



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

תאריך : ט בחשון תשפג
03.11.2022
מספר ערר : 140024414 / 12:04
מספר ועדה : 12571

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

טור דוד תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11177841
מספר חוזה: 1082242
כתובת הנכס: נחלת בנימין 44
ע"י ב"כ עו"ד : לידי עו"ד עומר גורן, גורן ושות'

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טור דוד
ב"כ העורר/ת עו"ד : לידי עו"ד עומר גורן, גורן ושות'

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: לאחר שהוועדה החליטה בחום על מתווה פשרה אנו מקבלים את הצעת הוועדה מבלי להודות בטענות איש את רעהו. העוררת תקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 01/07/2022 עד ליום 20/07/2022.



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

תאריך : ט בחשון תשפג
03.11.2022
מספר ערר : 140024414 / 12:04
מספר ועדה : 12571

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

טור דוד תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11177841
מספר חוזה: 1082242
כתובת הנכס: נחלת בנימין 44

- נ ג ד -

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

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.11.2022.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.

נשיא

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: מירית צחי



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

תאריך : ט בחשון תשפג
03.11.2022
מספר ערר : 140024420 / 12:35
מספר ועדה : 12571

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

ארדנבום אביגדור תעודת זהות- [REDACTED], ארדנבום עפרה תעודת זהות

[REDACTED]
חשבון לקוח: 10239557
מספר חוזה: 172201
כתובת הנכס: קהילת פאדובה 22 א

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ארדנבום אביגדור, ארדנבום עפרה

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

פרוטוקול

הצדדים: שוחחנו בינינו מחוץ לאולם הוועדה וגם שמענו את דברי הוועדה, בנסיבות אלה נבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.



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

תאריך : ט בחשון תשפג
03.11.2022
מספר ערר : 140024420 / 12:35
מספר ועדה : 12571

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

ארדנבום אביגדור תעודת זהות [REDACTED] ארדנבום עפרה תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 10239557
מספר חוזה: 172201
כתובת הנכס: קהילת פאדובה 22 א

- נ ג ד -

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

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.11.2022.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום
מיום מסירת ההחלטה.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: מירית צחי



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

תאריך : כ בחשון תשפג
14.11.2022
מספר ערר : 140023126 / 13:00
מספר ועדה : 12517

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10967589
מספר חוזה: 861067
כתובת הנכס: המשביר 15

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11135738
מספר חוזה: 1067498
כתובת הנכס: המשביר 15

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11163831
מספר חוזה: 1067553
כתובת הנכס: המשביר 15

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10688055
מספר חוזה: 554952
כתובת הנכס: המשביר 15

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ
חזקיה מופז

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

מר מופז: אני מצהיר כי הושלמה עבודת הריסה פנימית בנכסים שבמחלוקת עד לסוף דצמבר 2021.
ב"כ המשיב: לאור הצהרתו של מר מופז ובהמלצת הועדה נסכים להקדים את הענקת הפטור לפי
סעיף 330 כבר מיום 1.1.22
וכל זאת בגין הנכסים: 2000379163, 2000178693, 2000379164



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

תאריך : כ בחשון תשפג
14.11.2022
מספר ערר : 140023126 / 13:00
מספר ועדה: 12517

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10967589
מספר חוזה: 861067
כתובת הנכס: המשביר 15

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11135738
מספר חוזה: 1067498
כתובת הנכס: המשביר 15

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11163831
מספר חוזה: 1067553
כתובת הנכס: המשביר 15

קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10688055
מספר חוזה: 554952
כתובת הנכס: המשביר 15

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על ההסכמה המובעת מפי ב"כ המשיב כאמור לעיל ונותנים תוקף של החלטה להסכמה. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 14.11.2022.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כא בחשון תשפג
15.11.2022
מספר ערר : 140024179 / 10:48
מספר ועדה: 12518

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

ויוה מקסיקו בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11243109
מספר חוזה: 1153372
כתובת הנכס: הרצל 77

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ויוה מקסיקו בע"מ – זיו ארליך ו אסתר לשיץ

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

פרוטוקול

נציג העוררת: בסוף חודש דצמבר ביצענו בשטח המרתף עבודות שיפוץ משמעותיות לרבות החלפה של חלק מצנרת האינסטלציה במרתף וכן תיקונים בתקרת המרתף אשר לא ניתן היה להפעיל את הנכס בלעדיהם. כמו כן אציין שהחפצים והציוד שהיו שייכים למחזיק הקודם פונו.
יו"ר הועדה: לאחר הבהרה עובדתית זאת אנו נמליץ שהערר יתקבל באופן שינתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש גם בעבור שטח המרתף מיום 22.12.21 עד ליום 01.01.22.
הצדדים: אנו מסכימים.



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

תאריך : כא בחשון תשפג
15.11.2022
מספר ערר : 140024179 / 10:48
מספר ועדה: 12518

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

ויוה מקסיקו בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.11.2022.

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

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


חבר: עו"ד קורן משה


חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני מראד



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

תאריך : כג בחשון תשפג
17.11.2022
מספר ערר : 140023978 / 10:19
מספר ועדה : 12520

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:

קניג רעות תעודת זהות [REDACTED] קניג בועז תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10872700
מספר חוזה: 760851
כתובת הנכס: אבן גבירול 133

- נ ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קניג בועז, קניג רעות

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

פרוטוקול

העורר: אני חוזר ואומר כי הדירה שימשה אותי למגורי לכל התקופה וכך גם היום. כתובת מגורי הרשומה היא בנכס, כאשר ילדי מתגוררים עימי בנכס. אני ישן ואוכל במקום. במהלך חגי תשרי עשיתי שינוי נוסף והחדר שהופיע בתמונות שבביקורת המשיב אינו משמש אותי עוד כחדר עבודה, אלא כחדר שינה. צרפתי תמונות במסגרת בקשתי לועדה ואני מציג אותן גם כעת. במסגרת עיסוקי כעו"ד וככל שאני נדרש לעבודה משרדית או קבלת לקוחות אני זאת במשרדה של עוה"ד שני לידמן מרחוב הלפר 10 בת-ים.

ב"כ המשיב: בנסיבות העניין הציע כי סיווג הנכס מיום 22/2/2022 יהיה ב- 50% סיווג מגורים ו- 50% סיווג משרדים. נמנה הצהרת העורר והראיות שהוצגו בפניי אסכים כי סיווג כלל הנכס יהיה מגורים החל מיום 10/10/2022.

העורר: אני מסכים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בחשון תשפג
17.11.2022
מספר ערר : 140023978 / 10:19
מספר ועדה : 12520

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: קניג רעות, קניג בועז

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנחנו מברכים על התוצאה שאליה הגיעו הצדדים ואנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2022.

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 : כג בחשון תשפג
17.11.2022
מספר ערר : 140024020 / 12:52
מספר ועדה : 12520

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:
סמארט מאטצ'ינג בע"מ חברה פרטית [REDACTED] סי סייד וורקינג בע"מ חברה
פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11246354
מספר חוזה: 1154990
כתובת הנכס: החשמונאים 84

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סמארט מאטצ'ינג בע"מ, סי סייד וורקינג בע"מ
אראל קפלן, אביתר אשר קפלן

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

פרוטוקול

העוררת:
שמענו בקשב רב את הערות הוועדה בכל מה שקשור לבעייתיות ולקבוע סיווג של בית תוכנה בשטח שבו מתקיימות בנפרד פעילויות של שתי החברות. פעילות אחת היא עוסקת בבית תוכנה והפעילות השנייה מתמקדת בהשמה. "הכשל" הוא שלא שקפנו במסגרת ההשגה את העובדה שבקומה החמישית שבה הייתה צריכה להתקיים פעילות של בית תוכנה השטח עמד ריק ולא ניתן היה לעשות בו שימוש. בנסיבות העניין אני אביא לעירייה בקשה חדשה שבה אבקש לסווג את הקומה החמישית כבית תוכנה לשנת המס הבאה. בנסיבות העניין אני אבקש למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

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

תאריך : כג בחשון תשפג
17.11.2022
מספר ערר : 140024020 / 12:52
מספר ועדה : 12520

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: סמארט מאטצ'ינג בע"מ, סי סייד וורקינג בע"מ

- נ ג ד -

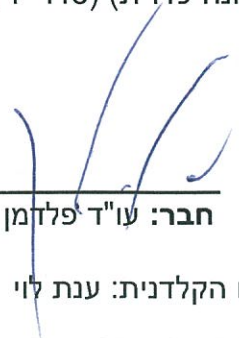
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

על יסוד המבוקש הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2022.

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 : כג בחשון תשפג
17.11.2022
מספר ערר : 140024530 / 13:28
מספר ועדה : 12520

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

העורר/ת:

אבו טביח שריף תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11209231
מספר חוזה: 1116504
כתובת הנכס: הרצל 146

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: פאר אילן

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

פרוטוקול

העורר: אחרי שמיעת הערות הוועדה אני מבקש למשוך את הערר ללא חיוב להוצאות.

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

תאריך : כג בחשון תשפג
17.11.2022
מספר ערר : 140024530 / 13:28
מספר ועדה : 12520

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

העורר/ת: פאר אילן

- נ ג ד -

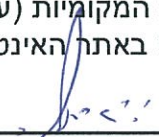
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.11.2022.

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


חבר: 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 : כח בחשון תשפג
22.11.2022
מספר ערר : 140024121 / 10:04
מספר ועדה : 12522

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

העורר/ת:
רשת מלונות אטלס בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10783264
מספר חוזה: 651886
כתובת הנכס: כ"ג יורדי הסירה 16

- נ ג ד -

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

נוכחים:
העורר/ת: רשת מלונות אטלס בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : גבע ארז

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

התנהל דיון מחוץ לפרוטוקול בו הציגה הועדה לעוררת את הסיכוי והסיכונים בתיק.
ב"כ עוררת: בהמשך להמלצת הועדה ובהמשך לאמור בכתב התשובה לערר אבקש למחוק את הערר
ללא צו להוצאות.



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

תאריך : כח בחשון תשפג
22.11.2022
מספר ערר : 140024121 / 10:04
מספר ועדה : 12522

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

העורר/ת:
רשת מלונות אטלס בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור המבוקש הערר ימחק ללא צו להוצאות.

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

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

ניתן בנוכחות הצדדים ביום 22.11.22

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: שני מראד



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

תאריך : כט בחשון תשפג
23.11.2022
מספר ערר : 140023995 / 13:26
מספר ועדה : 12523

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד ראובן הרן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר
העורר/ת:

ע"י ב"כ עו"ד : שטר דן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

נוכחים:

העורר/ת: שטר דן אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אבקש ליתן החלטה בבקשה לסילוק על הסף מהטעמים שפורטו בה.



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

תאריך : כט בחשון תשפג
23.11.2022
מספר ערר : 140023995 / 13:26
מספר ועדה : 12523

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד ראובן הרן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

ע"י ב"כ עו"ד : שטר דן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

נוכחים:

העורר/ת: שטר דן אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

החלטה

התיק קבוע לדיון מקדמי. אין התייצבות מטעם העוררים. המזכירות עדכנה כי בשיחה טלפונית ביקש אחד העוררים לקבוע את התיק לדיון מקדמי נוסף. ב"כ המשיב הבהירה כי נושא גביית דמי ניהול אינו מעניינה של עיריית תל אביב ואינו בסמכות ועדת הערר וכי העוררים אינם רשומים כמחזיקים בנכסים משנת 1999. לאור האמור הוועדה אינה מוסמכת לדון בערר. משאין מדובר בנושא המצוי בסמכותה של הוועדה אין מנוס ממחיקת הערר.

הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.11.2022.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר
שם הקלדנית: מירית צחי

חבר: עו"ד ראובן הרן

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019236

שליד עיריית תל-אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יעקב עובדיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

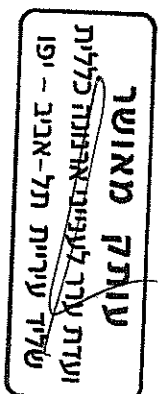
צד שלישי: עברני הושנג

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב נ"א 22, תל-אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000418578 ח-ן ארנונה מס' 10833068, בשטח 347 מ"ר, ומסווג כ"מסחר קמעונאי כללי".

2. הנכס נמצא במתחם צביה לובטקין בשכונת כפר שלם בתל אביב. כעולה מתיק ערר זה, כמו גם מתיקי ערר נוספים שנדונו ונדונים בפני הוועדה, המשיב החל להטיל חיובי ארנונה על הנכסים במתחם זה לראשונה בשנת 2016. החיוב בארנונה בגין נכס זה, כמו גם בגין נכסים רבים אחרים במתחם, הוטל בתחולה רטרואקטיבית החל משנת 2008. מר יעקב עובדיה הגיש עתירה מנהלית כנגד חיובו הרטרואקטיבי בגין כלל הנכסים במתחם, ובית המשפט המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים קבע כי ניתן היה להטיל חיוב רטרואקטיבי על נכס זה ועל נכסים אחרים במתחם החל מיום 7/8/2011. לאחר שביום 1/6/2020 נדחו הערעורים ההדדים שהוגשו לבית המשפט העליון (עע"ם 7007/18 ועע"ם 8142/18), הפכה החלטה זו לחלוטה.

3. לערר זה קדם ערר מס' 140015826 בו טען העורר, מר יעקב עובדיה, כי הוא אינו מחזיק בנכסים שונים במתחם לובטקין, לרבות הנכס נושא הערר כאן, כי אם צד שלישי. כעולה מהחלטת הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק מיום 26/2/2018 מדובר ב- 19 נכסים שונים שהעורר אינו מחזיק בהם. עוד עולה מן הרישא להחלטה זו כי בתשובתו להשגה המשיב דחה את ההשגות יחד עם זאת, נקבע: "סוף דבר, למעשה מודה העורר בעצמו (מר עובדיה – הערת הוועדה) כי עכשיו "כשהם באו, כולם משלמים", בשים לב להתגלגלות הכרונולוגית יתכבד ויפתור בעצמו את חלוקת הנטל בינו לבין מי שחבר איתו יחד בכדי להתחמק



מתשלומי ארנונה. מהתשתית הראייתית שהביא בפנינו העורר, לא ניתן לקבוע כי הוא לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו. נהפוך הוא, עולה כי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הגם שאפשר למי מטעמו לעשות שימושים בנכסים תוך שהוא "פוטר" אותם מתשלום ארנונה כל עוד "הם לא באו".

נדגיש כי החלטה זו אינה מתייחסת לנכס בפנינו אלא לנכסים אחרים במתחם. בסיפא להחלטה זו נקבע כי "ביחס לנכס המוחזק על ידי מוריס עברני ומאחר ובעניינו מתנהל ערר מספר 1400160777, אין להכריע בתיק זה במסגרת ערר זה".

4. ערר שמספרו 1400160777 הוגש על ידי מר מוריס עברני כנגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ונדון בפני הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק. ביום 30/4/2018, ולאחר קיום דיון הוכחות בתיק, הגיש המשיב הודעה על קבלת הערר, לפיה לאחר דיון ההוכחות החליט המשיב להסיר את רישומו של העורר, מר מוריס עברני, כמחזיק בנכס ותחתיו לרשום את אביו, מר עברני הושנג (הוא הצד השלישי בפנינו). במסגרת הודעה זו ציין המשיב, בהקשר לפסיקת הוצאות, כי הוועדה מתבקשת לתת דעתה על הקושי הרב שרביץ על המשיב בחיובו של כלל המתחם בו שוכן גם הנכס נושא הערר נוכח העובדה שבמשך שנים רבות לא דווחו המחזיקים בו למשיב במטרה לחמוק מתשלום מס כדין. כעולה מן המסמכים בפנינו, ביום 16/5/2018 הודיע מר יעקב עובדיה כי הוא מסכים להחלטת המשיב לרשום את מר עברני הושנג, אבי העורר, כמחזיק בנכס. ביום 18/5/2019 הודיעה מנהלת יחידת העררים לבי"כ הצד השלישי ובהעתק לעורר מר עובדיה, כי שם המחזיק בנכס עודכן מ- עובדיה יעקב ועברני מוריס ל- עובדיה יעקב ויעקב הושנג עברני.

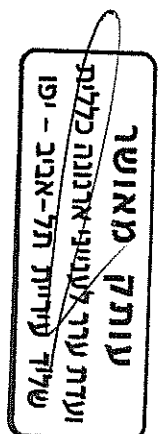
5. מכלל האמור עולה כי בעקבות החלטת ועדת הערר בראשות עו"ד אלון צדוק בערר 1400160777, העורר בפנינו רשום כמחזיק בנכס נושא הערר יחד עם מר עברני הושנג. בערר כאן, העורר טוען כי הוא אינו מחזיק בנכס נושא הערר וכי יש להשית את מלוא החיוב אך ורק על השוכר מר עברני הושנג.

6. ביום 20/11/2018 הגיש מר עברני הושנג עתירה מנהלית בגין חיובו בארנונה (עת"מ-46538-11) (להלן – "העתירה המנהלית"). על פי הנטען בפנינו, בעתירה מנהלית זו טען מר עברני הושנג כי הסכם השכירות שהציג העורר למשיב מזויף וכי קיים בינו ובין העורר הסכם שכירות אחר, שלא הוצג למשיב, בו התחייב העורר לשאת בתשלומי הארנונה בגין הנכס. תיק זה תלוי ועומד, כפי שיתואר להלן, בפני כב' השופטת צילה צפת.

ההליכים בתיק הערר

7. ביום 19/12/2018 הוגשה בקשה מטעם המשיב לדחות את הדיון המקדמי הקבוע בערר עד להכרעת בית המשפט לעניינים מינהליים בעתירה המנהלית בעניין הנכס שבנדון. באותו יום ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה עו"ד שירלי קדם לפיה הדיון יידחה כמבוקש.

8. ביום 26/5/2019 הוגשה בקשה נוספת מטעם המשיב להשהיית ההליכים בתיק הערר לנוכח העובדה שהוסכם על השהיית ההליכים בעתירה המנהלית עד לקבלת פסק הדין בתיק



ע"מ 7007/18 יעקב עובדיה נ' עיריית תל אביב – יפו שנדון בפני בית המשפט העליון. ביום 25/7/2019 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה עו"ד שירלי קדם להיענות למבוקש.

9. ביום 5/11/2019 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה עו"ד אפרת קפלן לפיה הצדדים יגישו הודעה בדבר הצורך בהמשך ניהול ההליך בתוך שבעה ימים. ביום 3/2/2020 הוגשה הודעה מטעם המשיב בה ביקש "להמשיך ולהשהות את הערר דנן עד להכרעה בע"מ 7007/20218 בעניין יעקב עובדיה הקבוע לדיון בבית המשפט העליון ל- 3/2/2020". ביום 11/11/2019 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לתזכורת ליום 1/3/2020.

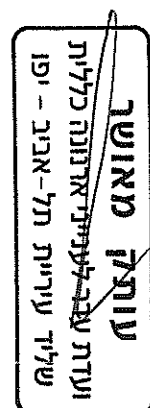
10. מן החומר בתיק הערר עלה כי ביום 1/6/2020 ניתן פסק דין בע"מ 7007/2018 ובע"מ 8142/2018 לפיו בהמלצת בית המשפט חזרו בהם הצדדים מערעוריהם והם נדחים. הצדדים לא מסרו הודעה כלשהי לוועדה, וביום 17/6/2020 החליטה יו"ר הוועדה כי משנדחו הערעורים בפני בית המשפט העליון, העורר יודיע האם הוא עומד על ניהול תיק הערר וזאת בתוך 30 יום.

11. ביום 28/6/2020 הודיע ב"כ העורר כי הוא עומד על ניהול הדיון בערר. ביום 1/7/2020 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי.

12. ביום 30/8/2020 הגיש המשיב בקשה להשהיית הערר עד ליום 31/12/2020 מן הסיבה שלפי טענתו, לאחר דחיית הערעורים בפני בית המשפט העליון, נפתחה הדרך לניהול העתירה המנהלית שהוקפאה עד לדיון בפני בית המשפט העליון. ביום 9/9/2020 החליטה יו"ר הוועדה להיעתר למבוקש.

13. ביום 20/12/2020 הוגשה "הודעה מטעם המשיב, בקשה לדחייה חלקית של הערר על הסף וכתב תשובה לערר". במסגרת הודעה זו טען המשיב כי ביום 14/12/2020 התקיים דיון בעתירה המנהלית בפני כב' השופטת צילה צפת, בו החליט בית המשפט להשהות את בירור העתירה עד למתן החלטה על ידי ועדת הערר. במסגרת תשובתו לערר, שניתנה במסגרת אותה הודעה, המשיב טען כי טענת העורר בדבר סיווג הנכס לא נטענה בהשגה וכן לא נטענה במסגרת ערר 140015826 ויש לדחות אותה על הסף. המשיב הוסיף לעניין הסיווג כי ממילא לא הוכח שיש לסווג את הנכס כמחסנים וכי בתקופת המחלוקת הוא ענה על התנאים הקבועים בצו הארנונה וכי על פי החוזה בין הצדדים הנכס הושכר גם למטרת "עבודה". באשר לטענת העורר כי אינו מחזיק בנכס; המשיב טען כי העורר חויב בארנונה בהיותו בעל הנכס, כחבות שירות וכן בהיותו מחזיק קונסטרוקטיבי בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות, משלא נמסרה על ידו הודעת חדילה על הפסקה החזקה בנכס. המשיב הדגיש כי לנוכח טענות מר עברי הושג כי ההסכם שהוצג למשיב הינו מזויף, ברור כי מדובר בסכסך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

14. ביום 14/12/2020 ניתנה החלטה בעתירה המנהלית על ידי כב' השופטת צילה צפת, בה היא תמחה על כך שהוועדה השהתה את ההליכים בפניה וציינה כי קיים קושי מובנה בחיוב העותר (מר עברי הושג, הצד השלישי כאן) בתשלומי ארנונה רטרואקטיבית משנת 2011,



בעוד קיים פסק דין חלוט המחייב את העורר מר עובדיה בתשלומי ארנונה בגין אותו נכס. כב' השופטת צפת החליטה להשהות את ההליכים בעתירה עד להכרעת ועדת הערר.

15. ביום 5/4/2021 הגישה ב"כ המשיב לתיק הוועדה את החלטת כב' השופטת צילה צפת, שקבעה הפעם כי יש להצטער על כך שוועדת הערר לא נדרשה לעניין חרף החלטתה מיום 14/12/2020 שכן העתירה המנהלית תלויה ועומדת. הוועדה מבקשת להביע צער על כך שהמשיב לא מצא לנכון להביא לידיעת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים את מלוא התמונה, ובפרט את הבקשות החוזרות והנשנות מצידו, להשהית ההליך בפני הוועדה, כמתואר, באופן שהתקבל הרושם השגוי כאילו הוועדה היא זו שמשתהה בהחלטותיה.

16. ביום 14/4/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. הוועדה ציינה בהחלטתה כי תיק זה נדחה שוב ושוב על ידי הצדדים ומעולם לא נדחה ביוזמת הוועדה. לאור החלטת כב' השופטת צילה צפת והשהיית העתירה המנהלית עד לבירור בפני הוועדה, הורתה הוועדה על קביעת התיק לדיון הוכחות ועל צירופו של מר עברני הושנג כצד שלישי להליך. הוועדה קצבה מועדים להגשת תצהירים בתיק וקבעה כי התיק ייקבע לדיון הוכחות והמצהירים יתייצבו לדיון.

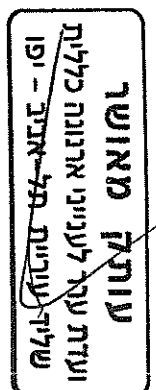
17. ביום 19/4/2021 הוגשה הודעה מטעם העורר לפיה הוא מסר את המסמכים מתיק הערר לידי הצד השלישי אולם הוא סירב לחתום על קבלת המסמכים.

18. ביום 30/5/2021 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העורר. ביום 27/6/2021 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.

19. ביום 3/10/2021 הוגשה הודעה מטעם המשיב, אליה צורפה החלטת כב' השופטת צילה צפת לפיה חלפה חצי שנה נוספת ולא נעשה דבר. גם כאן, הוועדה מצרה על כך שהמשיב הגיש הודעה זו לוועדה כאילו אין לו יד ודבר בעניין וכי לא טרח לעדכן את בית המשפט בהליכים המתנהלים בפני הוועדה באופן שהתקבל הרושם המוטעה כאילו לא נעשה דבר.

20. ביום 12/8/2021 הגיש הצד השלישי בקשה למחיקת הערר על הסף ולעיון מחדש בהודעת צד ג'. הצד השלישי טען, בין היתר, כי ניתן פסק דין חלוט בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים לפיו העורר הוא המחזיק והחייב בארנונה בגין הנכס. הצד השלישי הפנה להחלטת ועדת הערר בערר 140016077, בה הודיע המשיב על קבלת הערר באופן שהצד השלישי נרשם כמחזיק בנכס. הצד השלישי הדגיש את אופן התנהלות הערר בנכסים במתחם וטען כי הוסכם וברור היה כי העורר יישא בתשלומי הארנונה.

21. ביום 7/10/2021 החליטה יו"ר הוועדה להעביר את הבקשה לתגובת העורר והמשיב. תגובת המשיב הוגשה ביום 18/10/2021. תגובת העורר הוגשה ביום 20/10/2021. ביום 3/11/2021, ולאחר עיון הטענות הצדדים, החליטה יו"ר הוועדה כי "הצד השלישי צורף לערר כמי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה. הצד השלישי יוכל לבחור האם להתייצב להליך אם לאו. כך או כך, הבקשה למחיקת הצד השלישי בשלב זה – נדחית".



23. ביום 23/2/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. בסיום הדיון החליטה הוועדה כי הצד השלישי יגיש העתק מן המסמכים בתיק הערר שהגיש מוריס עברני (ערר 140016077) לתיק הוועדה בתוך 7 ימים וכי העורר יודיע בתוך 7 ימים האם איתר את חוזה השכירות המקורי בינו ובין הצד השלישי ויגיש אותו לתיק הוועדה. התיק נקבע לסיכומים בכתב.

25. ביום 17/5/2022 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 14/6/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 4/7/2022 הוגשו סיכומים מטעם הצד השלישי.

31. העורר לא היה ואינו מחזיק בנכס שהושכר למר עברני הושנג. העורר טוען כי הצד השלישי ובנו מוריס ניסו להתל במשיב ולהתחמק מתשלום ארנונה. העורר מפנה לדו"ח הביקורת שהוגש במסגרת ערר 140016077 בו מוריס הצהיר בפני החוקר מחברת שוגון כי הוא השוכר של הנכס ממר יעקב עובדיה ואילו בדו"ח חוקר נוסף טען מוריס כי אביו, מר יעקב עברני, מחזיק בנכס והוא רק שכיר. בסופו של דבר נקבע בפני הוועדה כי המחזיק בנכס הוא האב.



32. החלטת המשיב להותיר את העורר בנכס יחד עם מר הושנג לאחר הדיון בערר 140016007 מתעלמת משלל ראיות לפיהן המחזיק הבלבדי בנכס הינו הינו הצד השלישי.

33. הצד השלישי לא המציא כל חוזה שכירות אחר על אף ששילם במשך שנים סך 10,000 ₪ דמי שכירות בחודש ולא המציא כל מסמך אשר סותר את החוזה שהמציא העורר. הסכם זה הומצא לידי המשיב עוד בשנת 2016, כאשר החל הליך ההסדרה של המתחם, וכן הוצג מסמך לפיו הצד השלישי ביטח את הנכס.

34. צד ג' שכר את הנכס מאת העורר, עשה בו שימוש כמחסן לתיקים (אטלנטיק) ושילם שכר דירה כנגד חשבונות. בחודש אפריל 2018 הוא פינה את הנכס ומסר אותו לבעלים.

35. המשיב מבקש לאחוז בחבל בשתי קצותיו לאחר שהוסכם שהמחזיק בנכס על פי הסכם השכירות ועל פי החלטת ועדת הערר הינו מר עברני הושנג ולהותיר את שמו של העורר כמחזיק בנכס שלא כדין.

36. לאור כל האמור, העורר טוען כי הוכח שהצד השלישי החזיק בנכס החל מיום 1/3/2009 ועד לפינויו ביום 15/4/2018, וכי על פי פסיקת בית המשפט המחוזי להחיל את החיוב החל מחודש אוגוסט 2011, יש להטיל עליו את מלוא החיוב על הצד השלישי ממועד זה.

עיקר טענות המשיב

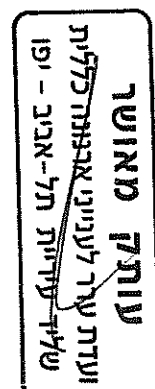
37. המשיב מדגיש כי העורר ויתר על טענתו בעניין סיווג הנכס ונותר רק בטענת 'איני מחזיק'.

38. העורר רשום כמחזיק בנכס יחד עם הצד השלישי מתחילת מועד החיוב. המשיב טוען כי הוא הותיר את העורר כחייב נוסף בארנונה עד למועד בו הודיע על חילופי מחזיקים ביום 23/4/2018.

39. טענת זיוף החסכם אינה מצויה בסמכות ועדת הערר.

40. מדובר בסכסוך ברור בין מחזיקים והעירייה, כמו גם הוועדה, אינן צד לו, והוועדה אינה הגורם המוסמך להכריע בסכסוך. העורר העיד כי לא הגיש תביעה כנגד הצד השלישי והצד השלישי העיד כי לא פנה למר עובדיה.

41. המשיב מפנה לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות וטוען כי הם מהווים חריג סטטוטורי להוראת סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה; לטענת המשיב, סעיפים אלה קובעים מחזיק קונסטרוקטיבי כחייב בארנונה, והם מהווים חלופת חיוב נוספת העומדת לרשות המשיב במקרים של מסירת הודעה על חיובי מחזיקים באיחור. על פי סעיפים אלו, כל עוד לא הודיע העורר על חילופי מחזיקים בנכס, הוא חייב בארנונה עד למועד מסירת ההודעה גם אם לא החזיק בנכס בפועל. המשיב מפנה לפסק הדין בבר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו). לטענתו, על פי פסק הדין, מטרת סעיפים אלו הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס מתוך הכרה בכך



שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהות כל מחזיק בכל נכס ונכס היא גזירה שהרשויות לא יוכלו לעמוד בה. לאור זאת, אין מקום לפטור את העורר מתשלום ארנונה בגין התקופה שבמחלוקת אשר קדמה למועד מסירת ההודעה.

42. העירייה מוסיפה נימוק נוסף לפיו לא יצא החוטא נשכר, שכן אין מדובר רק במקרה של מסירת הודעה על חילופי מחזיקים באיחור, אלא בהסתרה מכוונת של העורר מהעירייה את עצם קיומו של הנכס העסקי אשר בבעלותו תוך התחמקות מתשלום ארנונה במשך שנים.

43. המשיב מפנה לפסק הדין בעת"מ 26439-06-16, 1032-05-16 ולכך שערעורים בפני בית המשפט העליון נדחו.

עיקר טענות הצד השלישי

44. הצד השלישי מפנה לפסק הדין החלוט בעת"מ 26439-06-16, 1032-05-16 לפיו העורר הינו המחזיק והחייב בארנונה וכי חיוביו הרטרואקטיביים יחולו מיום 7/8/2011. העורר אישר שהנכס נכלל בעתירה זו. ערר זה מהווה ניסיון לעקוף את פסק הדין החלוט.

45. העורר חויב כמחזיק קונסטרוקטיבי בארנונה בהיותו בעל הנכס לאור העובדה שמעולם לא דיווח לעירייה על החזקתו בנכס או על החזקת מחזיקים אחרים בנכס.

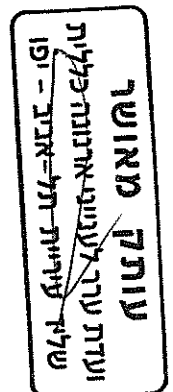
46. העורר התחייב לצד השלישי ולאחרים כי דמי השכירות כוללים את תשלום הארנונה וכלל לא דיווח לעירייה על השוכרים.

47. בניגוד לטענות העורר על התנהלות המשיב לא ניתנה כל החלטה של ועדת הערר לצרף את הושנג כמחזיק, צירופו בצע כדי לאחוז בחבל שתי קצותיו.

48. הצד השלישי הגיש עתירה מנהלית בה טען גם כנגד החיוב הרטרואקטיבי וגם כנגד ההסכם שהוגש בטענה כי הוא זויף.

49. הנכס הוא חלק ממתחם גדול ולא מוסדר בן כששה דונמים, המונה מספר נכסים שכולם בשליטתו בחזקתו ובבעלותו של העורר. העורר משכיר שטחים במתחם ללא חלוקה מסודרת של השטחים והנכסים. לאור אופי ההשכרה והחלוקה הבלתי רשמית לנכסים, החתימה על הסכמי שכירות כוללת חיובי ארנונה יחסיים וכן תשלומי חשמל. הצד השלישי מפנה לעדות העורר לפיה עד שנת 2016 היו חיובים זניחים בגין מגורים וכי מרגע שבוצעה מדידה והחיוב הפך לעסקי בשנת 2016.

50. הצד השלישי טוען כי על פי חוזה השכירות עימו נקבע כי דמי השכירות כוללים את כל ההוצאות לרבות ארנונה ומים באופן גלובאלי.



51. העורר ממשיך לפעול גם כיום באותו אופן ולפי עדותו הוא הפך את הנכס לדירות שהדיירים משלמים לו את הארנונה והוא משלם אותה לעירייה. לפי עדותו, כך הוא פועל ביחס לנכסים המושכרים למטרת מגורים. העורר הודה בחקירתו כי במהלך השנים הוא שילם את הארנונה בגין המתחם.

52. במסגרת הערר שנדון בפני הוועדה לא נקבע כי הצד השלישי יירשם כמחזיק בנכס אלא כי לא ניתן לרשום את מוריס עברני כמחזיק.

53. הצד השלישי מפנה לחקירה של שוגון מיום 30/1/2018 שם ציין המשכיר כי הוא משלם שכ"ד לעורר וטען כי העורר אחראי לתשלום ארנונה לעירייה

54. הצד השלישי טוען כי בית המשפט המחוזי קבע כי העורר הינו מחזיק קונסטרוקטיבי בנכס וכי בשל התנהגותו ראוי להטיל עליו חוב רטרואקטיבי משנת 2011. בפסק הדין ההתייחסות הינה למתחם ולא לאוסף נכסים אחד אחד. בנוסף, העורר עצמו חרף נפשו כדי למנוע כניסה של נציגי המשיב למתחם, פעולה המלמדת כי החוב אמור היה לחול עליו שאם לא כן לא היה פועל כך.

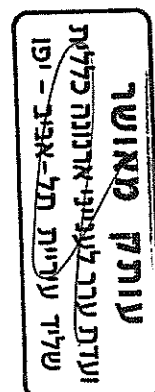
דיון והכרעה

55. בפתח הדברים נציין כי הוועדה חשה אי נחת בשל ההתרשמות כי רק בחלק מתיקי הערר שהובאו בפניה הקשורים למתחם צביה לובטקין העורר מר יעקב עובדיה נרשם כמחזיק בנכס יחד עם השוכרים בפועל בנכסים. עם זאת, בשים לב לגדר סמכותה של הוועדה ההכרעה להלן תתייחס לנכס נושא הערר בלבד.

56. מכל מקום, קיים הכרח להבחין בין העניינים השונים שהובילו להימשכות ההליך כאן, בשל כך שהמשיב כך את הליכים אחרים בפני ועדת הערר עם ההליכים שהתקיימו בבתי המשפט, כאילו יש בהליכים כדי להשפיע זה על זה, ושלא בהכרח לצורך;

השאלה המונחת בפני הוועדה בערר זה הינה אך ורק האם רישומו של העורר מר יעקב עובדיה כמחזיק בנכס נושא הערר, בנוסף למחזיק מר עברני הושג, נעשה כדין.

שאלת החזקתו של הצד השלישי בנכס התבררה זה מכבר במסגרת ערר 140016077, אשר הוגש על ידי מר מוריס עברני כנגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ונדון בפני הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק. ביום 30/4/2018, ולאחר קיום דיון הוכחות בתיק, הגיש המשיב הודעה על קבלת הערר, לפיה לאחר דיון ההוכחות החליט המשיב להסיר את רישומו של העורר, מר מוריס עברני, כמחזיק בנכס ותחתיו לרשום את אביו, מר עברני הושג (הוא הצד השלישי בפנינו). מר יעקב עובדיה הודיע לוועדה על הסכמתו לכך. לאחר דיון ההוכחות שהתקיים בפנינו, הורינו על המצאת מלוא החומר בתיק ערר 140016077 לתיק ערר זה, ומאופן הרישום בפרוטוקול הדיון עולה כי מר יעקב עובדיה היה רשום גם בעת ההיא כמחזיק בנכס (שמות המחזיקים בנכסים מופיעים בראש הפרוטוקול בהתאם לרשום במערכת המשיב, ולא מוקלדים, אלא נרשמים באופן אוטומטי התואם את הרישום בפועל).



למען הסר ספק, נבהיר כי גם על פי החומר בפנינו הצד השלישי שכר נכס למטרת מחסן מאת העורר, במתחם צביה לובטקין, והחזיק בו בתקופה שבמחלוקת כמשמעו של מונח זה בדיני הארנונה. ערר זה אינו בבחינת 'מקצה שיפורים' לאחר שהערר הקודם שהגיש מר מוריס הושג התקבל, ולאחר שהתברר בהמשך (מספר חודשים לאחר מכן, ביום 6/8/2018) כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי. העובדה שהצד השלישי החזיק בנכס למטרת מחסן ותיקים נלמדת גם מפוליסת הביטוח של חברת הביטוח הכשרה שהומצא במהלך דיון ההוכחות שהמוטב לו הוא יעקב עובדיה, והפניה למר יוסי ספיר מסוכנות לביטוח בבקשה לביטוח מבנה בגודל 400 מ"ר עליו חותמת של חברת אטלנטיק מרחוב צביה לובטקין 25 (כך על גבי החותמת עצמה) וחתימה (מסמכים אלה הוגשו וסומנו ער / 3).

57. בין העורר ובין הצד השלישי קיימת מחלוקת מיהו זה שחב בתשלום ארנונה בגין הנכס, זאת לאחר שהמשיב הטיל חיוב רטרואקטיבי על פי תעריף עסקי על שניהם, ביחד ולחוד. העורר הציג חוזה שכירות בינו ובין הצד השלישי וטען כי הוסכם במפורש כי חיוב הארנונה יחול על השוכר. בעקבות דיון ההוכחות והחלטת הוועדה, העורר המציא גם צילום סרוק של החוזה בצבע. הצד השלישי טען כי החוזה מזויף וכי הוסכם בינו ובין העורר, כמו גם בין שוכרים אחרים ובין העורר, כי תשלום דמי השכירות כולל את תשלום הארנונה. אלא שבמועדים הרלוונטיים כלל לא הוטלה ארנונה בגין הנכס, כמו גם בגין נכסים אחרים במתחם לובטקין, כאשר לטענת המשיב העורר סירב לאפשר לנציגיו להיכנס למתחם והסתיר את הנכסים, בעוד לטענת העורר העירייה נמנעה מלחייבו בארנונה מסיבות הקשורות להליכי פינוי בינוי של מתחם כפר שלם. עניינים אלה אינם נתונים להכרעת הוועדה, ועל פי הפסיקה הוועדה כלל אינה מוסמכת לדון בסכסוך בין מחזיקים ובטענות חוזיות. בנוסף, טענת הצד השלישי כי החוזה שהוצג על ידי העורר זויף אף היא אינה בסמכות הוועדה.

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

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

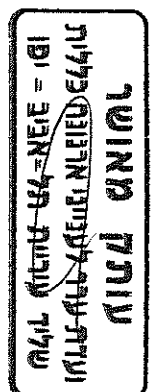
(ההדגשה שלנו – הערת הוועדה).

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

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

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

"מחזיק – למעט דייר משנה".



מן האמור עולה באופן ברור כי הצד השלישי, גם לפי טענתו, החזיק בנכס למעשה כשוכר, כהגדרתו של מחזיק לפי סעיף 1 לפקודת העיריות.

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

"יחדל 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..."

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי הארנונה מוטלת על מי שנעשה הבעלים או המחזיק, המחויבים למסור הודעה לעירייה בכתב על מהות העסקה והצדדים לה וקובע מקרים בהם המעביר או המשכיר יחויבו בארנונה:

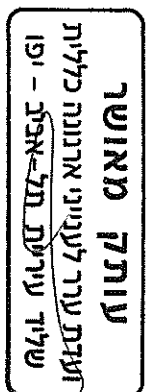
"נעשה אדם בעל או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו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

על פי הוראת סעיף 326 לפקודת העיריות, בתקופה בה העורר לא מסר הודעה על העברתו לידי הצד השלישי, הוא עצמו חב בתשלום ארנונה כבעלים של הנכס, ככל שהצד השלישי חייב לשלמו ולא שילם.

מסעיף זה עולה כי בנסיבות מקרה זה, בו העורר לא מסר כל הודעה למשיב בזמן אמת, על עצם קיומם של הנכסים ועל המחזיקים בהם, המשיב רשאי לרשום את שמו של העורר כמחזיק נוסף בנכס ביחס לאותה תקופה בה הוא לא הודיע על העברתו לידי הצד השלישי.

אין בהחלטה זו כדי לקבוע דבר ביחס להצדקה לחייב את הצד השלישי בחיוב רטרואקטיבי בגין הנכס. שאלה זו תלויה ועומדת בפני בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים במסגרת עת"מ 46538-11-18.

60. נוסף, כי לפי הבנתנו, החלטת בית המשפט המחוזי בעת"מ 26439-06-16, 1032-05-16 (כב' השופטת צילה צפת) מובילה למסקנה כי המשיב רשאי היה לחייב את העורר בחיוב רטרואקטיבי בגין המתחם כולו. עניינה של העתירה, כאמור בפתח פסק הדין, בטענה כנגד החיוב הרטרואקטיבי של העורר תוך פגיעה באינטרס ובזכות ההסתמכות שלו. במסגרת הדיון בעתירה המנהלית לא התבררה כלל שאלת ההחזקה של שוכרים ומחזיקים אחרים במתחם ובפסק הדין לא נקבעו ממצאים בנוגע להחזקה של שוכרים ששכרו שטחים שונים



במהלך השנים במתחם. בפסק הדין ציינה כב' השופטת צפת כי מדובר ב"מתחם גדול הכולל עשרות יחידות להשכרה למגורים ועסקים". שאלת זהות המחזיקים בנכסים בהתאם לסעיף 1 לפקודת העיריות מוסיפה להתגלגל לפתחה של הוועדה מעת לעת, כמו גם לפתחו של המשיב, לאחר שהמשיב איפשר לעורר להמציא חוזי שכירות ביחס לשוכרים במתחם, זאת בשים לב לסעיף 8 לחוק ההסדרים הקובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס. בדיון בשאלת החיוב הרטרואקטיבי של העותר, העורר שבפנינו, בית המשפט הנכבד דחה את טענת ההסתמכות של העותר וקבע כי "העותר לא פירש על יסוד מה סבר כי הוא פטור מתשלומי ארנונה למתחם גדול הכולל עשרות יחידות להשכרה למגורים ועסקים, ובאיזה מובן הוא סמך על אי תשלום ארנונה - ואכן אין לו כל סיבה להסתמך על פטור או אי תשלום ארנונה, בעיקר עת מדובר בנכס כה גדול המושכר ברובו ומניב לעותר הכנסה נאה". בד בבד נקבע כי "מחדל המשיבה לפעול בנמרצות ראויה לגביית ארנונה בגין מתחם עסקי בן 5 דונם אשר בשליטת העותר, אכן בעייתי ומעורר אי נוחות רבה בעיקר עת בשל רשלנותה "חוטא יוצא נשכר" על חשבון ציבור תושבי העיר אשר נושא בעלויות במקומו".

בסופו של דבר, באיזון מכלול השיקולים, קבעה כב' השופטת צפת כי מוצדק להטיל חיוב רטרואקטיבי על העורר בשים לב לנסיבות המתחם בכללותו ולהתנהלותו של העורר:

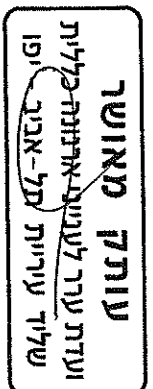
"בנסיבות דלעיל, דומני כי תוך איזון נכון של הדין הקיים לגבי חיוב רטרואקטיבי, מחדלה של המשיבה מחד, האינטרס הציבורי בדבר שיוויון בנטל, אשמת העותר ודחיית טענתו להסתמכות מאידך, יש לקבל את העתירה במובן זה שהחיוב הרטרואקטיבי (כך במקור – הערת הוועדה) יחל מיום 7/8/11 ולא יחול על התקופה הקודמת למועד זה".

איננו סבורים כי יש לראות בהחלטה זו כהצדקה להטלת חיוב רטרואקטיבי על השוכרים עצמם במתחם, אלא על העורר בלבד, שכן בית המשפט נשען בהחלטתו במידה רבה על התנהלותו האישית של העורר ועל "אשמתו". לדעתנו, על שאלת ההצדקה להחיל חיוב רטרואקטיבי על המחזיק בפועל להתברר בכל מקרה לגופו על פי נסיבותיו בפני בית המשפט המוסמך.

בעניין שבפנינו; העובדה שנקבע כי המשיב רשאי היה להטיל את החיוב על העורר בגין הנכס באופן רטרואקטיבי, אינה מלמדת כי מוצדק היה להטילו גם באופן רטרואקטיבי על הצד השלישי. שאלה זו תתברר, כאמור, במסגרת העתירה המנהלית אשר הושתתה (למרבה הצער) עד להכרעתנו.

סיכומם של דברים:

מדובר בסכסוך בין העורר ובין הצד השלישי, שהעירייה אינה צד לו, והוועדה אינה מוסמכת להכריע בו. כידוע, הנתבי המנהלי אינו הנתבי המתאים לבירור המחלוקות בין העורר ובין הצד השלישי – השוכר, ומחלוקת זו תתברר בפני הערכאה המוסמכת. סמכות הוועדה מצומצמת אך ורק למחלוקת בין העורר ובין העירייה, קרי, לשאלה האם רישומו כמחזיק בנכס, בנוסף לצד השלישי, על ידי המשיב, נעשה כדין.



הצד השלישי אינו חולק על העובדה שהוא שכר את הנכס מהעורר. החלטת ועדת הערר בערר 14001607 בעניין רישומו של הצד השלישי כמחזיק – שרירה וקיימות.

המשיב אינו צד לסכסוך בין העורר והצד השלישי, והוועדה אינה מוסמכת לדון בטענת הזיוף או בטענות החוזיות לפיהן הוסכם בין הצדדים כי העורר יישא בתשלומי הארנונה.

בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות, ובנסיבותיו הייחודיות של מקרה זה, בהן מדובר באי מסירת הודעה על קיומו של מבנה או על העברתו לאחר, בזמן אמת, אלא כעבור שנים רבות, רשאי המשיב להותיר את רישומו של מר יעקב עובדיה, הבעלים של הנכס, כמחזיק וכמי שחויב בארנונה.

שאלת חיובו הרטרואקטיבי של הצד השלישי וטענת הזיוף יידונו בפני בית המשפט המוסמך.

מאחר והעורר זנח בסיכומיו את טענת הסיווג, לא נדרשנו לדון בה, אולם נציין, למען הזהירות, כי ממילא לא הובאו ראיות המלמדות על כך שהנכס עומד בכל התנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כמחסנים.

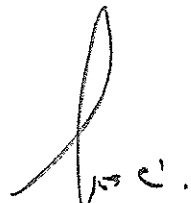
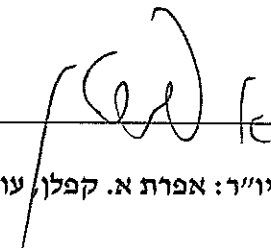
הערר נדחה.

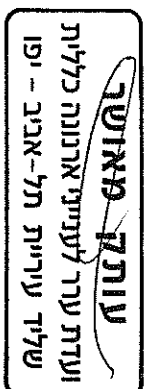
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 2/11/2022.

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 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד 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		



ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס' 140022789, 140023557, 140024057

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון וייסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: רייזור לאבס בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

עררים אלו עוסקים בנכס ברח' מנחם בגין 150, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000445042 ו-ח-ן לקוח 11069139 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה" וכי יש להפחית שטחים משותפים.

רקע

1. במסגרת השגה, שנדחתה, והערר דגן טוענת העוררת, כי יש לשנות את הסיווג שלה ל"בית תוכנה".
2. הוגשו תצהירים מטעם הצדדים. העוררת הגישה תצהיר של סמנכ"ל החברה ואילו המשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו שביקר בנכס.
3. לאחר דיון הוכחות הוגשו סיכומי הצדדים.
4. הליכים אלו התנהלו לאחר שההשגה והערר, שהגישה החברה בגין שנת 2020 נדחו. ערר מנהלי הוגש לבית המשפט הנכבד בתל אביב וביום 6.9.2022 ניתנה החלטה מפי כבוד השופטת ל. ביבי כי ההליך שם ימתין להחלטה זאת.

טענות העוררת

5. העוררת טוענת כי היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנה ויישומים בנכס. נטען, כי היא חברה המתמחה בטכנולוגיית בינה מלאכותית. נטען כי מוצריה מתאפיינים בכך שהם אינם מצריכים התאמה פרטנית ומותאמת לצורכי הלקוח אלא בעלי יכולת שימוש סדרתי ונרחב בקרב קהל הלקוחות הרחב.

6. העוררת טוענת כי היא עומדת במבחני הפסיקה לעניין "בית תוכנה" (כי בנכס נעשית פעילות היוצרת יש מאין, כי עיקר הפעילות היא ייצורית, כי מרבית עובדיה הם עובדי תוכנה וכיו"ב).

טענות המשיב

7. כי קיים מעשה בית דין עקב ההכרעה בערר 140020792. לאור תוצאות הליך זה לא נדרשנו לבחון טענה זאת.
8. כי העוררת אינה מפתחת ומוכרת תוכנה אלא בעלת פעילות עסקית המבוססת על תשלום לפי שירות שנרכש במסגרת שימוש בפלטפורמה קיימת.
9. כי אין לקבל את הטענה של העוררת בנוגע לסיווג ספציפי לעומת שיורי.
10. כי העוררת לא הביאה ראיות חשובות שיש בידה ולכן כמה חזקה כי הן פועלות כנגדה.
11. כי העוררת לא פירטה עובדות בנוגע לחברות אחרות היושבות בנכסים ומנהלות פעילות נפרדת משל העוררת.

הראיות

12. כראיות צירפה העוררת תצהיר קצר של מר משה כהן (שהגדיר עצמו כמתכנת בחברה) ושל מר מיכאל זולוטוב, סמנכ"ל טכנולוגיות של העוררת.
13. לתצהירים צורפו: מזכר הבנות של העוררת בנוגע להתקשרות עם חברת מקורות; עדכון לגבי קבלת הזמנות להתקשרות עם תאגיד אנרגיה רב לאומי; רשימת עובדים, תיאור תפקידם והשכלתם, דוגמאות לתעודות השכלה של העובדים; סקיצה של הנכס עליו מסומנת הפעילות בחלקי השונים; אישור מטעם הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית; חוזה (חלקי) עם לקוח של החברה; דו"ח כספי של החברה;
14. עדי העוררת נחקרו בחקירה נגדית על ידי בא כוח המשיב. במסגרת החקירה נשאל לגבי שינוי במצבת כוח האדם, לגבי הדו"ח הכספי, לגבי היחסים עם חברות בנות ועיסוקן, לגבי חוזה ההתקשרות עם הלקוחות ולגבי תוצאות הפיתוח.
15. המשיב הגיש תצהיר של החוקר שביקר בנכס והוא נחקר בקצרה על הדו"ח שצירף.

דיון

16. בבר"ם 1676/15 **ברודקאסט וידאו נ' מנהל הארנונה בתל אביב** (להלן: "**פס"ד ברודקאסט**") ציין בית המשפט העליון ארבעה מבחנים עיקריים לבחינה האם פעילות מסוימת היא בגדר פעילות ייצורית כדלקמן:

- 16.1. **יצירת יש מוחשי** (סעיף 26 וסעיף 34 לפס"ד ברודקאסט). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.
- 16.2. **היקף השימוש** (סעיף 26 וסעיף 35 לפס"ד ברודקאסט). עניינו זהות "הנהנה" מהמוצר. קרי, האם גורם הנהנה מהמוצר הוא מובחן וספציפי או ציבור רחב ובלתי מוגדר.
- 16.3. **מבחן ההשקעה הכלכלי** (סעיף 26 וסעיף 36 לפס"ד ברודקאסט). מדובר במבחן הבוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי. נציין, כי בפס"ד איי פוינט התייחס בית המשפט למבחן זה ככזה הבוחן האם הפעילות מקדמת את הפיתוח התעשייתי במדינה (ראה: סעיף 16 לפס"ד איי פוינט).
- 16.4. **מבחן ההנגדה** (סעיף 26 וסעיף 37 לפס"ד ברודקאסט). מבחן הבוחן האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".
- יחד עם זאת, בית המשפט ציין כי ארבעת המבחנים הנ"ל הינם בגדר אינדיקציות והם אינם מבחנים בלעדיים (סעיף 29 לפס"ד ברודקאסט), ובית המשפט הזכיר גם מבחנים נוספים כדוגמת תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה בהקשר של חיובי הארנונה הנובע משטחם הגדול של מפעלי תעשייה (השטח שהוחזק על ידי חב' ברודקאסט עלה על 700 מ"ר) וממספר המועסקים הרב בהם (ראה: סעיפים 41 ו-42 לפס"ד ברודקאסט).
17. לאחר פס"ד ברודקאסט נפסקו מספר פסקי דין שדנו ביישומו של פס"ד ברודקאסט על מקרים פרטניים, כמפורט, בין היתר, כדלקמן:
- 17.1. בעמ"נ (מינהליים ת"א) 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 08.08.2011) נקבע, כי "לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה, כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".
- 17.2. בעמ"נ 11802-01-17 האניבוק איוונט פנני בע"מ נ' מנהל הארנונה נקבע כי "דין הערעור להידחות וזאת מאחר שמהות עיסוקה של המערערת הוא במתן שירותי תוכנה לחברת האם, הלקוחה היחידה של המערערת, ולא בייצור תוכנה" כפי שפורש מושג זה בפסיקה ונדרש בצו הארנונה... לעניין סיווגו של עסק כבית תוכנה ראוי לזכור כי משהוגדר 'בית התוכנה' בסיווג 'תעשייה' נבחן בפסיקה סיווג 'בית התוכנה' בהתאם למבחנים שנקבעו לסיווג 'תעשייה'".
- 17.3. בעמ"נ 11846-01-17 טראקס מערכות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב דנו בשאלת סיווגו של מחזיק שנקבע עובדתית שאינו עוסק בייצור תוכנה אלא במתן שירותים המבוססים על תוכנה שפיתחה. בית המשפט פסק, כי במקרים בהם ייצור התוכנה אינו מיועד למכירה כסחורה, אלא רק משמש כבסיס למתן שירות, לא יסווגו בתי העסק 'כבתי תוכנה', שכן מדובר במתן שירותים ולא בייצור.

17.4. בעמ"נ 24312-11-15 **תכלת תקשורת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: **"פס"ד תכלת"**) דנו בשאלת סיווגה של הוצאה לאור, שבהתאם לקביעות העובדתיות של ועדת הערר, מבוצעת בנכס פעילות של כתיבה, עריכה וגרפיקה. לפיכך, קבע בית המשפט כי מדובר בפעילות מחשבתית – רעיונית. יחד עם פעילות זו מתבצעת פעילות אדמיניסטרטיבית נוספת, אשר מתבצעת על ידי מנהלי כספים, אנשי שיווק ופרסום, מנהל שירות לקוחות, מנהל תפעול ומנכ"ל.

בית המשפט פסק, כי הוצאה לאור עוסקת בהפיכת יצירה כתובה (סיפור, מאמר או כתבה) למוצר זמין לציבור (ספר, עיתון, כתב עת וכד'). **תהליך זה כולל מספר שלבים ותחילתו בפעילות רעיונית מחשבתית המגבשת את היצירה, יחד עם העלאת הרעיונות על הכתב ועריכתם. פעילות זו אינה עוסקת בהפיכת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר ולפיכך היא אינה בגדר פעילות ייצור אלא פעילות שירותית.**

17.5. בעמ"נ 13687-09-16 **חשבשבת נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (להלן: **"פס"ד חשבשבת"**) דנו בשאלת סיווגה של חברה שעיקר הכנסותיה משדרוג והתאמה של תוכנה שפותחה על ידיה בעבר. במקרה שלפנינו, קבעה ועדת הערר כי רק 10% מהכנסותיה השנתיות של המערערת היו בגין מכירת תוכנות מדף, קרי, תוכנות שנועדו להמכר לציבור בלתי מסויים של לקוחות, ואילו 80% מההכנסות נבעו מפיתוח תוכנה שנעשו בהתאמה ללקוחות ספציפיים. קביעה זו תומכת במסקנה כי פעילותה של המערערת אינה פעילות ייצורית, קרי, אין המדובר בפעילות תעשייתית. " (סעיף 13 **לפס"ד איי פוינט**)

מן הכלל אל הפרט

18. מחומר הראיות עולה תמונה חלקית בלבד. העוררת לא צירפה ראיות שיכלו להבהיר את התמונה העובדתית דבר שמחזק את המסקנות כי עיסוקה אינו כפי שהיא טענה בערר.

19. מבחינה משפטית אין מחלוקת כי המבחנים המשפטיים נועדו לאבחן בין חברה שעיקר עיסוקה הוא בייצור ופיתוח תוכנה לבין חברה שעיקר עיסוקה הוא פעילות עסקית בדרך מתן שירותים מסחריים וכיו"ב.

20. אנו מסכימים עם עמדת העוררת, כי הפסיקה קובעת שהשאלה היא שאלת העיסוק העיקרי וכי "הטפל הולך לפי העיקר".

21. לפיכך תפקידה של הועדה הוא לקבוע מה עיקר עיסוקה של העוררת.

22. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו וכי עיקר עיסוקה של העוררת הוא במתן שירותים/ עיסוק מסחרי, כמפורט להלן:

22.1. הוכח כי הפעילות בנכס היא מעורבת. חלק מהשימוש בנכס נעשה לפיתוח וחלק אחר לשיווק ומתן שירותים. כך למשל עולה מרשימת העובדים וכך עולה מעדותו של הסמנכ"ל.

- 22.2. ממכלול הראיות עולה, כי עיקר הפעילות של החברה הינה עסקית ולא "תעשייתית".
- 22.3. ראיה מרכזית הינה מסמכי החברה והמאזנים. העוררת דיווחה על הוצאותיה לרשויות המס ושם ציינה כי הוצאות הפיתוח שלה הם כ- 20% מכלל הוצאותיה. כידוע, הצגה כוזבת של עובדות במסמכי תאגיד הינה עבירה פלילית, והועדה הזאת מחזיקה מהעוררת כמי שהציגה במסמכי החברה נותני אמת, ולכן לאור היקף הוצאות הפיתוח הנמוך יחסית, ניתן להגיע למסקנה כי החברה אינה מפתחת, כחלק עיקרי של הפעילות שלה, תוכנה, שכן אחרת היו הוצאות הפיתוח שלה גדולות יותר.
- 22.4. עוד עולה ממסמכי החברה כי לעוררת הכנסות ממתן שירותים שונים לחברת קומפאני, ומהשכרת חלק מהנכס לגופים אחרים. מסקנה זאת חלקית שכן, ככלל, לא ניתן ללמוד על מקורות ההכנסה שלה רבות מהמאזנים כמו גם מהתצהירים או הראיות האחרות שהביאה העוררת. הצגת מקורות הכנסה ממכירת תוכנה להבדיל ממתן שירותים הוא דבר מתבקש בערר שכזה.
- 22.5. המסקנה הזאת נתמכת גם בחוזה החלקי היחיד שצורף לתצהיר. העוררת צרפה דוגמא לחוזה התקשרות אחד עם לקוח. מדובר בחוזה שחסיים בו עמודים רבים ולא ניתן היה ללמוד מה התמורה שמתקבלת בגינו ומה מהות ההסכם. אם בכלל נאמר ברישא של ההסכם: "The company seeks a subscription to a software as a service solution...". עולה, כי מדובר במתן שירות ולא בפיתוח (מתן cloud service). וכך בעוד מקומות בחוזה ניתן למצוא חיוק למסקנה.
- 22.6. מבחן נוסף הוא מבחן העובדים- רשימת העובדים שצורפה הינה מסמך שנערך על דף מחשב ובוא תיאור התפקיד של העובד. כך למשל "מנהלת שיווק" או "מהנדס בינה מלאכותית". אין בתיאור זה בכדי להבהיר מה העיסוק בפועל של אותו עובד והאם הוא מפתח דבר מה או נותן שירות.
- 22.7. בהקשר לכוח האדם נאמר בתצהירו של מר משה כהן שהוא עובד על מוצר בפיתוח. דהיינו לא ניתן להסיק מסקנות מעבר לעבודתו ספציפית.
- 22.8. בתצהיר הסמנכ"ל נאמר כי כמחצית העובדים, נכון לתחילת 2022, הינם אנשי תוכנה ומוצר, שעיקר עיסוקם הוא בכתיבת תוכנה, אך שהם גם עוסקים בעיסוקים אחרים. ראוי לציין, כי בתצהיר קודם הצהיר הסמנכ"ל כי היו לחברה עובדים רבים יותר וכי אחוז גבוה יותר עסק בכתיבת תוכנה והוא אף העיד כי ישנה עליה באנשי השיווק.
- 22.9. אמנם הסמנכ"ל הצהיר כי עיקר הפעילות הוא ייצור תוכנה למכירה כסחורה, אך אין לכך תימוכין. יתרה מזאת הראיות סותרות לדעתנו את הטענה כי זה "עיקר הפעילות". כך למשל אפילו לגרסת המצהיר רק כמחצית מהעובדים בחברה (33 מתוך 65) עוסקים בכתיבת תוכנה כאשר זה לא עיסוקם היחיד. בנוסף העיד

בחקירתו הנגדית כי "יש בקומה עוד כ- 20 עובדים שמועסקים על ידי חברות האחיות" וכי הם "גם אנשי תוכנה וגם אנשי שיווק ומכירות שמוכרים את התוכנה". מכאן שאף אם תתקבל גרסתו מדובר רק במיעוט יחסי של עובדי פיתוח.

22.10. עוד הצהיר כי לחברה יש לקוחות, אך לא הצהיר ולא הביא ראיות להראות מה נמכר ללקוחות, אם בכלל, או אם הם מקבלים שירותים מהחברה. כאמור לעיל, מהחווה היחיד שצורף ניתן להסיק כי מדובר במתן שירותים לשימוש בתוכנה של החברה.

22.11. אכן, כפי שנטען על ידי המשיב, לא הובאו ראיות מהותיות דבר המקים חזקה כי הן היו פועלות כנגד עמדת העוררת.

22.12. נטענו טענות כלליות לגבי התקשרויות עם חברת מקורות למשל, אך לא הוצגו ראיות כי אכן התרחש דבר כזה.

22.13. בנוסף, נדמה לנו, כי מדובר בטענות שהינן במומחיות וכי הגשת חוות דעת מומחה מתחום המחשוב או כלכלה בכדי להסביר מה העיסוק הנעשה בנכס הייתה יכולה לסייע דבר שלא נעשה.

22.14. כאמור לעיל נטען כי בנכס ישנן עוד חברות שלגביהן אין בכלל ראיות לגבי העיסוק בהן עוסקות וכי הפעילות בקומה מעורבת בין החברות. ממכלול הראיות שצורפו עולה תמונה עובדתית על פיה העוררת יושבת רק באופן חלקי בנכס. קשה לומר באופן מוחלט על איזה חלק יושבת העוררת. העוררת לא העבירה הודעה על שינוי מחזיקים בנכס והמחזיקים הנוספים לא היו חלק מהליך זה, ולכן כל הנטען לגבי עיסוקם הוא מבחינת עדות מפי השמועה. לפיכך גם מטעם זה טענת העוררת, כי השימוש העיקרי בנכס הוא לייצור תוכנה, דינה להידחות.

23. התמונה העולה מכל אלו היא, לכל הפחות במאזן הסתברויות, כי עיקר פעילות החברה הינה מתן שירותים. מיותר לציין, כי מתן שירותים בתחום ההייטק יכול להינתן על ידי אנשי תוכנה. אין בכך לסתור את המסקנה כי עיקר הפעילות של החברה אינה בייצור תוכנה חדשה ומכירתה ללקוחות אלא במתן שירותים ללקוחות באמצעות תוכנות.

24. מחד גיסא, מהראיות שהוצגו עולה, כי עיקר פעילות החברה הוא מתן שירותים לגורמים שונים ומאידך גיסא העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח שעיקר פעילותה הוא פיתוח וייצור תוכנה. יתרה מזאת נדמה כי העוררת בכוונת מכוון ניסתה להשאיר את הדברים עמומים ולא הביאה את מכלול הראיות שיכלה להביא. כאשר מדובר בהליך שמתרחש לאחר שכבר ניתנה החלטה קודמת בה הייתה ביקורת על התנהלות ונקבע כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה הדבר תמוה במיוחד.

25. מכל האמור לעיל עולה, כי עיקר פעילות החברה הוא במתן שירותים.

26. לפיכך מצאנו מקום לדחות את הערר.

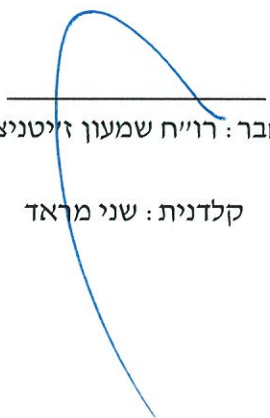
סוף דבר

27. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 15.11.22.

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

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


חבר: רוי"ח שמעון זיטניצקי
קלדנית: שני מראד


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140022557
140022696
140023862

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

העוררת: רדינג 239 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

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

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס כ"מלאכה ותעשייה".

רקע

1. העוררת רכשה את הנכס מחברת בזק.
2. הנכס היה חלק ממבנה בקומת מרתף שבו הייתה מרכזיית טלפונים.
3. הנכס פוצל מיתר המבנה בסביבות שנת 2017.
4. המחלוקת עוסקת בשאלת סיווג של הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו בכדי לקבוע את החיוב בתקופת החיוב השנייה לפי ס' 330 (2) לפקודת העיריות.
5. השאלה הינה במחלוקת שכן עולה שכאשר העוררת רכשה את הנכס כבר לא הייתה בו פעילות והמידע לגבי הפעילות הינה בידי חברת בזק, שהיא האחרונה שעשתה בו שימוש בפועל.
6. בנוסף ישנה שאלה למהות הסווג המתאים למרכזייה. בעוד העוררת טוענת שמדובר בתעשייה טוען המשיב שמדובר בשירותים.

עמדת הצדדים, ההליך והראיות שהוצגו

7. התקיים הליך הוכחות בין הצדדים במסגרתו הציגה העוררת מכתב של מנהל הארנונה מ 3.3.2013 שממנו עולה כי היעוד המקורי של הנכס היה "מרכזיה" וכי המשיב החליט כי הסווג המתאים הינו "מלאכה ותעשייה".

8. עוד הוצג מכתב מטעם המשיב מיום 24.5.2017 המורה על פי פיצול הנכס כאשר הנכסים שנשארו ע"ש בזק סווגו תעשייה והנכס נשוא הערר שונה לסווג משרדים.
9. עוד הוצג הסכם פשרה מיום 6.2.18 ע"פ הוסכם כי הסיווג יהיה תעשייה.
10. המשיב טען מנגד כי החיוב צריך להיות לפי השימוש האחרון ומכוון והנכס היה ריק ומעולם לא נעשה בו שימוש כתעשייה אין לקבל את הערר.
11. המשיב טען כי העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה וכי מרכזייה הינה מתן שירותים.

דיון

12. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדקה העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל:
- 12.1. לא ברורה לנו עמדת המשיב במקרה זה.
- 12.2. על פניו קם "השתק" כנגד המשיב וכנגד טענותיו בשני מישורים: האחד כי במקום לא הייתה מרכזית בזק (סעיף 29 לסיכומי המשיב). השני, כי מרכזיה אינה "תעשייה" (סעיף 23 לסיכומי המשיב למשל).
- 12.3. כאמור לעיל, הפעילות האחרונה בנכס הייתה לפני שנים וכאשר הנכס לא היה בידי הבעלים הנוכחי.
- 12.4. העוררת הביאה ראיות, שלדעתנו מרימים את נטל ההוכחה, מקימים השתק כנגד המשיב ומעבירים אל המשיב את הנטל להוכיח כי היו נסיבות חדשות וכיו"ב לשם הגעה למסקנות אחרות מאלו שהוא עצמו הגיע אליהן בעבר.
- 12.5. כאמור לעיל, מנהל הארנונה קבע בשנת 2013 כי הנכס הינו בשימוש כמרכזיה וכי הסווג המתאים הינו לפיכך לתעשייה. לא הוצגה כל ראיה שבמקום היה שינוי מהותי כלשהו. מה שהוצג הוא כי הנכס הוגדר כלא ראוי לשימוש וזכה לפטור לפי ס' 330 לפקודת העיריות. אם לא היה שינוי עובדתי כלשהו מה הוביל לשינוי בסווג? לכך המשיב לא הצליח לענות לדעתנו.
- 12.6. מסקנה זאת גם נתמכת בכל שבשנת 2017, כאשר פוצל הנכס, שונה לפתע הסיווג למשרדים, כאשר ברור לכל כי לא היה כל יסוד עובדתי למסקנה זאת. ואכן, הוצג לועדה, כי מאוחר לכך, במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם על שינוי הסיווג ל"תעשייה". גם אם יש לקרוא הסכמי פשרה בזהירות, הרי שלכל הפחות ניתן לקבל כי הקביעה של "משרדים" לא בוססה.
- 12.7. לא הוצג לנו כל נימוק משכנע אחר לכך שיש לשנות את הסווג של מרכזיה "תעשייה", הקביעה המקורית של מנהל הארנונה. יודגש, כי אנחנו מצמצמים את

מסקנה זאת לנכס הספציפי הזה ולשימוש הספציפי הזה. מקומות אחרים ושימושים אחרים לא עמדו בפנינו ואנו סבורים שלא ניתן להשוות אליהם ואף לא צריך לעשות כן לאור העובדה שמנהל הארנונה הסיק את המסקנות שלו בנוגע לנכס הנדון.

12.8. החלטה זאת נסמכת גם על הנחית בית המשפט העליון הנכבד כי לחייב לפי הסיווג הנמוך האפשרי (ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (נבו 04.09.2012)) "סיכומו של עניין, באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה כזו מתחשבת במצבו של הנישום, שאינו מפיק מן הנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס, שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא"

12.9. כמו כן נקבע על ידי בתי המשפט הנכבדים כי כשיש אפשרות לסווג נכס על פי הגדרת סיווג ספציפית (כגון 'מלאכה ותעשייה') יש להעדיפה על פני סיווג שיורי (ראו למשל בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (נבו 20.12.2010)).

12.10. לעניין נטל ההוכחה ראו (ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

סוף דבר

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

14. המשיב יישא בהוצאות העורר בסך של 10,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.11.22.

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

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

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

ערר מס' 140019220

שליד עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: הפטריאכיה הארמנית של ירושלים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

- נ ג ד -

צד ג': אלי רביבו

יעקב רביבו

צד ד': קד עבוד בע"מ

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב עולי ציון 11 תל אביב הידוע נכס 200043502 ח-ן 10960600.

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

רקע עובדתי

1. העוררת היא הבעל של הנכס במועדים הרלוונטיים לערר זה. הנכס הינו גג המבנה/ בניין ברחוב עולי ציון 11, תל אביב. מדובר בגג, אשר בחלקו מכוסה בדק מעץ, ושארין מחלוקת כי בביקורות שערכו נמצאו עליו רהיטים ישנים, שולחנות, כסאות, עציצים, מזגנים ועוד.
2. עוד אין מחלוקת כי לנכס היו שתי גישות: האחת מהחנות הנמצאת מתחת לגג ושבבעלות פרטית שהושכרה מפעם לפעם לגורמים שונים ובזמנים הרלוונטיים למקרה שלפנינו הושכרה לצד ד'.
3. הגישה השנייה לנכס הייתה במשך שנים מדירתם של צדדי ג'. צדד' ג', האחים רביבו, טענו כי בסמוך לספטמבר 2018 הם אטמו את הדלת ולפיכך כיום אין יותר גישה מדירתם אלא רק מהחנות. על טענה זאת לא חלקו הצדדים האחרים ולא נחקרו צדדי ג' עליה ולפיכך אנו מקבלים אותה.

טענות הצדדים

4. עיקר טענת העוררת היא כי מדובר בנכס שאינו בר חיוב ולחלופין כי סיווגו כ"בניינים שאינם משמשים כמגורים" שגויה וכי היא אינה המחזיקה בנכס אלא מי מצדדי ג' או ד'.

5. בתמצית טוען המשיב, כי הגג בזמנים הרלוונטיים היה בר חיוב וכי העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס ולכן יש לראות בה כמחזיקה.
6. עוד טוען המשיב כי מדובר בסכסוך מחזיקים, אשר אין מקומו של המותב להכריע בו.
7. צדדי ג' וד', בתמצית, טוענים כי אין להם קשר לנכס, אין הם עושים בו שימוש והעוררת היא האתראית לו.

ההליך

8. הליך זה התנהל באריכות כאשר לכל צד ניתנה ההזדמנות להביא ראיות ולהוכיח טענותיו.
9. הצדדים הביאו ראיות, חקרו את העדים וסיכמו בנושא.

דיון

10. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב :
11. בעניין הטענה כי הגג בר חיוב :
- 11.1. מבחינה עובדתית הוכח כי הגג מרוצף בדק וכי עליו אדניות ועציצים המגדרים חלקים ממנו וכי יש עליו שולחנות וכסאות. המסקנה הברורה היא כי נעשה בגג שימוש בעבר ואף אולי בזמנים הרלוונטיים למחלוקת.
- 11.2. יתרה מזאת, אין מחלוקת כי העוררת השכירה את הגג לשוכר הקודם של החנות והוא עשה שימוש בנכס בפועל במשך שנים. רק לאחר שעזב את הנכס הועברה החזקה לעוררת. לפיכך הן מבחינה עובדתית והן מבחינה משפטית (השתק) יש להגיע למסקנה ברורה כי הנכס בר חיוב.
12. בעניין סיווג הנכס :
- 12.1. יש לדחות את טענת העוררת מכיון שמדובר בנכס שבחלקו מסחרי וכי העוררת עצמה השכירה את הנכס לשימוש החנות שמתחתיה.
- 12.2. נסתרה טענת העוררת, כי היא צדדי ג' שמתגוררים בבניין עושים שימוש בנכס.
- 12.3. מנגד הוכח, כי השימוש שנעשה בגג הוא מסחרי וכי בשטח נמצאו קרטונים לאחסון סחורה, ואף הוכח כי גורמים כלשהם מעלים סחורה לנכס עם מנוף.
- 12.4. לעומת זאת העוררת לא הראתה שימוש אחר שמתאים לסווג אחר בצו.
13. בעניין זהות המחזיק :

- 13.1. לעניין זהות המחזיק אזי קביעתנו היא כי יש לראות את העוררת כמחזיקה בהיותה "בעלת מירב הזיקות לנכס".
- 13.2. מסקנה זאת נתמכת במספר נימוקים. הראשון הוא כי היא בעלת הנכס.
- 13.3. בנוסף הוכח כי היא עשתה שימוש בנכס בעבר כאשר השכירה אותו לשימוש השוכר הקודם של החנות מתחת לנכס ועם גישה אליו.
- 13.4. כפי שהוכח לאחר שנכס חזר לחזקתה היא לא פעלה למניעת שימוש בנכס מגורמים עלומים (כטענתה).
- 13.5. העוררת לא הוכיחה פוזיטיבית כי יש מישהו אחר שעושה שימוש בנכס אלא רק העלתה טענה כזאת בעלמא.
- 13.6. העוררת לא סתרה את טענת צדדי ג' כי הם אטמו את הגישה לגג מהדירה שהם דיירים מוגנים בה. העוררת אף לא חלקה בפועל על הטענה ולא חקרה עליה.
- 13.7. העוררת לא סתרה את טענת צד ג' כי איננו עושה כל שימוש בגג (בניגוד לשוכר הקודם ששכר את הנכס מהעוררת).
- 13.8. העוררת לא שלחה הודעה על מחזיק אחר בנכס למשיב במועד רלוונטי. ואף לא הראתה שפעלה משפטית כנגד גורם כזה שלכאורה עושה שימוש בגג ללא רשותה.
- 13.9. ברי, כי העוררת היא השולטת בנכס שליטה בלעדית וכי כך גם פעלה בעבר.
- 13.10. בדיעבד גם ניתן לראות בהתנהגות העוררת כתמיכה במסקנה, שכן לאחר קיום דיון ההוכחות נתן המשיב הודעה, כי העוררת פינתה את הגג מכל חפץ ובעקבות כך הופסק חיוב הגג.
- בפסיקת בית משפט הנכבד נקבע זה מכבר כי המבחן לזיהויו של מחזיק הוא "מבחן הזיקה הקרובה ביותר לנכס". במסגרת זו ניתן משקל בכורה לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה מהשירותים שמספקת הרשות (ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341, 344-343 (1985); רע"א 9813/03 מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו] פסקאות 8-9 (4.2.2007); בר"ם 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין, [פורסם בנבו] פסקאות 19-27 (16.3.2008)). בכך מתחיל ומסתיים הדיון בשאלה מיהו החייב שהוא בעל דברה של הרשות. ברמ 2462/19 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' קניון רמת אביב בע"מ.

סוף דבר

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

15. העוררת תישא בהוצאות המשיב, שני צדדי ג ביחד ובצד ד' בסך של 10,000 ש"ח לכל אחד מהם.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 15.11.22.

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

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


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

עררים מס': 140022840

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140024182

שליד עיריית ת"א – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררים: גלעד רוזה השקעות בע"מ ואח'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררים הינם המחזיקים בנכס, מבנה בן 2 קומות, ברחוב חיים הזז 16 תל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000216651 חשבון לקוח 11166607, בשטח של 2473 מ"ר והמסווג ע"י המשיב בסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים. כן מחזיקים העוררים בחניון המהווה נכס מספר 2000216661.
2. בישיבה המקדמית מיום 16.6.2021, מסרו הצדדים כי המחלוקת שביניהם הינה משפטית בלבד וביקשו להגיש סיכומים בכתב בשאלה המשפטית, אותה ניסחו כדלהלן: "מוסכם עלינו, כי מדובר במחלוקת משפטית טהורה המתייחסת לפרשנות סעיף 330 סעיף קטן 2 לפקודת העיריות ביחס לתקופה האמצעית, בכל הקשור לשאלה האם התשלום המזערי הוא בגין הנכס או מתייחס למחזיק. האם כאשר מתבצעת העברת בעלות בנכס זכאי המחזיק החדש לאיפוס התקופה".
3. נמצא אפוא, כי העוררים סבורים כי הפטור, על שלוש תקופותיו, הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות מתייחס למחזיק הנכס ועל כן, כלשונם של העוררים, "מתאפס" עם החלפת הבעלות בנכס. מכאן, טענתם של העוררים כי יש להעניק להם פטור מלא על הנכס החל ממועד רישומם כמחזיקים בו, בהתאם לסעיף קטן 1 של סעיף 330 לפקודה ובהתעלם מן העבודה כי הנכס כבר קיבל פטור ראשון, בן 3 שנים, במלואו.
4. הואיל והמשיב סבור כי הפטור מתייחס לנכס, הרי שלטענת המשיב מוצתה תקופת הפטור הראשונה ועל כן החל הנכס להיות מחויב באופן מופחת בהתאם לסעיף קטן 2 של סעיף 330 לפקודה, המחייב בארנונה בהתאם לסכום המזערי הקבוע בתקנות ההסדרים לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בו.
5. תיק ערר 140028240 מתייחס לשנת הכספים 2021. ביום 14.6.22 הגישו העוררים ערר נוסף לשנת 2022. ביום 9.8.22 הוגשה בקשה מוסכמת לאיחוד העררים, ביום 12.9.22 נתנה החלטה לאיחוד העררים כמבוקש.

באופן שיאפשר שימוש סביר בו, בעלות סבירה ביחס לשוויו. כמו כן מוצע להגביל את הפטור מתשלום ארנונה לפי הסעיף האמור, לתקופה מצטברת של שלוש שנים".

11. בעוד אנו נדרשים לסוגיה שבפנינו, מכוח הוראת סעיף קטן 2 של סעיף 330, כפי שתוקן בשנת 2012, מאז ועד היום באות לפתחה של הכנסת, הצעות חוק, חוזרות ונשנות, לקצר את תקופת הפטור לבניין שנהרס או ניזוק. כך היה בשנת 2014 (בפני הכנסת ה-19), אז הוצע לקצר את הפטור לשנה אחת בלבד, כך ביום 27.7.15 (בפני הכנסת ה-20), בו הוצעה תקופת פטור יחידה, של 5 שנים, עם חריגים, ובסיכומי התשובה מטעם העוררים (ובגוף הערר לשנת 2022) אף הופנינו להצעת חוק שהונחה ביום 12.12.21 בפני ועדת השרים לענייני חקיקה, בה הוצעה תקופת פטור מצטברת של 3 שנים.

12. בכל ההצעות לקיצור תקופת הפטור דברי הסבר דומים. בהצעת תיקון האחרונה משנת 2021 קיימת התייחסות לנתון לפיו למעלה מ-1,500,000 מ"ר של מבנים לא שמישים, אינם מחויבים בארנונה, כאשר משיקולים כלכליים אין אף כוונה להשמישם מחדש. בהצעות החוק מבוקש לתמרץ את בעלי הנכסים שאינם ראויים לשימוש, לשפצם ולהשמישם, על מנת שניתן יהיה להפכם לברי שימוש ולנושאי חיוב בארנונה.

בדברי ההסבר להצעת התיקון משנת 2015 מובהר כי: **"מצבו של שוק הדיור בישראל קשה. יש מחסור בהיצע, עקב כך מחירי הדיור גבוהים והדבר מחייב להתייחס לטיפול בשוק הדיור כאל צורך חירום לאומי. מטרתה של הצעת החוק היא לקצר את תקופת הפטור מתשלום ארנונה הניתן למבנים נטושים, ובכך לסייע להגדיל את היצע הדירות בשוק".**

13. בטרם נקבץ את כל האמור לעיל, לכלל המסקנה המשפטית אליה הגענו, נוסף ונאמר כי התכלית המשותפת של התיקון בפועל משנת 2012 של הוראות סעיף 330 לפקודה ושל הצעות החוק השונות, לקצר עוד יותר את תקופת הפטור לנכסים הרוסים, משתלבת עם עצם תכליתה של גביית מס הארנונה אשר נועדה לממן את השירותים העירוניים, בהם נושאים בעלי הנכסים לרבות בעלי נכס הרוס.

14. חרף האמור בסעיף 2 לעיל, לעניין גדר המחלוקת כפי שתחמו אותה הצדדים בישיבה המקדמית, בפועל, הרחיבו הצדדים את המחלוקת, לכל שלושת חלקי תקופת הפטור. בסעיף 1 לסיכומי העוררים: **"עסקינן בשאלה פשוטה – האם תקופות הפטור המנויות בסעיף 330... מתאפסות עם החלפת הבעלות בנכס או שמה ניתנות כפי שסבורה העירייה לנכס ללא קשר לזהות הבעלים".** בדומה לכך בסעיף 1 לסיכומי המשיב: **"עניינו של הערר דנא הינו האם הפטור (על שלושת חלקיו) הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות דבק במחזיק הנכס (כטענת העוררים) או בנכס עצמו".**

15. ככלל, הארנונה הינה חיוב החל על נכסים ואלה משולמים לקופת העירייה באמצעות מחזיקיהם, החייבים בתשלום ארנונה בגין נכסיהם.

סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג – 1992 (להלן "חוק ההסדרים") קובע לאמור: **"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בניין, הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי מחזיק הנכס".**

בהמשך החוק הוראות שונות דוגמת ההוראות שבסעיף 9 על תת סעיפיו המורות לשרים **"לקבוע בתקנות סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים".**

16. חוק ההסדרים מתבסס על הוראות פקודת העיריות. פרק 15 בפקודה עוסק בגביית ארנונה. הגבייה מתייחסת לחייב בתשלום ארנונה (גוף משפטי דוגמת אדם או תאגיד או המדינה) אך הטלת הארנונה הינה לעולם על נכסים.

17. סעיף 330 לפקודה, הוא הסעיף הקונקרטי לעניינו, מדגיש בלשונו כי הפטור מתייחס למבנה ולא למחזיק: הכותרת של הסעיף הינה "בניין שנהרס או שניזוק", הסעיף עצמו חוזר ומדגיש כי הפטור מארנונה בגין נכס לא ראוי, ניתן לנכס ולא למחזיק וזאת בתנאים מצטברים של מסירת הודעה מטעם המחזיק על מצב הנכס, על היות הנכס בבניין שנהרס או ניזוק ובתנאי מפורש של אי שימוש בפועל בבניין.

ברור ומובן הוא כי תשלום הארנונה בתקופה השנייה, הינו תשלום בו נושא המחזיק של הנכס הבלתי ראוי, אך הפטור הוא פטור החל על הנכס.

18. עולה מן האמור כי על מחזיק הנכס החובה למסור הודעה לעירייה על מצבו של הנכס. אין הפטור שבסעיף 330 קשור במצבו האישי של המחזיק.

נכון הוא כי קיימים בחוק ההסדרים ובתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), (להלן "תקנות ההנחה מארנונה"), הוראות בדבר פטור או הנחה הניתנות למחזיק: למשל, בסעיף 12 לפקודה המתייחס בחלקו להנחות להן זכאי המחזיק דוגמת נכה, או מקרים מסוימים אשר זכו להנחה בתקנות ההנחה מארנונה, דוגמת: "הנחות לעסקים", או "הנחות לחיילים, נפגעי מלחמה ושוטרים ומשפחותיהם".

19. לעניינו, בולטת ההבחנה שבין הוראות תקנה 13 לתקנות ההנחה מארנונה לבין הוראות סעיף 330 לפקודה. בתקנה 13 לתקנות ההנחה מארנונה נקבע הסדר מפורש להענקת הנחה למחזיק הנכס ולא לנכס עצמו. מחזיק של בניין ריק, זכאי להנחה חד פעמית, במשך תקופת בעלותו בנכס, מה שלא נקבע בסעיף 330 לפקודה. מכאן אף שמכלל לאו אתה למד הן, ומכלל הן אתה למד לאו, שהרי אין דין אחד כדין השני.

20. ההבחנה שבין הנחת נכס ריק לבין הפטור לנכס לא ראוי, מתעצמת לנוכח תכלית התיקון של סעיף 330 לפקודה, אשר נועד לעודד שימוש בנכסים, תחת השארתם כאבן שאין לה הופכין. לצורך הגשמת התכלית האמורה קצב התיקון את תקופת הפטור ותרם למשימת הגדלת היצע הדירות או שטחי המסחר.

יפים לעניינו, דברי ועדת הערר בראשות עו"ד רווית פרינץ בתיק ערר 140020430, בעניין פטר קאדאס, כי "קשה להלום את פרשנות העוררים, ולפיה החלפת מחזיקים מאפסת את תקופות הפטור, פרשנות היכולה להביא בקלות לכך שהנכסים יעמדו כאבן שאין לה הופכין במשך שנים רבות ללא חיוב בארנונה וללא כל תמריץ מצד בעליהם להשמישם". יצוין, כי ההחלטה דלעיל, אשר אמצה אף היא את עמדת המשיב, ניתנה ביום 9.5.22 ומשכך לא הופנינו אליה בסיכומי הצדדים.

על ההחלטה הנ"ל, שניתנה ברוב דעות, הוגש לאחרונה ערעור בתיק עמ"נ 45422-06-22 לבית המשפט המחוזי, בגין מספר קביעות שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, לרבות הסוגיה שבפנינו, אולם תיק הערעור בסטטוס "סגור" בלא שניתן בו פסק דין.

21. בא כוח המשיב הפנתה אותנו למספר החלטות אחרות של וועדות הערר, מתקופות קודמות, אשר כולן תומכות בעמדת המשיב, המקובלת גם עלינו. לא מצאנו אף לא החלטה אחת שדגלה בעמדת העוררים.

נסתפק בציטוט מהחלטה בתיק ערר 140014823 פרץ אלימור נכסים ונדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (בראשות יו"ר עו"ד שלומית ארליך):

"סעיף 330 לפקודה מתייחס לפטור לבניין עצמו, תוך שהתנאים הקבועים בו מתייחסים לבניין עצמו, ללא כל הבחנה בין מחזיקיו השונים. לא זו בלבד שאין בסעיף 330 לפקודה דבר ממנו ניתן ללמוד כאילו הפטור ניתן למחזיק, אלא שהדברים הם אף הפוכים. מלשונו הברורה של סעיף 330 לפקודה ניתן ללמוד כי מדובר בפטור הניתן לבניין מעצם היותו הרוס, וללא קשר למחזיק. אמנם על מנת לקבל את הפטור על המחזיק להודיע כי הנכס הרוס, אך אין בכך כדי לגרוע מהעובדה כי על פי לשון הסעיף הפטור מוענק לנכס, ללא תלות בזוהות המחזיק".

22. בסיכומים הפנו אותנו העוררים לשני פסקי דין של בית המשפט העליון. פסק הדין הראשון הינו ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו. בפסק דין זה, בין היתר, התייחסות למועד מתן הפטור לפי סעיף 330, **בטרם תיקונו** וממילא בטרם נוסח באופן המעורר את השאלה שבפנינו ביחס לתשלום המזערי, האם הוא בגין הנכס או פטור אישי.

העוררים ביקשו ללמוד מלשונה של כב' השופטת ארבל בסעיף 10 של פסק הדין כי הפטור הוא פטור אישי של הנישום. בכל הכבוד הראוי, הרי ההתייחסות למילים "סעיף 330 לפקודת העיריות **פטר נישום** המחזיק בנכס שאינו ראוי לשימוש מתשלום ארונה", במנותק מן האמור בסעיף 10 כולו, של פסק הדין, יש בה כדי להטעות. בית המשפט לא התכוון בלשונו הקצרה "פטר נישום", להתייחס לפטור כפטור אישי, המתאפיין לנוכח כל חילופי מחזיק.

הקביעה שבסעיף 10 לפסק הדין מתמצית במילים: **"ברי כי המערערת היא שבחירה את מועדי שיפוז המבנה. במצב דברים זה, קשה להעלות על הדעת כי חובה על העיריה לדעת בכל זמן נתון אם כל הנכסים בתחומה ראויים לשימוש אם לאו, והאחריות למשלוח הודעה כאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות חלה על המחזיק בנכס"**.

23. גם פסק הדין השני של בית המשפט העליון, אליו הפנו העוררים, ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, אין בו כדי להועיל לעוררים.

בסעיף 30 לפסק הדין, מתייחס כב' השופט ריבלין למועד מתן הפטור, על פי סעיף 330 - **לפני תיקונו**, ולפני הולדת התשלום המזערי שהוא הערר שבפנינו - על יסוד ההודעה שעל המחזיק להודיע לעירייה.

לא ניתן ללמוד מן ההתנסחות "פטור שניתן לנישום", כדי לבסס אסמכתא כי סעיף 330 משמש פטור אישי, לכל מחזיק.

כבר ציינו בפתח החלטנו כי ברור שהחויב הוא חיוב בו נושא המחזיק, דהיינו גוף משפטי החייב בתשלום. לעומת זאת הפטור ניתן לנכס בגין מצבו. אין מדובר בפטור אישי, דוגמת תקנה 13 לתקנת הפטורים. האמור לעיל, מקבל חיזוק ומשנה תוקף לאחר תיקונו של סעיף 330, על לשונו הברורה ועל תכליתו.

24. עוד קובע סעיף 330 מפורשות כי תקופת הפטור הראשונה והשנייה **"יספרו בין ברציפות ובין במצטבר"**, כאשר תקופת הפטור הראשונה הוגבלה לשלוש שנים בלבד. אימוץ הפרשנות המוצעת ע"י העוררים, כי יש לאפס את תקופת הפטור, לרבות תקופת הפטור הראשונה, עם כל החלפת מחזיק בנכס, תעמוד בסתירה מוחלטת לתכלית התיקון שנעשה בסעיף 330, לעניין הגבלת תקופת הפטור.

25. עוד נוסף כי תכליתו של סעיף 330 לאחר תיקונו, בו הוגבל הפטור וניתן תמריץ להשמיש את הנכסים, הינו בבחינת תכלית ראויה. גם אם ימצא כי בחלוף שלוש השנים הראשונות ובעת תחולת חמש שנות הביניים, יתחלפו הבעלים, באופן שהבעלים החליפי ימצא עצמו, לכאורה, מקופח.

בצדק לא טענו העוררים טענות מעין חוקתיות, שהרי לא רק שה"קיפוח" הוא תולדה של חוק הנובע מאינטרס ומתכלית ראויים, אלא שה"קיפוח" התיאורטי, אינו מהווה כלל קיפוח, שכן המחזיק החליפי לא נכנס בנעליו של הראשון אלא רכש או שכר נכס בתנאים אובייקטיביים חדשים, על יתרונותיהם וחסרונותיהם.

26. בסעיף 91 לסיכומי העוררים מבקשים הם להעדיף את הפרשנות המקלה על הנישום, על זו המחמירה. גם אם היה המקרה נופל למקרים של חקיקת מס מעורפלת, הניתנת למספר פרשנויות שונות, מה שאין כן בעניינינו, הרי שכאשר מדובר בדרישה למתן פטור מוחלט, יש להעניק, על פי הפסיקה, להוראות הפטור פרשנות מצומצמת ודווקנית.

ראה למשל בר"מ 3158/10 נ.ת.ע - נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו 29.05.2011) : "יש לפרש סעיפי פטור מארנונה באופן דווקני ועל דרך הצמצום, שכן מתן הקלה מתמשכת בארנונה לפלוני, פירושה, על דרך העיקרון, הכבדה בארנונה על אלמוני".

ראה גם בר"מ 4832/07 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה - מועצה איזורית דרום השרון (נבו 22.02.2010) שם קבע ביהמ"ש העליון: "מעקרון השוויון והצדק החלוקתי, נגזר הכלל בדבר פירוש פטורים והנחות מארנונה על דרך הצמצום שהרי הקלה בחיוב המוטל על ראובן משמיעה מעצמה הכבדה - או הכבדה יחסית - של החיוב המוטל על שמעון...".

27. דעת יחיד, חבר הועדה, מר אודי וינריב, כלכלן:

אינני מסכים עם ההחלטה בכל הנוגע ל"איפוס" הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, כדלקמן:

"הפטור ניתן לנכס ולא למחזיק בו" – נדמה לי כי טעה המשיב בפרשנותו. תמיד, ובכל הסעיפים של צו הארנונה, תקנות ההנחות ופקודת העיריות, הפטור/ההנחה ניתן לבעלים/מחזיק של הנכס וזאת בגין הנכס שבבעלותו/החזקתו. אינני מקבל את עמדת המשיב, כי הפטור ניתן לנכס ולא למחזיק בו, גם מבחינת ההגיון ובמיוחד הכלכלי וגם מבחינת זכויות האזרח והקניין.

לגבי ההיבט הכלכלי, קשה לי מאד לקבל את טענת המשיב לניצול הפטור בתקופה הראשונה. לטעמי, לאור ריבוי הוצאות המיסים והוצאות אחרות הקשורות לעסקאות נדל"ן (לדוג': מס רכישה, מס שבח, היטל השבחה, הוצ' עו"ד, הוצ' תיווך, הוצ' שמאי, הוצ' מימון) אין שום הגיון כלכלי בביצוע עסקאות סרק פיקטיביות רק כדי לנצל את הפטור. אם המשיב יבצע בדיקה כלכלית קטנה לבחינת העיסקה (בצפון העיר), ימצא כי אין שום הגיון כלכלי בהוצאת מיליוני ₪ באופן מיידי כדי ליהנות מחסכון ארנונה עתידי קטן באופן משמעותי.

לא אטעה, אם אניח שהמשיב חושש ממצב של הענקת מתנה ללא תמורה. מסכים לחלוטין, אבל הפתרון הינו החרגה, המשיב יסייג אפשרות זאת.

לגבי ההיבט של זכויות האדם והקניין, אני תוהה מה בין זכויות אזרח פלוני לזכויות אזרח אלמוני? אם אזרח פלוני (כבעלי הנכס) ניצל את הפטור בעבר הרחוק לשיפוצים (ונניח שארכו זמן רב), אזי אזרח אלמוני (בעלי הנכס החדשים) לא יקבל פטור או, לצורך דוגמא, יקבל פטור קצר כי תמה התקופה הראשונה שאותה ניצל אדם אחר? מוזר. האם רשויות המדינה השונות מתירות עירובין בין זכויות אזרח פלוני ואזרח אלמוני? לדוג', האם רשויות המס במדינה יאפשרו לאזרח פלוני לקזז רווחי הון בשנה מסוימת עם הפסדי הון של אזרח אלמוני? לטעמי, התשובה ברורה.

"צריך לבחון את הנכס" – מה טוען המשיב באמירתו? האם יש סעיף אחד בצו הארנונה/פקודת העיריות שאינו מצריך בחינה של המשיב את הנכס? מסופקני. האם נכון שבכל דיוני ההוכחות בפנינו, ולא משנה באיזה ענין, נחקר מפקח מטעם המשיב על בחינתו ובדיקתו את הנכס הספציפי? נכון מאד.

"ניצול לקבלת פטור לתקופה בלתי מוגבלת" – חבריי התייחסו בצורה מצויינת לרציונל של המחוקק במסגרת הסבריו בהצעות התיקון השונות לאורך השנים, בה הדגיש כי קיימים מבנים רבים לא שמישים לאורך שנים ושכנראה אין שום כוונה ממשית להשמישם. האם יתכן, ולדעתי בסבירות לא מבוטלת, כי חלק גדול ממבנים אלו כבר נמצא בתקופה השלישית של הפטור? אם כן, ובכל מקרה, אזי בתקופה השלישית, לאחר תום תקופה של 8 שנים בהם הנכס חוזר להיות פטור לתקופה בלתי מוגבלת, "ניצול" זה יפגע פגיעה אנושה בהכנסות המשיב.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל, מצאתי כי דין הערר להתקבל בכל הנוגע ל"איפוס" הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

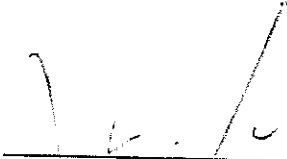
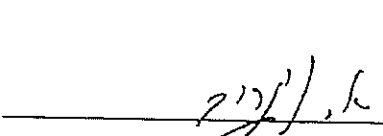
28. סוף דבר:
אשר על כן, ברוב דעות וכנגד דעת המיעוט של חבר הוועדה מר אודי וינריב, כלכלן, דין
הערר להידחות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23/11/22.

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

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

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

עוררים מס': 140021605

ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140022780

שליד עיריית ת"א – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: בית הקישלה יפו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררת הינה המחזיקה בנכס מס' 2000432629 דהיינו בית מלון 5 כוכבים בשטח של 10,670 מ"ר ועוד 473 מ"ר שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה המהווים יחד חשבון לקוח מספר 10945203 וכן בנכס מספר 2000436666, דהיינו שטח של 62 מ"ר המסווג כבניינים שאינם למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר (מספרה), הרשום כחשבון לקוח מספר 10969413.

שני הנכסים דלעיל מצויים ברחוב דוד רזיאל 22, תל אביב.

2. ביום 31.5.21 אוחד ערר מס' 140022780, ביחס לשנת 2021 עם ערר 140021605 ביחס לשנת 2020.

3. עניינו של הערר בשאלת סיווג מקצת המלון ("שטח זעום" כלשון המשיב בסיכומיו) מתוך שטח כלל המלון, כבית כנסת הפטור מארנונה, ומאידך ביטול סיווג נכס מס' 2000436666 כמספרה (להלן: "המספרה") והעמדת הסיווג על פי השימוש העיקרי המבוצע בנכס דהיינו בית מלון.

דיון והכרעה

4. נחה דעתנו כי דין העררים להתקבל, על שני ענייניהם שעמדו לפנינו.

5. לעניין בית הכנסת-

תחילה נציין כי אין בהחלטתנו כדי לקבוע מהו שטחו של בית הכנסת ועניין זה טעון מדידה מקצועית. בכתב הערר אין התייחסות לשטח בית הכנסת.

בכתב התשובה לערר נכתב "חלק מזערי, ששטחו לא פורט". אמנם בתצהירו של מר ציון חורמרו, סמנכ"ל תפעול רשת מלונות סטאי, התייחס לשטח של כ- 95 מ"ר וכך גם בחקירתו הנגדית, אך עניין זה טעון מדידה מדויקת, לנוכח החלטתנו כי יש להעניק פטור בגין שטח בית הכנסת.

6. נקודת המוצא להכרעתנו הינה כי העוררת מחזיקה נכס של בית מלון.

ס' 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע את סמכותה של העירייה להטיל ארנונה על בסיס העיקרון כי: "הארנונה תחושב לפי יחידת שטח, בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשלום בידי המחזיק בנכס".

תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ו-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") הגדירו "בית מלון-לרבות בית הארחה ואכסניה".

7. מכח חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים קבעה מועצת עיריית תל אביב את סיווג בתי המלון בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה בשיטה של "לרבות", כהאי לשנא: "בתי מלון...לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון. חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם".

8. צו הארנונה אשר נחקק בעקבות הוראת סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים, ולתקנות הארנונה כפי שצוטטו לעיל, מעניק ל"בתי מלון" הגדרה אשר תכליתה, לקיים ולשלב את הוראות חוק ההסדרים, הן ביחס ל"סוג הנכס", הן ביחס ל"שימוש" והן ביחס ל"מקומו". צו הארנונה ראה בבית המלון מערך רב תכליתי:

המלון וכן: "אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון".

דהיינו, ניתן לפצל מתוך שטח המלון, את המסעדה או בית הקפה שאינו משרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן:

"חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם".

במאמר מוסגר יצויין כי המשפט: "שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש הצמודים לבית המלון" יתכן והוא יוצר קטגוריה שלישית העומדת בפני עצמה, ויתכן כי הוא בבחינת תת קטגוריה של הקטגוריה הראשונה.

9. אין ספק כי בתי מלון הינם, מכח הגדרתם, הדוגמה הבולטת ביותר להפעלת פיצול השימוש לנוכח עיקרון ה"שימוש הרב תכליתי". ר' ע"מ 803/15 עיריית פתח תקוה נ' קונטאל אוטומציה ובקרה בע"מ פורסם בנבו (13.9.17). ביהמ"ש העליון (כב' השופט מלצר) מנתח נכס שהוא בבחינת מתקן רב תכליתי, אשר בסמכותה של הרשות המקומית לפצלו לסיווגים שונים. נקבע שם, בין היתר, כי במפעל תעשייתי, השטחים הפנויים המושכרים למשרד עו"ד חיצוני שאינו קשור במפעל, ניתן לסווגם כ"משרד במבנה תעשייה".

10. דווקא עיריית תל אביב, בשונה מעיריות נוספות ובתוכן עיריית ירושלים ועיריית חיפה, אפשרה במפורש, ובלא צורך להיזקק לדוקטרינת המשפטית של הפיצול, לחלק את שטחי בתי המלון של תל אביב לקטגוריות שונות. בירושלים ובחיפה תקנות הארנונה הגדירו בית מלון, בכל שטחו, מקשה אחת בלא שיוך, תוך בחינת סוגיית ה"מתקן הרב תכליתי" על פי מבחני הפסיקה.

11. בהתאם לאמור לעיל אכן לא אחת מבקש המשיב להחריג מן המלון- שהוא בעיקרון נכס הזוכה לארנונה מופחתת בהיותו "סקטור תירותי" (ר' פס"ד של השופט אורי גורן בתיק ה"פ (מחוזי ת"א יפו) 1998/92 אולמי טקסידו אירועים ומסעדות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו פורסם בנבו (2.7.95)- נתחי שטח מסחריים דוגמת המספרה בה נדון בהמשך).

12. דא עקא וזכות החרגה זו, עומדת לא רק למשיב אל גם לנישום. הנה, באה העוררת וטענה בפני המשיב כי ייחדה בתוך המלון מקום קטן, הנראה כחדר (אשר שטחו, כאמור טעון בדיקה) לצרכי בית כנסת, פשוטו כמשמעו.

13. ראינו את התצלומים הן מטעם העוררת והן מטעם המשיב והם מדברים בעד עצמם. שמענו גם את המצהיר מר גלעד ענקי מטעם המשיב, אשר הודה כי הוא זוכר שראה ארון קודש, ספריית קודש, מחיצה וכסאות.

המצהיר מטעם העוררת מציין בסעיף 5 לתצהירו כי בית הכנסת משמש כבית תפילה הפתוח לכלל הציבור, כי עורכי המלון משתמשים בבית הכנסת וקייט אפשרות גם להגעת אורחים חיצוניים שאינם אורחי המלון וכי השטח משמש כבית תפילה בלבד.

בחקירתו הנגדית ביסס עמדה זו והבהיר כי בפועל לא נערכו אירועים אחרים בחדר התפילה.

14. אנו מקבלים את טענת העוררת כי מדובר בבית הכנסת כמשמעו בפקודת הפיטוריו הפטרותו בסעיף 5 ג (ה) מארנונה, כהאי לשנא: "על אף הוראות ס"ק (א)-(ד) לא תוטל ארנונה כללית או אגרה על שטח נכס המשמש לאחד מאלה: (1) כנסיה, מסגד או בית תפילה אחר לרבות מבנה או חלק ממבנה שייעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, אם ישנם, הם ללימודי אותה דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימודי הדת כאמור ושאינן בו פעילות עסקית".

15. וועדת הערר בתל אביב-יפו בראשות עו"ד מיכאל בר חיים - רבינוביץ, כבר הכריעה בעניינו של בית הכנסת שבמלון מרינה תל אביב, בתיק ערר 2005-05-274 וקבעה: "לדעתנו בית כנסת הוא בית כנסת. מטרתו העיקרית היא להיות מקום תפילה ולא מרכז קהילתי. הפטור אינו מותנה... או בסוג המתפללים. גם את בית הכנסת ממקום במלון אין כל סיבה למנוע מהמעוניינים להתפלל במקום גם אם אינם אורחי המלון. אדרבה, יתכן שלפעמים לצורך השלמת מניין אף יתבקשו עובדי אורח להצטרף לתפילה. לפיכך לדעתנו יש לפטור את שטח בית הכנסת מארנונה".

16. גם ועדת הערר של "עיר המלונות" אילת, בראשות עו"ד יצחק מויאל קבעה בתיק ערר 8/11 פרדייז אלעד מלונות (מלון גולדן טולפ) נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת כי: "בית כנסת, הגם שבפועל הוא בתוך מתחם ו/או מבנה אחר נותר זכאי להיענות מהפטור הקבוע בפקודה ובלבד שאין בו פעילות עסקית". ובהמשך מבהירה כי הסייג של: "אין בו פעילות עסקית" משמעותו כי אין פעילות עסקית בתוך שטח בית הכנסת ולמעט פעילות עסקית המקובלת בבית הכנסת.

17. לעניין המספרה-

נקדים ונאמר כי הליכה דווקנית על בסיס ההשגה, התשובה להשגה, הודעת הערר והתשובה לכתב הערר, עלולה להוביל ל"דרך ללא מוצא", או לחלופין, לקבלת הערר מחמת אי התייחסות המשיב אל הנטען בו.

ברם, הצדדים בחרו בסיכומיהם למצות את טיעוניהם בשאלה העובדתית האם מדובר בשטח פנוי (ריק) או בשטח המיועד להיות מספרה. ר' בעיקר סעיפים 24-25 לסיכומי המשיב ותשובה להם בפרק "המספרה" בסיכומי העוררת.

משמעות הדברים דלעיל הינה, כי טוב עשו הצדדים שהניחו לכתבי בי דין ועברו להתמודד בסוגיה האמיתית- ונבהיר את דברינו:

בהשגה כל שנתבקש על ידי העוררת הינו: "לקבל סקיצה של הנכס המחוייב בגין 62 מ"ר ע"פ סיווג לא למגורים. מרשתנו לא מזהה השטח האמור וטוענת למען הזהירות כי מדובר בשטח שאינו מוחזק על ידה ו/או שאינו בר חיוב בארנונה... לחלופין כי לכל היותר מדובר בטח שיש לסווגו על פי הסיווג העיקרי של הנכס- סיווג בית מלון".

על כך מתמצית תשובתו התסרה של המשיב: **"בהתאם לבקשתך מצ"ב שרטוט של נכס מס' 200043666 בשטח של 62 מ"ר"**.

שמע מניה, המשיב מילא את המבוקש בטענה העיקרית ולא השיב לגופו של עניין לטענה החלופית, דבר שהיה בו כדי לגרום לקבלת ההשגה.

18. גם בהודעת הערר אין כדי למתוח את המחלוקת האמיתית למלוא היקפה. העוררת מתייחסת רק בסעיף 9 להודעת הערר לנושא המספרה ומבהירה כי עדיין אין היא מזהה את שטח המספרה. המילה מספרה עדיין לא באה לעולם ובמקומה מדובר ב"נכס המחוייב בגין 62 מ"ר".

העוררת בקשה בעררה לקבל הבהרות, תוך הוספת ההשערה, כי ככל הנראה מדובר בחלל סגור. ולחלופין חזרה על טענתה כי מדובר בשטח שיש לסווגו על פי הסיווג העיקרי.

19. גם התשובה לערר מותירה אותנו בעמימות רבה ומבקשת לשכנענו כי לא יתכן שהעוררת אינה מחזיקה באותו שטח וכי אי שימוש בנכס לא פוטר את המחזיק בו מחובת תשלום הארנונה, שכן חובת התשלום נובעת מההחזקה בנכס ולא מהשימוש בו. (סעיף 8 תשובה לערר).

20. בסיכומיהם התמודדו הצדדים סביב השאלה המרכזית שיריית הפתיחה שלה נורתה, כאמור לעיל, בסעיף 8 לכתב התשובה לערר, דהיינו, האם אי השימוש בנכס, די בו כדי לפטור את המחזיק.

21. בסיכומי העוררת הטענה מתחדדת ומובהרת, תוך הפניה לחקירתו הנגדית של המצהיר מטעם העוררת, כי בעת הביקורת במרץ 2021, ניצפה חלק של ציוד מן העבר, שנותר בעקבות כוונה משנת 2018 לפתוח, ביחד עם פתיחת המלון, מספרה, כוונה אשר לא התממשה על רקע מחלוקות עם בעל המספרה. כן הבהיר העד כי המספרה סגורה כל השנים ואף שאריות הציוד פונו כליל "לפני כחצי שנה", דהיינו, קודם לעדותו בפנינו ביום 22.11.2021.

22. המשיב אינו חלוק על העוררת ביחס להעדר השימוש שבשטח המספרה. יתרה מכך, המשיב הוא זה אשר הואיל לצרף לראיות שהגיש בפנינו מסמכים שקיבל ביום 25.11.20 מאת העוררת.

בין המסמכים שהגיש המשיב **הסכם השכירות מיום 24.8.17** שבין העוררת לבין רפאל רבוח, למטרת הפעלת סלון יופי ומספרה במלון מיום הפתיחה המשוערת של המלון קרי 1.1.18, **תביעה לסילוק ידו** של רפאל רבוח הנ"ל בצירוף תביעה כספית, מחמת הפרתו של הנתבע את ההסכם מאז ינואר 2019 (ראה סעיף 4 לכתב התביעה ובהמשך לו), וכן מחמת העובדה כי חדל להפעיל את המספרה ולמעשה "נעלם" והותיר בנכס את כל ציוד המספרה כאבן שאין לה הופכין" (סעיף 12 לכתב התביעה).

עוד צירף המשיב את **פסק הדין** שניתן ביום 26.12.19 לפיו בין היתר נצטווה רפאל רבוח לסלק ידו באופן מלא ומוחלט מהמושכר "שהינו סלון יופי ומספרה בתחומי מלון סאטאי תל אביב..... ולהחזיר את החזקה בו לידי התובעת כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ".

כן צירף המשיב מסמכים בגין נקיטת **הליכי הוצל"פ** מטעם העוררת כנגד רפאל רבוח מחודש יוני 2020.

23. עמדת המשיב כי אין רלוונטיות לטענת אי השימוש, שכן חובת התשלום נובעת מההחזקה ולא מהשימוש בו (סעיף 8 לכתב התשובה לערר) הינה נכונה ככלל, אך אינה נכונה ביחס לנכס עסקי המצוי בתוך המלון, שהוחרג מן המלון, בהיותו מחוייב לפי שימוש.

כפי שהבהרנו לעיל, בית מלון הינו נכס רב תכליתי וכאשר פועלת בתוכו, הלכה למעשה, חנות, משרד, או עסק אחר, הרי הוא יחויב לפי שימוש. הרציונל העומד ביסוד סייפת סעיף 3.3.6 לצו הארנונה, הינו מתן אפשרות לבצע החרגה של שטחים מסחריים, המנוהלים

בנפרד ובמנותק מן המלון. אין מחלוקת, כי לעת פתיחת המלון בשנת 2018 הייתה תכנית לייחד שטח של 62 מ"ר כמספרה עצמאית, כמקובל במלונות יוקרה, ואין מחלוקת כי התכנית לא התממשה, הלכה למעשה.

24. לא היה מקום לעמידתו של המשיב על הטענה, כאילו מתקיים במקום עסק מסחרי של מספרה, תוך התנתקות מסעיף 3.3.6 לצו הארנונה, אשר מאפשר לו לפצל חלק ממלון לנכס עסקי. כאמור המשיב התעלם לחלוטין בכתב תשובתו להשגה, מן הנטען בה, זולת הצגת שרטוט הנכס.

25. גם הישענותו של המשיב על כך כי נותר ציוד של המספרה (נכון ליום הביקורת מיום 4.11.20 ו- 8.3.21, להבדיל מזו האחרונה שנעשתה ביום 4.11.20) וכי פעילות של מספרה, היה השימוש האחרון שנעשה באותו שטח, אין בה כדי להועיל למשיב. אין בפנינו טענת נכס ריק או נכס לא ראוי לשימוש, אלא בפנינו טענה אמתית כי אין להחריג מן המלון את שטח המספרה, כי אין מספרה.

26. אשר על כן דין הערר על שני חלקיו להתקבל.

27. המשיב יבצע מדידה של אולם ביהכנ"ס ויפטור את שטחו מארנונה בגין השנים 2020-2021.

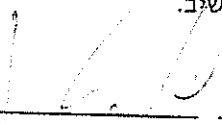
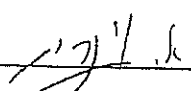
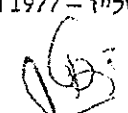
כן יתקן המשיב את סיווג נכס 2000436666 בשטח של 62 מ"ר לסיווג בית מלון 5 כוכבים ויבטל את החיוב הנפרד בגין מספרה. לשיקול דעתו של המשיב אם לאחד את הנכסים בפועל או להותירם כשני נכסים, בסיווג זהה, על מנת לאפשר בעתיד פיצול הסיווג, ככל שיפתח בו נכס עסקי.

28. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23/11/22

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

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

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



אפרת קרן עו"ד
ימיר ועדע ערר
לעניני ארונה כלליק
שליד עיריות תל-אביב-יפו

אפרת / קפ"ת / ע"ד
י"ר ועד ע"ר
לעניני ארנונה כללית
שליו עיריות תל-אביב-יפו

03/11/2022
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תיק	תאריך תחילת תהליך	מס' פניה	שם פונה	מס' תיק	תאריך תחילת תהליך	מס' פניה	שם פונה
0100787224	20/9/22	19	שינקין	0100787224	20/9/22	19	שינקין
0100070777	20/9/22	296	הירקון	0100070777	20/9/22	296	הירקון
0100330172	20/9/22	3	כ"ץ יעקב יוסף	0100330172	20/9/22	3	כ"ץ יעקב יוסף
01003317076	20/9/22	6	רמברדט	01003317076	20/9/22	6	רמברדט
0100752127	20/9/22	111	דיזנגוף	0100752127	20/9/22	111	דיזנגוף
0100496753	20/9/22	1	בן סרזק	0100496753	20/9/22	1	בן סרזק
0100977576	20/9/22	40	כפר גלעדי	0100977576	20/9/22	40	כפר גלעדי
0100304536	20/9/22	6	העבודה	0100304536	20/9/22	6	העבודה
0100843891	20/9/22	2	אלוני ניסים	0100843891	20/9/22	2	אלוני ניסים
0101007593	20/9/22	79 א	אלבני	0101007593	20/9/22	79 א	אלבני
0100843891	20/9/22	2	אלוני ניסים	0100843891	20/9/22	2	אלוני ניסים
0100102911	20/9/22	115	דיזנגוף	0100102911	20/9/22	115	דיזנגוף
0100334994	20/9/22	132	ארלזרוב	0100334994	20/9/22	132	ארלזרוב
0100320371	20/9/22	1 א	חוק יהודה	0100320371	20/9/22	1 א	חוק יהודה
0100802170	21/9/22	14	הפרדס	0100802170	21/9/22	14	הפרדס
0101990506	21/9/22	64	אלבני	0101990506	21/9/22	64	אלבני
0100034859	21/9/22	137	אבן גבירול	0100034859	21/9/22	137	אבן גבירול
0100153310	21/9/22	20	עולי הגרדוס	0100153310	21/9/22	20	עולי הגרדוס
0100062075	21/9/22	227	דיזנגוף	0100062075	21/9/22	227	דיזנגוף
0101038098	21/9/22	14	לסל	0101038098	21/9/22	14	לסל
0100488821	21/9/22	7	הפרדס	0100488821	21/9/22	7	הפרדס
0100135631	21/9/22	52	ס"ה	0100135631	21/9/22	52	ס"ה
0100156086	21/9/22	52	ס"ה	0100156086	21/9/22	52	ס"ה
0100508861	21/9/22	13	בן יהודה	0100508861	21/9/22	13	בן יהודה
0100972702	21/9/22	7	ליליבלום	0100972702	21/9/22	7	ליליבלום
0100487882	21/9/22	1	אידלסון רחל ושמאל	0100487882	21/9/22	1	אידלסון רחל ושמאל
0100580550	21/9/22	79	הירקון	0100580550	21/9/22	79	הירקון
0100488230	21/9/22	19	דרך בגין מנחם	0100488230	21/9/22	19	דרך בגין מנחם
0100494024	21/9/22	21	צלנט	0100494024	21/9/22	21	צלנט
0100156015	21/9/22	52	ס"ה	0100156015	21/9/22	52	ס"ה
0100171775	21/9/22	52	ס"ה	0100171775	21/9/22	52	ס"ה
0100084144	21/9/22	14	לסל	0100084144	21/9/22	14	לסל
0100887867	21/9/22	18	המלך גורג'י	0100887867	21/9/22	18	המלך גורג'י
0100531809	21/9/22	14	לסל	0100531809	21/9/22	14	לסל
0100747343	21/9/22	3	אכגור	0100747343	21/9/22	3	אכגור
0101671120	21/9/22	5	מיטב	0101671120	21/9/22	5	מיטב
0102001354	21/9/22	29	חמרה	0102001354	21/9/22	29	חמרה
0100257046	22/9/22	10	באר יעקב	0100257046	22/9/22	10	באר יעקב
0100484573	22/9/22	40	אנישטיין	0100484573	22/9/22	40	אנישטיין
0100401286	22/9/22	8	טברסקי	0100401286	22/9/22	8	טברסקי
0101908099	22/9/22	48	הירקון	0101908099	22/9/22	48	הירקון
0100056995	22/9/22	38 ד	דרך שלמה	0100056995	22/9/22	38 ד	דרך שלמה
0100486835	22/9/22	107	אלבני	0100486835	22/9/22	107	אלבני
0100481577	22/9/22	38 ר	דרך שלמה	0100481577	22/9/22	38 ר	דרך שלמה
0100511971	22/9/22	5	מיקונים שמאל	0100511971	22/9/22	5	מיקונים שמאל
0100580323	22/9/22	105	יפת	0100580323	22/9/22	105	יפת
0100269802	22/9/22	4	דמב"ם	0100269802	22/9/22	4	דמב"ם
0100898896	22/9/22	88	החשמונאים	0100898896	22/9/22	88	החשמונאים
0100482403	23/9/22	2	שלוש	0100482403	23/9/22	2	שלוש
0100175225	24/9/22	7	דה האז	0100175225	24/9/22	7	דה האז
0100293567	25/9/22	142	אחד העם	0100293567	25/9/22	142	אחד העם
0100844643	27/9/22	5	רעון	0100844643	27/9/22	5	רעון
0100025736	28/9/22	8	שילה	0100025736	28/9/22	8	שילה
0100479811	28/9/22	7	רזון פנחס	0100479811	28/9/22	7	רזון פנחס
0100270281	28/9/22	27	רמז דוד	0100270281	28/9/22	27	רמז דוד
0100632328	28/9/22	89	בן יהודה	0100632328	28/9/22	89	בן יהודה
0100310879	28/9/22	28	ויזל	0100310879	28/9/22	28	ויזל
0100041482	28/9/22	71	אבן גבירול	0100041482	28/9/22	71	אבן גבירול
0100330204	28/9/22	33 א	יחושע בן נון	0100330204	28/9/22	33 א	יחושע בן נון
0100479542	28/9/22	6	ברזאני משה	0100479542	28/9/22	6	ברזאני משה
0100086725	28/9/22	4	קויפמן יחזקאל	0100086725	28/9/22	4	קויפמן יחזקאל
0101837044	28/9/22	174	מתחם אוניברסיטת ת"א	0101837044	28/9/22	174	מתחם אוניברסיטת ת"א
0100477103	28/9/22	13	פרנקל ידידיה	0100477103	28/9/22	13	פרנקל ידידיה
0100802885	28/9/22	28	הארבעה	0100802885	28/9/22	28	הארבעה
0100274722	28/9/22	33 א	יהושע בן נון	0100274722	28/9/22	33 א	יהושע בן נון
0100084974	28/9/22	30	יקינתון	0100084974	28/9/22	30	יקינתון
0101569247	29/9/22	117	אבן גבירול	0101569247	29/9/22	117	אבן גבירול
0100481577	29/9/22	10	ב"ק ישראל	0100481577	29/9/22	10	ב"ק ישראל
0100854108	29/9/22	3	לבוטין	0100854108	29/9/22	3	לבוטין
0101278224	29/9/22	28	הארבעה	0101278224	29/9/22	28	הארבעה
0101856130	29/9/22	24	אלעזר דוד	0101856130	29/9/22	24	אלעזר דוד
0101992923	29/9/22	2	שלמה המלך	0101992923	29/9/22	2	שלמה המלך
0100487695	29/9/22	9	טימקין	0100487695	29/9/22	9	טימקין
0100471684	29/9/22	97	דרך בגין מנחם	0100471684	29/9/22	97	דרך בגין מנחם
0100750077	29/9/22	186	הרצל	0100750077	29/9/22	186	הרצל
0101408240	29/9/22	5	זניאל	0101408240	29/9/22	5	זניאל
0101984635	29/9/22			0101984635	29/9/22		
0100487034	29/9/22	159	הרצל	0100487034	29/9/22	159	הרצל
0100488243	29/9/22	5 י	תל גבורים	0100488243	29/9/22	5 י	תל גבורים

03/11/2022
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' תיק	תאריך קבלת הפניה	מס' בית	מס' תיק
0100493625	19	עין הקורא	29/9/22
0100306378			29/9/22
0100297354	9	קהילת סלונקי	30/9/22
0100804833	52	באר שבע	1/10/22
0100266795	42	הכרמל	2/10/22
0100028124	108	הירקון	2/10/22
0100244898	81	ארלוזורוב	2/10/22
0100177242	10	צנובר	2/10/22
0100292241	21	חיסין	2/10/22
0100805413	45	אברבנאל	2/10/22
0100393435	2	אלוני ניסים	2/10/22
0100554801			2/10/22
0100273263	25	דובנא	2/10/22
0100586850	36	נ"ר	2/10/22
0100789880	36	נ"ר	2/10/22
0100185410	69	בלפור	2/10/22
0100038078	163	הירקון	2/10/22
0100313808	25	הכרמל	2/10/22
0100726128	45	העליה	2/10/22
0100483639	24	לילינבלום	2/10/22
0100491479	4	הנחשת	2/10/22
0100678596	95	המלך ג'ורג'	2/10/22
0100099107	7	שדרות החי"ל	2/10/22
0100321677	41	הכרמל	2/10/22
0100483605	66	דרך דיין משה	2/10/22
0100028009			2/10/22
0100472623	14	הכרמל	2/10/22
0100475633	2	השלשה	2/10/22
0101851258	12	יוושיה	2/10/22
0100249121	2	אלוני ניסים	2/10/22
0100029045	4	ורד	2/10/22
0100263302	43	שדרות ירושלים	2/10/22
0100647947	5	תל גבורים	2/10/22
0100531662	82	לוינסקי	2/10/22
0100911582	3	המלאכה	2/10/22
0100245630	91	דרך השלום	2/10/22
0100109322	3	ישורון	2/10/22
0101580898	15	שונצינו	2/10/22
0100810000	12	שערי תשובה	3/10/22
0100611589	3	שרת משה	3/10/22
0100252982	36	דרך דיין משה	3/10/22
0102025788	31	ברדיצ'בסקי	3/10/22
0101261828	20	אבירן חיד	3/10/22
0102001544			3/10/22
0100947289	27	שור משה פרום'	3/10/22
0100203592	8	ביליזה (מעוז)	3/10/22
0101782076	144	דרך בגין מנחם	3/10/22
0100835439	41	הזוהר	3/10/22
0100656808	208	הירקון	3/10/22
0100042355	22	חרצל	3/10/22
0100249121	2	אלוני ניסים	3/10/22
0100040810	2	ויצמן	3/10/22
0100754507	19	מזא"ה	3/10/22
0100127934	35	מל"ן	3/10/22
0100118229	60	אחד העם	3/10/22
0100484435	115	ארלוזורוב	3/10/22
0100120280	11	קלנינימס	3/10/22
0100820460	2	אלוני ניסים	3/10/22
0100688098	25	הכרמל	3/10/22
0100358334	11 א	שביל מדדקין	3/10/22
0101375191	12	הכרמל	3/10/22
0100077177	32 ז	בן יהודה	3/10/22
0100860246	73	ויצמן	3/10/22
0100860874	45	יהודה חלי	3/10/22
0100490412	18 א	קלוזנר	3/10/22
0101194415	3	המלאכה	3/10/22
0100498548	28	הארבעה	3/10/22
0101620652	22	אילת	3/10/22
0100096888	45	יהושע בן נון	3/10/22
0100204677	18	בן אביגדור	3/10/22
0100585209	2	אלוני ניסים	3/10/22
0101891815	41	רוסין	3/10/22
0100644473	62	הגולן	3/10/22
0100297908	28	חובבי ציון	6/10/22
0102032302	8	שרה יצחק	18/10/22
0101748627	41	גרשון שץ גגה	18/10/22
0101735613	1146	דרך בגין מנחם	18/10/22

06/11/2022
 י"ב בחשוון תשפ"ג

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
 שליד עיריית תל-אביב-יפו
 07-11-2022
 ג ת ק ב ל
 מיטל דיין שרעבי

ועדת הערר לענייני ארנונה
 שליד עיריית תל אביב - יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות-תיקון

בתאריך 19.10.2022 הגשנו בקשה להארכת מועד למענה להשגות, לבקשה צורפה בטעות רשימת הפניות של חודש 9/22 שכבר אושרה, מצ"ב הרשימה שאותה מבוקש לאשר.

בברכה,
 איציק חן,
 מנהל הארנונה

22/11/22 (יח"א)

(יח"א) ליום 20/11 - לדיון

לאנו התיקון שפוסק ורשימה הוטל ליום
אשר

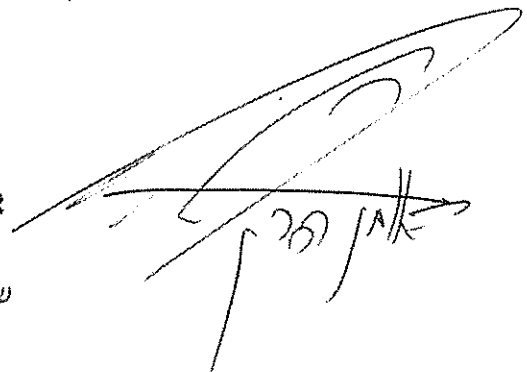
יום אנוני במסגרת

התיקון בפנינו שלם השם ליוני

אשר הוטל


 י"ב בחשוון תשפ"ג

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


 אמן רכין

07/11/2022

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 בעידיה או מתוך לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

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

בברכה,

אנציקלון

מנהל האגודה

00/11/2022
דף מס' 1 מתוך 4

בקשה להארכת חוקת חשבות להשבות
פניה בסופר

מס' הודעה	תאריך	שם המבקש	מס' תעודת זהות
103270620	21/8/22	אריה אסתר	0100847580
103270651	21/8/22	חנה	0101388860
103270670	22/8/22	האריה	0100484773
103271320	23/8/22	גליה	0100485373
103271701	25/8/22	רמי	0100131292
103273304	28/8/22	האלקס	0100141900
103273733	28/8/22	דוד שלמה	0100893402
103273886	28/8/22	ליפמן יחזקאל	0101504980
103273984	28/8/22	התלך ג'וא	010070100
103273042	28/8/22	מורי יעקב	0100581284
103273133	28/8/22	חנה ישראל	0100813150
103273250	28/8/22	חנה	0101881751
103273251	28/8/22	יהודה הל	0100772359
103273302	28/8/22	בן יהודה	0101420756
103273331	28/8/22	חשן	0100357019
103273505	28/8/22	הנחל	0100250771
103273692	28/8/22	חנניהם הרצל דר	0100475858
103273613	28/8/22	דוד בן חננים	0100484837
103273632	28/8/22	שיקין	0100896788
103273973	28/8/22	וס גלית	0100482403
103274033	28/8/22	רמי	0100520332
103274044	28/8/22	דוד בן חננים	0101010587
103274087	28/8/22	בן יהודה	0101750993
103274104	28/8/22	פרג	0100159077
103274203	28/8/22	בשם	0100240202
103274583	28/8/22	בן יהודה	0100828034
103274506	28/8/22	בן יהודה	0100043431
103274701	28/8/22	דוד בן חננים	0101488135
103274727	28/8/22	חלפס	0100005587
103275020	28/8/22	חלפס	0100822303
103275220	28/8/22	חלפס	0100179540
103275317	28/8/22	חלפס	0100810243
103275361	28/8/22	בן יהודה	0100948919
103275609	28/8/22	בן יהודה	0100104908
103275822	28/8/22	בן יהודה	0100114728
103275826	28/8/22	חלפס	0100482403
103275828	28/8/22	חלפס	0101990030
103275850	28/8/22	חלפס	0100395209
103275869	28/8/22	חלפס	0100104044
103275875	28/8/22	חלפס	0100345820
103275909	28/8/22	חלפס	0100958551
103275913	28/8/22	חלפס	0100484211
103276000	28/8/22	חלפס	0100079073
103276131	28/8/22	חלפס	0100489623
103276133	28/8/22	חלפס	0100044519
103276135	28/8/22	חלפס	0100489023
103276137	28/8/22	חלפס	0100882381
103276147	28/8/22	חלפס	0100488825
103276160	28/8/22	חלפס	0100488364
103276274	28/8/22	חלפס	0100040948
103276339	28/8/22	חלפס	0100002818
103276567	28/8/22	חלפס	0100490427
103276569	28/8/22	חלפס	0100353759
103276703	28/8/22	חלפס	0101909432
103276780	28/8/22	חלפס	0100110811
103276814	28/8/22	חלפס	0100074076
103276817	28/8/22	חלפס	0100578870
103276825	28/8/22	חלפס	0100460120
103276849	28/8/22	חלפס	0100039853
103276899	28/8/22	חלפס	0100484711
103276916	28/8/22	חלפס	0100224927
103276964	28/8/22	חלפס	0100972404
103277043	28/8/22	חלפס	0100976810
103277071	28/8/22	חלפס	0100484211
103277050	28/8/22	חלפס	0100229938
103277741	28/8/22	חלפס	0101129710
103277769	28/8/22	חלפס	0100813353
103277844	28/8/22	חלפס	0100804033
103277801	28/8/22	חלפס	0100043081
103278020	28/8/22	חלפס	0100285479
103278054	28/8/22	חלפס	0100879794
103278133	28/8/22	חלפס	0101178204
103278382	28/8/22	חלפס	0100080047
103278404	28/8/22	חלפס	0100257869
103278502	28/8/22	חלפס	0101888003
103278750	28/8/22	חלפס	0100483661
103278751	28/8/22	חלפס	0100491497
103278780	28/8/22	חלפס	0100488409
103278820	28/8/22	חלפס	0101515230
103278858	28/8/22	חלפס	0100897005
103278933	28/8/22	חלפס	0100481577
103279007	28/8/22	חלפס	0100504008
103279040	28/8/22	חלפס	0101000038
103279044	28/8/22	חלפס	0100251831
103279080	28/8/22	חלפס	0100913930
103279172	28/8/22	חלפס	0100402109
103279207	28/8/22	חלפס	0100032977
103279340	28/8/22	חלפס	0100475207
103279357	28/8/22	חלפס	0101579015
103279459	28/8/22	חלפס	0100087585
103279490	28/8/22	חלפס	0100892004
103279514	28/8/22	חלפס	0100336604
103279785	28/8/22	חלפס	0100401908
103279812	28/8/22	חלפס	0101732808
103279813	28/8/22	חלפס	0100515037
103279832	28/8/22	חלפס	0100475570
103279880	28/8/22	חלפס	0100476620
103279895	28/8/22	חלפס	0100482403
103280102	28/8/22	חלפס	0100057035
103280548	28/8/22	חלפס	0100484500
103280687	28/8/22	חלפס	0101251025
103280719	28/8/22	חלפס	0100557717
103280875	28/8/22	חלפס	0100493700
103280895	28/8/22	חלפס	0100648943
103280876	28/8/22	חלפס	0101703343

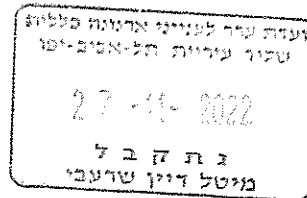
[illegible]

מס' תדע	תאריך	שם	מס' תדע
193285002	13/9/22	מור יעקב	0100067812
193285047	13/9/22	אחז העם	0100492038
193285071	13/9/22	חסלן	0100346775
193285084	13/9/22	ורדאביב	0100119788
193285086	13/9/22	ורדאביב	0100119788
193285121	14/9/22	שביל החשמל	0100860474
193285126	14/9/22	החומר	0100238107
193285139	14/9/22	החומר	0100481935
193285237	14/9/22	אחז העם	0100501871
193285258	14/9/22	עלוב	0100482463
193285276	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285278	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285280	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285281	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285282	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285331	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285339	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285346	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285376	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285442	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285498	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285525	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285527	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285575	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285622	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285624	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285636	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285680	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285673	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285784	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285787	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285790	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285791	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285834	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285858	14/9/22	אחז העם	0100483843
193285920	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286117	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286370	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286397	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286408	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286518	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286737	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286745	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286759	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286764	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286770	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286773	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286797	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286817	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286822	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286831	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286833	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286837	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286838	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286839	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286842	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286850	14/9/22	אחז העם	0100483843
193286859	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287010	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287032	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287045	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287049	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287052	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287093	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287085	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287088	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287094	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287177	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287212	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287271	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287302	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287303	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287430	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287459	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287491	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287495	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287518	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287506	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287574	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287651	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287662	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287701	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287704	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287723	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287729	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287746	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287747	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287768	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287780	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287782	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287787	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287804	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287814	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287874	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287818	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287934	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287955	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287959	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287979	14/9/22	אחז העם	0100483843
193287982	14/9/22	אחז העם	0100483843
193288046	14/9/22	אחז העם	0100483843
193288135	14/9/22	אחז העם	0100483843
193288179	14/9/22	אחז העם	0100483843

בקשה דוארית תעוד מענה להשגות
סמות בטרסול

תחילת תעודת	תאריך	שם הלקוח	סכום
103288194	19/9/22	אליהו יוסף	2
197288215	19/9/22	הברזל	1
197288217	19/9/22	התקן	70
197288237	19/9/22	חובזנין	7
197288265	19/9/22	המחלקה	38
197288276	19/9/22	סמך	5
197288304	19/9/22	שכיל חורף	1
197288327	19/9/22	אליהו יוסף	12
197288329	19/9/22	שרה חזק	6
197288355	19/9/22	המחלקה	15
197288356	19/9/22	המחלקה	155
197288400	19/9/22	עזריאל יוסף רוב	102
197288433	19/9/22	ד"ר חטל	20
197288517	19/9/22	המחלקה	35
197288520	19/9/22	שירן	32
197288534	19/9/22	שרון	32
197288541	19/9/22	נדר בנה דונא	2
197288542	19/9/22	עמריאל יוסף	40
197288544	19/9/22	נדר בנה דונא	2
197288548	19/9/22	יפית	42
197288551	19/9/22	בדניאל גר	3
197288553	19/9/22	דוד בנה חורף	23
197288557	19/9/22	שרה חזק	34
197288570	19/9/22	דוד בנה חורף	121
197288572	19/9/22	אנא בניה	25
197288574	19/9/22	קליבר	27
197288648	19/9/22	חית סוף	11
197288658	19/9/22	ברוך	4
197288680	19/9/22	אנא יוסף	94
197288695	19/9/22	המחלקה	12
197288713	21/9/22	המחלקה	4
197288790	21/9/22	המחלקה	17
197288790	21/9/22	המחלקה	17
197288790	21/9/22	המחלקה	71
197288790	21/9/22	המחלקה	71
197288790	21/9/22	המחלקה	121
197288790	21/9/22	המחלקה	121
197288790	21/9/22	המחלקה	35
197288790	21/9/22	המחלקה	12

24.11.2022
ל בחשון תשפ"ג



ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

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

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

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

בברכה,

איציק חן,

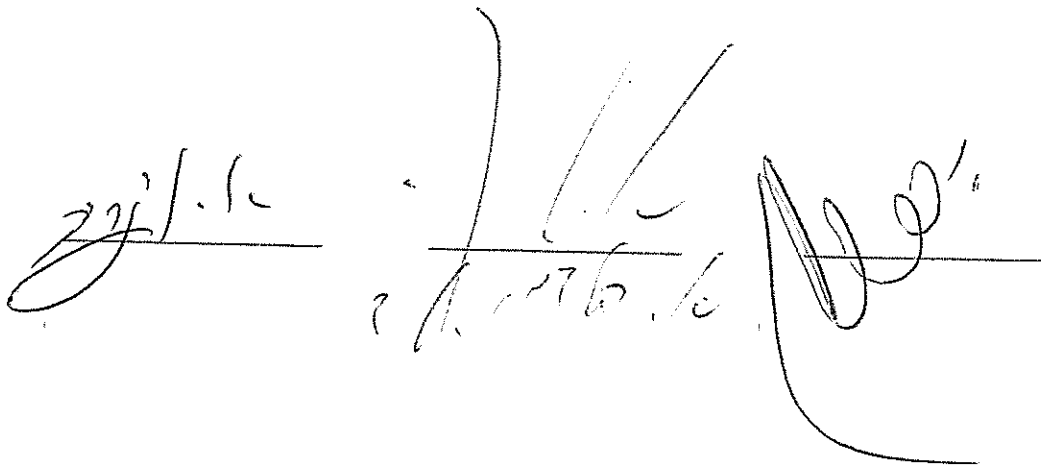
מנהל הארנונה

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 24.11.2022

28.11.22
תאריך:



24/11/2022
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

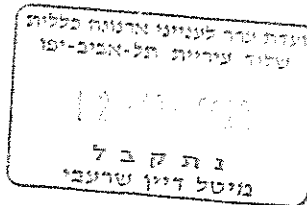
מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193294839	6/10/22	מתחם אוניברסיטת ת"י 452	0101943207
193294966	4/10/22	קהילת ונציה 8	0100042195
193295143	6/10/22	הוז דב 25	0100606088
193295161	6/10/22		0100484602
193295332	6/10/22	רציף הרברט סמואל 46	0100964154
193296583	12/10/22	פריש דניאל 3	0100492668
193297936	18/10/22	יהושע בן נון 45	0100277415
193298009	18/10/22	זמנהוף 7	0100639045
193298102	18/10/22	המסגר 56	0100933669
193298374	18/10/22	הוברמן 12	0100081123
193298397	18/10/22	אחד העם 14	0100720934
193298409	18/10/22	הירקון 70	0100851563
193298420	18/10/22	בן יהודה 1	0100928704
193298433	18/10/22	הירקון 51	0100483243
193298434	18/10/22	אחד העם 14	0100040948
193298436	18/10/22	אחד העם 14	0100040948
193298613	18/10/22	קפלן אליעזר 8	0100726869
193298652	18/10/22	אחד העם 35	0100911582
193298963	19/10/22	המסגר 35	0100040948
193298965	19/10/22	המסגר 35	0100040948
193298967	19/10/22	המסגר 35	0100040948
193298968	19/10/22	המסגר 35	0100040948
193299079	19/10/22	הברזל 34	0101011055
193299107	19/10/22	בני דן 62	0100488189
193299233	19/10/22	אבן גבירול 70	0100378356
193299277	19/10/22		0100673179
193299286	19/10/22	המלאכה 3	0100911582
193299329	19/10/22	אמסטרדם 22	0100248542
193299438	20/10/22	אחד העם 91	0100144678
193299447	20/10/22	ולנברג ראול 14	0101922941
193299489	20/10/22	ס"ה 52	0100669204
193299599	20/10/22	ס"ה 52	0100121301
193299815	20/10/22	שדה יצחק 28	0100475382
193300038	21/10/22	אלנבי 71	0100353512
193300103	22/10/22	רוזנבלום הרצל ד"ר 4	0100073053
193300326	23/10/22	שדרות ח"ן 51	0100488096
193300388	23/10/22	הירקון 183	0100110865
193300407	23/10/22	הארבעה 28	0100802685
193300522	23/10/22	מוזס יהודה ונח 13	0101226035
193300592	23/10/22	בן יהודה 113	0100603829
193300618	23/10/22	דרך שלמה 48	0101384581
193300814	23/10/22		0100141699
193300858	23/10/22	טברסקי 8	0100487523
193300870	23/10/22	טברסקי 8	0100487523
193300879	23/10/22	דרך בן צבי א 84	0100731672
193301072	24/10/22	דרך בגין מנחם 156	0101724609
193301109	24/10/22	חובבי ציון 34	0100078437
193301197	24/10/22	דרך בן צבי א 84	0100494092
193301254	24/10/22	יהושע בן נון 45	0100639049
193301265	24/10/22	סמטת שמעון הבורסקי 3	0101181236
193301281	24/10/22	שד"ל 3	0100880910

24/11/2022
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193301322	24/10/22	4	0100152876
193301368	24/10/22	141	0100097645
193301379	24/10/22	א 14	0100802459
193301460	24/10/22	16	0100488282
193301491	24/10/22	13	0100483138
193301571	24/10/22	12	0100171318
193301572	24/10/22	51	0100484211
193301640	24/10/22	31	0100054605
193301760	24/10/22	29	0101831261
193301797	24/10/22	9	0101188067
193301844	25/10/22	16	0100029731

12.12.2022
י"ח בכסלו 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 לחינוך 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,

אנציק חן,

מנהל הארנונה

12.12.22

(האגף)

ועדת הערר לענייני ארנונה

רשות פרינציפ, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

ח' מרחשון תשפ"ג

אנציק חן
מנהל הארנונה

אנציק חן
מנהל הארנונה

12/12/2022
דף מס' 1 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193302056	25/10/22	22	0100044047
193302142	25/10/22	4	0100340544
193302431	25/10/22	36	0100284120
193302451	25/10/22	34	0100488392
193302949	26/10/22	60	0100946387
193303060	26/10/22	9	0100222925
193303190	26/10/22		0100484211
193303191	26/10/22		0100484211
193303239	26/10/22	16	0100491760
193303544	27/10/22	8	0100687909
193303649	27/10/22	11	0100633814
193303792	27/10/22	126	0100643901
193304358	30/10/22	9	0100484633
193304553	30/10/22	23	0100495624
193304704	30/10/22	52	0101409031
193304968	31/10/22	א 14	0100268417
193304975	31/10/22	83	0101330533
193305049	31/10/22	121	0100930824
193305072	31/10/22	9	0100135982
193305075	31/10/22	7	0100043225
193305106	31/10/22	16	0100624239
193305265	31/10/22	35	0100911582
193305615	31/10/22	3	0101457306
193306022	2/11/22	6	0100181372
193306056	2/11/22	32 ו	0100490427
193306057	2/11/22	32 ו	0100490427
193306085	2/11/22	163	0101887458
193306190	2/11/22	135	0100492917
193306233	2/11/22	16	0100089671
193306245	2/11/22	39	0100884544
193306268	2/11/22	53	0100484179
193306945	3/11/22	34	0100770384
193306963	3/11/22	99	0100497230
193307515	4/11/22	4	0100486290
193308014	6/11/22	23	0100364986
193308225	6/11/22	74	0100669710
193308324	6/11/22	24	0101264952
193308370	6/11/22	52	0100189142
193308406	6/11/22	26	0100787178
193308643	7/11/22		0101178567
193308695	7/11/22	3	0100970914
193308699	7/11/22	28	0100984178
193308703	7/11/22	23	0100493792
193308716	7/11/22	3	0101486604
193308771	7/11/22	50	0100484211
193308772	7/11/22	74	0100484211
193308807	7/11/22	5	0100029606
193308838	7/11/22	93	0100487939
193309014	7/11/22	5	0100482341
193309108	7/11/22	54	0100244802
193309264	7/11/22	52	0100474890
193309415	8/11/22	9	0102048533
193309501	8/11/22	17	0101943148
193309504	8/11/22	19	0100480168
193309661	8/11/22	97	0101541296
193309670	8/11/22	65	0100899226
193309718	8/11/22	7	0100109435
193309797	8/11/22	156	0101447254
193309849	8/11/22	13	0101914323
193309850	8/11/22	19	0100269964
193309940	8/11/22	א 6	0100281575
193309958	8/11/22	15	0100373914

12/12/2022
דף מס' 2 מתוך 2

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193310187	8/11/22	2	0100490968
193310218	8/11/22	160	0100514919
193310307	8/11/22	23	0100223097
193310319	8/11/22	53	0100568050
193310330	9/11/22	א 79	0101007593
193310385	9/11/22	45	0101821177
193310404	9/11/22	65	0100821391
193310517	9/11/22	101	0100119765
193310529	9/11/22		0100078287
193310543	9/11/22	102	0100111465
193310650	9/11/22		0100486004
193310796	9/11/22	85	0100084149
193310798	9/11/22	א 79	0100359611
193310837	9/11/22	24	0100345993
193310924	9/11/22	17	0100479888
193310968	9/11/22	9	0100771035
193311020	9/11/22	32	0101803085
193311021	9/11/22	8	0101326024
193311085	9/11/22	7	0100345664
193311086	9/11/22	16	0100038088
193311130	9/11/22	16	0100173269
193311201	10/11/22	29	0102037662
193311202	10/11/22	6	0100468363
193311223	10/11/22	14	0100872165
193311235	10/11/22	3	0100624725
193311315	10/11/22	3	0100854108
193311400	10/11/22	150	0100849597
193311405	10/11/22	2	0100680260
193311454	10/11/22		0100131314
193311457	10/11/22	45	0100493701
193311465	10/11/22	19	0100712888
193311485	10/11/22	2	0100027163
193311502	10/11/22	א 20	0100816208
193311517	10/11/22	49	0100285952
193311603	10/11/22	23	0100666398
193311613	10/11/22	26	0100843382
193311624	10/11/22	126	0100893512
193311648	10/11/22	א 124	0100834289
193311657	10/11/22	3	0100946380
193311684	10/11/22	א 24	0100496499
193311687	10/11/22	74	0101642940
193311694	10/11/22	9	0100900374
193311720	10/11/22	13	0100489297
193311748	10/11/22	88	0101276946
193311806	10/11/22	12	0100572033
193311810	10/11/22	22	0100025518
193311850	10/11/22	26	0100197802
193311852	10/11/22	34	0100989167
193311876	10/11/22	11	0100827976
193311885	10/11/22	27	0100312778
193311959	11/11/22	10	0102011007
193312078	12/11/22	8	0100664791
193312226	13/11/22	6	0101495234
193312228	13/11/22	2	0102032809
193312270	13/11/22	6	0100484211
193312271	13/11/22	3	0101181236
193312779	13/11/22	15	0100896645
193312886	13/11/22	14	0101944106
193312888	13/11/22	21	0100289516