוי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אשכנזי 38 א, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000202470 ח-ן ארנונה מס' 10230620. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחיוב שטח בסך 9 מ"ר המהווה חלק משטח מרתף בית המגורים.

2. העורר טוען כי יש לחייב את הנכס כחלק מבית המגורים בהתאם לסעיף 2 לצו הארנונה "בניינים המשמשים למגורים". המשיב בחן את השימוש בנכס והחליט לסווגו כשימוש עסקי בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". כיום מחולק הנכס באופן ש- 211 מ"ר מסווגים כ"מגורים" ו-9 מ"ר ממנו מסווגים בסיווג עסקי כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים ושירותים ומסחר".

3. בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 2/9/2021 השיב מנהל הארנונה ביחס לשטח שבמחלוקת כי בביקורת שנערכה במקום ביום 30/5/2021 נמצא חדר ובו שולחן, כסא וציוד קוסמטי, תעודות הסמכה רבות וכן שלט פרסום גדול. כמו כן נראה שילוט בכניסה לבית "אורלי לוי קוסמטיקה". מנהל הארנונה הפנה את העוררת לסעיפים 3-4 למכתבו לפיו אשתו מקבלת בנכס לקוחות. לאור האמור נדחתה ההשגה ונקבע כי סיווג הנכס יישאר על כנו.

כנגד תשובה זו הוגש הערר בפנינו.

4. בדיון המקדמי מיום 2/3/2022 טען העורר כי מדובר בשטח מרתף בית המגורים, כי אשתו קוסמטיקאית וכי היא עובדת כיום כמורה בבית הספר של חוה זיגבויס ומקבלת לקוחות

עותק מאושר

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

בביתם לעתים רחוקות. המשיב טען כי כאשר נמצא נכס שנעשה בו שימוש עסקי, גם אם הוא בליבו של בית מגורים, הוא מסווג בהתאם לשימוש שנעשה בו. התיק נקבע להוכחות. מטעם העורר הוגשו תצהירים של העורר ושל אשתו גב' אורלי לוי. מטעם המשיב הוגש תצהיר החוקר מר אפי בסנו אליו צורפו דו"חות ביקורת מיום 24/5/2021 ומיום 30/5/2021 וכן דו"ח ביקורת ישן מיום 29/2/2016 שנערך על ידי החוקר מר גבי מבורך.

5. בדיון ההוכחות העיד העורר כי אשתו, גב' אורלי לוי, מדווחת לרשויות כעוסק זעיר והשיב כי לא צירף נתונים באשר להיקף הכנסותיה מפעילות עצמאית, הכוללת כאמור, גם הוראה אצל חוה זיגבויס. העורר אישר שהפרטים שהוצגו בפניו מאתר האינטרנט של גב' אורלי לוי בעמוד הפייסבוק שלה לרבות כתובת ומספר טלפון בבית נכונים. העורר העיד כי יש בנכס שבמחלוקת שירותים, ישנה כניסה נפרדת וישנה דלת גם מבחוץ וגם מתוך הבית.

6. בדיון ההוכחות העידה גב' אורלי לוי כי היא קוסמטיקאית ומקבלת לקוחות בהיקף מאד מצומצם. לדבריה, שימשה כמנהלת חשבונות ועשתה הסבה מקצועית לפני כ- 15 שנה. כיום עוסקת בעיקר בהוראה של קוסמטיקה ומקבלת לקוחות בנכס פעם – פעמיים בשבוע. במקום ישנה מיטת טיפולים ועגלת טיפולים וזהו, לדבריה, חדר המשחקים של הילדים. גב' לוי השיבה כי היא עובדת בהוראה פעמיים בשבוע 4-8 שעות.

לאחר שעיינו בכלל החומר בתיק הערר, לרבות בדו"חות הביקורת, תצהירי הצדדים, חקירותיהם והסיכומים שהוגשו לאחר דיון ההוכחות - הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

7. מדובר בבית מגורים ששטחו הכולל 220 מ"ר. המשיב חייב 9 מ"ר מתוך מרתף בית המגורים בחיוב עסקי לנוכח דו"ח הביקורת ממנו הסיק כי מתקיים במקום גם עסק.

8. בדו"ח הביקורת מיום 24/5/2021 ציין החוקר כי אין מענה בנכס אולם נראה שילוט ע"ש אורלי לוי קוסמטיקאית.

בדוח הביקורת מיום 30/5/2021 ציין החוקר כי בקומת המרתף שני תאי שטח, נעשה שינוי במחיצות הפנים, ונראה ציוד המשמש לקוסמטיקה כגון מיטת טיפולים, מוצרי קוסמטיקה, שולחן עבודה, שילוט קוסמטיקה ועוד לצד ציוד ביתי כמו אביזרי משחק, מחשב, טלוויזיה, מחשב, פופים ועוד.

9. עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת בהם נראים מיטת טיפולים, עגלה ועליה מוצרים שונים, כספת וכן תעודות דיפלומה וכרזות המעטרים את החדר. בחדר כרזה גדולה ובולטת עליה כתוב: אורלי לוי קוסמטיקאית. עוד נראית עגלה עם כסא ומוצרי לאק וכן פופים, שולחן מחשב וכסא מחשב.

עיינו גם בתמונות שצירף העורר בהם ניתן לראות כי קומת המרתף יכולה בכל המבנה לשמש הן כקליניקה והן כחדר משחקים / משפחה בכל שעות היממה.

10. מכלל החומר בפנינו עולה כי מדובר במרתף בעל כניסה נפרדת וקיימים הן מחוץ לנכס והן בתוכו שלטים המלמדים על קיומו של עסק לקוסמטיקה במקום. העורר ואשתו אמנם טענו כי מדובר בפעילות זניחה, אולם אין בפנינו כל אינדיקציה לגבי ההכנסות מן העסק ולא ניתן להטיל את המשיב את העול לברר מעת לעת את גובה ההכנסות ואת מספר הלקוחות המגיעים-ות לבית הגב' לוי בכדי לקבוע את ההצדקה לחיוב בארנונה על בסיס נתון זה. הגב' לוי העידה כי לעת עתה היא מקבלת 1-2 לקוחות בשבוע בביתה, כלומר אין חולק כי מתקיימת פעילות עסקית בהיקף כלשהו בשטח שבמחלוקת.

11. בסיכומם של דברים, לאחר שקילת כלל הראיות, ולא בלי אי נחת מאי השוויון, הנובע מכך שישנם תושבי עיר המקיימים פעילות עסקית במרתף ביתם / בדירתם ואינם מחוייבים על פי שימוש זה, לא נוכל לקבל את הערר; בהיעדר מחלוקת גם לשיטת העורר ואשתו כי מתקיימת במרתף גם פעילות עסקית, לעת עתה לפחות 1-2 לקוחות בשבוע, ובהינתן כי ישנם סממנים עסקיים במרתף, לרבות שילוט, דיפלומות ופרסום באינטרנט, לא נוכל לקבוע כי החלטת המשיב לסווג 9 מ"ר מתוך שטח המרתף בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים - אינה כדין. מדובר בחלק משטח המרתף ובאיזון מתקבל על הדעת בין השטח המשמש כחדר משפחה והשטח המשמש את העוררת לפעילות עסקית.

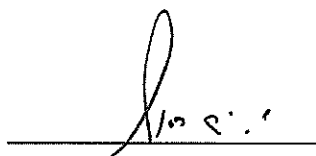
נבהיר, כי ככל שהעוררת תבחר לקיים את פעילותה העסקית מחוץ לבית המגורים, באפשרותה לפנות למשיב ולבקש ביקורות עדכנית בנכס בכדי שהמשיב יקבל החלטה חדשה על בסיס השימוש בנכס כפי שיהיה.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

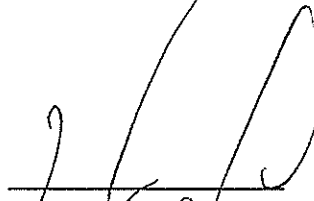
ניתן בהיעדר הצדדים היום 27/3/2003.

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

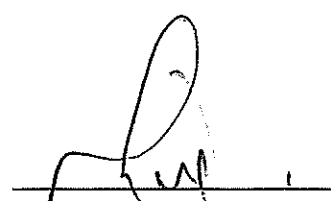
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

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

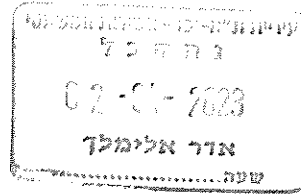
החלטות
ג'ת

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס' 140022560

140024149



בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: חבר מועדון טאבו בע"מ

ניסן גבני

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הרכבת 72, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000171927 ח-ן ארנונה מס' 11131420 בשטח 674 מ"ר.

2. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה בהיותו אולם המשמש להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים. המשיב סיווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

3. ביום 16/22/2020 נערכה ביקורת בנכס.

4. ביום 22/11/2020 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת כלהלן:

1. על פי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס עולה כי לא מתקיימת בנכס פעילות עקב המצב ולכן לא ניתן לבחון את השימוש בו. לצורך בחינת הסיווג המבוקש למחזיק הנוכחי, אין רלוונטיות למיחות המחזיק הקודם ולפעילות שנערכה בנכס קודם לחילופי המחזיקים. בנסיבות אלה, לא ניתן להעניק לך את הסיווג המבוקש. ככל שבעתיד ישמש הנכס ככזה, יש באפשרותך לפנות בשנית לאגפינו על מנת שנוכל לבחון את השימוש בפועל בנכס.

2. לעניין בקשתך כפי שעלתה במהלך הביקורת בנכס לקבל פטור מארנונה עקב משבר הקורונה נשיבך כי לעירייה אין סמכות חוקית להענקת פטור מארנונה לתקופה שונה מזו הנקובה בתקנות ההנחה מארנונה..... בחינת הזכאות על פי התכנית, לקבלת פטור מארנונה מחודש יוני 2020 ואילך לא נקבעת על ידי הרשות המקומית, אלא על ידי הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים במשרד הכלכלה והתעשייה ולכן עליך לפנות אליה. "...

כנגד החלטה זו הוגש הערר.

5. בדיון המקדמי שנערך ביום 7/10/2021 טען ב"כ העוררת כי החלה פעילות בנכס, אולם ב"כ הצדדים לא ידעו להשיב מהו הסיווג של הנכס בשנת 2021. לאור הערות הוועדה ביחס לסיווג הנכס בתקופת הקורונה בהיעדר פעילות הודיעה ב"כ המשיב כי תשקול עמדתה בתוך 30 יום. הוועדה החליטה כי לאחר קבלת עמדת המשיב יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך.
6. ביום 4/11/2021 הודיע המשיב כי הוא עומד על עמדתו כמפורט בכתב התשובה. בעקבות כך נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים והתיק נקבע לדיון הוכחות.
7. ביום 1/6/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהיר מטעם העוררת מר שלום בוארון והמצהיר מטעם המשיב מר רוני ועקנין. בהמשך הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.
8. ביום 3/8/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי ערר מספר 140024149 לשנת 2021 יאוחד עם ערר 140022560 לשנת 2022.

עיקר טענות העוררת

9. בכל התקופה בה מחזיקה העוררת בנכס נעשה בו שימוש להופעות אקרובטיקה, מופעי תרבות, הופעות תיאטרון, תחרויות ריקודים, מופעי קרקס, מופעי מחול ולולינות. השימוש העיקרי בנכס הינו הופעות קרקס והצגות. לאור זאת אופי הפעילות הולם את הסיווג הקבוע בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה.
10. בנוסף לפעילות המתוארת, ובהמשך לפעילות העיקרית, נעשה בנכס שימוש בהיקף מצומצם לאירועים בעלי מאפיינים ייחודיים שיש המתארים אותם באמצעות המונח "פטיש". אלו מתקיימים לכל היותר פעמיים בשבוע לאחר ערבי הופעות תיאטרון, מחול אקרובטיקה וקרקס ובאופן המשלב מופעים כאמור.
11. לאחר מופעי תיאטרון, אקרובטיקה וקרקס, בסופי שבוע בלבד, ולא יותר מפעמיים בשבוע, נעשה בנכס שימוש לאירועים בעלי מאפיינים מיניים ייחודיים במהלכם מבצעים אמנים הופעות ייצריות ומשלהבות הנותנות דרור למאווים חבויים. החוויה העיקרית הינה מופעים משולבים בחווית פטיש המאפשרת שחרור מיני והתעלות רוחנית.
12. העוררת טוענת כי המשיב שם דגש על פעילות מצומצמת של אירועים בעלי מאפייני פטיש ולא על מאפייני הפעילות העיקרית בנכס. הפעילות המינית אינה שוללת את הסיווג המבוקש בערר לנוכח ההיקף המצומצם והיות האירועים בעלי המאפיינים הייחודיים שזורים בפעילותה עיקרית.
13. העוררת טוענת כי הוכיחה כי פעילותה הינה המשך ישיר של פעילות המחזיקה הקודמת בנכס שזכתה לסיווג המבוקש; לטענת העוררת היא רכשה את פעילותה של המחזיקה הקודמת בנכס חברת בסקולה בע"מ כחלק מאג'נדה קהילתית והמשך מורשת ארוכת שנים

לפיתוח אמנויות ומרכז תרבותי להופעות של אמנים צעירים. המחזיקה הקודמת חוייבה בארנונה בהתאם לסעיף 3.8 לצו כ"אולמות תיאטרון".

14. העוררת הגישה בקשה לרישיון עסק שמהותו תיאטרון.

15. חוברת התמונות שסומנה ער / 1 משקפת את הפעילות בנכס, כפי שאישר מר רוני וקנין החוקר מטעם המשיב אשר ביקר בנכס דווקא באחד מן האירועים בעלי מאפייני פטיש.

16. העוררת מפנה לפסק הדין בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסיי בע"מ לפיו לעולם יש להעדיף קטגוריה ספציפית על פני סיווג שיורי על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש להורות על סיווג הנכס כ"אולמות תיאטרון".

עיקר טענות המשיב

17. המשיב טוען כי המחלוקת בערר נוגעת לשנת 2020 וכי ניתנה החלטה לפיה הערר יאוחד עם ערר לשנת 2022 ולכן שנת המס 2021, בגינה לא הוגשו השגה וערר, הפכה חלוטה.

18. המשיב טוען כי הערר הוגש באיחור וכי התצהיר שהוגש ביחס למועד קבלת התשובה להשגה אינו מוכיח דבר.

19. לטענת המשיב הדיון כולו, ובפרט הסיכומים לעניין שנת המס 2020, מהווה הרחבת חזית אסורה ביחס לנטען בהשגה. הטענות שנטענו בתצהיר ובמהלך הדיונים בפני הוועדה מהוות הרחבת חזית אסורה ודינן להידחות על הסף בהתאם לפסיקה.

20. העוררת פנתה בהשגה וביקש פטור מארנונה בשל המצב אליו נגרר העסק בשל מגיפת הקורונה. לאחר שהשיב דחה את ההשגה הועלתה טענה חדשה וסותרת לפיה פעילותה זהה לפעילות המחזיקה הקודמת בנכס. בכתב הערר הועלו טענות ביחס לסיווגו של הנכס כריק.

21. בהתייחס לשנת 2020; העוררת טענה כי יש להעניק לנכס סיווג מוזל בהיותו ריק ומאחר ושערי העסק לא נפתחו.

22. המשיב מפנה לכך שהעד מטעם העוררת, מר בוארון, העיד כי במקום לא מתנהל מועדון פטיש בעוד בנספח מש / 1 שהוצג בפניו צוין באופן מפורש כי מועדון טאבו הינו מועדון הפטיש הגדול והמשוקע ביותר בישראל. העד אישר כי מדובר בפרסום מתוך האתר של העוררת.

23. המשיב מדגיש כי הפעילויות לא התקיימו במקום בשנת 2020 וככל היותר מייצגות את הפעילות בו בשנת 2022. מאחר ולא הוצגה כל ראיה על הפעילות בשנת 2020 דין הערר להידחות.

24. הפעילות בשנת 2022 אינה עונה לתנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. המשיב טוען כי מופעי אקרובטיקה וכי לא כל מופע תרבות נכללים בגדר סעיף זה. לא ברור מה היקף הפעילות מתוך כלל הפעילות בנכס וברור כי הם אינם חזות הכל.

25. על פי עדות מר בוארון, בימי שני מתקיימים במקום מחנות אימונים בתחום האקרובטיקה, בימי שלישי פעילות של קרבות MMA ובימי רביעי חזרות להצגות. במהלך סופי השבוע מתקיימות פעילויות אקזוטיות יותר בנכס. בימי שבת פעילויות בורלקס ובימי חמישי ושישי מתקיימת פעילות פטיש. על הפעילויות ניתן ללמוד בעיקר מן התמונות שצורפו כנספח מש/ 2 ומדו"ח הביקורת של מר וקנין מיום 19/11/2020. בביקורת נראו מוקדים של מופעי ארוטיקה זוגיים ואקרובטיקה אירוטית. ברוב שטח הנכס נראו אנשים עומדים ו/או רוקדים, נמצא במקום די ג'יי ונמכרים משקאות.

26. רישיון העסק של העוררת מעיד כי המהות הראשית של העסק הינה הגשת משקאות.

27. המשיב מפנה להחלטות ועדת הערר המחזקות את טענותיו וטוען כי בנכס מתקיימות מגוון פעילויות, חלקן בתנועת גוף ולעיתים מול קהל פאסיבי, אולם לא הוכח כי זוהי הפעילות העיקרית של העוררת. אין די בפעילות תרבותית כלשהי כדי לקבוע כי מדובר באולם תיאטרון כפי שנקבע במקרים דומים.

28. המשיב מפנה לפעילות שתוארה של סיפורי פנטזיה, אירועי פליי פרטי, פאט פליי בו מתנהגים כמו כלבים, דדי דון, ליטל גירל ועוד. בשל פעילות לא שגרתית זו נדרשים סדרנים מיוחדים בשם טאבו מוניטור שתפקידם לוודא כי מדובר במשחק שפוי, בטוח ובהסכמה. הכניסה היא לזוגות בלבד ואסור לעשות שימוש במקום בטלפון נייד.

לאור כל האמור המשיב טוען כי אין מדובר בנכס העונה על התנאים הקבועים בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה ולכן דין העררים להידחות.

דיון והכרעה

שנת 2020 ;

29. העוררת טענה כי יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה בסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" מאחר ולטענתה נכנסה בנעליה של המחזיקה הקודמת בנכס שעסקה באקרובטיקה, מופעי תרבות, הופעות תיאטרון, תחרויות ארציות בריקודים, מופעי קרקס וכיו"ב. להוכחת טענה זו העוררת צירפה הסכם לפיו פעילות בית העסק "בסקולה" נמכרה לעוררת AS IS. לטענתה, היא התקשרה בהסכמים לעריכת מופעים בבית העסק בדרך קבע עם מר יניב סוויסה, מר יוסי גבני, מר רועי צברי וגב' אלמוג שור ומר עידן מור. העוררת הפנתה ל"פרטי מהויות" במסגרת רישיון העסק שלה המלמדים לטענתה כי פעילותה העיקרית היא תיאטרון.

30. לא ניתן לקבל את טענות העוררת כי יש לסווג את פעילותה בנכס על סמך פעילות המחזיקה הקודמת בנכס, בפרט כאשר אין חולק כי במועדים שבמחלוקת לא התקיימה כל פעילות בנכס. סיווג הנכס בארנונה נעשה על פי השימוש שנעשה בו בפועל והלכה למעשה, ואין חולק כי בשנת 2020 לא התקיימה בו פעילות מן הסוג הנטען.

31. מן החומר בפנינו עולה כי העוררת פנתה ביום 15/10/2020 בבקשה לקבל פטור בגין נכס ריק. ביום 1/11/2020 בקשתה נדחתה מאחר והנכס קיבל בעבר פטור כאמור. לאחר שהעוררת פנתה בבקשה לסווגה על פי סיווג המחזיקה הקודמת בנכס בקשתה נדחתה מן הטעם שלא מתקיימת כלל פעילות בנכס בשל מגפת הקורונה.

32. כידוע, בהתאם לצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו, פטור זה מתאפשר לתקופה של ששה חודשים כל עוד לא השתנתה הבעלות בנכס. במקרה זה נמצא כי הוענק לנכס פטור בעבר, וגם לגופם של דברים, על פי התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, הוא כלל לא היה ריק במועד זה. עצם היעדר הפעילות בנכס בתקופת הקורונה אינה הופכת אותו לזכאי לפטור בגין נכס ריק. מאחר ולא נמצא כי הנכס ריק, אין גם מקום לבחון את הסיווג הזול ביותר – כנטען על ידי העוררת.

33. נבהיר כי בקשת העוררת להעניק לה הקלה מן הנימוק של היעדר פעילות בתקופת הקורונה - אינה בסמכות הוועדה. סמכותה של ועדת הערר נקבעה בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. הסמכות שהעניק המחוקק לעורר ולוועדת הערר מצומצמת בהיקפה ומסתכמת למקרים הבאים בלבד: 1. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום; 2. נפלה בהודעת התשלום שמשגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו; 3. העורר אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

34. בהתייחס לטענות העוררת ביחס למצבה הפיננסי בעקבות משבר הקורונה, נקדים ונאמר כי לא הוענקו לוועדה כל סמכויות להענקת הקלות ו/או פטורים הנובעים מתקופה זו. ליבנו עם כלל העסקים שנפגעו כלכלית כתוצאה ממשבר זה. יחד עם זאת, הענקת מענקים, הקלות ופטורים ובכלל זה הקלות ספציפיות ו/או פטורים מתשלום ארנונה הוקנו במסגרת החלטות ממשלה לגבי חלק מן התקופות. אפשר להניח שהעוררת פנתה לגורמים הרלוונטיים לקבלת הקלות בגין תקופת הקורונה אך אין מדובר בסמכויות אשר מוקנות לוועדות הערר לענייני ארנונה, אלא לגופים אחרים שהוסמכו לכך.

לאור כל זאת, הערר ביחס לשנת 2020 – נדחה.

שנת 2021;

35. אין בפנינו ערר לשנה זו ונראה כי העוררת לא הגישה השגה ביחס לשנת מס זו. עם זאת, לאור הצהרת העד מטעם העוררת בדיון ההוכחות כי הפעילות בנכס החלה בתחילת – אמצע שנת 2021 ניתן לראות בהכרעתנו בקשר לסיווג הנכס כרלוונטית גם לשנה זו הנוגעת לשנת 2022.

36. הוצג בפנינו דו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מר רוני וקנין מיום 19/11/2021. מן הדו"ח עולה כי במועד הביקורת נערכה בנכס פעילות "טאבו". מר בוארון, שליווה את החוקר במהלך הביקורת בנכס, ציין בפני החוקר כי במקום מתקיימת פעילות המשך של "בסקולה תל אביב" שכוללת קהילה מצומצמת של אמני קרקס ואקרובטיקה וכי המקום מהווה מעין בית אימונים והופעות מצומצמות עבורם. מר בוארון ציין בפני החוקר כי בימי ראשון מתקיימות במקום הופעות מחול, בימי שני הופעות קרקס ואקרובטיקה, בימי שלישי הופעות סטנד אפ או קרבות ספורט "בכלוב", בימי רביעי הופעות לוליינות, קרקס ואקרובטיקה. בימים חמישי ושישי מתקיים במקום "מועדון הטאבו".

37. על פי דו"ח הביקורת, נראו במקום מופעי במה בשלושה מוקדים, בהם מופעי ארוטיקה בזוגות או בודדים ומופעי אקרובטיקה ארוטית על חבלים ויריעות בדים בגובה. יחד עם ההופעות נראה בשטח של כ- 70% קהל רוקד / עומד ללא כסאות וב- 30% מן השטח נראו במות, ברים, שטחי מעבר ושירותים. עוד נראו עמדת די גיי, מערכת הגברה, תאורה, ברים המגישים אלכוהול ומשקאות. בדו"ח צוין כי מר בוארון ביקש לקיים ביקורת נוספת שלא בימי חמישי או שישי.

38. במהלך דיון ההוכחות הגיש המשיב צילומים מתוך אתר האינטרנט של העוררת (סומנו מש / 1, מש / 2). בצילומי האתר צוין כי "מועדון הטאבו הוא מועדון הפטיש הגדול והמושקע ביותר בישראל" וכי "אצלנו יודעים איך הוא מתחיל אבל לא יודעים איפה הוא יסתיים". על פי האתר, שלל המתקנים המפוזרים בחלל המועדון "מתקשרים באופן מדויק עם חדרי הנושא אשר מספרים סיפורי פנטזיה שונים זה מזה". בכל ערב עולות שלל הופעות הכוללות אקרובטיקה, חישוק, טיסו, עמוד, טרפו ו"כמובן הופעות פטיש מהמיוחדות ועוצרות הנשימה שקיימות בישראל". המשיב הגיש שלל תמונות "אירוטיות" ומיניות של קבוצות נשים / גברים/ בלבוש מינימאלי אם בכלל, בשלל תנוחות, מתוך אתר העוררת ופרסומים על מסיבות בשמות שונים ובכלל זה: ציינה טאון נייט, אלקטרו פליי פרטי, מטריקס נייט ועוד. העוררת הגישה חוברת תמונות (סומנה ער / 1) בהן נראה קהל יושב ועומד מסביב לשולחנות וכסאות, בר פעיל עם משקאות ובמה על גביה מופעים מסוגים שונים על גבי הבמה ובגובה.

39. העד מטעם העוררת, מר בוארון, נשאל על ידי ב"כ המשיב האם מדובר במועדון פטיש והשיב כי: "בימים חמישי ושישי יש מופעי אקרובטיקה, עמוד, חישוק, טיסו, תיאטרון, פטיש, קינק וזה קורה ב- 5 מוקדים במקום. בבמה המרכזית יש במת עמוד, יש במה עם סורגים, במה מוגבהת שנמצאת ליד הכניסה של השירותים. ההופעות המרכזיות היא בבמה מרכזית בשיתוף קהל עם רקדניות. בימי שבת יש מופעי תרבות של בורלקס. בימי ראשון יש מופעי סטנד אפ של יוסי גבני שהוא את של השותף שלי. ביום שני יש מחנות אימונים ותחרויות של אקרובטיקה ... קהילה שלמה של משחק ורקדנים. מגיע קהל לראות את זה. ביום שלישי אנחנו עושים קרבות MMA....".

40. העד מטעם העוררת הוסיף כי "השותף שלי היה הפרפורמר הראשי של הדנג'ין זה לא אומר שהמועדון שלנו הוא פטיש... אני מאשר שבמקום פזורים מתקנים המספרים סיפורי פנטזיה שונים". כאשר התבקש לפרט השיב כי "למשל יש אזורים שצבועים בורוד, יש משחקים שהם כמו של ילדים קטנים, אזורים של כמו תקני כליאה (כך במקור), אזורים סינניים עתיקים עם פרגודים וחבלים שתלויים מהתקרה". העד תיאר אירועי "פליי פארטי" משחק על במה בו כל המשתתפים משתתפים במשחק "למשל פאט פליי שזה משחק שמתנהגים כמו כלבים, משחק שמתנהגים כמו נערים וכו', דדי דום ליטל גירל". באשר למופעים אלו, הם מתקיימים בתנאים בהם אסור לעשות שימוש בטלפון נייד, קיים טאבו מוניטור, סדרן שמוודא כי המשחק "שפוי, בטוח ובהסכמה" ואוכף את חוקי המקום. הכניסה היא לזוגות כדי "שגברים בודדים לא יטרידו". העד הדגיש כי זו פעילות המתקיימת בסופי שבוע בלבד.

41. לאחר שעיינו בכלל התמונות שהוגשו על ידי העוררת (לרבות ער / 1), על ידי המשיב (לרבות מש / 1, מש / 2), קראנו את עדות העד מטעם העוררת והעד מטעם המשיב, ולאחר שקראנו את דו"חות הביקורת, טיעוני הצדדים וסיכומיהם, הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס לסיווג הנכס להידחות.

42. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה כולל שתי דרישות מצטברות; האחת – שיהא מדובר באולם והשנייה – כי הנכס ישמש לפעילויות הספציפיות המפורטות בסעיף. הסעיף אינו מתייחס לפעילויות תרבות והעשרה ואינו מתייחס לפעילות מינית או אירוטית, פעילות קינק ופטיש, או משחקים בהשתתפות הקהל שנועדו לסיפוק מיני או אחר, אלא לפעילויות הספציפיות המנויות בו.

43. כעולה מלשון הסעיף, מדובר ברשימה סגורה וברורה של פעולות באולם, ולשונו מצמצמת. מן הסעיף עולה שהמחוקק ביקש לעודד פעילות תרבותית ספציפית, מסוגים מסוימים, באמצעות הקלה בתשלום הארנונה.

אין די בהצבעה על קשר כלשהו בין פעילות המתרחשת על גבי במה ובין תחום אמנותי זה או אחר, בין אם הוא מנוי בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה ובין אם לאו, כדי להפוך את המקום ל"אולם תיאטרון" או "אולם מחול" או "אולם קונצרטים". מן החומר מתקבל הרושם כי מדובר במועדון המהווה מקום בילוי, ואם נתאמץ שלא להתייחס לטיב הפעילות בו, ברור כי מתקיימת בו פעילות מגוונת של בילוי, שתית משקאות משכרים, ריקודים, לצד צפייה בסוגים שונים של מופעים ועוד. אין מדובר באולם בו מתקיים תיאטרון/ מחול/ קונצרט.

לכך מתווספת העובדה שכאמור לעיל לא כל הפעילות בנכס בעלת זיקה לתחומים אלו כנדרש בסעיף ופעילויות רבות שמנתה מלבד פעילות הפטיש (כמו MMA לדוגמה) אינן מקיימות זיקה כלשהי לאיזה מתחומים אלו.

סיכומם של דברים;

בהתבסס על כלל החומר שבפנינו מסקנתנו כי הפעילות כפי שתוארה איננה פעילות המתאימה לסיווג על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

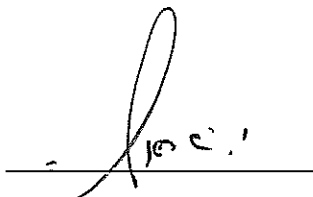
הערר נדחה.

בנסיבות העניין, ובשל מצבו הכלכלי של העורר שהופיע בפנינו, אין צו להוצאות.

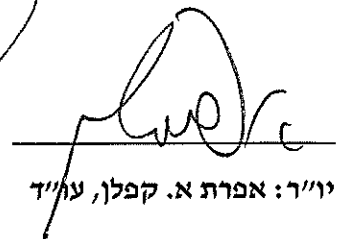
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 29/3/23

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) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד

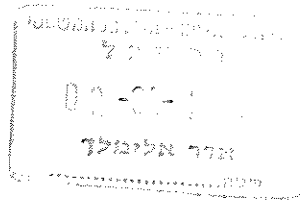

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022624

שליד עיריית תל אביב-יפו



בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: ר.ג.י פרעם אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הרכב 1, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000200873 ח-ן ארנונה מס' 11128631 בשטח 358 מ"ר המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

2. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בסיווג "אחסנה" בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה או בסיווג נמוך יותר. אין מחלוקת כי הנכס הושכר בעבר בייעוד משרדים וכי עם פריצת משבר הקורונה ועד הגשת הערר לא עלה בידי העוררת למצוא שוכר חלופי לנכס.

3. ביום 1/1/2021 העוררת פנתה למשיב בבקשה לסווג את הנכס בסיווג "אחסנה".

ביום 14/2/2021 הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי לא ניתן להיענות לבקשתה מאחר והנכס אינו עונה על התנאים שנקבעו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

כנגד החלטה זו הוגש הערר בפנינו.

4. בדיון המקדמי שנערך ביום 3/6/2021 טען ב"כ העוררת כי העוררת היא חברת אחזקות המחזיקה באלפי מ"ר וכי חלק מן השטחים מושכרים כשהם מרוהטים. לטענתו, משרדי העוררת נמצאים בכפר סבא, ומאחר ולעוררת פעילות של השכרת משרדים, יש לראות בריהוט שנמצא בנכס נושא הערר, בתקופה בה לא הושכר, כציוד של חברת אחזקות המועבר ממקום למקום. בעקבות הדיון המקדמי התיק נקבע להוכחות ונקצבו מועדים להגשת תצהירים.

5. העוררת הגישה תצהיר מאת מר נעם פרעם, מנכ"ל העוררת ומטעם מר סטניסלב קפיטאיין שלפי הצהרתו העניק שירותי הובלה לעוררת. המשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר החוץ מר מאור שמאי אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 26/1/2021. דיון הוכחות נערך ביום 22/6/2022 וביום 3/8/2022 והמצהירים נחקרו על תצהיריהם. בהמשך, הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

6. ביום 16/11/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה בהסכמת הצדדים תוצאות הערר יחולו גם על שנת 2022.

עיקר טענות העוררת

7. העוררת עוסקת בהשכרת שטחים מסחריים בהיקף כ- 20,000 מ"ר. חלק מהשוכרים מעוניינים במושכר מרוהט וחלק מעוניינים במושכר ריק. בהתאמה, העוררת לעתים מכניסה ציוד לנכסיה ולעתים מוציאה מהם ציוד. לצורך כך נדרש לעוררת, בכל זמן נתון, מחסן אחד לפחות, בו ניתן לרכז ציוד מאת המושכר הריק.

8. הנכס נושא הערר הושכר בעבר וחלק מהציוד בו עשה השוכר שימוש היה שייך מלכתחילה לעוררת. חלק מן הציוד הושאר לעוררת והפך לרכושה וחלק נלקח על ידי השוכר.

9. העוררת עומדת בתנאי סעיף 3.2 לצו הארגון; לטענתה, הנכס משמש לאחסנה בלבד ואינו מושכר, לקוחות אינם מבקרים בו, הוא היה מנותק מחשמל ומים בתקופה הרלוונטית והוא אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת שכן הוא הנכס היחיד של העוררת בבניין. בנוסף, הנכס לא הושכר לכל מטרה שהיא אלא שימש לאחסנת ציוד.

10. העוררת עוסקת בהשכרת שטחי מסחר מרוהטים ולא מרוהטים והמוביל מבצע עבודה הובלות בשלל נכסיה. העוררת מפנה לחקירת העד שביצע עבודה הובלות מעת לעת, לחשבוניות שצורפו על ידי המוביל, שעל פי הנטען עסוק מאד, ועל אף זאת נאות להתייבב לדיון.

11. מאחר והפקידה שקיבלה את ההחלטה נושא הערר לא התייצבה בפני הוועדה, ולאור תשובותיו של החוקר מטעם המשיב שלא קיבל את ההחלטה נושא הערר בעצמו, יש לראות בכך הימנעות מהבאת ראיה על ידי המשיב וחזקה זו פועלת לחובתו.

12.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר ולקבוע כי הנכס יסווג כאחסנה.

עיקר טענות המשיב

13. הנכס הושכר בעבר כמשרד, מיועד להשכרה כמשרד, ולא כמחסן, גם אם בתקופה הרלוונטית העוררת לא הצליחה להשכירו. לכן סיווגו נעשה כדיון.

14. המשיב מפנה לפסיקה לפיה התעריף המסוים והזול למחסנים הינו לסוג מסוים מאד של מחסנים – מחסנים קלאסיים.

15. הריהוט המשרדי ששימש את השוכר, שבחלקו שייך לעוררת ובחלקו שייך לשוכר, נותר באותה צורה בה שימש הנכס במשרד פעיל, והעובדה שהעוררת לא השכירה את הנכס אינה הופכת אותו לנכס המשמש לאחסנה ממושכת של טובין.

16. המשיב מפנה לפסיקה בה נקבע כי השארת חפצים כלשהם במשרד אינה הופכת משרדים למחסן.

17. המשיב טוען כי העוררת אינה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה ומפנה לכך שהעוררת צירפה רק את עדות המנכ"ל מטעמה ועדות של מוביל שצירף שלוש חשבוניות בלבד משנת 2020 כראייה להובלה והעברה של ציוד משרדי עבורה. לטענת המשיב, כל שהוכח הוא כי מידי פעם העוררת משנעת ציוד וריהוט בין נכסיה לפי צרכי השוכרים, ואין בכך כדי להפוך את הנכס נושא הערר למחסן.

18. המשיב מדגיש כי הוועדה באה בנעלי מנהל הארנונה, ותפקידה לבחון את הראיות שהוצגו בפניו ולקבוע האם הנכס עומד בתנאים שנקבעו בצו הארנונה, ולכן לא נפל פגם בהליך הבאת הראיות – כנטען.

לאור כל האמור המשיב טוען כי דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

19. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך :

" 2.3.3 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

20. התכלית בבסיס סעיף 2.3.3 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת ל'מחסנים' היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק ולא לעסק העיקרי עצמו (ר' עמ"נ (ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו)).

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

22. במקרה בפנינו אין מחלוקת כי מדובר בנכס המיועד להשכרה כמשרדים. העובדה שהעוררת היא חברת אחזקות המחזיקה במשרדים להשכרה אינה משנה את טיב הנכס. התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מלמדות ללא ספק כי מדובר במשרדים המיועדים להשכרה וכי במועד הביקורת הם אינם מאויישים. אין בנכס כל סממן המלמד כי מדובר במחסן או בריהוט המאוחסן עבור חברת אחזקות אלא התמונות מלמדות כי מדובר בריהוט שהושאר על ידי שוכרת שעזבה את הנכס. העוררת עצמה מציינת כי הנכס מיועד להשכרה כמשרדים. אלא שלשיטתה, במועדים בהם המשרדים אינן מאויישים יש מקום לסווגם בסיווג אחסנה. טענת העוררת עולה להוביל למצב אבסורדי, באופן שכל משכיר יוכל לטעון כי בתקופה שנכס אינו מושכר הוא משמש לאחסנת החפצים בו. הטענה כי כל משרד שלא יושכר על ידי העוררת הוא מחסן של ציוד משרדי של משרדים אחרים היא מלאכותית.

מכל מקום, לא הוכח בפנינו כי העוררת משנעת ציוד ממקום למקום בין נכסיה המושכרים דרך קבע, כנטען, לא הוכח כי בכל זמן היא נדרשת לאחסנה של ריהוט לפרק זמן שאינו זמני באחד מנכסיה, אלא הוצגו לכל היותר שלוש קבלות על הובלה של ציוד משנת 2020 שאינן מלמדות על אחסנה של ציוד בנכס נושא הערר או בנכסים אחרים.

23. כפי שקבענו בעבר, איננו סבורים כי לשון צו הארנונה מאפשרת לקבוע כי בכל מקרה בו לא מתקיימת פעילות משרדית בנכס והוא נכס מרוהט, או נכס המשמש לתקופה כזו או אחרת ל"אחסון" ציוד משרדי, ניתן לסווגו כמחסן. הותרת ריהוט בנכס מכל סיבה שהיא אינה הופכת את הנכס למחסן, ומדובר, כאמור, בטענה מלאכותית.

24. זאת ועוד; ממילא הנכסים נושא הערר אינם עומדים בתנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כאחסנה; לאחר שעיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת לא השתכנענו כי מדובר באחסנה עבור עסק הנמצא במקום אחר, אלא בנכס מרוהט המיועד להשכרה ככזה, אנו מתרשמים מן התמונות כי מדובר במשרדים לא מאוכלסים וכי אין מדובר במחסנים של ריהוט המשמשים את כל נכסי העוררת.

סיכומו של דבר;

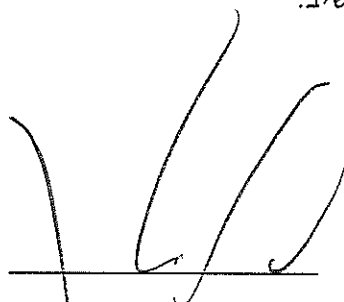
מדובר בנכס המיועד להשכרה כמשרדים. לא מצאנו כי בתקופה בה לא הושכר הנכס שימש את העוררת ל"אחסנה" במובן של שימוש זה כפי שנקבע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה וכפי שנקבע בפסיקה.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

30/3/23 ניתן בהיעדר הצדדים ביום

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

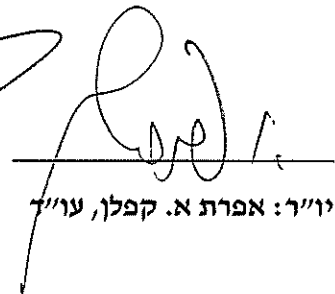


חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

עריים מס': 140022598

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140022284

שליד עיריית ת"א – יפו

140023807

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי וינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: וורטי מחקר ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררת הינה המחזיקה בנכס מס' 20000445029 ברחוב מנחם בגין 150 תל אביב בשטח של 756 מ"ר, חשבון לקוח מספר 11130223, המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים".
2. עניינו של הערר בשאלת סיווג הנכס, שכן, העוררת מבקשת לסווג את הנכס בסיווג של "בית תכנה".
3. ביום 26.4.21 אוחד תיק ערר 140022598, בגין שנת 2021, עם התיק הראשון שמספרו 140022284, בגין שנת 2020. ביום 4.4.22, אוחדו התיקים עם תיק 140023807 בגין שנת 2022.

הנורמה המשפטית

4. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז- 2007 (להלן: "תקנות ההסדרים"), הכילו לאחר תיקון משנת 2010 בהגדרה "תעשייה", גם בתי תכנה: "תעשייה- לרבות...בתי תכנה".
- בהתאם לתקנות ההסדרים, הגדיר צו הארנונה של עיריית תל אביב, בסעיף 3.3.3, את הסיווג של "בתי תכנה" במילים "בתי תכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תכנה". עולה מן האמור כי על מנת שנכס מסוים יסווג בסיווג של בית תכנה יש להראות קיומם של שלושה תנאים מצטברים:
 - א. בנכס מתבצעת פעולה של ייצור.
 - ב. בנכס מיוצרת תכנה.
 - ג. מדובר בעיסוקו העיקרי של המחזיק.
5. לאור ההגדרה שבתקנות ההסדרים, נמצא כי על מנת שנכס יזכה בתעריף המופחת של בתי תכנה, עליו לעמוד תחילה בכל המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין פעילות ייצורית אשר מקנה תעריף מופחת למפעלי תעשייה.
6. מבחני זיהוי הפעולות הייצוריות נקבעו בע"א 1690/90 פקיד שומה תא 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח (1) 200 (1992). מבחנים אלה יושמו בעמ"נ (מינהליים ת"א) - 11802-01-17 האניבוק אוונט פלנינג בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 29.05.2018) (להלן: "פסק דין האניבוק"), בו קובעת כבוד השופטת שטופמן: "משהוגדר

'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה', והם המבחנים שנקבעו בהלכת רעיונות. מבחנים אלו הם: א. יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר; ב. היקף השימוש במוצר המוגמר; ג. מבחן ההשקעה הכלכלי; ד. מבחן על דרך ההנגדה. על מנת לסייע בהבחנה בין פעילות ייצורית לבין מתן שירותים, משתמשים לעיתים גם במבחן ה'קשר המתמשך בין העסק ללקוח'. ראוי לציין כי מבחנים אלו הם בגדר מבחני עזר, המשמשים רק למתן אינדיקציות לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מהווים מבחנים מצטברים או מחייבים. כמו כן, על מנת לעמוד בתנאי צו הארנונה, יש לעמוד גם בתנאי 'העיסוק העיקרי' שלצורך בחינתו נקבעו שני מבחני עזר נוספים והם המבחן הכמותי והמבחן המהותי (עניין ווב סנס, פסקה 10).

7. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011) (להלן: "הלכת ווב סנס"), קובעת כבוד השופטת ברוש כי לצורך סיווג נכס כבית תכנה עליו לקיים בעיקר "פעילות ייצורית" של תכנה ועל העוררת חובה להוכיח קיומו של תנאי זה.

8. מכאן שעל העוררת להוכיח כי הינה מפתחת ומוכרת תכנה כסחורה (מוצר מדף) לציבור הרחב, דהיינו "פעילות ייצורית" - להבדיל מפעילות עסקית המבוססת על תשלום בגין שירות שנרכש עבור השימוש בבלטפורמה/אפליקציה קיימת, דהיינו, פעילות של מתן שירות.

9. ביום 3.10.21, ניתן פסה"ד בתיק עמ"נ 60985-07-20 פריאמפט סקויריטי בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת גן (פורסם בנבו). שני הצדדים התייחסו בסיכומיהם לפסק דין זה. ביהמ"ש (כב' השופט קירש) קבע איזון בכל הקשור לסתירה הקיימת בין הפעילות המסחרית לבין זו התעשייתית, כאשר מרבית הפעילות המסחרית מתבצעת בידי חברת האם, ואילו עיקר הפעילות התעשייתית - ייצורית נעשית בתוככי הנכס אותו ביקשו לסווג בסיווג של בתי תכנה.

10. ביום 5.9.22 ניתן פסק הדין בתיק עמ"נ 24907-10-21 סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), שם עמד ביהמ"ש על הדיוקים הנחוצים בהבחנות האופרטיביות שבפסק הדין בעניין פריאמפט סקויריטי הנ"ל.

טענות הצדדים

11. בכתב הערר, טענה העוררת כי "הקבוצה אליה משתייכת העוררת (החברה בישראל), מפתחת בלטפורמה... למוצרי יוקרה בכלל ובעיקר לתכשיטים ויהלומים. הפלטפורמה מאפשרת לאנשים פרטיים להעלות את המוצרים שלהם לאתר, ולבצע אוטומטית הערכת שווי של המוצר, ולהעלות אותו למכירה פומבית מכוונת ("מכוונת" כך במקור-י.ד.). החברה בישראל מהווה את מרכז הפיתוח של הקבוצה".

בהמשך הערר מתייחסת העוררת למשבר הקורונה אשר הקשה עליה להכין ולהציג את כל המסמכים אותם נדרשת היא להציג בפני המשיב לצורך מתן הכרעתו.

12. המשיב התייחס בסעיפים 6-9 לכתב תשובתו לכשל של העוררת לבסס ראיותיה באמצעות המסמכים הנדרשים ואף העלתה את הטענה כי כאשר לא ניתנת למנהל הארנונה האפשרות לבחון את טענות העוררת לגופן בשלב ההשגה, אין הועדה מוסמכת לדון בגוף הטענה, כוועדת ערר המבקרת ובוחנת את החלטות המשיב.

בפועל, חזר בו המשיב מן הטענה, בפתח ישיבת ההוכחות מיום 1.11.2021, ומסר כי העוררת צירפה את המסמכים החסרים לתצהירה וכי אלה לא הניחו את דעתו של המשיב, באופן שיש צורך להמשיך בניהול הערר. לשון אחר: המשיב השלים את בחינתו לפני הדיון בפניו, וממילא הערר נסב סביב שיקול דעתו של המשיב, לאחר פריסת היריעה בשלמותה, לפניו.

לגופו של עניין, עמדת המשיב בכתב התשובה לערר כי הנכס סווג כדין בהתאם למבחנים שבפסיקה שכן העוררת, לטענתו, עוסקת במתן שירותים לחברת האם, תמורת תשלום הוצאותיה בצירוף רווח.

כמו כן, בהתאם לדו"ח הכספי, עולה כי כלל הכנסות העוררת מתקבלות ממתן שירותים. המשיב הוסיף וטען כי עוררת לא הוכיחה כי היא עומדת במבחן הכמותי ובתנאי המהותי, כפי שדורשת הפסיקה.

דיון והכרעה

13. בחנו את הראיות, את המסמכים, ואת הטיעונים, והגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

14. נקדים את המאוחר ונפנה לסעיף 6 לסיכומי התשובה מטעם העוררת, שם נטען כי: **"העוררת אינה חולקת על כך שמוצר התכנה משרת מאות אלפי לקוחות במקביל", אך באותה נשימה מוסיפה העוררת וטוענת כי "אין בכך כדי להביא למסקנה כי עובדי העוררת בישראל עוסקים במתן שירותים".**

15. הינה כי כן, העוררת מתייחסת לתוכנה כמוצר, המשרת ציבור לקוחות, בלא שנמסר לשימושם. המוצר היא כלי שרת של העוררת, להענקת שירות לצורך ביצוע מכירות ורכישות של מוצרי יוקרה הנמכרים כ"יד שניה" (תכשיטים ויהלומים) באמצעות מכירה פומבית מקוונת. אין מדובר בייצור של תכנה בהתאם להוראות הדין והפסיקה.

16. השתכנענו כי העוררת עוסקת במיזם עסקי יחיד ומיוחד, דהיינו אתר אינטרנט שפתחה העוררת עבור עצמה ולטובת חברת האם שלה, באמצעותו, מעניקה חברת האם שירות ללקוחותיה. מדובר בשירות של מכירה פומבית מקוונת של "מוצרי יוקרה בכלל ובעיקר לתכשיטים ויהלומים. הפלטפורמה מאפשרת לאנשים פרטיים להעלות את המוצרים שלהם לאתר, ולבצע אוטומטית הערכת שווי של המוצר ולהעלות אותו למכירה פומבית מקוונת". (ס' 2 להודעת הערר).

17. סמנכ"ל הכספים של העוררת, מר ערן ויזל, אשר נחקר על תצהירו בישיבת ההוכחות מיום 1.11.21 הודה בחקירתו כי המדובר באתר אינטרנט המעניק ללקוחותיו שירות לצורך עסקת מכירה או רכישה של מוצרי יוקרה של יד שניה באמצעות מכירה פומבית מקוונת. הפעילות המתבצעת בנכס אינה של ייצור תכנה, אלא מיזם עסקי, שהינו אתר אינטרנט שייצרה העוררת על מנת להעניק שירות ללקוחות המתעניינים במכירתם או רכישתם של המוצרים האמורים.

18. עד המערערת הבהיר כי **"לשאלתך מהו המוצר שאנו מייצרים אני משיב כך: אנחנו מייצרים זירת מסחר, חלק משמעותי מזירת המסחר זה אתר האינטרנט, אבל למעשה זירת המסחר מהווה תהליך מתחילתו של הבאת המוכרים ועד סופו המכירה הפומבית המתבצעת. אנחנו מאפשרים לאנשים פרטיים למכור את התכשיטים שלהם וביקר את תכשיטי היהלומים לתוך רשת של רוכשים מקצועיים. משום כך אנחנו חברת סי טו בי דהיינו צרכן לעסקים".**

"הקונה מקבל יהלום/תכשיט אבל לא מאתנו. אנחנו מאפשרים את המכירה, אנחנו מחברים בין מוכרים לקונים. אני מייצר את זירת המסחר או את הפלטפורמה. הפלטפורמה היא מערכת מכירות. הלקוח רואה אתר אינטרנט אשר מאחוריו יש מערכת שלמה. הלקוח רוכש תכשיט מאתר האינטרנט".

"הלקוח אינו מכיר את המוכר. אנחנו מי שעומד הן מול המוכר והן מול הלקוח".

"אני לא מוכר רישיון תכנה".

"העמלה נגזרת ממחיר המכירה של התכשיט. החברה מפעילה זירת מסחר מנוהלת. כאשר מבקשים למכור תכשיט דרך הפלטפורמה שולחים את התכשיט שלהם למשרדים שלנו בארה"ב. לאחר שאנו מבצעים פעולות קבלה, שילוח להערכה של איכות התכשיט, צילום התכשיט, שווי הפריט מוערך על ידי מערכת שפותחה על ידי החברה "וויב" ולאחר מכן עולה למכירה פומבית, כאשר כל הפעולות מבוצעות על גבי הפלטפורמה שפותחה על ידי החברה".

"הכנסות חברת האם בארה"ב הן העמלה של מכירת התכשית. הכנסות החברה האם בדוחותיה הכספיים הן כל היקפי המסחר שמבוצעים בפלטפורמה. מתוך רכיב זה חברת האם משלמת למוכרים את חלקם וההפרש הוא העמלה של חברת האם".

"העוררת מפתחת את הפלטפורמה הטכנולוגית בה משתמשים צוותי המכירות והלוגיסטיקה שיושבים בארה"ב וביחד כמקשה אחת מאפשרים את פעילות החברה, דהיינו את מכירת התכשית".

בהמשך ולשאלת הועדה, השיב: "דירקטוריון חברת האם מתווה את אסטרטגית החברה בכיוונים אליה היא צועדת והדרכים להגיע ליעדים אלו מתקבלים ע"י צוות הפיתוח של העוררת".

19. עולה איפוא, מן הדברים, כי אתר האינטרנט אותו פתחה העוררת הינו לצרכיה העסקיים של החברה האם, אשר מעניקה באמצעותו ללקוחותיה שירות לכל דבר.

20. העוררת מאפשרת מכירה בין הקונה או המוכר לבין חברת האם, מעין מתווכת, כאשר הכנסות חברת האם בארה"ב הן העמלה של מכירת התכשית ולא לפי ערך השירות שמעניקה חברת הבת, אשר מתבטא בפעולות שונות הכוללות הערכת שווי, משלוח וכל מה שמכנה עד העוררת במילותיו: **"זירת מסחר"**.

21. יצוין כי כתבי הערר של שלושת התיקים המאוחדים, הלכו ותפחו בטיעוניהם לנוכח התפתחות הטיעונים בהליך, בכל הקשור לניסיון לטשטש את סוגיית מתן השירות והמצג החשבונאי של הכנסות מחברת האם בגין שירותים. בסיכומיה העוררת מבקשת לחלוק על העובדה כי ההכנסות הינן ממתן שירותים, ומבקשת להיבנות מכך, כי הלכה למעשה אין לחברה בישראל הכנסות, אלא מימון מלא מחברת האם בארה"ב.

העד ויזל מבהיר בחקירתו מפורשות, כי הכנסות חברת האם בארה"ב הינן עמלה ממכירת התכשית וכי ההכנסות של חברת האם בדוחותיה הכספיים **"הן כל היקפי המסחר שמבוצעים בפלטפורמה. מתוך רכיב זה חברת האם משלמת למוכרים את חלקם וההפרש הוא העמלה של חברת האם"**.

בעניין זה נפסק בתיק עמ"נ 11846-01-17 טראקס מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (11.4.18) כי: **"ניתן לראות כי שבמקרים בהם ייצור התכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות לא יסווגו בתי העסק כבתי תכנה"**.

22. אין מדובר במכירת האתר או במכירת התוכנה או במכירת רישיון לשימוש בתוכנה אלא מדובר בהעמדת האתר לשימוש הלקוחות לצרכי מסחר.

23. אין מדובר בפעילות שעיקרה ייצור תכנה. כלשון העד מטעמה: **"אני לא מוכר רישיון תכנה" ובהמשך: "אין העברת בעלות על המוצר והמוצר הוא הפלטפורמה. המוצר אינו מותקן על שרתי הלקוח"**.

24. מדובר במיזם עסקי אחד ויחיד, כאשר, כל פעילות העוררת בישראל נעשית על פי דרישת הדירקטוריון של חברת האם בארה"ב.

25. הפסיקה מחייבת ייצור תוכנה כסחורה וכמוצר מדף ולא יצור אתר אינטרנט אשר משמש את חברת האם לצורך הענקת שירות לרוכשים ולמוכרים של מוצרי יוקרה של יד שניה, במכירה פומבית מקוונת.

26. פעילות העוררת בנכס איננה תעשייתית, על פי מבחן השימוש או מבחן ההנגדה, כפי שנקבע בפסיקה, כמפורט בסעיף 6 לעיל.

27. העוררת לא הוכיחה כי קיימה את המבחן הכמותי, דהיינו, כי במרבית שטחו של הנכס מצויים מפתחי מוצר, ואף לא הציגה דיפלומות או תעודות המעידות על הכשרת העובדים

לחזוקה גרסתה. כך גם על פי סעיף 13 לתצהירו של מר ויזל, מטעם העוררת ונספח ב' נראה כי סה"כ צוות המפתחים מורכב מ-7 עובדים, בעוד האחרים עוסקים בהנהלה, שיווק, עיצוב, וכדומה.

28. הצדדים הפנו אותנו לפסק הדין בעניין פריאמפט סקויריטי. בפס"ד זה מנתח בית המשפט (כב' השופט קירש) את המבחנים לצורך הכרעה מתי יסווג נכס כ"בית תוכנה", ומתי כ"שירותים".

29. בסעיף 20 לפסק הדין הנ"ל, קובע ביהמ"ש: **"דומה כי כתיבת תוכנת מחשב עשויה להתבצע בקשת רחבה של נסיבות שונות.**

נראה שאין מקום למחלוקות כי כאשר מיזם עסקי יוצר לעצמו תוכנה חדשה לצורך השימוש בידי במהלך עסקיו, אין המדובר בבית תוכנה. השימוש האמור עשוי להיות פנימי לחלוטין (למשל לצרכי הנהלת חשבונות או בקרת איכות) והוא עשוי להיות כלי בידי המיזם לצורך הענקת שירות – באמצעות אותה תוכנה – ללקוחותיו, אולם בשני המקרים הכינוי "בית תוכנה" איננו מתאים".

30. הינה כי כן, דווקא המקרה שבפנינו, בהתאם לעדותו של מר ויזל, הוא המקרה המובהק למיזם עסקי שאיננו בית תוכנה, על פי 4 ההדגמות המפורטות בפס"ד פריאמפט סקויריטי.

שם דובר בחברה שמפתחת פתרון אבטחת מידע לארגונים לצורך זיהוי ומניעה של התקפות סייבר מתוחכמות ואיומים פנימיים מצד עובדים בארגון. שם מייצרת החברה מוצר מדף ואיננה עוסקת בהתאמה של תוכנה קיימת ואף איננה נותנת שירותים על בסיס התוכנה.

ביהמ"ש קבע כי טענה וועדת הערר בסברה שלמרות כל האמור לעיל, יש בפעילות המערערת **"היבטים מסחריים מובהקים"** של מסחר בתוכנה, שכן, מטבע הדברים, מפעל תעשייתי בסופו של דבר מעוניין למכור את המוצר, ואין בפן המסחרי כשלעצמו כדי לגרוע מן הפעילות הייצורית של המפעל.

31. ביום 5.9.22 אף ניתן פסה"ד בתיק עמ"נ 24907-10-21 **סימילרווב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (פורסם בנבו). בית המשפט (כב' השופט רביד), דחה ערעור על החלטת וועדת הערר (בראשות עו"ד רות פרינץ), בעניין חברה העוסקת באיסוף וניתוח מידע של גולשים באתרי אינטרנט באמצעות תוכנה או פלטפורמה טכנולוגית שפתחה. מדובר היה בתוכנה שאפשרה ללקוחותיה כלי סטטיסטי אשר שיפר את יכולתם לקבל החלטות אסטרטגיות במרחב המקוון. יצוין שהחברה מכרה ללקוחותיה רישיון שימוש בתוכנה שבאמצעותו הם קיבלו גישה למידע שנאסף על ידם.

32. גם בעניין סימילרווב הנ"ל נחלקו הצדדים ביישום המקרה ע"פ המבחנים שבעניין פריאמפט סקויריטי, אלא שבית המשפט מצא כי המקרה הנדון בפניו שונה מעניין פריאמפט סקויריטי. בית המשפט הדגיש כי הכלל הוא, כאמור בסעיף 21 לעיל כפי שנפסק בעמ"נ **טראקס מערכות בע"מ הנ"ל כי: "ניתן לראות כי שבמקרים בהם ייצור התכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות לא יסווג בתי העסק כבתי תכנה"**.

33. יצוין כי למיטב ידיעתנו, ב"כ העוררת שבפנינו, המיצג גם את חברת סימילרווב, הגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון בתיק ברמ 7671/22.

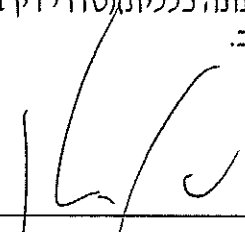
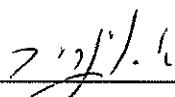
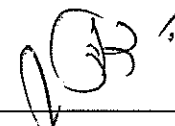
ביום 27.11.22 הורה בית המשפט (כב' השופט פוגלמן), למשיב, על הגשת תשובה אשר תכלול התייחסות, בין היתר, גם לנתונים בדבר מספר הנכסים המסווגים היום כבתי תוכנה, מספר ההשגות שהוגשו ואמות המידה שהפעיל מנהל הארנונה.

34. אשר על כן התוצאה היא כי דין העררים המאוחדים להדחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

27.2.23
ניתן בהעדר הצדדים היום

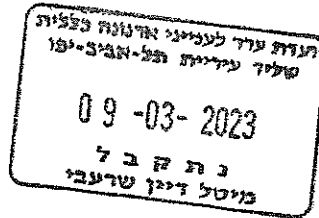
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


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



08.03.2023
טו באדר 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 הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו –
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 08/03/2023

תאריך: 14.3.23

יחוסף דו"ח
לועד הערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

א.א.א.א.א.

א.א.א.א.א.

08/03/2023
דף מס' 1 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193362219	23/1/23	15	0100333297
193362259	23/1/23	7	0100173140
193362292	23/1/23	א 29	0101935600
193362339	23/1/23	107	0100776498
193362423	23/1/23	16	0100481577
193362624	23/1/23	47	0100477103
193362663	23/1/23	11	0100051717
193362670	23/1/23	4	0100492431
193362700	23/1/23	207	0100688207
193362707	24/1/23	85	0101479136
193362728	23/1/23	52	0100485417
193362730	23/1/23	53	0100490064
193362735	23/1/23	12	0100786988
193362922	24/1/23	24	0100991925
193362932	24/1/23	6	0100494644
193362936	24/1/23	64	0100329350
193363057	24/1/23	11	0100087464
193363083	24/1/23	40	0100484573
193363094	24/1/23	3	0101392369
193363253	24/1/23	36	0100791324
193363257	24/1/23	36	0100488392
193363258	24/1/23	36	0100488392
193363308	24/1/23	13	0101552264
193363457	24/1/23	2	0102032809
193363470	24/1/23	7	0100479759
193363473	24/1/23	5	0100025468
193363479	24/1/23	14	0100040948
193363489	24/1/23	152	0100842948
193363552	24/1/23	3 2184	0100481577
193363565	24/1/23	41	0100964632
193363576	24/1/23	11	0100493468
193363926	25/1/23	77	0100299995
193363964	25/1/23	7	0100135740
193363966	25/1/23	א1	0100288646
193363996	25/1/23	80	0101920268
193364014	25/1/23	1	0100316266
193364051	25/1/23	19	0100489697
193364119	25/1/23	1	0100674280
193364232	26/1/23	14	0100025903
193364270	26/1/23	4	0100492431
193364600	26/1/23	5	0100294027
193364721	26/1/23	1	0100624537
193364739	26/1/23	51	0100486210
193364833	26/1/23	16	0100647484
193364834	26/1/23	147	0100647484
193364847	26/1/23	22	0100894934
193364873	26/1/23	19	0101729980
193364920	26/1/23	4	0100484665
193364927	26/1/23	3	0101290472
193364950	26/1/23	56	0100647484
193364964	26/1/23	138	0100898473
193365273	29/1/23	41	0102083438
193365366	29/1/23	35	0100624725
193365380	29/1/23	18	0100489628
193365615	29/1/23	32	0100083905
193365622	29/1/23	3	0100486247
193365677	29/1/23	30	0100473879
193365717	29/1/23	27	0100049221
193365751	29/1/23	13	0102051453
193365758	29/1/23	9	0100308701
193365779	29/1/23		0100342917
193365945	29/1/23	20	0101501010
193365996	30/1/23	43	0101384040

08/03/2023
דף מס' 2 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' חודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193365999	30/1/23	14	0100489009
193366005	29/1/23	21	0101071694
193366033	29/1/23	4	0100053910
193366064	29/1/23	9	0100899184
193366144	30/1/23	45	0100474494
193366182	30/1/23	א1	0100481577
193366184	30/1/23	11	0100481577
193366198	30/1/23	11	0100489655
193366253	30/1/23	3	0100287927
193366255	30/1/23	1	0101939043
193366275	30/1/23	א 12	0100333174
193366319	30/1/23	24	0100476344
193366328	30/1/23	10	0101895872
193366368	30/1/23	148	0100673931
193366561	30/1/23	8	0100492419
193366563	30/1/23	40	0100678550
193366679	30/1/23	2	0100488392
193366690	30/1/23	2	0100488392
193366721	30/1/23	א3 1274	0100660477
193366722	30/1/23	21	0100660477
193366750	30/1/23	א 29	0101935600
193366779	30/1/23	1	0100159295
193366953	31/1/23	21	0100660477
193367117	31/1/23	38	0100484708
193367161	31/1/23	57	0100821391
193367165	31/1/23	4	0100496567
193367168	31/1/23	75	0100655803
193367172	31/1/23	105	0100306894
193367332	31/1/23	16	0100840280
193367361	31/1/23	65	0100484428
193367362	31/1/23	71	0100489326
193367367	31/1/23	69	0100831772
193367438	31/1/23	35	0100911582
193367439	31/1/23	134	0101181608
193367524	31/1/23	4	0101457306
193367596	31/1/23	16	0101542370
193367597	31/1/23	34	0101489957
193367612	31/1/23	א 17	0100478132
193367640	31/1/23	9	0100963510
193367677	31/1/23	ו 66	0100485730
193367715	31/1/23	99	0100497230
193367716	31/1/23	26	0100244399
193367757	1/2/23	115	0100959263
193367820	1/2/23	6	0101312290
193367841	1/2/23	8	0100487523
193367849	1/2/23	14	0100489009
193368027	1/2/23	5	0100716090
193368110	1/2/23	3	0100475263
193368191	1/2/23	65	0100821391
193368277	1/2/23	108	0100484338
193368358	2/2/23	32	0100285397
193368439	2/2/23	4	0101457306
193368449	2/2/23	29	0101018169
193368450	2/2/23	א 120	0102090502
193368453	2/2/23	6 443	0100486495
193368587	2/2/23	12	0100040045
193368626	2/2/23	10	0101567358
193368676	2/2/23	5	0101775669
193368706	2/2/23	4	0100045516
193368731	2/2/23	33	0100334307
193368739	2/2/23	4	0100282288
193368741	2/2/23	4	0100366544
193368745	2/2/23	4	0100538703

08/03/2023
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193368747	2/2/23	121	0100857285
193368748	2/2/23	7	0100040948
193368761	2/2/23	4	0100485436
193368782	2/2/23	6	0100485900
193368819	2/2/23	14	0100485900
193368912	2/2/23	17	0100490534
193368914	2/2/23		0102091440
193368915	2/2/23	4	0100487685
193368918	2/2/23	4	0101312247
193368994	2/2/23	9	0101406240
193368998	2/2/23	1	0101939043
193369128	3/2/23	9	0100444657
193369149	5/2/23	32	0100887941
193369252	5/2/23	13	0101573749
193369321	5/2/23	3	0100854108
193369373	5/2/23	11	0100121389
193369457	5/2/23	33	0100491950
193369469	5/2/23	147	0100647484
193369517	5/2/23	7	0100074864
193369518	5/2/23	14	0100489009
193369542	5/2/23	12	0101451013
193369543	5/2/23	29	0100641788
193369559	5/2/23	4 א	0100693996
193369582	5/2/23	11	0100731284
193369606	5/2/23	14	0101840524
193369607	5/2/23	7	0100861022
193369610	5/2/23	16	0100048831
193369648	5/2/23	14	0100819750
193369670	5/2/23	10	0100032989
193369704	5/2/23	4	0101404265
193369707	5/2/23	9	0101406240
193369749	5/2/23	14	0100281181
193369754	5/2/23	124 ו	0100483605
193369761	5/2/23	27	0102002204
193369768	5/2/23	89	0100554352
193369791	5/2/23	16	0100280364
193369813	5/2/23	240	0100585646
193370029	6/2/23	23	0100491912
193370039	6/2/23	6	0100779387
193370051	6/2/23	31	0101286777
193370072	6/2/23	9	0101406240
193370077	6/2/23	52	0101887100
193370123	6/2/23	35	0100480119
193370124	6/2/23	17	0100489394
193370128	6/2/23	12	0100481577
193370254	6/2/23	32	0100493759
193370285	6/2/23	21	0100816100
193370301	6/2/23	46	0100274196
193370317	6/2/23	18	0101982275
193370345	6/2/23	21	0100289516
193370347	6/2/23	13	0100187340
193370348	6/2/23		0100726094
193370380	6/2/23	84 א	0100496879
193370383	6/2/23	24 ו	0101387904
193370494	6/2/23	9	0100899184
193370501	6/2/23	8	0100277526
193370582	7/2/23	13	0101336273
193370584	7/2/23	78	0100490773
193370711	7/2/23	110	0100487240

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

27-03-2023

ג ת ק צ ל
מיטל דיין שרעבי

177

אברהם קרן
יו"ר ועד
לענייני
שליד עיריית רמת-גן

27/03/2023
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193370515	6/2/23	101	0102025839
193370689	7/2/23	12	0100490910
193370749	7/2/23	4	0100490648
193370948	7/2/23	23	0100482789
193371007	7/2/23	26	0101398901
193371009	7/2/23	14	0101922941
193371221	8/2/23		0100877038
193371664	8/2/23	10	0100752128
193371665	8/2/23	14	0100779316
193371901	9/2/23	18	0100515037
193371902	9/2/23	12	0100880518
193372023	9/2/23	51	0100483243
193372024	9/2/23	146	0100673931
193372080	9/2/23	1	0100043652
193372321	9/2/23	5	0100860725
193372418	11/2/23	5	0100828277
193372644	12/2/23	32	0100025091
193372702	12/2/23	83	0101330533
193373443	12/2/23	319	0100491171
193373445	12/2/23	57	0100767121
193373487	12/2/23	106	0102033899
193373522	12/2/23	34	0100343055
193373627	12/2/23	21	0100374906
193373672	12/2/23	64	0100490772
193373867	12/2/23	94	0100734968
193373988	13/2/23	23	0100052748
193374032	13/2/23	62	0100481577
193374357	13/2/23	123	0100673931
193374643	14/2/23	147	0100128739
193374644	14/2/23	147	0100195927
193374814	14/2/23	38	0100490910
193374817	14/2/23		0100100606
193374986	14/2/23	221	0100487939
193375525	15/2/23	8	0100482630
193375795	16/2/23	10	0100822660
193375909	16/2/23	26	0100619592
193375920	16/2/23	29	0100146515
193375944	16/2/23	14	0100482442
193375956	16/2/23	62	0101103885
193375980	16/2/23	74	0100482938
193375985	16/2/23	183	0100215090
193376106	16/2/23	97	0100040948
193376214	19/2/23		0102042332
193376218	19/2/23	65	0100821391
193376236	16/2/23	94	0101780773
193377353	17/2/23	26	0100986912
193377825	19/2/23	6	0100495318
193377869	19/2/23	220	0101333334
193377951	19/2/23	16	0100489267
193378002	19/2/23	5	0100487939
193378003	19/2/23	1	0100801569
193378063	19/2/23	16	0100341321
193378110	19/2/23	64	0102112066
193378152	19/2/23	6	0100085477
193378162	19/2/23	6	0100085477

27/03/2023
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר תיק
193378257	20/2/23	5	0100481577
193378354	20/2/23		0100481577
193378426	20/2/23	16	0100488135
193378988	20/2/23	16	0100509214
193378992	20/2/23	4	0100485436
193378995	20/2/23	19	0100748012
193378996	20/2/23	10	0100490784
193379051	20/2/23	14	0102036041
193379056	20/2/23	23 ו	0101858669
193379085	20/2/23	106	0100605604
193379092	20/2/23	167	0100491308
193379094	20/2/23		0100489394
193379129	20/2/23	53	0100472029
193379254	21/2/23	5	0100630145
193379279	21/2/23	58	0100169188
193379288	21/2/23	17	0100347308
193379344	21/2/23	110	0100496152
193379395	21/2/23	2	0100643286
193379399	21/2/23	13	0100489394
193379434	21/2/23	4	0101428313
193379502	21/2/23		0100088901
193379513	21/2/23	2	0100469347
193379524	21/2/23	30	0102047485
193379552	21/2/23	30	0102046481
193379591	21/2/23	29	0100893512
193379594	21/2/23	14	0102036041
193379623	21/2/23	270	0100898496
193379687	21/2/23	8	0101760749
193379762	21/2/23	56	0100244781
193379767	21/2/23	150	0100911582
193379832	21/2/23	12	0100602981
193379836	21/2/23	35	0101838073
193379838	21/2/23	35	0102058227
193379849	22/2/23	20	0100487919
193379920	22/2/23	14	0102036041
193379927	22/2/23	2	0100484713
193380115	22/2/23	14	0100487647
193380129	22/2/23	15	0100483566
193380204	22/2/23	7	0100806787
193380210	22/2/23	א 18	0101290760
193380271	22/2/23	18	0100925659
193380275	22/2/23		0100488902
193380302	22/2/23	13	0100815262
193380381	22/2/23		0101573160
193380434	22/2/23	32 ו	0100319103
193380478	22/2/23	28	0102047944
193380539	23/2/23	6	0100340162
193380788	23/2/23	10	0100607061
193380804	23/2/23	94	0101244783
193380856	23/2/23	6	0100782068
193380886	23/2/23	26	0101362670
193381038	23/2/23	44	0100484773
193387374	26/2/23	39	0100884544