

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

העררים: 1. ציפורה פומרנץ

2. מכבי שירותי בריאות

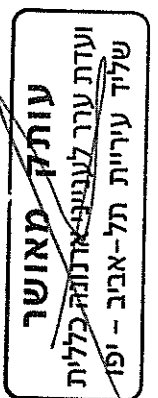
- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

1. העוררת 1 (להלן: "העוררת ו/או פומרנץ") הגישה ערר 140023411 על תשובת מנהל הארנונה, בהשגה אשר הוגשה מטעמה, בעניין חיובי ארנונה לנכס שמספרו בספרי העירייה 2000458157 והנמצא ברחוב קהילת סלוניקי 9 (להלן: "הנכס").
2. בערר טענה העוררת כי לנכס שבבעלותה הוצמד חלק ברכוש המשותף המהווה גג (להלן: "השטח המשותף") ואשר מעולם לא עשתה בו שימוש וממילא לא ניתן לעשות בו שימוש.
3. העוררת מוחה על תשובת המשיב להשגה לפיה דחה המשיב את השגת העוררת וקבע כי מדובר בשטח עצמאי המהווה נכס בר חיוב.
4. לטענת העוררת, בשטח האמור קיימת חלוקה פיזית בין חלקה של העוררת בשטח, לבין החלק הנוסף המוחזק על ידי העוררת 2, קופת חולים מכבי. לטענתה, בעוד שחלקה היא פנוי מכל אדם וחפץ, חלקה של קופת החולים מוחזק וקיימים בו חפצים והינו בשימוש.
5. לטענת העוררת 1, המשיב ייחס אליה שימוש בשטח המשותף תוך התעלמות מההפרדה בין חלקה לבין חלקה של קופת חולים.
6. עוד טענה העוררת כי המשיב התעלם מכך שמדובר בקומה מפולשת פתוחה, ללא חלונות, ללא כל סגירות וכי גובה הקומה אינו תקני.
7. עוד טוענת העוררת כי המשיב התעלם מהוראת צו המסים לפיה מאחר והעוררת מחזיקה בפתות מ-80% מהשטח המשותף והוא לא משמש למגורים, אין מקום לחייבה בארנונה בגינו.
8. העוררת 2 (להלן: "מכבי") הגישה אף היא השגה על חיובה באופן יחסי בשטח המשותף. המשיב דחה את ההשגה מנימוקים זהים, תוך קביעה כי אין בשטח הפרדה פיזית בין שני חלקי השטח המשותף.



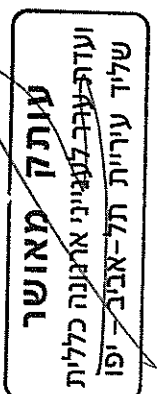
9. בתשובתו להשגה ציין המשיב כי מדובר בקומת ביניים עם כניסה אחת, כי לא מדובר בגג וכי לא מדובר בקרקע תפוסה.
10. בתשובתו להשגה וגם לערר הבהיר המשיב כי הנכס מחוייב בסיווג ותעריף הנמוך מסיווג קופות חולים ונחשב כ"שטחים טכניים" בבניין.
11. לאור העובדה כי מדובר באותו נכס, טענות זהות ומחזיקים משותפים, אוחדו העררים דן ובהתאם התקיים דיון אחד בפני הועדה.

על העדים והראיות

12. הצדדים הגישו ראיות ובפני הועדה נערך דיון הוכחות.
13. העוררת הגישה מטעמה תצהיר מטעם מר טל פומרנץ, נכדה של העוררת, אשר העיד כי מדובר ברכוש משותף וכי העוררת מעולם לא עשתה בו שימוש. העד טען בחזר את כל הטענות אשר הועלו בהשגה ובערר לפיהן מדובר בקומה פתוחה ללא חלונות, בגג שלא ניתן לעשות בו שימוש ובחלוקה ברורה עם קופת חולים מכבי.
14. בעדותו בפני הועדה, אישר העד כי לא מדובר בקומה האחרונה בבניין. עוד אישר העד כי אין בשטח סממן פיזי המייצר חלוקה בפועל בין חלקה של העוררת לבין חלקה של מכבי. העד אישר כי השטח מקורה למעט חלק קטן ממנו, כי ניתן להגיע ולהסתובב חופשי בשטח הגג וכי בידי העוררת, כמו שבידי מכבי וועד הבית מפתח לדלת הכניסה הראשית.
15. מטעם מכבי העיד מר בנימין שוויצר מנהל הנכסים בקופה. העד אישר כי אין מחלוקת לגבי גודל השטחים. הוא הוסיף ואישר כי מרבית השטח מקורה. העד אישר כי אין הפרדה פיזית בשטח בין מכבי לבין העוררת. העד אישר כי על הגג מוצבים מנועי מזגנים השייכים למכבי. העד אישר כי בשטח הגג לא ניתנים שירותי רפואה וכי עובדי מכבי לא עושים בשטח זה שימוש וכי האיש היחיד שמגיע לשם הוא איש האחזקה הטכנית.
16. מטעם המשיב העיד מר ניר אלל, חוקר שומה בעירייה. העד העיד כי הוא לא מוסמך לקבוע אם שטח מסויים הוא בר חיוב אם לאו כי זה לא תפקידו. הוא אישר כי התשריט משקף את המצב בפועל ובשטח למעט העובדה שיש להוסיף את המזגנים. הוא אישר כי בביקורת שלו מצא אדם שיושב על כיסא ואין לו ידיעה כלשהי מי הוא.

דיון והכרעה

17. העוררות טוענות כי יש לבטל את חיוב הנכס בארנונה.
18. טענת המשיב כי ההשגה מטעם העוררת 1 הוגשה באיחור. אף אם נכונה טענת המשיב בהקשר זה, ואף אם העוררת לא הצליחה ליתן הסבר מדוע ההשגה הוגשה ביוני 2021 ובאיחור ממועד קבלת הודעת השומה, אנו דוחים את הטענה שכן מדובר בטענה שלא עלתה בתשובת המשיב להשגה.
19. שעה שהמשיב בחר להשיב להשגה לגופה מבלי שציין בגוף תשובתו כי ההשגה מוגשת באיחור, אין לו להלין אלא על עצמו, ואין מקום לדון בטענתו המועלית לראשונה במסגרת תשובתו לערר.
20. הטענה כי מדובר בשטח גג – קומה מפולשת אשר מפרידה בין קומת הקרקע המסחרית לבין הקומות העליונות, אשר בחלקה אינה מקורה ואינה מהווה נכס.



21. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כ"כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו". גם בסעיף 1.3.1 לצו המסים של עיריית תל אביב יפו נאמר כי: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת

הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות...". מכאן שניתן לקבוע כי גם "גג" וגם "מרפסת" הינם חלק מהבניין.

22. הנכס בו עסקינן אינו עונה על הגדרת "גג" שכן "גג" במובנו הקלאסי וכן כהגדרתו במילון אבן שושן הינו "המכסה העליון בבניין". אולם לשיטתנו, אין צורך לקבוע אם עסקינן ב"גג" או ב"מרפסת" שכן שניהם בני חיוב על פי הוראות הדין והצו ודי בעובדה כי בשטח הנכס נעשה שימוש בפועל שכן זה הוא הבסיס לחיוב בדיני הארנונה שעה שהצו מכליל את כל יחידות השטח שבבניין, גם אלה ה"יוצאות" מגבולותיו ומחברות אליו.

23. יוער בהקשר זה כי ניתן לחייב גם גג של מבנה שבו נעשה שימוש וכי בדיני הארנונה אף קיימת התייחסות מפורשת, בחלק מהרשויות המקומיות, לנכס המוגדר כ"מרפסת גג".

24. גם העד מטעם המשיב וגם העד מטעם מכבי, אישרו כי ניתן להגיע לשטח הנכס וכי עליו הוצבו מתקנים ומזגנים.

25. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך: "מרפסת גג" - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם. הגדרה זו מתאימה לתיאור הנכס בו עסקינן.

26. אנו מסכימים, כי יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 חידון מסחר והשקעות כע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א - א - יפן [פורסם בנבו]: "גישת המערער, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3 ג ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג".

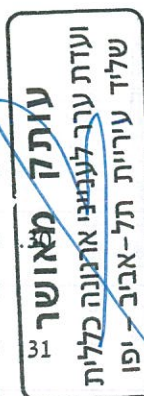
27. בית המשפט העליון קבע בבר"ם 7095/01 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב: "אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג" / אם לא - איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו"

28. שעה ששוכנענו כי בשטח נעשה שימוש בפועל וכי קיים פוטנציאל לשימוש בו, די בכך כדי לדחות את הטענה כי לא ניתן לחייב את השטח האמור.

29. כך קבע כבוד השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: "אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא) שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה".

מהראיות אשר הוצגו בפנינו עולה כי קיים רצף בין שטח הגג לשטח הקומות המסחריות, העד מטעם מכבי אישר כי ניתן להגיע בעליה לשם או ירידה מקומות גבוהות.

יפים גם בהקשר זה דברי בית המשפט בעניין עמ"נ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, בסעיף 3 לפסק הדין שם נקבע: "מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבנין" "יוכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים



כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב. מלשוו התקנה עולה, באופן ברור, כי המשיבה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה. לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש, אין כל רלוונטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פוטר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבנין".

32. הטענה כי חלק משטח הנכס אינו מקורה ואינו בר חיוב. לטענת העוררות, חלקו של השטח אינו מקורה ואינו בר חיוב. כל הצדדים העידו בחקירתם כי מדובר בחלק קטן יחסית לשטח הנכס.

33. בהקשר זה דעתנו היא כי בהתאם לצו המסים של העירייה ולהוראה אשר אוזכרה לעיל, אין מקום לחייב שטח שאינו מקורה בחיוב בניין. משכך, אנו קובעים כי חלקו של הנכס אשר אינו מקורה ובו נעשה שימוש יחד עם הבניין יחוייב בסיווג "קרקע תפוסה".

34. בשל אי הבהירות בנוגע לגודלו של חלק זה, המשיב יבצע מדידה עדכנית ומדויקת ביחס לשטח שאינו מקורה וישנה את הסיווג בהתאם.

35. באשר לטענה של החזקה בשטח הנכס ופיצולו בין שתי העוררות. הצדדים חלוקים ביניהם ביחס לגודל השטח שיש לחייב בו מי מבין העוררות.

36. אין מחלוקת כי מדובר בשטח אשר הוצמד לעוררות וכי עדי שני הצדדים העידו, כי לא קיים סימן של הפרדה פיזית בשטח. העובדה כי העוררת 1 לא עושה שימוש בשטח, כך לפחות לטענתה, אינה מבטלת את הבסיס החוקי לחיובה בארנונה.

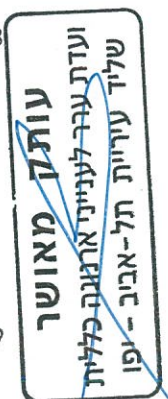
37. המשיב הבהיר בסיכומיו, כי ככל שתוצב הפרדה ברורה בין חלקי הנכס, הוא יבחן את החיוב והשימושים מחדש וייתחם למצב בפועל. אולם, נכון למועד הרלוונטי לעררים, מדובר בשטח אחד שלא ניתן לפצלו ליחידות שומה נפרדות.

38. יפים בהקשר זה דברי בית המשפט בעניין עמ"נ 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב (פורסם בנבו) שם נפסק: "הקביעה אם מציאות מסויימת עולה בקנה אחד עם דרישת הפיצול הקבוע המתוארת לעיל נתונה בידי מנהל הארנונה. החלטתו של מנהל הארנונה בעניין דנן לראות את הנכס כיחידה אחת ולא להכיר בחלוקת השטחים הארעית כיחידות משנה קבועות משקפת שיקול דעת נכון וסביר", על אחת כמה וכמה כאשר אין לנו כלל חלוקה ארעית.

39. העוררות מחזיקות בשטח ביחד ולחוד. העד מטעם מכבי הודה כי מכבי עושה שימוש בנכס, כי מוצגים שם מתקנים וכי העד מטעם המשיב מצא אף כיסא ואדם שיושב שם. דהיינו, מכבי עושה שימוש בשטח זה.

40. כך גם העד מטעם פומרנץ אשר אישור בעדותו כי ניתן להציב מתקנים וריהוט בשטח זה וכי הגישה לשטח נתונה בידי העוררות וועד הבית.

41. אין בידינו לקבל את טענת פומרנץ שהיעדר הפרדה פיזית בשטח מקורו בסירוב המשיב. מדובר בשטח בחזקת העוררת והן רשאיות לעשות בו כחפצן, כל עוד הדבר מותר מבחינה תכנונית וחוקית.



42. בהקשר זה אנו מאמצים את קביעות הועדה בהחלטות אליהן הפנה המשיב בסעיפים 27 ו-28 לסיכומיו. העובדה כי מדובר בשטח משותף אינה הופכת אותו לפטור מחיוב בהיעדר מחזיק המחזיק יותר מ-80% ממנו. במצב בו עסקינן שתי העוררות מחזיקות בכל השטח יחדיו וכל עוד לא הוצגה הפרדה לא ניתן לבחון את מהותו של השטח כשטח משותף.

43. טענת מכבי לזכאותה להנחת שני שליש בהיותה קופת חולים. יש לדחות טענה זו מאחר והיא נטענה לראשונה בסיכומי העוררת.

44. העוררת לא העלתה את הטענה בדבר זכאותה לפטור בגין שטח זה בהשגה מטעמה ואף לא בערר. מכאן, שלא יכולה להישמע טענה כפי שהועלתה בסיכומי התשובה מטעם העוררת לפיה היה על המשיב לטעון לאי זכאותה לפטור במסגרת תשובתו להשגה. שעה שהעוררת - מכבי, לא טרחה להעלות טענה זו בהשגה, לא היה המשיב מחויב להתייחס לטענה.

45. דברים אלה נכונים הם גם מכוח החלכה הפסוקה המחייבת את הענקת הפטורים שבפקודה בצמצום ותוך בחינה דקדקנית לגבי כל מצב.

46. למען הזהירות, ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, אנו סבורים, כי אם יוכח כי המתקנים המוצגים בנכס, ואשר מכבי הודתה כי הם שייכים לה, אכן משרתים את שטח המרפאה הפטור מחיוב (חלקי), ובמידה ויוצג אישור מתאים מאת שר הפנים, יש מקום לשקול את מתן הפטור כאשר תוגש בקשה בעניין.

סוף דבר

47. מכל הטעמים שלעיל, אנו דוחים את העררים וקובעים כי סיווג הנכסים נעשה כדין.

48. בנסיבות העניין - אין צו להוצאות.

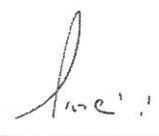
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

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.

01.11.23

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

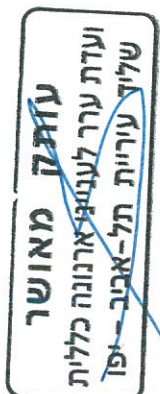
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ח קובי ישראלי


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן

קלדנית: ענת לוי



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

העוררת: פ.ש.ר – העמותה לפיתוח שירותי רווחה וחינוך

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

ה ח ל ט ה

ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר על תשובת מנהל הארנונה בהשגה אשר הוגשה מטעמה בעניין חיובי ארנונה לנכסים שמספרם בספרי העירייה 2000463639 ו- 2000463641 והנמצאים ברחוב בשביס זינגר 7 (להלן: "הנכסים").
2. לטענת העוררת הנכסים הפכו להיות מעון פעיל עם סיום עבודות השיפוצים ביום 1/5/2021 ולגבי התקופה שמיום 24/3/21 ועד 1/5/21 יש לפטור אותם בגין תקופה זו.
3. העוררת מציינת כי תהליך קבלת סמל המעון ארך זמן עם השלמת העבודות והליקויים וכי המעון לא היה פעיל בתקופה זו.
4. המשיב דחה את הטענות וציין כי מועד החיוב הינו מועד קבלת החזקה בפועל בנכסים וכי עצם החזקה מקים את החבות אף על פי שלא עושים שימוש בפועל בנכסים.
5. בהשגה מטעמה טענה העוררת גם לעניין גודל השטח אולם טענה זו לא הועלתה בערר ומשכך אין מקום להידרש לה.
6. בתשובתו לערר ציין המשיב כי לעוררת ניתן פטור מכוח סעיף 5(ה)ג(4) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 וזאת החל מיום 1/10/21. המשיב ציין כי לא ניתן להקדים את מועד מתן הפטור שכן המשיב החיל את הפטור באופן רטרואקטיבי בהתאם לאישור אשר ניתן לעוררת.
7. המשיב ציין כי הזכאות לקבלת הפטור הינה עם הגשת הבקשה וקבלת האישור הנדרש ופנייתה המאוחרת של העוררת לא תסייע לה.

על העדים והראיות

8. הצדדים הגישו ראיות ובפני הועדה נערך דיון הוכחות.
9. בפני הועדה העידה נציגת העוררת אשר ציינה כי לא נמסרה לעירייה כל הודעה בדבר מצבו של הנכס או היותו ריק.
10. העדה ציינה כי לא צירפה את רשימת הליקויים אשר תוקנו לטענת העוררת על ידי הקבלן.

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

11. העדה ציינה כי עד ליום 27/6/21 לא היה בידי העוררת אישור משרד העבודה והרווחה להפעלת המעון וחרף זאת הם הפעילו את המעון מיום 1/5/2021. אין חולק כי אישור סופי להפעלת המעון ניתן רק באוקטובר 2021 (ראה תצהירה של העדה מטעם העוררת והאישורים אשר צורפו אליו).
12. מן הראוי לציין כי גם במהלך הצגת הראיות, לא טרחה העוררת להציג את האישור הסופי והרשמי מיום 1/10/2021, שכן הצגתו היתה פועלת לחובתה של העוררת והיתה מלמדת כי היא לא עמדה בתנאי הפטור טרם למועד זה.
13. מעדויות העדה מטעם העוררת עלה כי במועדים להם היא טוענת, מאי 2021, לא כל הנכס פעל כמעון יום וכי לא נפתחו כל הכיתות אשר העוררת התכוונה לפתוח.
14. מטעם המשיב העידו שני עדים, האחד העיד כי נמנע ממנו לבקר בנכס ולעמוד על הפעילות המתבצעת בו גם לאחר שהזדהה כעובד העירייה. והשני העיד כי ביוני 2021 ביקר ולא מצא כל פעילות של מעון יום.

דיון והכרעה

15. העוררות טוענות כי יש לבטל את חיוב הנכס בארנונה.
16. טענת העוררת להיות הנכס לא ראוי לשימוש או ריק. כאמור, העוררת הודתה שלא מסרה הודעה בזמן אמת בדבר מצבו נכס, לא פנתה בבקשה לקבלת פטור בגין נכס ריק, ולא טרחה לצרף אסמכתא כלשהי לעניין הליקויים אשר לטענתה היו בנכס.
17. סעיף 330 לפקודת העיריות פוטר נישום המחזיק בנכס שאינו ראוי לשימוש מתשלום ארנונה. מלשון הסעיף ניתן ללמוד, כי על מנת שנישום יזכה בפטור לפי סעיף 330 לפקודה צריכים להתקיים שלושה תנאים מצטברים: הנכס מושא השומה נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; אין יושבים בו בפועל; והמחזיק בנכס מסר לעירייה הודעה על כך בכתב (ראה: עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו)).
18. הלכה פסוקה היא כי המבחן לבדיקת יכולת השימוש בנכס הוא מבחן אובייקטיבי - ה"פ 5074/86 עיזבון חסון נ' עיריית תל אביב, שם נפסק: "ייתכן מקרה, בו אכן מבנה מסוים אינו ראוי במצבו לשימוש, אך בהשקעה סבירה ומתקבלת על הדעת, ניתן להביאו למצב שימושי. במקרה כזה סירובו של בעל המבנה או מחזיקו לבצע את ההשקעה הדרושה לא יוכל לשמש לו כסות מאחוריה להפעיל את הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות".
19. בפסק הדין בעניין בר"מ 7511/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה (פורסם בנבו) נפסק: "דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח ייחנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין."

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

20. יפים בהקשר הזה גם דברי בית המשפט בעניין עמ"נ 41713-11-11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ירושלים, שם נפסק כי המבחנים לנכס לא ראוי במבנה תעשייה הרבה יותר חמורים מאשר בנכס למגורים כך שגם לעניין נכס שהיה שלד בלבד, נקבע כי: "תקופת ההמתנה, אשר במהלכה עומד על תילו מבנה שמעטפתו שלמה, שמותקנים בו חלונות ודלתות, ואשר יש לו

טופס 4 ותעודת גמר, המאפשרים התקנת מערכת חשמל ומים כל אימת שיחפוץ בכך הבעלים, אינה יכולה להיחשב לתקופה בה הנכס אינו ראוי לשימוש."

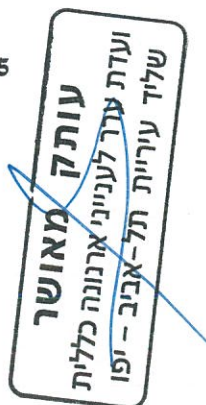
21. עוד הוסיף המשיב, כי היעדר שימוש אינו גורר העדר חיוב גם בהעדר שימוש בפועל בנכס ניתן לחייבו בהתאם לייעוד. בנוסף, נקבע בפסיקה, כי נכס שאינו בשימוש מסווג לצורך תשלום ארנונה לפי ייעודו התכנוני [עמ"נ (חיפה) 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת ארנונה בעיריית חיפה תק-מח 2004 (3) 1079 ועמ"נ 417/01 שירותי בריאות כללית נ' מנהל הארנונה המועצה המקומית שבי ציון, תק-מח 2001 (3) 11348] וזאת בהיעדר כל שימוש בנכס, כאשר לא ניתן לשלול חיוב באשר לשימוש אפשרי בנכס.
22. הלכה פסוקה היא, כי חובת הוכחת התקיימות הפטור מארנונה מוטלת על העוררת (עמ"נ (חי) 341/03 לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (19.7.04) פסקה ג(1.4)).

23. לעניין מסירת הודעה בזמן אמת, חובה לקרוא את פסק דינו של בית המשפט בעניין ע" 4457/98 בידור נאה מפעלי בתי זיקוק קולנוע בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו), שם נפסק: "בשולי הדברים צריך להוסיף כי למסירת ההודעה לעיריה יש חשיבות גם לצורך האפשרות לבדיקה מיידית של השינוי הנטען. כך הם הדברים לגבי חילופי מחזיק, שאז יש חשיבות למסירת ההודעה במועד שהמחזיק נכנס לנכס וניתן לגבות ממנו את הארנונה. לעומת זאת, אי מסירת ההודעה עשויה להקשות על גביה מהמחזיק, אם בינתיים עזב את הנכס או, כמו בענייננו, הוא חסר יכולת פרעון. אלה פני הדברים גם בהודעה על בנין הרוס, המחייבת בחינה ובדיקה של מצבו של הבנין. בהקשר זה נזכיר את המבחנים שנקבעו לקביעת הפטור, למשל בר"מ 8749/04 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, דינים עליון, כרך ע, 467, שם אישרה השופטת ביניש דברים שכתבה השופטת גילאור "שנית, קבע בית המשפט כי מצבו של הבנין אינו עומד בשלושת המבחנים שקבעה הפסיקה לבחינת מצבם של בניינים אשר נטען כי יש לפטור את מחזיקיהם מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודה: מצבו ההנדסי של הבנין, ההשקעה הכלכלית הנדרשת על מנת להשתמש בבנין למול שוויו וכן האפשרות או הכוונה ליעד את הבנין לשימוש כלשהו." החשיבות של מיידיות ההודעה ברורה ממבחנים אלה."

24. פסקי דין רבים נכתבו תוך התייחסות לדרישת הוראות הדין ל"מסירת הודעה בכתב" הן בהקשר של סעיף 325 ו-326 לפקודה בדבר הודעות על שינויי מחזיקים והן בהקשר של סעיף 330 וסעיפים אחרים כפי שניתן ללמוד מפסק הדין.

25. כך נאמר בעניין זה על ידי בית המשפט הנכבד בעניין עתמ (חי) 1442/05 מנע ניסים נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו): "עוד אני מבקש להסתייג במפורש מן האפשרות אליה התייחס השופט ברלינר בדבר פקודת הארנונה "[ש]ניתנה למחזיק לשעבר בנכס להבין שדי בכך [בהודעה בעל פה]". פתח כזה מזמין טעון מהסוג שהעירייה לא תוכל להתמודד איתו. מול אמרה נחרצת של נישום שכך נאמר לו, לא יוכל פקיד העיריה, שמפגש עם אזרחים רבים בענייני ארנונה הוא בשגרת יומו, לזכור מפגש בודד שנערך לפני זמן (ובדרך כלל מתעוררים טעוניהם כאלה באיחור ניכר, וההליך המשפטי רחוק עוד יותר). כל שיוכל עובד העירייה לומר הוא כי "על פי החוק והנהלים, לעולם אין אנו אומרים דבר כזה". לא בכדי נראית דרישת הכתב כקונסטטיטובית, ואיני רואה מקום לכרסם בה."

26. ראה גם את דברי בית המשפט הנכבד בעניין תא (י-ם) 700457/09 עיריית ירושלים נ' שיק-ארועים ומזון בע"מ (פורסם בנבו): "שיק לא הודיעה לעירייה על החזקתה בנכסים הנדונים מעת שהחלה להחזיק בהם. אין לקבל את טענתה כי בקשתה לקבל רישיון עסק מן העירייה מהווה ראיה לידיעת העירייה על החזקת שיק בנכסים. לא זו בלבד שרישיון העסק אינו מתייחס לנכס ספציפי (ת/2-ת/3



ועדות שטרק בדיון 1 בעמ' 29 ש' 23-31; ממילא הבקשה לקבלת רישיון עסק מופנית למחלקת רישוי עסקים הפועלת על-פי מערכת דינים שונה לחלוטין ואינה מהווה הודעה בהתאם לפקודת העיריות".

27. הטענה כי יש להחיל את הפטור ממועד מוקדם יותר 1/5/2021. העוררת טוענת כי בפועל היא הפעילה את המעון ממועד מוקדם יותר אף ללא קבלת אישור משרד העבודה והרווחה.

28. המשיב ציין כי הוא העניק את הפטור ממועד מתן האישורים המתאימים אוקטובר 2021.

29. לגופה של טענה ציין המשיב, כי במועד הנטען לא היו בידי העוררת האישורים הנדרשים בהתאם ללשון החוק וממילא לא היתה יכולה לזכות בפטור המבוקש.

30. על פי הוראת פקודת הפיטורין והדין, על מנת לזכות בפטור המבוקש יש צורך בהכרה על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה 1965 וכן מעון יום כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות, התשע"ט-2018. העוררת לא הציגה אישורים כאמור.

31. יפים בהקשר זה דברי בית המשפט בעניין עמ"נ 12759-12-17 מנהל הארנונה של עיריית ירושלים נ' ב. צ. י. פ. צעד קדימה בע"מ (פורסם בנבו) שם נפסק:

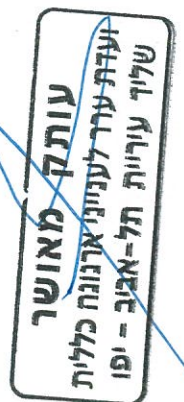
"לשיטתה של הוועדה, כדי ליהנות מהפטור מארנונה שבסעיף 5(ה) (4) לפקודת הפיטורין די בכך שבפועל נעשה שימוש בנכס כמעון יום, שהרי בהוראת החוק האמורה "לא הוזכר ולו ברמז התניית מתן הפטור בהצגת רישיון להפעלת מעון יום /או 'סמל מוסד' כזה או אחר".

קביעה זו אינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק ועם תכליתו. הוראת הפטור קובעת כי יוענק פטור למעון יום "כמשמעותו" בחוק הפיקוח, ולא "כהגדרתו" בחוק הפיקוח. על משמעותה של הבחנה זו עמד בית המשפט העליון בע"מ 4105/09 עיריית חיפה נ' עמותת העדה היהודית הספרדית בחיפה [פורסם בנבו] (2.2.12):

"צודקת המדינה בטענתה שמבחינה מילולית המילה 'כמשמעותו' רחבה יותר מהמילה 'כהגדרתו', ובעבר, לא פסל בית משפט זה את האפשרות שתהיה נפקות פרשנית להבדל בין שני המונחים ... בענייננו, יש לדעתי ליתן נפקות להבדל בין 'הגדרה' לבין 'משמעות', שכן בחוק הפיקוח אין 'הגדרה' של 'מעון יום', אך ניתן עדיין, באופן סביר, להבין מהי משמעותו של 'מעון יום' מעיון בהוראות חוק זה"

על פי הוראת החוק האמורה, לצורך קבלת הפטור לא נדרש לעמוד בהגדרת "מעון שבחוק, אלא נדרש לעמוד בכלל הוראות חוק הפיקוח, ובכלל זה בחובה לקבלת רישיון לניהול מעון שבסעיף 2(א) לחוק, אשר יינתן למעון הממלא אחר התנאים שנקבעו בתקנות (סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח). כך, בסעיף 5(א) לחוק הפיקוח נדרש שהבקשה לרישיון תכלול את הפרטים שייקבעו בתקנות לרבות פרטים בדבר התנאים התברואתיים והחומריים של המעון, מטרותיו, תפוסתו, תקן עובדיו והכשרם המקצועית." (הדגשה אינה במקור).

32. וכך נפסק בעניין עמ"נ 18292-03-18 מעון המלאכים בע"מ נ' עיריית חיפה ואח' (פורסם בנבו): "ברי שהתכלית האמורה מחייבת כי הפטור יינתן רק לאותן מסגרות אשר מקיימות את הדרישות האמורות. הדרישות השונות להפעלת מעונות מצויות בחוק הפיקוח ובתקנותיו, ברי כי לשם הגשמת תכלית הענקת הפטור יש לייחדו אך ורק לאותם מעונות הממלאים אחר דרישות חוק הפיקוח. מתן פטור רק למעונות מפקחים נועד לתמרץ מעונות יום לילדים להחיל על עצמם את הוראות הפיקוח הקבועות בדיון, שאחרת יזכה כל מי שמפעיל מקום שהייה יומי לילדים לפטור, גם אם מדובר במעון



שאינו ראוי ואינו ממלא את הוראות חוק הפיקוח. ייחוד הפטור רק למעונות מפוקחים יתרום לא רק במתן הטבה כספית, אלא גם בהקפדה על הבטחת צרכיהם של הילדים הפעוטים הנוקשים למעונות היום. מן האמור מתחייבת המסקנה כי הוראת הפטור בסעיף 5(ה) (4) לפקודת הפיטורין מיועדת רק למעונות יום הנתונים למשטר פיקוח על פי חוק הפיקוח על מעונות. מעון שאינו עומד בדרישות הפיקוח אינו זכאי לעידוד בדרך של הענקת פטור."

33. לצד כל האמור לעיל, בפסיקה נקבע כי הוראות פטור מדיני מס יש לפרש בצמצום שכן הן חותרות תחת עקרון השוויון בדיני המס. ראה למשל:

- א. בג"ץ 26/99 עיריית ירושלים נ' שר הפנים (פורסם בנבו).
- ב. לרע"א 7417/01 צרי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו).
- ג. עמ נח"י 342/95 מרכז משען ואח' נ' מנהל ארנונה - מועצה מקומית טבעון (פורסם בנבו).
- ד. בג"ץ 4725/07 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים (פורסם בנבו).
- ה. ח"פ 303040/97 בתי זיקוק לנפט בע"מ נ' המועצה האזורית זבולון (פורסם בנבו).
- ו. בג"ץ 6741/99 ארנן יקותיאל נ' שר הפנים (פורסם בנבו).

סוף דבר

34. מכל הטעמים שלעיל, אנו דוחים את העררים וקובעים כי סיווג הנכסים נעשה כדין.
35. על יסוד הסכמות הצדדים לדיון בהרכב חסר, כפי שהן מקבלות ביטוי בפרוטוקול מיום 26.1.2023, אנו מכריעים בתיק דנן בהרכב זה כאמור.
36. בנסיבות העניין ורק בשל העובדה שהעוררת מקיימת פונקציות חינוכיות לרווחת הציבור - אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 01.11.23

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

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 אחוד פלדמן
 קלדנית: ענת לוי


 יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כחן



מס' ערר: 140022342

ועדת ערר לענייני ארגונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: נציגות הבית המשותף ברחוב אלוף קלמן מגן 3, 5-7

- נגד -

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטת

הנכס נשוא הערר שבנדון נמצא ברחוב קלמן מגן 3, 5, 7-1 בתל אביב והוא מורכב משלושה מגדלי מגורים
הבנויים מעל שני קומות משרדים ("הנכס").

המחלוקת בין הצדדים נסובה על סיווגו של הנכס, המסווג על ידי המשיב תחת סיווג "בניינים שמשמשים
למגורים".

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה את הערר שבנדון ביום 23.11.2020, והמשיב הגישה בקשה לסילוק על הסף מחמת
הערר הרשאה לייצוג.

2. ביום 24.5.2021 התקיים דיון מקדמי ובמסגרתו נתבקשה העוררת להציג לוועדה מסמכים שונים.

3. ביום 4.10.21 ניתנה החלטת ביניים של הועדה בעניין טענת המניעות ו/או העדר הרשאה של המשיב,
ואשר קבעה, בשורה התחתונה, שעל העוררת להציג הסמכה ספציפית ברב הנדרש על פי התקנון
המסמיכה את העוררת לייצג בהליך שבנדון. והועדה נתנה ביד העוררת שחות להצגת הסמכה
כאמור. בנוסף, הצדדים נתבקשו להגיש תצהירי עדות ראשית לעניין הערר גופו.

4. לעניין ההסמכה הגישה העוררת פרוטוקול של אסיפה כללית שנתית של בעלי הדירות מיום
31.12.2021 (להלן: "הפרוטוקול") וכן תצהיר של מר צבי קוד, יו"ר נציגות הבית המשותף. המשיב
הגיש תגובה לפרוטוקול וכן דרי"ח חוקר מיום 31.5.2021.

5. הצדדים הגישו לוועדה הסכמה דיונית ולפיה הצדדים מוותרים על חקירות העדים. כמו כן הוסכם שהחלק בדו"ח המתייחס לשרטוט A בלבד הוא החלק הרלוונטי לערר.

6. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

7. הסוגיות הטעונות הכרעה בתיק זה הן שתיים:

א. טענת העדר יריבות: האם, כטענת המשיב, הפרוטוקול שהוגש על ידי העוררת לאחר מותן החלטת הביניים של הועדה, אינו עונה לדרישה של הסכמה ספציפית ברב הנדרש, ועל כן יש למחוק את הערר בהעדר יריבות.

ב. הטענת לפטור מחיוב: האם כטענת העוררת, שלושת המחסנים המשמשים את הדיירים כמחסן אופניים, פטורים מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו ובהיותם שטח משותף?

טענות הצדדים

טענות העוררת

8. שלושת המחסנים נשוא הערר היו במקור חלק ממתחם קולינארי "שרונה מרקט" ומי שחוייבו בגינם היו הגופים המסחריים שהחזיקו במתחם. לימים, המחסנים הועברו למגדלי המגורים (אחד לכל מגדל) ונמסרו לחזקת נציגות הדיירים. לאחר העברת החזקה, והחל מיום 1.6.2023, הושתו חיובי הארנונה בגין המחסנים על בעלי הדירות.

9. העברת החזקה במחסנים לידי הנציגות (או בעלי הדירות) נעשתה מאחורי גבם של בעלי הדירות וללא הסכמתם וקיימת מידה רבה של חוסר תם לב בנסיון המשיב למנוע את התגוננות בעלי הדירות במסגרת ערר זה, באמצעות הנציגות, בגין חיובים אלו.

10. עקרון היסוד בארנונה הוא כי זהותו של החייב בארנונה היא של הגורם שלו חזקה חקובה ביותר לנכס, ומרגע שהנציגות הבהירה שהיא המחזיקה בנכס יש לראותה ככזאת ותמוחה התעקשות המשיב לרשום את בעלי הדירות היחידניים כ"מחזיקים".

11. על פי החלטת ועדת הערר, הגישה הנציגות מסמך של האסיפה השנתית שלבעלי הדירות המאשרת לנציגות לייצגם בכל הליך חוקי ביחס למחסנים (נספחים 5-6 לתצהיר העוררת).
12. לגופו של עניין טוענת העוררת, כי מדובר בקומפלקס של 3 בניינים אשר לכל אחד מהם כניסה ראשית במפלס העליון וכניסה משנית בקומת הקרקע. בקומת הקרקע ישנם שלושה חללים שיועדו במקור לשימוש דו תכליתי (מתחם מוגן ואחסנה). בעקבות סכסוך עם היוזם הגיעו דיירי הבניין (324 דירות בסך הכל) להסכמה עם היוזם שהחללים יפוגו מכל שימוש מסחרי, והחזקה הבלעדית בהם תמסר לדיירים ותהווה רכוש משותף. הואיל ולא נבנו בבניינים חדרי אופניים, החליטה הנציגות ליעד את החללים כמחסנים לאופניים וזה השימוש אשר נעשה בהם בפועל מאז הועברה החזקה בחללים לנציגות.
13. מכאן, שמדובר בחללים הנמצאים בחזקת הנציגות, משמשים בפועל כמחסני אופניים של דיירים ומהווים רכוש משותף. מר קוך הצהיר, שהחללים אינם בבעלות מי מהדיירים אשר אך מורשים לאחסן בהם אופניים וכי חלל זה מנוהל על ידי הנציגות כשם שהנציגות מנהלת את שאר החללים המשותפים בבניינים. הואיל והחללים אינם משמשים כבריכת שחיה או חדר משחקים או למטרה דומה, הרי שהם נופלים תחת הרישאה להגדרת סעיף 1.3.1 וי לצו, מה גם שקיומו של חלל אופניים הוא חובה בכל בניין בהתאם לתקנה 2 ב לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) וכן על פי תקנון התביע החל על הבניינים.
14. בניגוד לטענת המשיב, החללים נופלים תחת הרישאה של סעיף 1.3.1 וי – הכלל – ולא תחת התריג לכלל האמור המופיע בסייפא לאותו סייק, כלומר מתן הפטור לשטח המשותף הוא הכלל ולא התריג לכלל. העוררת אף מפנה בעניין זה לפסה"ד בעניין **בזק** ובעניין **שבון המנוחה חנה ציפורן**. בכל מקרה, גם אם הניסוח של הסעיף בצו אינו בהיר דיו, הרי שיש לפרשו לטובת הנשום.
15. המבחן שנקבע בפסיקה ליישום משותף הוא מבחן כפול – השטח נמצא מחוץ לנכסי המחזיקים ומשמש יותר ממחזיק אחד. המחסנים נשוא הערר עונים לשני הפרמטרים, שכן החללים נמצאים בקומת הקרקע שבה אין דירות אלא רק שטחים משותפים (מבואה, חדרי מדרגות ומעליות). המקרה שבנדון אינו דומה לתיק הערר בעניין **נכסי אליאל** אשר עסק בחדר אופנים בבניין משרדים ובו נקבע כי המחזיקה הבלעדית היא חברת הניהול ולכן השטח אינו נמצא מחוץ לשטח של נכסי העוררת.

טענות המשיב

16. פרוטוקול האסיפה הכללית שהציגה העוררת אינו עונה לדרישה להסמכת הנציגות על ידי כל אחד מדיירי הבית המשותף. המשיב מפנה לסעיף 12(ב) לתוספת לחוק המקרקעין, בו נדרשת הסכמה של בעל דירה להחלטה הנטילה עליו חובות. במסמך שהציגה העוררת אין פרטים מהותיים כמו שמות

הדיירים המצביעים, וסדר היום. מבלי לגרוע מכך, מסמך זה חל לכל היותר ממועד הוצאתו (31.12.2021) ולא על התקופה שקדמה לכך.

17. לעניין מתן הפטור למחסנים טוען המשיב, כי בהתאם להסכם הפשרה שהושג בין הדיירים לחברת גינדי, הדיירים יירשמו כמחזיקים במחסנים. גם הוועדה קבעה כך במסגרת החלטת הביניים.

18. מבלי לגרוע מכך, העוררת אינה ישות משפטית ולא ניתן להיכבד בארנונה. היישות הקרובה ביותר לנכס הם הדיירים ולכן חיובם הוא כדין.

19. פרשנות העוררת לסעיף 1.3.1 ו' לצו היא שגויה. הפרשנות הנכונה היא **נחיצות השטחים המשותפים לקיומו של בניין משותף**. לכן, שטחים כמו חדרי מדרגות מעליות ומעברים נחשבים כשטח משותף ואילו בריכות שחיה, חדרי אופניים וכיו"ד שאינם הכרחיים לקיומו של הבניין אינם נכנסים תחת הרישא לסעיף. במסגרת הסיור שנערך בנכס נמסר למשיב שהמפתחות למחסנים נמצאים אצל הדיירים ולא אצל הנציגות. מדובר **בשטח בר חיוב** הנופל תחת **החריג** לסעיף 1.3.1 ו' (הסייפא) שכן לא מדובר בשטחים משותפים "קלאסיים" הזכאים לפטור. המשיב מפנה למספר החלטות של ועדות הערר-**גידה פורן, מלובני ובומבך**.

20. אין לקבל את טענת העוררת לעניין החובה להקים חדרי אופניים במסגרת תקנות התכנון, שכן עובדה היא שהבניינים קיבלו אישור אכלוס ללא ייחוד שטחים כחדרי אופניים, ומכאן שלא מדובר היה בדרישה קוגנטית.

21. לא ברורה הפניית העוררת לפסקי דין בהם נקבעה חזקה ייחודית בנכס המחוייב למתזיק ספציפי, שהרי גם במקרה זה הוכחה חזקה ייחודית לדיירי הבניינים אשר מתזיקים במפתחות המחסן. כך או כך, התוספת לחיוב כל דייר היא 0.09 מ"ר ומדובר בחיוב זניח.

דיון ותכרעה

טענת הערר יריבות

22. במסגרת החלטת הביניים שנתנה הועדה, דנה הועדה בשאלה האם **נציגות הבית המשותף יכולה לבוא "בנעלי" בעלי הדירות, הנישומים, לצורך הדיון בערר שבנדון**. עובר למתן ההחלטה הגישה העוררת לוועדה תצהיר של חבר הנציגות אשר אליו צורף פרוטוקול תאסיפה הכללית של בעלי הדירות מיום 25.12.2020 (לאחר הגשת הערר) שבו נושא הערר שהוגש כלל לא נזכר. לפיכך קבעה הועדה, שעל מנת לדון בערר גופו על העוררת להציג אסמכתא על קיומה של הסמכה מפורשת לייצג את הדיירים בחליף למול ועדת הערר.

23. ביום 2.1.2022 הגישה העוררת פרוטוקול של האסיפה השנתית של בעלי הדירות של שלושת הבניינים נשוא הערר, אשר במסגרתו צויין כי המחסנים נשוא הערר נמסרו לתזקת נציגות הדיירים וכי נציגות הדיירים מוסמכת לנהל בשמם כל הליך חוקי ביחס לחללים אלו, לרבות בכל הנוגע לחיובם בארנונה (להלן כאמור: "הפרוטוקול").

24. הפרוטוקול הועבר לתגובת המשיב אשר טען כי הפרוטוקול אינו ערוך כנדרש, וכי העוררת לא הוכיחה שפעלה בחתאם לחוק בכל הנוגע לכינוס האסיפה. במענה לתגובה זו ניתנה החלטת הועדה ביום 27.1.22 ולפיה: **"אין זה מסמכות הועדה לקבוע האם כתב התסמכה שהוגש ע"י העוררת ניתן כדין או לא. העוררת הציגה כתב הסמכה אשר נחזה להיות הסמכה לייצג את בעלי הדירות בערר שבגדון ודי בכך על מנת לאפשר לעוררת להמשיך בהליכים".**

25. לא מצאנו בסיכומי המשיב טענות חדשות שלא נטענו בעניין זה והועדה חוזרת איפה על החלטת הבניינים מיום 27.1.22 לעיל ויובהר שהפרוטוקול שהוגש לוועדה מספק לחלוטין לעניין מעמד הנציגות בערר זה.

26. בהמשך לכך לא ברורה טענת העוררת שיש לחייבה בתשלומי הארנונה. צודק המשיב שהעוררת אינה ישות משפטית ולפיכך לא ניתן לחייבה בארנונה. לאור זאת, עצם חיוב יחיד בעלי הדירות נעשה כדין, בהיותם מחזיקים ובעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

הזכאות לפטור

27. כעולה מסיכומי הצדדים, המחלוקת בין הצדדים איננה מחלוקת עובדתית שכן אין חולק בדבר השימוש שנעשה בנכס נושא הערר- מחסנים לאופניים או "חדר אופניים" אשר בו מורשים כלל דיירי/בעלי הדירות לאחסן אופניהם. מדובר בחללים שאינם מוחזקים באופן בלעדי על ידי דייר/בעל דירה ספציפי ולא על ידי נציגות הבית המשותף, וזאת להבדיל מפסק הדין בעניין **נכסי אריאל** הנזכר בסיכומי העוררת (עמ"נ (מינהליים ת"א) 63833-06-20 **נכסי אריאל חניון מגדל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו** (נבו 13.09.2021)), שבו נדון סעיף 1.3.1 ז' לצו לעניין בניין משרדים ונדחה ערעור העוררת על קביעת ועדת הערר, שהחזקה הייחודית בחדר האופניים היתה הלכה למעשה בידי חברת הניהול.

28. המחלוקת היא איפה ביחס לפרשנות שיש ליתן לסעיף 1.3.1 ז' לצו בהקשר של הנסיבות שלפנינו. סעיף זה קובע כך:

"שטח משותף בבנין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחייה, לחדרי משחקים וכד', וכן למעט שטחים משותפים במלון דירות"

29. כאמור לעיל, העוררת סבורה שיש לפרש את הסעיף הנ"ל לצו הארנונה כפשוטו. כלומר, הואיל והחללים נשוא הערר אינם בריכת שחייה או חדר משחקים או שימוש למטרה דומה לאלו (הסייפא לסעיף), הרי שיש להחיל על הנכס את הפטור הקבוע כברירת מחדל ברישא לסעיף. בתוך כך נטען, שאופי השימוש החללים הינו פאסיבי, להבדיל משימוש כבריכת שחייה או חדר משחקים שהוא שימוש אקטיבי בעל ערך מוסף לשימושים הרגילים שנעשים ברכוש המשותף (סעיף 34 לסיכומי העוררת). בנוסף נטען, שמדובר בשימוש חובה אותו קבעה עיריית תל-אביב במסגרת "הנחיות מרחביות לפיתוח במגרש והסדרי חניה" ("ההנחיות") ולכן לא מדובר בשימוש אופציונאלי אלא בשימוש חובה בדומה לחדרי אשפה בבניין. לטענת העוררת, פירוש זה עולה בקנה אחד גם עם כללי הפרשנות לחקיקת משנה פיסקלית, המיטיבה עם הנישום, ובפרט מקום שבו לשון הסעיף מנוסחת בצורה 'מרושלת'. לבסוף מפנה העוררת לפסיקה אשר פירשה את סעיף 1.3.1 ו-ו' ח' ככזה הכולל שני תנאים, אשר מתקיימים במקרה הנדון, ואילו המשיב מצידו לא הוכיח שיש בשטח נהנה עיקרי ("ייחודיות הזיקה").

30. המשיב מציע פרשנות שונה לסעיף 1.3.1 ו' שבמחלוקת ולפיה, המבחן העיקרי איננו רק אם מדובר בשטח המצוי מחוץ לנכסי המחזיקים וכן משמש יותר ממחזיק אחד, אלא שיש גם לבחון האם חדר האופניים הכרחי לקיומו של בניין משותף (כמו חדר מדרגות, מעליות, מעברים) ומשמש גם מי שאינו מתגורר בבניין או שמדובר בשימוש מסוג של חדרי משחקים ובריכות הוא "שימוש נוסף וייחודי" שאינו הכרחי ולכן מהווה שימוש נוסף ומועיל לדירת המגורים. המשיב מפנה בעניין זה לשורה של החלטות של ועדות ערר אשר קיבלו עמדה זו של המשיב. אשר לחנחיות, נטען על ידי המשיב שהוצאו לאחר מותן היתר הבניה לבניינים ולכן כלל אינן רלוונטיות.

31. התלבטנו לא מעט בנימוקים שהועלו בפנינו על ידי הצדדים והגענו למסקנה שעמדתנו היא כעמדת המשיב, גם אם מנימוקים שונים מעט מאלו שהעלה המשיב.

32. כידוע נפסק, שארנונה יש לפרש ככל חיקוק אחר, בהתאם לתורת הפרשנות התכליתית (ע"מ 9597/11 עיריית יהוד מונסון נ' אורגל א.ל.פ סחר בע"מ [פורסם כנב] (3.4.13)).

33. סעיף 1.3.1 ו' לצו קובע, על פי לשונו, את ברירת המחדל ולפיה שטח משותף בבניינים שאינם משמשים למגורים יחיה פטור מחיוב בארנונה "למעט שטחים המשמשים לבריכת שחייה, לחדרי משחקים וכד'". השימוש בתיבה יוכדי מעיד על כך שמדובר ברישימה לא סגורה של שטחים הנופלים לתוך החרג. הרציונל (או התכלית) הפשוט העולה, לדעתנו, מלשון הסעיף הוא שניתן פטור לשטחים משותפים, המהווים חלק בלתי נפרד והכרחי לשימוש בדירות, ובלבד שלא נעשה בהם שימוש ייחודי על ידי מי

מדיירי הבניין. פרשנות זו מתיישבת עם הפרשנות שניתנה על ידי בית המשפט המחוזי למונח "שטח משותף" בסעיף המקביל הנוגע לבניינים שאינם משמשים למגורים (1.3.1 ח') במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל (פורסם בנבו, 25.12.2017) (להלן: "פרשת ציפורן").

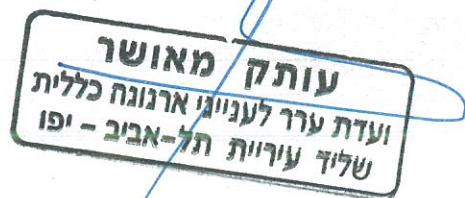
"מה הוא אם כן 'שטח משותף' בצו הארנונה? שטח משותף, כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית....."

34. ההגיון הפשוט מחייב שהסיבה לכך שברוכות שחיה, חדרי משתקים וכד' הוצאו מגדר הפטור שניתן לשטחים המשותפים הוא, ששטחים אלו מעניקים לדייר/בעלי הדירות בבניין ערך מוסף בנוסף לשטח העיקרי המוחזק באופן בלעדי על ידם, וזאת למרות שאין בעלי זיקה בלעדית לשטח האמור. במילים אחרות: הגם שאין חולק שמדובר בשטחים משותפים, במובן זה שהם מצויים מחוץ לדירות ומשמשים יותר מבעל דירות אחד, לשטחים אלו ערך מוסף וישיר לדירות ולבעלי הדירות.

35. במקרה הנדון הגיון זה אף מתחזק שכן ניתן לראות בחדר האופניים המשותף "כמחסן משותף" המשמש את כלל בעלי הדירות (במושע), אשר לכל אחד מבעלי הדירות יש בו חלק יחסי ובלתי מוגדר לצורך הצבת האופניים אשר בבעלותו. "המחסן המשותף" נותן בידי בעלי הדירות ערך מוסף כפול: הן ערך של נוחות (או הנאה) והן ערך כלכלי שכן הוא "חוסך" לבעלי הדירות שטח חלופי שהיה עליהם להקצות לטובת אחסון האופניים, בין אם בתוך הדירה ובין אם בתוך מחסן פרטי אשר יש להם בבניין, בגין שניהם מחויבים בעלי הדירות בארנונה. לענין זה רלוונטיים דברי בית המשפט ב עמ"נ (מינהליים ת"א) 63833-06-20 נכסי אריאל חניון מגדל סנטל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (נבו 13.09.2021): יבפרט מקובלת עלי נטיית של ועדת הערר לראות בהסדר קשירת האופניים כסוג של שירות שהוענק על ידי המערכת לחלק מדיירי הבניין (עמוד 5 להחלטת) - ולטעמי הסתכלות זו היא נכונה גם אם לא נעבתה תמורה ישירה או עקיפה בשל כך. דהיינו, לפי תפיסה זו של המצב, המערכת עצמה השתמשה בחדר על מנת לספק שירות "ערך מוסף" לשוכרי המשרדים ועובדיהם"

36. לענין חיוב מחסנים משותפים בארנונה נפנה גם לפסה"ד בענין ת"צ (מינהליים מרכז) 46540-02-16 מוסי ליטר נ' עיריית חוד השרון (נבו 22.08.2018) במסגרתו נדחתה בקשה לאישור תובענה ייצוגית להשבת כספי ארנונה שנגבו ביחס לשטחים משותפים בבניינים, אשר אינם צמודים לדירה. נפסק כי לשון צווי הארנונה של המשיבה סובלת פרשנות לפיה שטחים משותפים הם חלק משטח דירת מגורים.

37. במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל (פורסם בנבו, 25.12.2017) (להלן: "פרשת ציפורן") נדונה טענת המחזיקים במשרדים שאין לחייב אותם בחלק היחסי של חדרי נוחות הנמצאים במסדרון קומתי בבניין שכן הם משמשים את כל באי הקומה, והשאלה שעמדה להכרעה היא האם מדובר ב"שטח משותף" הפטור מארנונה



בהתאם לסעיף סי' 1.3 ח' לצו הארנונה. במסגרת ערעור זה, העלה המשיב טענה דומה מאוד לזו המועלית במסגרת הערר שבגדון (ההדגשות שלי- ר.פ. 5):

"מנהל הארנונה טען בנוסף, כי המבחן לקיומו של נכס משותף הוא המבחן התכליתי. לשיטתו, חדרי הנוחיות הם לא שטח משותף כיוון שהם הכרחיים לפעילות הנכס, כשכל שימוש בנכס מחייב גם קיומו של חדר נוחיות לטובת המחזיק, עובדיו ולקוחותיו. נטען שבעבר היו חדרי הנוחיות בתוך העסק, אולם הם הוצאו למסדרון הקומה משיקולים של יעילות וחסכון או משיקולים אדריכליים, ומיקומם מחוץ לנכס אינו הופך אותם לשטח משותף. מנהל הארנונה הבחין בין חדרי הנוחיות, ובין מסדרונות, מדרגות ולובי שהם כן שטח משותף, כיוון שגולדו מאופי הבניין ככולל מסי יחידות וכל תכליתם לחבר בין קומות ויחידות ולאפשר גישה. לשיטתו, אם ננתק את הנכס (המשרד) מהבניין, לא יהיה צורך במסדרונות, מדרגות ולובי אך כן יהיה צורך בחדר נוחיות".

38. בית המשפט המחוזי דחה שם את הפרשנות התכליתית שהציע המשיב ולפיה פרשנות הביטוי "שטח משותף" לצורך מתן פטור תעשה לפי מבחן תכליתי של נחיצות השטח לנכס העיקרי, לאמר: האם השטח שבמחלוקת הכרחי לשימוש בשטח העיקרי (ואינטגרלי לו) שאז הוא אינו שטח משותף:

"המבחן התכליתי לפרשנות המונח "שטח משותף" בסעיף הפטור בצו הארנונה, נדחה במפורש בפסיקה, והדברים שנאמרו שם לעניין שטחי מעבר ותמרון בחניון מקובלים עלי גם לעניין חדרי הנוחיות בעניינינו אני ער לקושי העריייה, הסבורה כי אם משרד המשיבים לא היה חלק מבניין, ניתן להניח שהיה מצורף אליו חדר נוחיות בגינה הייתה נגבית ארנונה. אך זוהי המציאות בבנייני משרדים, שמטבעם קיימים בהם שטחים עיקריים המחויבים בתעריף גבוה, לצד שטחים משותפים הפטורים מארנונה ואין די בסיבה זו כשלעצמה כדי לקבוע שאין מדובר בשטח משותף.

39. ואולם להבנתנו, אין להחיל על המקרה שלפנינו, אשר בו מדובר בבניין המשמש למגורים, את מסקנת פסק הדין בעניין ציפורן אשר עסק בבניין משרדים שכם המקרה שלפנינו שונה. כאמור לעיל, דיירי/בעלי הבניין שבגדון קיבלו לחזקתם הבלעדית את החללים המשותפים מידי היזם (סעיף 14 לתצהיר מר קוד). מר קוד הסביר בתצהירו שהחלטה ליחד את החללים לשימוש כמחסן אופניים התקבלה על ידי בעלי הדירות והחלטה זו נכונה לעת הזו (כל עוד לא תתקבל החלטה אחרת, סעיף 15 לתצהירו). החלטה איזה שימוש ייעשה בחלל המשותף לכלל בעלי הדירות נתונה לחלוטין בידי בעלי הדירות, אשר עושים בחללים מנהג בעלים לכל דבר ועניין, ומשכך אך הגיוני לחייבם בארנונה בגין השטחים הנ"ל, כחלק בלתי נפרד מהנכס העיקרי שלהם.

40. עוד יצוין, שלא ניתן לצפות מן המשיב לעקוב אחר ההחלטות המשתנות של בעלי הדירות (באמצעות הנציגות) באשר לטיב השימוש שיעשה בחללים, ולא מן הנמנע שבעלי הדירות יקבלו החלטה משותפת

בעתיד (הקרוב או הרחוק) לעשות שימוש בחללים שימוש שונה מזה שנעשה בהם היום ולייחד את השימוש בהם, למשל, לחדרי משחקים או כמחסנים וכיוצא ב', שהנם מחוייבים בארנונה.

ולסיכום

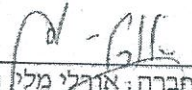
41. אנו דוחים את טענת המשיב להעדר יריבות ודוחים את טענת העוררת שהחללים נשוא העררים הנם פטורים מחיוב בארנונה בשל כך שהם נופלים תחת הרישא לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

42. הואיל והתלבטנו רבות באשר לתוצאה הסופית של החלטה זו, וטיעוני שני הצדדים נטענו באופן מעמיק, לא מצאנו לנכון לחייב בהוצאות מי מהצדדים לערר.

01.11.23 ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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


חברה: אודי מלי רויח


חבר: אודי וינר, בלבלן
יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררות: יוני וואש בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המתלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכס שמספרו 2000124317, ברחוב שלמה המלך 79, תל אביב, בשטח של 28 מ"ר.
2. הטענה המרכזית בערר הינה כי יש לבטל את סיווג הנכס כבנינים שאינם משמשים למגורים וכי על הנכס חל הפטור של סעיף 1.3.1. ד לצו הארנונה של עיריית תל אביב, בהיותו "שטח מקורה... המשמש לחניה בלבד, בבניין המשמש למגורים" כלשון הוראת הפטור הנ"ל.
- כן מבקשת העוררת ביטול רטרואקטיבי של חוב הארנונה מיום 1.6.2020, מועד בו הוחל צו הפסקת השימוש החורג מן ההיתר בנכס. טענה זו נוסחה ע"י ב"כ המשיב בראשית ישיבת ההוכחות ביום 12.7.22 במילים: "בשל המצב התכנוני הן בהיתר בניה והן בתב"ע הנכס אסור לשימוש החורג מ(ה)היתר כפי שהיה בפועל".
- זאת לדעת, ההיתר שניתן לבניין היה למטרות: "גראז' ", אשר כפי שיפורט להלן פורש כחניה.
3. בסיכומיה הרחיבה העוררת את טענתה והוסיפה כי בכל מקרה אין חשיבות לשאלה אם בפועל נעשה שימוש של חניה, שכן לטעמה הנכס היה ריק בתקופת החיוב ומשכך יש לסווגו על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו, אשר, לטעמה, הוא השימוש נשוא הוראת הפטור, דהיינו, חנייה (פטורה).
4. המשיב טען לאיחור בפנייה ובהגשת הערר (טענה שנזנחה, בצדק, בנסיבות העניין), ולגופו של עניין כי פרשנות הוראת הפטור אינה מאפשרת הענקתו במקרה זה, היות והשטח אינו משמש כחניה וכי לא הוכח כי השטח מצוי בבניין המשמש למגורים. כך גם אין, לטענת המשיב, לבסס חיוב על פי היתר הבניה, אלא בשים לב לפוטנציאל השימוש בנכס, מצבו הפיזי בפועל, השימוש האחרון והשימוש העתידי.
- באשר לטענה שבסיכומי העוררת, לשימוש הזול ביותר טוען המשיב בסיכומיו כי יש להבחין בין פטור לבין סיווג וכי גם אם היה מקום לראות בהוראת הפטור, משום סיווג, דינה להדחות מאותם נימוקים של אי תחולת הפטור. יתירה מכך, גם בהתעלם מכל הנ"ל, הנכס מעולם לא שימש כחניה, אלא כנכס מסחרי, בעוד איסור חוקי אינו מקנה פטור.
5. לבקשת הצדדים הוחל הערר גם לשנים 2022 ו- 2023.

6. דיון והכרעה:
לאחר שקראנו את כתבי בית הדין ושמענו את הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי הצדק עם המשיב וכי דין הערר להידחות.
7. עדת העוררת הגב' זמירה שלף העידה בפנינו כי משנת 1946 הנכס שימש כחנות מכולת וכי השימוש האחרון שהיה בו היה לצרכי קליניקה לטיפול במחטים: **"היום אנחנו לא עושים שימוש לחניה כי היה פסק דין"**. יצויין כי בתצהירה מבהירה העדה כי משפחתה רכשה את הנכס לאחר כשבעים שנות הפעלת מכולת וציפתה להתקיים מדמי השכירות.
8. עניינו של פסק הדין פורט בפנינו, בין היתר בתצהירה של הגב' שלף, כדלהלן: כנגד העוררת (ואחרים) הוגש כתב אישום בגין שימוש של מרפאה, "קליניקה - משרדים", שימוש המהווה שימוש חורג בלא היתר, בנכס. ביום 29.10.19 הרשיע בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב את הנאשמים ובתוכם העוררת, שכן הוכח כי הנכס נבנה על פי היתר מיום 31.12.1945 לפיו הותר בנכס שימוש של "גראז' " אשר משמעותו הינה חניה.
9. ביום 12.1.20 נגזר דינם של הנאשמים, הוטל עליהם קנס וניתן צו להפסקת השימוש החורג מן ההיתר החל מיום 1.6.2020. ערעור שהגישו העוררים לבית המשפט המחוזי בתל אביב- נדחה.
10. מאז 1.6.20, **"הנכס ריק, לא עשינו שום שימוש בנכס ולא השכרנו אותו לאחרים"** (סוף סעיף 9 לתצהירה של הגב' שלף).
11. ביום 7.3.2021 פנה ב"כ העוררת למשיב וביקש לבטל את חיובי הארנונה הואיל ו"הנכס לא רק שהוא אינו ראוי לשימוש כלשהוא במיוחד שהשימוש בו נאסר ע"י בית המשפט".
12. ביום 5.5.2021 השיב המשיב לב"כ העוררת, כהאי לישנא: **"ביהמ"ש אסר על מרשתך לעשות כל שימוש בנכס מלבד גראז'". מרשתך לא פעלה כל השנים להוציא היתר לשימוש חורג שניתן לעשות בנכס.**
ביקורת שערכנו בנכס ב-28.4.21, העלתה כי הוא במצב תקין וראוי לשימוש כך שאינו כנכס לתנאי סעיף 330..."
- העוררת, מבהירה בעררה, כי מכתב זה נשלח לכתובת הנכס הסגור ועל כן התקבל במשרד ב"כ העוררת רק ביום 5.8.2021.
13. ביום 15.8.2021 קבל ב"כ העוררת מכתב נוסף ממחלקת הארנונה (לא מן המשיב), בו התייחסות למכתב אחר ששלח ב"כ העוררת ביום 22.7.2022 אל מהנדס העיר, עם העתק, בין היתר, לאגף חיובי ארנונה. במכתב זה ביקש ב"כ העוררת להתאים את סיווג הנכס להכרעת הדין. במכתב התשובה מיום 28.07.2021 הובהר לב"כ המשיב, כהאי לישנא: **"במכתב תשובתנו מיום 5.5.21 נענה מרשך...היו (צ"ל הואיל-י.ד.) וטרם נהרס מבנה הנכס וישנה כניסה לנכס על ידי דלת ויש 4 קירות לנכס, כך שבהגדרה הוא עונה על הגדרת מבנה. היות ומצבו הפיסי של הנכס אינו עומד בהגדרה של "חניה", אין באפשרותנו לבטל את חיוב הארנונה"**.
14. הערר שבפנינו נסב על תשובת המשיב (מיום 5.5.2021) ביחד עם המכתב השני (מיום 22.7.2022). העוררת תוקפת בעררה את החלטת המשיב, שכן לטעמה **"לא מובן כיצד העירייה יכולה לטעון כי הנכס ראוי לשימוש בכלל ולשימוש חורג בפרט, בניגוד להחלטה שיפוטית שנתנה לבקשת ועמדת העירייה" (ס' 17 להודעת הערר).**
15. המחלוקת המשפטית, שהיא ליבת הערר, נסבה סביב משמעותו ופרשנותו של סעיף 3.1.א.ד. לצו הארנונה, הקובע:
- "שטח מקורה ושאינו מקורה המשמש לחניה בלבד, בבניין המשמש למגורים, אינו נכלל בשטח היחידה"**. להלן: "סעיף הפטור".
16. סעיף הפטור פוטר חניה מארנונה, אם התקיימו שני תנאים הכרחיים: השטח משמש לחנייה בלבד והבניין משמש למגורים. כפי שנראה להלן, העוררת נתפסת לכלל טעות בראותה את סעיף

הפטור, כסעיף המסווג חניה, דוגמת כלל הסיווגים המפורטים בסעיף 3 לצו הארנונה. כן פירשה העוררת פירוש מצמצם ומוטעה את התנאי הראשון, לפיו על השטח לשמש (בפועל) לחניה.

17. העוררת אינה מתכחשת לכך שהנכס אינו משמש בפועל לחניה, כפי שהעידה עדת העוררת וכפי שעולה מדו"ח הביקורת שהוגש בפנינו. העוררת מבקשת להעניק למילים "משמש לחניה בלבד", משמעות מצמצמת יותר, כלשונה: **"השטח לא שימש ולא יכול לשמש כל שימוש אחר מלבד חניה"** (סעיף 8 לסיכומיה).

18. איננו מקבלים את פרשנותה של העוררת. תחילה נבהיר כי העוררת נתפסה לכלל טעות, בעצם ההפניה להוראות סעיף הפטור, כאילו היה סעיף סיווג נכס. בסעיפים 7-8 לסיכומיה ובעצם הכותרת לסעיפים אלה: **"סיווג הנכס בהתאם לצו הארנונה"**, מבקשת העוררת לסווג את הנכס על פי יסודות סעיף הפטור ומשכך, לקבל הפטור.

19. הלכה פסוקה כי **"יש לפרש סעיפי פטור מארנונה באופן דווקני ועל דרך הצמצום"**. ר' בר"מ 3158/10 נ.ת.ע- **נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (פורסם בנבו) וכן בר"מ 3433/18 **ישיבת תורה ויראה נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים** (פורסם בנבו).

20. על בסיס ההלכה הפסוקה הנ"ל - ולא רק - ברור כי על מנת להנות מן הפטור המוחלט של חניה בבניין המשמש למגורים, על השטח להיות חניה פעילה לכל דבר ועניין ולא בבחינת חניה "רעיונית" על בסיס ההיתר לעשיית שימוש של חניה. ראה עמ"נ (י-ס) 35458-01-15 **גשר מפעלים חינוכיים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים** (פורסם בנבו), שם מבהיר כבוד השופט סובל בעמוד 5 לפסק דינו כי הפטור מחייב שימוש בפועל ועל כן לא יורחב פטור על חלק אחר בנכס הנדון שם אשר בו: **"לא מתבצעת הפעילות הפטורה"**.
כן ראה החלטת ועדת הערר בתל אביב בתיק 140018392 א.ד. **רוזן נכסים נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו**, לעניין הפטור לבית כנסת, בתנאי שמשמש בפועל כבית כנסת ולא כנכס ריק או שאינו משמש בפועל כבית כנסת.

21. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי המשיבה אינה זכאית להוראת הפטור האמורה.

22. למען הסר ספק, אנו קובעים כי הוכח בפנינו התנאי השני לתחולת הפטור, כי הבניין משמש למגורים.

די אם נפנה לכך שהמשיב לא חזר בסיכומיו, על טענתו שבסעיף 30 לכתב תשובתו, כי **"לא הוכח כי השטח מצוי בבניין המשמש למגורים"**. כמו כן עולה מחקירתו של עד המשיב, חוקר השומה, מר אריאל שרעבי, כי הבניין משמש למגורים. כך גם הוכח מהמסמכים של עיריית תל אביב, ת1 ו-ת2 שהציגה העוררת בתום ישיבת יום 12.7.22.

23. מכאן, נעבור לטענתה החלופית של העוררת, כי הואיל ואין מחלוקת שהנכס היה בתקופת החיוב ריק, הרי יש לסווגו על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו (סעיף 9 לסיכומי העוררת). העוררת שוב מפנה להוראות סעיף הפטור, משל היה הסעיף, סעיף המגדיר סיווג. די בכשל זה, כדי לדחות את טענת העוררת לסווג את הנכס הריק בסיווג הזול ביותר בדמות "חניון פטור".

24. יוער כי המשיב חולק על "הקביעה", שבטענת העוררת כי אין מחלוקת שהנכס ריק. המשיב מפנה לדו"ח חוקר השומה המציין מספר מצומצם ביותר של חפצים שנמצאו בנכס.

מקובלת עלינו תשובתה של עדת העוררת בחקירתה, לשאלות ב"כ המשיב, כי אחרי הביקורת שנערכה ביום 28.4.2021, פונה הנכס לחלוטין וכי היא עצמה פנתה את כל אותם פריטים בודדים. לפיכך יצאנו ונצא מנקודת הנחה שאכן הנכס ריק.

25. גם לו סעיף הפטור מארנונה היה חלק מסעיפי הפטור המנויים בסעיף 3 לצו הארנונה, לא היה הדבר מועיל לעוררת, בבואה להפנות לסעיף זה, לצורך סיווג נכס ריק בשימוש הזול ביותר.

נכס ריק אינו מסווג רק על פי ההיתר שהוצא לו, אלא גם על פי:

מצבו הפיזי של הנכס, ר' עמ"נ 17-10-49775 ביר גלוב נכסים בע"מ נ' עיריית חיפה-מנהל הארנונה (פורסם בנבו): "כאשר בית המשפט בוחן את המאפיינים הפיזיים הוא עושה זאת, על מנת לבחון אם הנישום יכול לעשות שימוש בנכס לפי הסיווג הזול"

פוטנציאל השימוש בנכס, מעבר למצבו הפיזי, דהיינו, גם השימוש האחרון שנעשה בנכס והשימוש העתידי שיעשה בו ר' בר"מ 9362/08 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה. בית המשפט העליון (כבוד השופטת המנוחה נאור) דחה את הערעור שבפניו וקבע מפורשות: "בית המשפט המחוזי הלך כברת דרך ארוכה לקראת המבקשת והניח כי כאשר קיימים מספר סיווגים אפשריים לנכס ריק, יש לבחור את הסיווג בעל התעריף הנמוך ביותר. ואולם, בית המשפט קבע כי הסיווג אותו הציעה המבקשת אינו בגדר סיווג אפשרי, בין היתר, מאחר שהוא איננו מתאים לשימוש הפוטנציאלי החוקי במקום ולא להיתר הבניה. לכן דחה את ערעורה של המבקשת. קביעה זו של בית המשפט נטועה בעובדות המקרה." (סעיף 4 לפסק הדין).

קביעה זו של בית המשפט העליון, מחזקת את פסק דינו של בית המשפט המחוזי (כבוד הש' מיכל רובינשטיין), בו נקבע במפורש כי משמעות "שימוש המותר בנכס על פי דין" אינה מתייחסת אך ורק לייעוד התכנוני על פי התב"ע "אלא לכל אספקט שיש בו כדי להשפיע על התאמתו של הנכס לאותו הסיווג-קרי יכולתו של הבעלים לעשות בנכס את השימוש המתאים לסיווג הנכס הלכה למעשה." (ס' 15 לעמ"נ (ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה).

26. בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו קבע ביהמ"ש העליון כי ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס: "הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והן מייעודו התכנוני". בהמשך: "במקרים שבהם חלו בנכס שינויים פיזיים השוללים ממנו את אופיו, שאז יש מקום להשית ארנונה על פי השימוש האחרון בנכס".

27. במקרה שבפנינו, העידה הגב' שלף כי משנת 1946 היתה במקום חנות מכולת וכי השימוש האחרון שהיה בנכס היה לצרכי קליניקה-טיפול במחטים, עד שניתן צו הפסקת השימוש. כך או כך, במשך עשרות רבות של שנים, היה השימוש מסחרי או למתן שירותים (דהיינו "בניינים שאינם למגורים") ולא חניה.

28. בתיק עמ"נ (מרכז) 15-12-19604 ירון ישעיהו בע"מ נ' עיריית פתח תקוה בקשה מחזיקת הנכס, דהיינו, בניין בן 3 קומות, אשר סווג בעבר בסיווג של חניון בתשלום (על פי סעיף הדומה לסעיף 3.15 של צו הארנונה של תל אביב), סיווג זול ביותר לנכס ריק בדמות חניה למגורים. בקשת סיווג זו נתבקשה למרות שמעולם לא עשתה בנכס שימוש שכזה. ביהמ"ש קבע (השופטת בוסתן): "אין לקבל את טענתה החלופית של המערערת ולפיה יש לחייב את הנכס בהתאם לסיווג הנמוך ביותר האפשרי של חנייה למגורים, שכן בפועל שתי הקומות אינן משמשות כחניה אלא נעולות על שער וברח". (ס' 16 לפסק הדין).

במאמר מוסגר נציין כי צו הארנונה של עיריית פתח תקוה (המשיבה בהליך הנ"ל) ערוך באופן שונה מן הצו של עיריית תל אביב לעניין הגדרת "חניה ביתית".

29. נזכיר כי גם במקרה שבפנינו המצב הוא, ע"פ עדותה של הגב' שלף: "לא ניסינו להשכיר את הנכס לאחר פסק הדין (הכוונה לצו הפסקת השימוש-י.ד.)", דהיינו הנכס אינו בשימוש ואף לא עמד להיות בשימוש.

30. נוסף ונבהיר כי טענות העוררת בדבר סתירות כאלה או אחרות בין הנגזר מדיני התכנון והבנייה, לרבות ההליך הפלילי שננקט נגדה, או עניינים מנהליים דוגמת רישוי עסקים, לבין דיני הארנונה, אין להם על מה שיסמכו.

האיסור החוקי להמשיך לעשות בנכס את השימוש שנעשה בו בעבר, חרף היתרים כאלו או אחרים שנתנו בעבר אינם יכולים לזכות את העוררת לקבל פטור מתשלום ארנונה. ר' בין היתר עמ"נ 11515-01-16 עיריית תל אביב נ' אס. אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ.

31. יתרה מכך, אין בעובדה כי העיריית הפסיקה את השימוש האסור בנכס, כדי להקנות לעוררת פטור מארנונה. ראה למשל עמ"נ 3442-02-17 ברמלה אשר נ' עיריית רמלה.

32. לאור כל האמור לעיל, לא מצאנו כל פגם בהחלטת המשיב ואנו מורים על דחיית הערר.

33. בנסיבותיו המיוחדות של ערר זה, כפי שיפורטו להלן, לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות, הן מחמת הנימוקים הקשורים להתדיינות שבפנינו והן לנוכח הרקע שקדם להליך שבפנינו.

34. לעניין ההתדיינות שבפנינו, נציין כי העוררת ביקשה לייעל את הדיון, הן בהחלתו גם לשנים 2022 ו-2023 והן בכך שבקשה לוותר על שמיעת ראיות הואיל והתיק כולו התבסס, לטענתה, על טענות משפטיות. המשיב הוא שעמד על שמיעת ראיות. כמו כן אנו רואים את העוררת כמי שטענה טעות כנה בהבנת המצב המשפטי המתואר בהחלטתנו.

35. לנימוקים אלה נצרף גם את הרקע להליכי הערר, כפי שנפרשו בפנינו: הבעלים של העוררת מר מיכאל שלף, רכש, לעת זקנה, באמצעות העוררת שבשליטתו, נכס ששימש כ-70 שנה כחנות מכולת, על מנת להנות מדמי השכירות. העירייה הגישה כנגד מר שלף, העוררת, ומי שהחזיק בנכס כתב אישום על שימוש חורג וניתן צו הפסקת השימוש. מאז הנכס ריק והעוררת מחויבת בתשלום ארנונה מקסימלי. בנסיבות מיוחדות אלה לא מצאנו לנכון להוסיף ולחייב העוררת בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6/11/23.

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

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

עו"ת מאושר

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

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140023428

140024360

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

העוררים: בוחניק רחל

בוחניק יגאל

" ג ג 4 "

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב בן יהודה 155 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000093884 ח-ן 111219550 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בשאלה מיהו המחזיק בנכס.

כללי

1. פרשה זאת התארכה והסתבכה הרבה מעבר לנדרש וזאת עקב התנהלות העוררים.
2. הועדה נתנה לעוררים את יומם ואף ניתן לומר הרבה מעבר למתחייב.
3. העוררים בעצמם ובאמצעות בת משפחה נוספת פנו לוועדה במספר רב של בקשות והליכים, שחלקם לא רלוונטיים לסמכות ועדת הערר ואו להליך.

רקע עובדוני

4. הנכס היה בבעלותו של אב המשפחה, מר שלמה בוחניק ז"ל.
5. לאחר פטירתו עבר הנכס לאם המשפחה, הגב' רחל בוחניק.
6. בנכס פועלת מספרה המתופעלת על ידי הבן, מר יגאל בוחניק.
7. המשיב העביר את החזקה בנכס על שם האם והבן.
8. העברת החזקה לאם נעשתה עקב היותה בעלת הנכס מתוקף היותה הבעלים ועל שם הבן בחינתו המחזיק וזאת לאור מספר ביקורות, שנערכו בנכס.
9. ערר קודם (140022575) נמחק על ידי המשפחה. יוזכר, כי אותו ערר הוגש לכאורה על ידי האב וזאת כאשר לא היה בחיים כבר, דבר המקים תשש של משש לגבי תום הלב של הפונים.

10. כך או כך הוגשו שני העררים נשואי החלטה זאת על ידי האם והאח.
 11. בעררים אלו טוענים השניים כי מי שמחזיק בנכס הינה רק האם, רחל בוחניק.
- דיון
12. כאמור לעיל, לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו ודין העררים להידחות.
 13. ביום 20.12.22 התקיים דיון הוכחות ובו נחקרו האם והבן.
 14. התמונה העובדתית העולה מהעדויות היא כי בנכס מתנהלת מספרה על ידי הבן, יגאל, וכי הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
 15. מצאנו כי יש פערים בגרסאות בין הבן לאם.
 16. האם, אישה קשישה, העידה כי העסק בבעלותה אבל כי היא לא עובדת פיזית במקום, כי היא מגיעה פעמיים שלוש בשבוע בעזרת הילדים לנכס. היא העידה כי החשבונות של העסק מנוהלים מהוראות קבע מחשבון שלה אבל כי הילדים הם שמזמינים סחורה וכי היא לא עסקה בספרות מעולם. היא העידה שהרווחים של המספרה נכנסים לחשבון שלה והיא משלמת לבן 3,500 ש"ח בחודש לערך.
 17. לעומת זאת העיד הבן כי האם מגיעה לנכס פעם בחודש או פחות מכך וכי הוא מקבל משכורת בסך 5,300 ש"ח לחודש. הוא העיד כי הוא היחיד שנמצא בנכס יומיומית, כי הוא מטפל בהזמנות, מטפל בחשבונות וכי אימו לא עושה דבר בנכס/ בעסק.
 18. לשאלת הועדה הבהיר הבן כי החשבונות של העסק משולמים מכרטיס האשראי שלו, מחשבון הבנק שלו. עוד הבהיר כי לאימו אין כרטיס אשראי ואין ציקים וכי החשבון שלה מעוקל.
 19. מכל האמור עולה כי לכאורה המחזיק בנכס הוא הבן.
 20. ברם, הגב' בוחניק לא טענה כי היא לא מחזיקה בנכס אלא נהפוך הוא. היא טענה כי היא המחזיקה היחידה (ערר 140023428). כך גם טען הבן (ערר 140024360).
 21. לפיכך, אין מנוס מדחיית העררים כפי שטען בצדק המשיב, שכן לא ניתן לקבל את הטענה הזאת של העוררים.
 22. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מיתר טענות המשיב הצודקות שעלו בסיכומיו, אך מכוון שמצאנו לדחות את העררים אין צורך להתעמק בהן. כך בנוגע לשנים הרלוונטיות להגשת העררים וכך בנוגע לטענות שאינן בסמכות הועדה הזאת.

סוף דבר

23. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין העררים להידחות.
24. לפנים משורת הדין, שכן ההוצאות היו צריכות להיות גבוהות בהרבה, עוררים ישאו בהוצאות המשיב בסך 2,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 09.11.2021

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

חבר: רויח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדות הערר לענייני ארנונה

שליח עיריית דגל אביב

עור"ת מס': 140023850

140025043

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

העוררת: ג'י ישראל מרחזים מסחריים בע"מ/ גזית גלוב בע"מ

"ג ג ד"

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב בקר אהרון 8 ומסווג בשטחים טכניים, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000232165 ח-ן לקוח 10448403 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי אין לחייב בגין שטחים אלו מכון שאין מחזיק בלמעלה מ 80%, כי לכל היותר מדובר בשטחים משותפים שיש להסב על כל מחזיק באופן יחסי, כי יש לסווג את השטח כתעשייה ואת השטחים בתניון יש לסווג כחניה;

רקע עובדתי

1. מדובר בנכס בשטח של 592 מ"ר שהינו בניין מסחרי בפרויקט הידוע כמיקדו סנטר וכולל חנויות, בתי קפה, סופרמרקט, מרפאות הכל על פני 4 קומות וכן קומת 1- המשמשת כחניון.
2. את הנכס מנהלת העוררת.
3. בנכס ישנם אזורי טכניים בחס נמצאים מכוניים, ציילרים, חדר חשמל וגז, בור ביוב, חדר תקשורת וכיו"ב.
4. המשיב חייב את העוררת בגין שטחים אלו, מכון שהם שטחים טכניים הנמצאים בבניין שאינו למגורים ומוחזקים ע"י חברת הניהול.
5. העוררת הגישה השגה וטענה את חנטען במבוא כמצבור טענות תלופיות וזאת ביום 23.1.22.
6. תשובת, שדחתה את הטענות, נשלחה על ידי המשיב ביום 20.2.22.
7. העוררת הגישה את הערר נשוא החלטה זאת ביום 23.3.22 שם חזרה על טענותיה החלופיות.

8. ביום 3.7.22 התקבל כתב תשובה, שם בתמצית נטען, כי העוררת הינה הבעלים של הנכס והינה אחראית על השטחים בהם ישנם מערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיו"ב.
9. עוד נטען כי הטענה לגבי רישום מחזיקים נטענה בעלמא ללא פירוט המתחייב מהיותה של העוררת בעלת הנכס.
10. ביום 25.10.22 התקיים דיון מקדמי שבסופו הועבר התיק להוכחות.
11. ביום 1.12.22 הגישה העוררת תצהיר בן עמוד אחד של האחראי מטעמה על אזור תל אביב בו נטען כי מדובר בשטחים תפעוליים המשמשים את כלל המחזיקים בבניין ולכן אין לחייבם. בקצרה יובהר כי למעשה התצהיר חזר על מה שנטען בערר. לתצהיר צורפה התכתבות עם המשיב ותמונות.
12. לא פורט ולא צורף נסח טאבו, פירוט המחזיקים או כל נתון/ מסמך שיכול להבהיר את תפקידה של העוררת בנכס, מה היא מחזיקה, מי הם המחזיקים האחרים וכיו"ב.
13. ביום 11.12.22 הגיש המשיב תצהיר מטעמו. לתצהיר צורף דו"ח ביקורת של נציג המשיב, שביקר בנכס.
14. ביום 17.1.23 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר נציג העוררת.
15. במהלך הדיון התברר כי אין למעשה מחלוקת עובדתית אמיתית בין הצדדים לגבי המצב בשטח. כלומר, התברר כי מדובר בשטחים טכניים המשמשים את הבניין.
16. בחקירתו הנגדית של נציג העוררת הוא הבחיר כי העוררת היא האחראית על השטחים ועל התחזוקה שלהם וכי היא חברת הניהול של המתחם וכי היא מחזיקה את המפתחות/ הגישה אליהם.
17. ביום 15.2.23 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת טענה כי השטחים בחניון הינם שטחים המשמשים את החניון ולכן יש לסווגם כחניה; כי ביתר השטחים מדובר בשטחים תפעוליים המשמשים את כלל המחזיקים בבניין; העוררת לא כפרה כי יש לחייבה בגין שטחי אנרגיה או מיזוג אלא רק בגין חיוביה בגין שטחים שאינם טכניים והם: חדר משאבות, חדר גרסור, חדר מכונות מעלית, חדר כבלים, חדר צנרת וכיו"ב בשטח כולל של 235 מ"ר (דהיינו העוררת חזרה מטענותיה בגין יתרת השטח בנכס).
18. ביום 8.3.23 הוגשו סיכומי המשיב ושם נטען כי יש להותיר את הסיווג הן בבחינת המחזיק והן מבחינת הסיווג. נטען כי הוכח, שהעוררת הינה הבעלים של הנכס, והיא שמנתלת אותו /חברת הניהול שלו. המשיב טען כי כל השטחים בנכס הינם שטחים טכניים המשמשים מערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיו"ב והם שטחי שירות המשרתים את כלל המחזיקים ואת הפעילות של הבניין ולכן יש לחייבם.

19. המשיב אף דחה את גרסת העוררת לגבי הטענה כי השטחים בחניון משרתים את החניה. נטען בין היתר כי מדובר בחדרי חשמל, שנאים, מעליות ומשמשות את כלל הבניין ולא חלק מהחניה בלבד.

דיון

20. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק המשיב ויש לדחות את הערר:

20.1. הוכח לנו כי מדובר בעוררת, שהינה חברת הניהול והבעלים של הנכס וככזאת מחזיקה בשטחים הטכניים של הנכס ובהם השטחים נשואי הערר.

20.2. כעולה מכתבי הטענות (החל מתשובת המשיב להשגה ועד לסיכומיו) הטענה העיקרית של המשיב הינה כי על פי סיפא סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה מדובר בשטחים "המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיו"ב" המוחזקים באחריות חברת הניהול.

20.3. מדובר במכלול של שטחים נפרדים, רובם בחדרים סגורים להם רק לתברת הניהול יש גישה.

20.4. הוכח לנו שחלקם של הנכסים משמשים למערכות אנרגיה ומיזוג אוויר. כך למשל, חדר חשמל, גנרטור, חדר מעליות, חדר תקשורת ועוד.

20.5. לא נטען בתצהיר ולא הוכח מהם החלקים האחרים.

20.6. לא נטען ולא הוסבר מה לשיטת העוררת לא נופל במסגרת מערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיו"ב.

20.7. לא נעשה ניתוח של המושג "וכיו"ב" ולא נטען דבר כנגד טענת המשיב כי נתונה לו סמכות ושיקול דעת רחב לקבוע מהם השטחים הללו (סעיף 19 לסיכומי המשיב).

20.8. העוררת לא סתרה את טענת המשיב כי הפסיקה (פרשת אפריקה ישראל 254/08 למשל) קבעה כי: (1) חברת הניהול הינה המחזיקה לצורך החיוב. (2) כי שטחים טכניים במובן הרחב הם חלק מפרשנות התיבה "מערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיו"ב" (לדוגמא במסגרת פרשת אפריקה ישראל נכללו בפרשנות חדרי מעליות, מאגרי מים ועוד). (3) כפועל יוצא העוררת היא שצריכה לשאת בחיוב.

סוף דבר

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

22. העוררת יישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 19.11.2021

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 קיימות זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 60 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קרו

חבר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת העריר לענייני ארנונה

שליח עיריית תל אביב

בפני חברי ועדת עריר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ת שמעון ז'יטניצקי

עריר מס': 140023903

תעודרים: 1. רפאל אדלר

2. ב.נ.ת. ושות'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב הרצל 93 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000092629/
2000092634 ח-ן 11180348/11180349 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בטענות העוררים כי "אינם מחזיקים".

רקע

1. ביום 4.4.22 הוגש הערר. שם נטען על ידי העוררים כי אינם מחזיקים.
2. בערר עצמו נטענו עוד מספר טענות כגון בנוגע לחיוב רטרואקטיבי ועוד טענות נוספות, אך בשלב הסיכומים צמצמו העוררים את טענותיהם לטענת "אינני מחזיק".
3. הרקע לערר נמצא בהודעת המשיב מיום 17.3.21 (נספח 4 לערר) שם הודיע המשיב לעוררים כי ממסמכים שהומצאו למשרדו עולה כי העוררים רכשו את הנכס ולכן ניתנה הוראה לרשום אותם כמחזיקים וזאת 7 שנים אחורה, כלומר מיום 17.3.14 ואילך.
4. העוררים חולקים על כך וטוענים כי הם לא החזיקו הנכס גם אם רכשו אותו בעבר.
5. העוררים טענו כי את הנכס מחזיק צד ג' בשם מעייני, שהפעיל במקום, בעצמו או באמצעות אחרים בית בושת. העוררים אף הפנו למספר הליכים משפטיים, שהתנהלו למולו ולמול העירייה שמהם ניתן ללמוד כי כך המצב.
6. ביום 11.7.22 הוגש כתב תשובה. בכתב התשובה נטענת טענת דחייה על הסף עקב איחור ועוד.
7. כבר כעת יצוין, כי ממילא ניתנה הארכת מועד להגשת הערר על ידי הועדה ולכן טענה זאת נדחתה.

8. יתר הטענות אינן רלוונטיות, שכן העוררים צמצמו את המחלוקת לשאלה אחת.
9. בהקשר של החזקה טען המשיב, בכתב התשובה, כי מכון שידוע היה לעוררים כי המחזיק הרשום אינו המחזיק הנכון חלה עליו תובה לפעול.
10. ביום 2.8.22 התקיים קדם משפט והצדדים הופנו להוכחות.
11. המשיב לא הגיש תצהירים מטעמו.
12. ביום 20.12.22 התקיים דיון הוכחות.
13. הצדדים הגישו סיכומיהם במסגרתם טענו העוררים, כי ברור ממכלול הראיות שהם לא החזיקו בנכס עד ליום 9.7.2020.
14. המשיב חזר בסיכומיו על הטענה כי המשיב לא ידע מי המחזיק בפועל וכי העוררים, כבעלים, הם המחזיקים אלא אם תודיעו על שינוי.

דיון

15. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודקים העוררים בטענותיהם ודין הערר להתקבל:
- 15.1 מבחינה פרוצדורלית, המשיב ויתר על הגשת ראיות מטעמו ולכן כל שהוביל את המשיב לשינוי עמדתו נותר לוט בערפל.
- 15.2 כל שיש לנו לפיכך היא עמדת העוררים.
- 15.3 העוררים טענו כי החזקה הגיעה לידיהם ביום 9.7.2020.
- 15.4 לא הוצגה לנו כל הוכחה כי טענה זאת אינה נכונה.
- 15.5 ממכלול המסמכים ובעיקר מתוך ההחלטות של בתי המשפט הנכבדים עולה תמונה, כי בנכס החזיקו צדדי ג' כלשהם, ככל הנראה מטעמו של מר מעייני, שהפעילו במקום בית בושת. כך או אחרת די ברור כי בנכס לא החזיקו העוררים.
- 15.6 העוררים לא קפאו על השמרים אלא פעלו לפנות את הנכס באמצעות המשטרה ובאמצעות בתי המשפט הנכבדים עד שהצליחו כאמור לעיל ביולי 2020.
- 15.7 די היה בכך בכדי לקבל את הערר.
- 15.8 ברם, נחוצות עוד מספר מילים:

15.9. בשונה ממצב שבו המחזיק הרשום היה העוררים והם אלא שמבקשים לשנות את החזקה לצד ג' כזה או אחר (שוכר, פולש וכיו"ב) במקרה דנן המשיב מיוזמתו פעל לשנות את המחזיק הרשום

15.10. במכתב ניום 17.3.21 טען המשיב "בהתאם למסמכים שהוצגו למשרדנו..." התברר לו כי הנכס נמכר ולכן הוא משנה את החזקה 7 שנים אחורה.

15.11. ראשית- מקריאת המכתב עולה כאילו צד ג' כלשהו המציא למשיב מסמכים. שנית- עולה, כי מעבר לשינוי בעלות לא נטענה אפילו הטענה במכתב כאילו היה שינוי בחזקה. זאת ועוד לא ברור מהו מועד המכירה וכיו"ב.

15.12. כאמור לעיל, לא הגיע נציג של המשיב להעיד לגבי המידע שהגיע והסיבה לשינוי החזקה. קיבלנו תשובות מבי"כ המשיב אך כמובן שאין בהן בכדי להוות תחליף לעדות מסודרת. יתרה מזאת, על פי ההלכה, אי הבאת עד רלוונטי מקימה חזקה כי עדותו הייתה תומכת בעמדת הצד שכנגד.

15.13. ב"כ המשיב הפנה למסמכים שהעוררים הציגו (מסמכי בית המשפט), ברם עיון במסמכים אלו רק חיזקו את המסקנה כי החזקה בנכס לא הייתה בידי העוררים עובר למועד שצוין לעיל.

סוף דבר

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

17. המשיב ישא בהוצאות העוררים בסך 7,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 03.11.2025

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

חבר: רוי"ח שמעון וייזניצקי

קלדינית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: עו"ד גדעון וייסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140024354

140024522

140025098

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: אקסודיגו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב שונצינו 4, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000274836 ו- ח-ן לקוח 1125847 (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. ביום 24.5.22 הגישה העוררת פניה למשיב וביקשה (בין היתר) שתסווג כבית מלאכה.
2. ביום 22.6.22 ניתנה תשובה, שדחתה את הבקשה וזאת מכיוון שהמשיב, לגרסתו, לא הצליח לתאם ביקור בנכס.
3. בעקבות כך נפתח ערר 140024354.
4. ביום 28.7.22 נערך סיור בנכס ולאחריה דחה המשיב את הבקשה עם הנמקה. לשיטת המשיב לא נעשית בנכס כל פעולה שיש בה שינוי אופיו או זהותו של חומר הגלם והפיכתו למוצר. כמו כן סבר המשיב כי הסיווג תכליתו להעניק למפעלים עתירי שטח תעריף מוזל. המשיב אף טען פוזיטיבית כי בנכס מתבצעת פעילות משרדית.
5. בעקבות כך הוגש הערר השני (140024522), שאוחד עם הראשון.
6. ביום 19.10.22 הוגש כתב התשובה על ידי המשיב שבו חזר על טענותיו.
7. ביום 3.11.22 התקיים דיון מקדמי והתיק הועבר להוכחות.
8. ביום 29.12.22 הוגש תצהירו של מר ארז לוי מטעם העוררת. מר לוי, מנהל פרויקטים בעוררת טען כי: חוזה השכירות שנעשה עם בעלי הנכס הינו למטרת בית מלאכה; כי העוררת מפעילה בית מלאכה בנכס; כי בנכס יש מכונות, כלי עבודה, חומרי גלם ותוצרים

- סופיים; כי מדובר בחלקי יצור קטנים; כי מטרת המוצרים להיות מותקנים במערכות מיפוי תשתיות תת קרקעי; כי אין כל משמעות לגודל הנכס ובמיוחד בבית מלאכה;
9. המשיב הגיש את תצהירו של מר גרינבלט שביקר בנכס. בדו"ח שצורף לתצהיר נאמר כי בנכס היו פריטים מודולרים מורכבים חלקית, כלי עבודה שונים, דבקים ותרסיסים, ברגים מדפים וכיו"ב.
10. צורפו גם תמונות של הנכס בהן רואים את שתואר בדו"ח.
11. ביום 31.1.23 התקיים דיון ההוכחות ומר לוי נחקר על תצהירו. קודם לחקירה השלים את עדותו הראשית, שכן הביא לדיון דוגמאות למכשיר שלשיטתו מיוצר בנכס.
12. בחקירה הנגדית אמר כי אין בנכס מכונות כבדות, וכי המכונה הכי כבדה היא מכונת חיתוך לייזר, כי רוב העיסוק הוא לייצר פלטפורמה/מיכשור לצוות הניסויים של החברה. הוא הסביר, שמכרו כ- 7 פלטפורמות אבל הסביר, שחלק מהן מיועדות לשימוש עצמי של החברה. הוא הבהיר כי הם לא נותנים שירותי תיקון לקהל הרחב וכי החברה עובדת עם חברות כגון חברת החשמל. הוא הרחיב הסבר על פעילות החברה. הוא אמר שבנכס נמצאים כ-4 אנשים מפעם לפעם וכי לחברה יש נכס אחר המסווג כבית תוכנה ברחוב המסגר.
13. ביום 1.3.23 הגישה העוררת סיכומים. בתמצית נטען על ידי העוררת, כי ברור שבנכס אין פעילות משרדית, כי אין רלוונטיות לשאלת הגודל של הנכס, כי טענת שימוש עצמי הינה הרחבת חזית וממילא אין לקבלה וכי על פי כל מבחני הפסיקה במקום מתבצעת פעילות כפיים של מלאכה.
14. ביום 2.4.23 הוגשו סיכומי המשיב. המשיב, בתמצית, טען כי ברור שבמקום לא מתבצעת פעילות של תעשייה, כי מבחינה עובדתית העוררת נותנת במקום שירות ללקוחותיה (בהקשר של סיווג השימוש לפי דיני הארנונה).
15. עוד נטען כי המשיב דחה את ההשגה של העוררת באופן כללי ולכן טענת הרחבת החזית דינה להידחות.
16. לגופו של עניין טען המשיב כי פעילות של הרכבה של אב טיפוס לא מגיעה לכלל פעילות של ייצור.
17. המשיב חזר על עמדתו כי שימוש עצמי אינו עונה להגדרת מלאכה.
- דיון**
18. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדקה העוררת בטענותיה וכי דין הערר להתקבל:
- 18.1. לא ברורה לנו עמדת המשיב במקרה זה.

- 18.2. המשיב טען בתשובה להשגה כי במקום נעשית פעילות משרדית, וכי לא נעשית במקום כל פעולה הקשורה "כפשוטו" לעניין מלאכה.
- 18.3. המשיב טען שנעשית במקום עבודה משרדית כשלא היה בידו שום בסיס לטענה הזאת. קשה גם למצוא בסיס לראייתו לטענה המוזיטיבית שבנכס לא נעשית "כל פעולה" הקשורה למלאכה. ברור לחלוטין שלא נעשית במקום פעילות משרדית וכי לפחות ברמה בסיסית יש בסיס לטענת העוררת שבמקום נעשית מלאכה כלשהי.
- 18.4. די היה בכך לקבל את הערר.
- 18.5. ברם, למעלה מכך, מדו"ח הביקורת, הצילומים והעדות (שלא נסתרה לגופם של דברים) עולה כי במקום פועלת סדנא שמייצרת, מרכיבה ומתקנת מכשירים.
- 18.6. לטעמנו הוכח כי הסיווג המתאים ביותר הינו של מלאכה ובמיוחד כאשר המשיב טוען לסעיף השיווי.
- 18.7. בפרסת מרסייה (בר"מ 4021/09) נקבע: "בצו הארנונה של המבקש שתי קטגוריות רלבנטיות – הקטגוריה השיווית או הקטגוריה הספציפית של "בית מלאכה"... קרי, נדרשת על פי צו הארנונה הכרעה בינארית לגבי נכס פלוני בין שני סיווגים אלה. לדידי, נוטה הכף גם על פי השכל הישר שלעולם יש לו מקום, לעבר הגדרה פוזיטיבית וספציפית הקיימות בצו מאשר לקטגוריה שיווית שבו, שבצידה תעריך גורף שאינו מתחשב בטיבם ובמהותם היתודית של הנכסים (העדרה פרשנית אליה נשוב ונידרש בפסקה ל"א). הדבר נכון גם ממידת ההגינות".
- 18.8. באותה פרשה גם נקבע כי יש חשיבות לפרשנות המילונית של המושג בית מלאכה ולמושג אומן ואנו סבורים שפרשנות זאת מתאימה למצב בנכס.
- 18.9. לא מצאנו לקבל את טענת המשיב בנוגע לסוגיית השימוש העצמי. ראשית הדבר לא הוזכר בתשובת המשיב, אך חשוב מכך אנו לא סבורים שדבר זה הינו חלק ממבחן "בית המלאכה". אנו לא מקבלים את עמדת המשיב כי כך נקבע בפסיקה.
- 18.10. אם בכלל אזי בפסק הדין, שהפנה המשיב בפרשת אליהו זוהר, ניתח כבוד השופט מנזו את פרשת מרסייה וקבע:
- ע"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים (נבו 04.02.2015): "בית המשפט הגיע למסקנה כי יש לסווג מספרה כ"בית מלאכה", הן מהטעם שבית משפט העדיף סיווג על-פי הגדרה פוזיטיבית הכלולה בצו הארנונה (בית מלאכה), על פני סיווג שיווי ("בנין שאינו משמש למגורים ואין עבורו תעריף נפרד"), לפיו ביקשה העירייה לסווג את המספרה, והן על יסוד ההגדרה המילונית לפיה בית מלאכה הוא מקום בו עובדים במקצוע מסוים בעיקר בעבודת ידיים..."
- 18.11. כך אנו גם סבורים בנוגע לפעילות בנכס.

סוף דבר

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

20. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 7,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 03 11 2023

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

חבר: רוי"ח שמעון זייטלצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: עו"ד גדעון ויסמן

ערר מס': 140023260

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: ווי בוקס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב יפת 52 בתל-אביב ומסווג על ידי המשיב כמלון. הגם שהעוררת מחזיקה בשטחים נוספים בכתובת הנ"ל, ההשגה נוגעת רק לנכס שמספרו 2000305161 כמופיע בכותרת ההשגה (נספח א' לערר), ששטחו הכולל 902 מ"ר.

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה כתב ערר הכולל מספר עילות והמשיב הגיש כתב תשובה לערר.
2. ביום 20.12.2021 נערך דיון מקדמי בערר ובמסגרתו ביקשה העוררת למחוק מכתב הערר מספר סעיפים. עוד הובהר על ידי העוררת, שהעילות היחידות נשוא הערר עליהן עומדת העוררת הן הטענה שיש לתת נכס פטור בהיותו נכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות ולחילופין ליתן פטור לנכס כנכס ריק, בהתאם לסעיף 13 לתקנות ההנחה מארנונה.
3. העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של גבי עדי תורג'מן המועסקת בעוררת, והמשיב הגיש תצהיר ודו"ח ביחס לביקור שנערך בנכס על ידי חוקר מטעם המשיב ביום 19.1.2021.
4. ביום 8.8.2022 נערך דיון הוכחות ובמסגרתו נחקרו עדי הצדדים, ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים מטעמם.

הסוגיות הטעונות הכרעה

5. בתיק זה שלוש סוגיות: האחת היא טענתה המקדמית של העוררת, ולפיה ההשגה לא נענתה על ידי המשיב במסגרת המועדים הקבועים בחוק ועל כן יש לקבל את ההשגה כמות שהיא. מנגד טוען המשיב, כטענה מקדמית, שהערר שבנדון הוגש באיחור ויש לדחותו על הסף בשל כך בלבד. לחילופין ולגופו של עניין, יש להכריע בטענת העוררת שהנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") כנכס שאינו ראוי לשימוש, ולחילופין כנכס ריק בהתאם לסעיף 13 לתקנות ההנחה מארנונה (להלן: "התקנות").

טענות העוררת

6. טענתה המקדמית של העוררת היא, שההשגה שהוגשה על ידה ביום 20.5.2021 לא נענתה על ידי המשיב במסגרת של תשובה להשגה ולפיכך על הועדה לקבוע, בהתאם לסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 ("חוק העררי"), שיש לקבל את ההשגה בגין כך. העוררת מפנה בסיכומיה למספר פסקי דין בנושא זה. עוד נטען בהקשר זה שהעוררת אינה מוגבלת ל- 90 יום בנוגע לבקשה לקבלת פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש.

7. לגופו של עניין טוענת העוררת, כעולה מסיכומיה, שמדובר בנכס הרוס וריק ללא שימוש במשך שנים רבות ולפיכך יש ליתן לו פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודה. העוררת טוענת כי מצבו של הנכס ידוע היטב למשיב בהיות הנכס בניין המוגדר לשימוש, כאשר אף בימים אלו העוררת מקדמת מול המשיב היתר בניה ביחס אליו.

8. לטענת העוררת, בנכס הוצב שומר על מנת למנוע כניסה של זרים לנכס. מדובר בנכס גדול בשטח של כ- 2,000 מ"ר (או 1,600 מ"ר) המחולק למספר נכסים. העובדה ששטח מינורי מתוכו משמש לשמירה אינה שוללת את העובדה שהנכס כולו אינו בשימוש, ולחילופין יש להעניק לעוררת פטור ביחס לחלקים שאינם בשימוש. מצבו של הנכס עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין סעיף 330 לפקודה, ובכלל זאת המבחן אובייקטיבי שכן רובו של הנכס אינו ראוי לשימוש, ללא גג מלא וללא ריצוף שלם. מדו"ח החוקר מטעם המשיב עולה, שיש בנכס שטח מזערי של כ- 100 מ"ר שבו קיים ציוד, ואולם אין בכך כדי לאיין את הזכות לפטור. החוקר הודה בחקירתו שלא הבחין בכל שימוש שנעשה בנכס. בנוסף על כל אלו, ברור שהעוררת אינה נהנית מהשימוש בנכס ולפיכך אין זה צודק לחייבה בארנונה.

9. לחילופין יש לסווג את הנכס כנכס ריק בהתאם לסעיף 13 לתקנות ועל כן לסווגו בסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים על פי דין. העוררת מפנה בסיכומיה לפסיקה הנוגעת לכך.

טענות המשיב

10. לטענת המשיב, העוררת מנסה להטעות את הועדה לעניין שטח הנכס. הערר שבנדון אינו נוגע לכלל נכסי העוררת בבניין שבו נמצא הנכס, אלא לנכס אחד בבניין ששטחו 902 מ"ר.
11. לטענת המשיב, העוררת פנתה למשיב בהשגות בתחילת שנת 2021 (לבד ובאמצעות באי כוחה) (להלן: "ההשגות מינואר", סומן מ/1/1) ותשובה להשגות הוצאה על ידי המשיב ביום 15.2.21 ובצידה הובהר לעוררת שעליה לצרף להשגה ייפויי כח לבאי כוחה (להלן: "התשובה להשגות", סומן מ/3/1). העוררת לא הגישה ערר על התשובה להשגות מינואר.
12. העוררת פנתה פעם נוספת למשיב ביום 20.5.2021 ("ההשגה ממאי") בטענות דומות לאלו שהועלו על ידה במסגרת ההשגות מינואר (נספח א' לערר) וביום 24.6.2021 המשיב השיב לעוררת כי ההשגה ממאי הוגשה שלא בהתאם למועדים הקבועים בחוק ולכן אינה מהווה השגה (נספח ב' לכתב הערר). העוררת הגישה ערר רק ביום 5.8.21, באיחור ניכר מלוח הזמנים הקבוע בחוק, גם אם נקח בחשבון את המועד שבו השיב המשיב להשגה ממאי. העוררת לא התייחסה בתצהיר העדות שהוגש לאיחור הנטען בהגשת הערר, אף שעדת הערר הורתה לעוררת לעשות כן. העוררת לא סתרה את טענות המשיב בעניין האיחור בהגשת הערר ולפיכך יש לקבל טענה זו של המשיב.
13. לגופו של עניין טוען המשיב, שהעוררת לא הרימה את נטל ההוכחה בעניין מצבו של הנכס. התמונות שצורפו לתצהיר העוררת אינן רלוונטיות למצבו של הנכס בשנת 2021 שכן מרביתן צולמו (כך על פי עדות העוררת) בחודש ינואר 2022, אז החלה המצהירה לעבוד אצל העוררת. יתר הצילומים לא צולמו על ידי נציגת העוררת ואין לדעת מתי צולמו ועל ידי מי. מבלי לגרוע מכך נטען, שהנכס שבנדון לא ניזוק ולא נהרס כעולה מדו"ח הביקורת שנערכה בו בחודש ינואר 2021. בביקורת זו הנכס נראה שלם ובתוכו נצפה ציוד. לנכס קירות, רצפה ותקרה. לדברי נציג העוררת שהיה נוכח בביקורת, הציוד שנצפה בנכס משמש את העוררת לאומנים השוכרים חלקים מהנכס ומכאן שבנכס ישבו אמנים. עדות זו מתיישבת עם עדות נציגת העוררת על כך שהעוררת אפשרה לאמנים לעשות שימוש בנכס לתקופה של 8 חודשים במהלך שנת 2021. ממצאים אלו עומדים בניגוד למבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין מתן פטור לפי סעיף 330. המשיב מפנה לפסיקה בנושא זה.
14. לחילופין, הנכס אינו ריק ואינו זכאי לפטור ככזה.
15. בנוסף טוען המשיב, שיש להשית על העוררת הוצאות בגין אופן ניהול ההליך על ידה בפני הועדה.

דיון והכרעה

הערה מקדמית

16. במסגרת הדיון המקדמי שנערך ביום 20.12.21 הובהר שתצהירי הצדדים וטענותיהם יוגבלו רק לטענות המקדמיות המפורטות לעיל, וכן לטענות הנוגעות לסעיפי הפטור 330 לפקודה וסעיף 13 לתקנות (נכס ריק). לפיכך, טענות מי מהצדדים בסיכומיהם, שאינן נוגעות לנושאים אלו, לא יידונו להלן.

טענת העוררת- אי הגשת תשובה להשגה

17. לא מצאנו לקבל טענה זו של העוררת.
18. המשיב השיב להשגות מינואר בחודש פברואר 2021 (סומן מ/3/1) ואילו מנהלת מחלקת השומה השיבה במכתב להשגה ממאי ביום 24.6.2021, **נספח ב** לכתב הערר. במכתבה הבהירה מנהלת מחלקת השומה, שהעוררת אינה עומדת במועדים להגשת השגה לשנת המס 2021. כמו כן, נתבקשה העוררת להגיש לעירייה ייפוי כח שלא צורף, דבר שהעוררת התעלמה ממנו.
19. אם סברה העוררת שמענה מנהלת מחלקת השומה אינה עולה כדי תשובה להשגה ממאי, היה עליה לפנות פעם נוספת למשיב, להעלות את נימוקיה לעניין אי הגשת ההשגה במועד ולדרוש מהמשיב קבלת תשובה להשגה. העוררת לא פעלה כן ותחת זאת בחרה להגיש ערר ביחס להשגה מחודש מאי, בחודש אוגוסט 2021, מבלי להתייחס כלל למענה העירייה.
20. הנה כי כן, המשיב השיב בתשובה להשגות מינואר 2021 ומנהלת מחלקת השומה השיב להשגה ממאי 2021 ולאור זאת לא ניתן לקבל את הטענה שלא ניתן להשגות מענה.

טענת המשיב- הגשת הערר באיחור

21. לכתב הערר צירפה העוררת את ההשגות לחודש ינואר ואת ההשגה ממאי. במסגרת כתב התשובה לערר הובהר על ידי המשיב כי התשובה להשגות **מינואר** ניתנה במסגרת כתב תשובה מיום 15.2.2021 שהעתקו הוצג בפני הוועדה במסגרת הדיון המקדמי והוא סומן מ/3/1.
22. לא בכתב הערר ולא במסגרת הדיון המקדמי **לא נטען** על ידי העוררת, שהתשובה שניתנה ביום 15.2.2021 ביחס להשגות ינואר לא התקבלה בידי העוררת. על כן, אם העוררת רצתה להגיש ערר ביחס להשגות מינואר היה עליה לעשות כן בתוך 30 יום מקבלת התשובה להשגה, כלומר **עד לאמצע חודש מרץ 2021**. העוררת לא הגישה ערר כאמור ומכאן שויתרה על זכותה לעשות כן.

23. העוררת הוסיפה ופנתה למשיב בהשגה **נוספת** ביום 20.5.21, באמצעות באי כוחה, **נספח א'** לכתב הערר. תשובת מנהלת מחלקת השומה נשלחה לעוררת בתאריך 24.6.2021, **נספח ב'** לכתב הערר (להלן: **"תשובת העירייה"**). העוררת לא פנתה במכתב נוסף לעירייה ותחת החליטה להגיש ערר שאינו נושא תאריך.
24. בכתב התשובה לערר נטען שהוגש ביום 5.8.21 (סעיף 15). במסגרת הדיון המקדמי ניתנת לעוררת הזדמנות להגיב לטענת המשיב על כך שהערר הוגש באיחור (טענה שהועלתה במסגרת כתב התשובה לערר) וב"כ העוררת טען בדיון שאינו מכיר את התשובה להשגות ינואר (מחודש פברואר 2021). למרות זאת, במסגרת תצהיר העדות הראשית שהגישה העוררת **לא ניתנה כל התייחסות לסוגיית האיחור בהגשת הערר** - לא נטען שהעוררת לא קיבלה את התשובה להשגות ינואר, ובנוסף העוררת לא הכחישה את המועד שצויין על ידי המשיב כמועד הגשת הערר (5.8.21) ו/או את המועד לקבלת מענה העירייה להשגה ממאי (24.6.21).
25. התעלמות זו של העוררת מסוגיית האיחור הנטען בהגשת כתב הערר פועלת לחובתה של העוררת, ואולם היא ממילא רלוונטית רק לעניין ההשגה מחודש מאי. השגות ינואר ממילא אינן כוללות כל טענה בנוגע להיות הנכס בלתי ראוי לשימוש ו/או ריק, ובמסגרתן ביקשה העוררת את המשיב רק להאריך את הסיווג הקיים ניתן לנכס כמלון. על כן, החלטת העוררת שלא להגיש ערר על התשובה להשגות מינואר ממילא אינה מעלה או מורידה לעניין טענות העוררת במסגרת הערר שבנדון.
26. במסגרת ההשגה **ממאי** נשוא הערר שבנדון, טענה העוררת לראשונה טענות בדבר היות הנכס לא ראוי לשימוש ו/או ריק. צודקת העוררת כי טענת פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש או נכס ריק אינה מוגבלת למועדים הקבועים בחוק, מקום שבו היה שינוי במצבו של הנכס, לאחר המועדים הקבועים בחוק. יחד עם זאת, משמעות טענה זו לענייננו היא שתחולת הערר שבנדון נוגעת רק לתקופה **שממועד הגשת הערר ואילך** (יוני 2021) ולא ביחס לכל שנת 2021.
27. העוררת **לא הכחישה** שהגישה את הערר ביום 5.8.2021, **ולא הכחישה** שקיבלה את תשובת העירייה בתאריך 24.6.2021 או בסמוך לכך, אף שניתנה בידה האפשרות לעשות כן. על כן, גם אם הערר הוגש מטעמי זהירות, היה על העוררת להגישו לכל היותר עד ליום 24.7.2021 (ימי פגרת בתי המשפט אינם באים במניין) ומכאן שצודק המשיב בטענתו שהערר הוגש בכל מקרה **באיחור**. למחדלה זו של העוררת לא ניתן כל הסבר על ידי העוררת, והוא מקבל משנה תוקף משעה שהעוררת היתה מיוצגת גם במועד הגשת ההשגה ורק במועד הגשת הערר.
28. הנה כי כן, עובדה היא שהעוררת **איחרה** בהגשת הערר, ביחס למועדים הקבועים בחוק. זאת, גם אם הערר הוגש מטעמי זהירות בלבד וגם אם הוגש רק ביחס להשגה ממאי 2021, וראה לעניין זה פסקי הדין שהובאו בסעיף 13 לסיכומי המשיב. לאור זאת, ובהעדר כל גרסה מצד העוררת לאיחור זה, **דין הערר להדחות על הסף**.

29. למרות זאת, הואיל ומדובר באיחור קל ולמעלה מן הצורך, נדון להלן גם בטענות העוררת לגופן.

נכס שאינו ראוי לשימוש ו/או ריק

30. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע שבניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הנכס לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים לתקופות הפטור הנקובות הסעיף. על פי לשון הסעיף, על מנת לזכות בפטור על העורר להוכיח קיומם של **שלושה תנאים מצטברים**: הנכס נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; לא יושבים בנכס; ונמסרה הודעה בכתב לעירייה. הפטור מתשלום מוענק רק על התקופה **שמיים מסירת הודעה** ולא יינתן פטור רטרואקטיבי.

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

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

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

34. לבסוף וכאמור נקבע, שמתן **הודעה** בדבר מצבו של הנכס הוא **תנאי מהותי** לזכאות לפטור, שכן רק מרגע מתן ההודעה יכולה העירייה לבדוק את הנכס ומצבו ולהתייחס לטענת המחזיק.

35. אשר לנכס ריק נקבע, שיש להוכיח שלא נעשה כל שימוש בנכס **בכללותו** וכי הנכס היה **ריק**. בכלל זאת, נכס המשמש לאחסנה, גם אם באופן חלקי, הוא נכס שנעשה בו שימוש (עמ"נ מנהלים ת"א) 29582-09-16 הבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו (נבו 13.01.2019).

36. כאמור לעיל, עניינו של הערר רק לנכס שמספרו 2000305161 כמופיע בכותרת ההשגה, ששטחו הכולל 902 מ"ר.
37. המועדים הרלוונטיים לערר הם כאמור ממועד הגשת ההשגה במאי – 20.5.2021 - ועד לסוף שנת המס 2021 (להלן: **"תקופת הערר"**). על כן, על העוררת להוכיח מה היה מצבו של הנכס **בתקופת הערר** ונטל בעניין זה מוטל על העוררת.
38. כתב הערר אינו מפרט דבר לעניין מצבו של הנכס בתקופת הערר, פרט לטענות כלליות. העוררת הגישה תצהיר של גב' תורג'מן ואולם האחרונה מועסקת על פי עדותה בעוררת כמנהלת גמרים בעוררת, מחודש ינואר 2022 ועל כן עדותה ביחס למצב הנכס בשנת 2021 אינה מבוססת על ידיעה אישית ואיננה ממקור ראשון אלא ממקור שני (במקרה הטוב). גב' תורג'מן נשאלה בחקירתה על מידת היכרותה עם הנכס והשיבה שהיא **"מכירה את הנכס עוד לפני שהתחלתי לעבודה בחברה"**, וזאת בהיותה בתו של מנכ"ל העוררת. למרות זאת הבהירה, כי עד לתחילת עבודתה בעוררת לא היתה לה היכרות עסקית עם הנכס (עמ' 2 לפרוטוקול). מובן מאליו שהעובדה שהמצהירה לא היתה בעלת תפקיד בעוררת בתקופת הערר (2021) מפחיתה באופן משמעותי את משקל עדותה ביחס למצבו של הנכס בתקופת הערר. העובדה שהעוררת לא מצאה לנכון להעיד בעל תפקיד בחברה שהיה בתפקיד במועדים הרלוונטיים לערר, אינה ברורה ופועלת לחובת העוררת, שכן כאמור נטל ההוכחה מוטל עליה.
39. גב' תורג'מן צירפה לתצהירה צילומים של הנכס ולא ציינה בתצהיר מי צילם אותם ומתי. כמו כן, התצהיר אינו מפרט ממתו הנכס מצוי במצבו הנוכחי הנטען ומה הביא את הנכס למצבו זה. גב' תורג'מן הודתה בחקירתה שצילמה בחודש ינואר 2022 את הצילומים הממוספרים 4-7 בלבד. בצילומים אלו ניכר הרס משמעותי ולא נראה כי נעשה שימוש כלשהוא באזורים המצולמים בו ואולם הצילומים אינם מתיישבים עם אמירתה של גב' תורג'מן שבחודר ינואר 2021 ניתן המקום לשימוש לאומנים שעשו בו שימוש לתקופה מסוימת. ניתן ליישב את הסתירה בכך שהצילומים לא צולמו בנכס בתקופה הרלוונטית לערר, או שלא מדובר בצילומים של הנכס, למרות עדותה של גב' תורג'מן.
40. מנגד הוצג לוועדה תצהירו של החוקר מטעם המשיב כולל תשריט של כלל השטחים אשר בחזקת העוררת (חמישה נכסים בסך הכל), לרבות הנכס נשוא הערר (5161). החוקר אישר בחקירתו שהתשריט הרלוונטי לנכס נשוא הערר הם עמודים 1-2 לאתר צריכה 5161 והתצלומים הרלוונטיים הם איפה 53-61, 76-77, 79-83, 63, 68, 71, 73. המצהירה מטעם העוררת חלקה על כך והעידה שצילומים 79-83 אינם של הנכס נשוא הערר.
41. עיון בצילומים שאין מחלוקת שהם שייכים לנכס – 53-61, 76-77, 71, 73, ו- 67 מלמד שהנכס הרוס רק בחלקו. בצילומים 53-61 מצולם חדר במצב סביר הכולל רצפה, תקרה וחלונות. בצילומים 76-77 נראות עבודות בניה/שיפוצים מאסיביות, בצילום 71 נראה חלק מחדר שניכר שנעשה בו שימוש, וצילום 67 הוא של חדר ריק אך לא הרוס.

42. מן הצילומים הספורים שצורפו, כמפורט לעיל, קשה להגיע למסקנה נחרצת שהנכס נשוא הערר **כולו או רובו** הרוס ואינו ראוי לשימוש (ברור שלפחות ביחס לחלקו של הנכס מסקנה זו אינה נכונה, לפחות בחלק מתקופת הערר). מן הראיות שהוצגו לא ניתן לקבוע בוודאות איזה חלק מכלל הנכס הוא הרוס, ביחס לחלקים שאינם כאלו, ובאיזה תקופה הנכס היה במצבו. לכך יש להוסיף את עדות גבי תורג'מן שמחודש ינואר 2021 ועוד לחודש אוגוסט 2021 **נעשה בנכס שימוש של ממש** בידי אומנים אשר שילמו לעוררת תשלום בגין כך! הואיל והנטל להוכיח את מצבו של הנכס **בתקופת הערר** מוטל על העוררת ולא המשיב, אין מנוס מלקבוע שהעוררת לא הרימה את נטל ההוכחה בעניין זה ואין מנוס מדחיית טענת העוררת. נחזור ונדגיש בהקשר זה כי כאמור לעיל, ממילא היה עלינו לדחות את הערר על הסף משעה הערר הוגש באיחור.

סוף דבר

43. נוכח האמור לעיל אנו דוחים את הערר. נוכח התוצאה אליה הגענו, אנו מחייבים את העוררת בתשלום הוצאות למשיב בסך 2,500 ₪.

13.11.22
ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינברג, כלכלן


יו"ר: עייד רות פרינץ