

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

תאריך : כה בחשון תשפה
26.11.2024
מספר ערר : 140026446 / 11:47
מספר ועדה : 12819

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

העורר/ת:

סן שוז בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10076712
מספר חוזה: 66944
כתובת הנכס: יסוד המעלה 49

- נ ג ד -

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

העורר/ת: סן שוז בע"מ
אברהם כהן – בעלים

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

פרוטוקול

הצדדים: הגענו בעקבות המלצת הוועדה להסכמה שמיום 18/6/24 ישונה סיווג הנכס למגורים.
העורר מוותר על שאר טענותיו.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בחשון תשפה
26.11.2024
מספר ערר : 140026446 / 11:47
מספר ועדה : 12819

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

העורר/ת: סן שוז בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

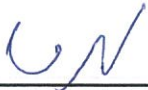
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

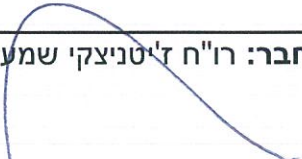
אין צו להוצאות.

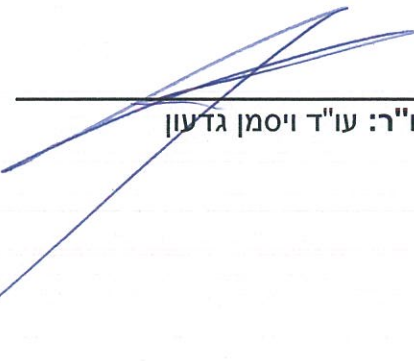
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.11.2024.

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 קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

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

תאריך : כד בחשון תשפה
25.11.2024
מספר ערר : 140026457 / 12:11
מספר ועדה : 12818

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

העורר/ת:

טייב משה תעודת זהות [REDACTED] קריב אילן תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10797342
מספר חוזה: 667247
כתובת הנכס: איתיאל 11

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום
נוכחים:
העורר/ת: קריב יוסי

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

פרוטוקול

העורר: הבנתי כי עררי אינו יכול לעמוד, בלא טיפול מוקדם יותר במחלקת ההנדסה, לצורך פיצול הנכס. כמו כן הבנתי כי ענייני האישי טעון בבדיקה במחלקת הארנונה וכך אעשה בעזרת עו"ס של משפחת אומנה המלווה אותי כאן היום.

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

תאריך : כד בחשון תשפ"ה
25.11.2024
מספר ערר : 140026457 / 12:11
מספר ועדה : 12818

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

העורר: טייב יוסי

- נ ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נאלצים בלית ברירה למחוק את הערר ולאחל בהצלחה לעורר בהמשך הטיפול בנושא הערר וכן בעניין יתרת חוב הארנונה הנטען כלפיו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2024.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בחשון תשפה
20.11.2024
מספר ערר : 140026352 / 12:47
מספר ועדה : 12817

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לוי מילנה תעודת זהות 300000000, לוי אדמונד תעודת זהות 300000000
חשבון לקוח: 10464166
מספר חוזה: 331105
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 7
ע"י ב"כ עו"ד : דן ערמי

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: לוי אדמונד, לוי מילנה
ב"כ העורר/ת עו"ד : דן ערמי
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ העורר/ת: בהתייחס לשטח הגלריה לטענתי אם הנכס יסווג כחדר עבודה של אומן אזי יהיה מקום לביטול שטח הגלריה בשל הוראות צו הארנונה. בהתייחס לסיווג לטענתי נעשתה עד תקופת הקורונה תדמיתנות כלומר יצירת אבות טיפוס של פרטי אופנה ומאז בנכס מבוצעת פעילות חדר עבודה של אומן בלבד.

העורר/ת: אני כבר לא עוסקת בתדמיתנות (אין עבודה).

העורר/ת לאחר שהזכירה לומר את האמת עונה לשאלות הוועדה:

אני בבסיס של המקצוע שלי זה אומנות וציור למדתי בסופיה בבולגריה, הצגתי בתערוכות בבולגריה ובכל העולם גם ציורים וגם ציורים של קולקציות של אופנה לרבות במוזיאון הגדול של מרוקו, ביוון, בפולין ובבולגריה. יש לי מס' דיפלומות של כבוד באומנות מבולגריה. הצגתי גם ציורים וגם קולקציות. הפסקתי לעסוק בתדמיתנות לפני הקורונה לאחר שבעלי קיבל מס' אירועים מוחים בשנת 2018 והייתי איתו בבתי חולים. לאחר שאושפז במקום סיעודי עברתי מעוסק מורשה לעוסק פטור בגלל הצמצום בהיקף העבודה. מאז שהייתי ילדה ידעתי שאהיה ציירת והיום חזרתי לממש את החלום הזה ואני עושה את זה להנאתי. אני מפתחת טכניקות של ציורים.

לבקשת הוועדה אנו מראים כעת עבודות של העורר/ת שצולמו בנכס.

התמונות מוצגות גם לב"כ המשיב.

אני מקבלת ביטוח לאומי והילדים עוזרים לי.

עונה לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אני נמצאת בנכס כל יום לפעמים כל היום. אני או בסטודיו או מבקרת את בעלי באחוזת נווה חוף. כשיש לי מוזה אני לא רואה את הזמן.

ת: אף אחד לא עובד איתי על היצירות שלי אני עובדת לבדי. מבחינתי זאת לא עבודה אלא יצירה. אין אנשים נוספים כי זה מפריע לי.

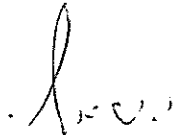
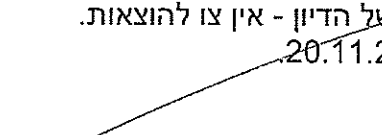
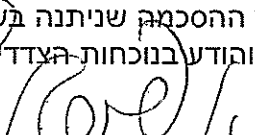
ת: אני לא מוכרת עבודות. לא מזמינים ממני יצירות. אני עובדת רק עבור עצמי.

ת: אף אחד לא מגיע למקום. אני לא מלמדת אומנות.

ב"כ המשיב: לאחר ששמעתי את עדות העוררת אסכים לקבל את הערר כך שהנכס יסווג בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו החל מיום: 01.01.24 בהתאם להודעת עו"ד מורצקי מיום: 19.09.24 חישוב שטח הנכס יביא בחשבון את הוראות סעיף 1.3.1 י לצו.

החלטה

בהסכמת ב"כ המשיב שניתנה לאחר חקירה קצרה של העוררת אנו מקבלים את הערר; הנכס נושא הערר יסווג בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו כחדר עבודה של אמן החל מיום: 01.01.24. חישוב שטח הנכס יביא בחשבון את הוראות סעיף 1.3.1 י לצו ביחס לשטח הגלריה. לאור ההסכמה שניתנה בשלב מוקדם של הדיון - אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.11.2024.

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

שם הקלדנית: אוריה קעטבי

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

תאריך : ג בחשון תשפה
04.11.2024
מספר ערר : 140026335 / 13:08
מספר ועדה : 12809

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

העורר/ת:

דניאל יהונתן תעודת זהות [REDACTED] דניאל שיר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11291875
מספר חוזה: 1202508
כתובת הנכס: בודנהיימר 43

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עינב ארמה ציון
נוכחים:

העורר/ת: דניאל יהונתן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עינב ארמה ציון

פרוטוקול

העורר: אנחנו קיבלנו מפתחות לדירה בינואר 2023 שאז ניתן גם היתר הריסה. עבודות ההריסה בפועל החלו רק בספטמבר 2024 ובפרק הזמן שחלף בין לבין הנכס עמד ריק. ביקשנו וקיבלנו פטור מנכס ריק לתקופה שממאי 2023 ועד נובמבר 2023 ואנו מבקשים לקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש מדצמבר 2023 ואילך ועד לסיום הבניה.

ב"כ המשיב: על אף שהעירייה עדיין עומדת על טענותיה וסבורה שהנכס אינו עונה על הקריטריונים המשיב מסכים לפנים משורת הדין לתת לעורר פטור החל מתום תקופת הפטור בגין נכס ריק ועד ספטמבר 2024.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בחשון תשפ"ד
04.11.2024
מספר ערר : 140026335 / 13:08
מספר ועדה : 12809

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

העורר/ת: דניאל יהונתן, דניאל שיר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

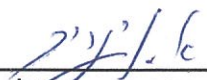
החלטה

אנו נותנים תוקף להסכמת המשיב לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.11.2024.

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: מלי אורלי, רו"ח


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140025071
140026037

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: בוטקאמפ בולאורד בע"מ

-נגד-

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר שבנדון נוגע לנכס ברחוב איינשטיין 10 בתל אביב ("הנכס") המחוייב על ידי המשיב תחת הסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" (סעיף 3.2 לצו הארנונה).

הערר והחלימים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב הגיש כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

2. ביום 18.9.2023 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק להוכחות.

3. העוררת הגישה תצהיר מטעמה של מר אלעד חגי, והמשיב הגיש תצהיר של החוקר, מר אושרי בן דוד.

4. ביום 19.2.2024 התקיים דיון הוכחות במסגרת נחקרו המצהיר מטעם העוררת והמצהיר מטעם המשיב.

5. הצדדים הגישו סיכומים.

6. בהחלטה מיום 27.5.24 אוחדו בהסכמה העררים שבכותרת.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

7. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג הנכס.

8. לטענת העוררת, כעולה מסיכומיה, יש לסווג את הנכס כמחסן. הנכס שימש בעבר כחדר כושר ולכן סווג ככזה ואולם השימוש בו ככזה הופסק בתאריך 31.12.2021 לאחר שלא ניתן לנכס היתר לשימוש חורג על ידי העירייה. אין חולק, כי בנכס לא מתקיימת פעילות מסחרית כלשהיא, לרבות חדר כושר. עובדה זו אושרה על ידי החוקר מטעם המשיב בחקירתו הנגדית. תחת זאת, מאז הופסק השימוש בנכס כחדר כושר (31.12.2021) הוא משמש כמחסן בלבד של ציוד השייך לעוררת, כמופיע בצילומים שצורפו לתצהיר העוררת, ולדו"ח החוקר. השימוש בנכס כמחסן מותר על פי היתר הבניה הקיים של הנכס אותו המצהיר מטעם העוררת הביא עימו לדין ההוכחות (גרמושקה). השימוש בנכס עונה להגדרת "מחסן" שבצו הארנונה שכן הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הוא לא נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת (אין עסק של חדר כושר), והנכס אינו משמש לשיווק והפצה. אין בסיס משפטי לפרשנות המשיב את צו הארנונה ולפיה חייב להתקיים "נכסי ראשי נוסף" כתנאי להחלת סעיף 3.3.2 לצו. מדובר בהוספת תנאים חדשים ללשון הצו שאינם קיימים בו. מבלי לגרוע מכך, מקום שבו יש סיווג ספציפי המתאים לנכס, יש להחילו על פני סיווג שיורי ("חוק מיוחד גובר על חוק כללי"). לבסוף טוענת העוררת, שגם אם יש מקום לפרשנות נוספת של הסעיף בצו הארנונה הרי שיש לבחור את הפרשנות המיטיבה עם הנישום (פרשת *זול אנגליה* הנוכרת בסיכומי העוררת).

9. לטענת המשיב הסיווג הנכון של הנכס אינו מחסן שכן הנכס אינו עומד בהגדרת "מחסן" הקבועה בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה. העוררת לא הוכיחה כי הפסקת השימוש בנכס כחדר כושר נעשתה על רקע אי קבלת היתר לשימוש חורג מהעירייה, ולא הוכיחה כי היא פועלת להסדרת עניין זה. בנוסף, לא ברור שהציוד שנמצא בנכס שייך לחדר הכושר, ולמעשה מחקירת המצהיר מטעם העוררת עולה כי חלק מהציוד המצוי בנכס אינו ציוד חדר כושר. בנוסף, לא הוכח על ידי העוררת שהשימוש בנכס בכללותו מותר לאחסנה, בין היתר שכן היתר הבניה המלא לא הוצג על ידי העוררת. בכל מקרה, הואיל והנכס אינו ריק הרי שאין כל חשיבות בסוגיית השימוש המותרים בו על פי היתר הבניה (סוגיה זו רלוונטית לקביעת הסיווג המותר הזול ביותר בנכסים ריקים). לעניין השימוש בנכס, בפי העוררת טענות סותרות שכן מצד אחד נטען שלא נעשה בנכס כל שימוש ומצד שני נטען כי השימוש בו הוא לאחסנה. לגוף הטענה טוען המשיב, שהעוררת לא הוכיחה כי השימוש בנכס הוא לטובת אחסנה לטווח ארוך. מהצילומים ניתן להתרשם שהעוררת חותירה במקום חפצים שנותרו מחדר הכושר ותקופות האחסון לא הוכחו. לא מדובר במחסן "קלאסי" אליו מועברת סחורה לאחסון לטווח ארוך כחלק מפעילות עסקית. ייחוד תעריף מחסנים על ידי העירייה תכליתו ליתן הטבה למחסנים של עסק, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף. זה אינו המקרה שלפנינו, שהציוד פשוט הושאר בנכס על ידי העוררת. העוררת לא עושה שימוש בנכס "כמחסן" המשרת "עסק" של העוררת. המשיב מפנה לפסיקה רלוונטית בסעיפים 33-31 לסיכומים. הותרת חפצים בעסק אינה יכולה להחשב "כמחסן" (עמ"נ 49116-07-20). אם יתקבל הערר הדבר יביא לכך שכל עסק תחדל מפעילותו יזכה להטבה של "מחסן", ומצב זה נוגד את תכלית החקיקה. אשר לטענה שיש להעדיף סיווג ספציפי, הרי שכלל

זה אינו חל מקום שהסיווג הספציפי אינו תואם לשימוש בנכס, כבמקרה שלפנינו. כך גם הטענה הנוגעת לפרשנות לטובת הנישום, אינה רלוונטית.

דיון והכרעה

10. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הרלוונטי לענייננו קובע כך:

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

11. בהתאם לסעיף זה לצו, על מנת שנכס יסווג כמחסן צריך שיתקיימו ארבעה תנאים מצטברים: הנכס משמש לאחסנה בלבד; לקוחות אינם מבקרים בו; הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו; הנכס אינו משמש לשיווק והפצה. עוד עולה מסעיף זה, כי תנאי להחלת הסעיף הוא קיומו של "עסק" אותו הנכס "משרת". מבלי להקדים את המאוחר נציין כי אין לקבל את טענת העוררת בסיכומיה לפיה מדובר "בפרשנות" של הצו על ידי המשיב ו/או ב"תוספת" לצו, שהרי עקרון/תנאי זה עולה באופן חד משמעי מלשון הצו.

12. המחלוקת בין הצדדים כאן, נוגעת במישורין לתכלית העומדת בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה, עליה עמד בית המשפט המחוזי במסגרת עמ"י (מינהליים ת"א 60288-06-13 ש.ה.א. שילוחים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (נבו 26.2.2014) (ההדגשות אינן במקור):

"אני סבורה כי פרשנות המעוררת היא הפרשנות הסבירה יותר גם כאשר נבחנת תכליתו של סעיף 3.3.2. המשיב טען בסיכומיו כי "התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת למחסנים היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק, ולא לעסק העיקרי עצמו" (ר' ס' 14 לסיכומים). בפסח"ד בעמ"י 50496-07-10 חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב (מיום 29.4.2010, אליו הפנה המשיב בסיכומיו), קבע בית המשפט (כב' השופטת סוקולוב) כדלקמן:

"ניתן להיווכח כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים 'קלאסיים' אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לאחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו".

זכוונה היא אם כן להבחין בין אותם מחסנים שיעודם הוא לאחסון בלבד, וככאלה – הם מרוחקים מבית-העסק שהוא הבעלים של הסחורה המאוחסנת, כשאז אין חשש כי סחורה זו תימכר במחסן. מדובר במחסנים שהיעוד היחיד שלהם הוא אחסון הסחורה, ולא ביצוע פעילות של שיווק והפצה שלה.

13. נפנה גם לפסקי הדין המובאים בסעיפים 33-31 לסיכומי המשיב, מכולם עולה בבירור, שהתכלית בבסיס הסיווג היא להעניק תעריף מיוחד וזול למחסנים המשרתים עסק אחר של הבעלים של הסחורה המאוחסנת.

14. המצהיר מטעם העוררת, המשמש כמנהל בעוררת, הצהיר כי הנכס שימש בעבר כמכון כושר ואולם העוררת נאלצה לסגור אותו בשל שימוש חורג. עוד נטען, שהעוררת עושה שימוש בנכס לצורך אחסנה של ציוד של העוררת. בחקירתו הנגדית הודה מר חגי' מטעם העוררת, שלעוררת אין עסקים נוספים בהם מתקיימת פעילות של חדר כושר. בנוסף העיד כי הציוד המצוי בו שייך לנכסים אחרים של העוררת, למשל שתי מסעדות של העוררת.

15. על פי עדות העוררת בעצמה ברור איפה כי לא מדובר בציוד "המשרת" עסק אחר של העוררת, והדברים מתיישבים עם סעיף 9 לכתב הערר שם צויין על ידי העוררת שהנכס "סגור ואינו בשימוש". כך גם בהשגה שהוגשה על ידי העוררת (סעיף 5) ופעם נוספת במכתבה של באת כח העוררת לעירייה מיום 7.2.22 בבקשה לביטול הקנס המנהלי שהוטל על העוררת ובו צויין: "מאז תחילת שנת 2022 לא נעשה כל שימוש בנכס, הוא סגור ואינו פעיל כלל" (נספח ב' לתצהיר העוררת).

16. מעדות העוררת והמסמכים עולה איפה שהעוררת נאלצה לסגור את פעילות חדר הכושר בסוף שנת 2021 ומאז הנכס אינו פעיל, ממילא ברור גם שאינו "משרת" (כמחסן או בדרך אחרת) עסקים אחרים של העוררת, מה גם שהעוררת לא הוכיחה אלו עסקים נוספים יש לה. התמונה המצטיירת היא, שעם סגירת הפעילות החליטה העוררת להותיר את הציוד שהיה בנכס, או חלקו, בנכס, וייתכן שבמהלך הזמן הוכנס לנכס או הוצא ממנו ציוד נוסף ששייך לעוררת. כך או כך, לא מתקיים במקרה זה התנאי הבסיסי העומד ביסוד סעיף 3.3.2 לצו והוא שהמחסן "משרת" עסק אחר של העוררת.

17. בהמשך לדברים אלו ברור גם שאין די בכך שבנכס נמצאים חפצים של העוררת כדי לסווגו כמחסן בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו, שכן פרשנות כזו חוטאת לתכלית צו הארנונה. בעניין זה נפנה לפסק הדין אליו הפנה המשיב בסיכומים (עמ"נ (מינהליים ת"א) 49116-07-20 נכסים ייזום ופיתוח (ג.י.פ.) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (נבו 13.10.2021): "המעוררת לא הניחה תשתית עובדתית להוכיח כי השימוש שנעשה בפועל בנכס הצדיק לסווגו כ"מחסן",

וממילא נראה כי השארת תפצים כלשהם השייכים לשוכרת לא גרמה למשרדים להפוך ל"מחסן".

18. בהנתן המסקנות אליהן הגענו לעיל, אין צורך להמשיך ולדון ביתר תנאי סעיף 3.3.2 לצו (הלקוחות אינם מבקרים בו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה).

19. כמו כן, אין כל רלוונטיות בדיון בשאלת השימושים המותרים על פי היתר הבניה, שכן סוגייה זו רלוונטית רק לסיווג נכס שהינו ריק, ואין חולק שהנכס שבנדון איננו כזה. ממילא וכאמור לעיל, גם אם כטענת העוררת היתר הבניה הנכס כולו יכול לשמש לאחסנה, אין פירוש הדבר שניתן לסווגו כמחסן לפי סעיף 3.3.2 לצו מכל הנימוקים המפורטים לעיל.

20. ולסיכום: העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה לעניין קיום התנאים הקבועים בסעיף 3.3.2 לצו. פרשנות העוררת את הצו חוטאת לתכלית לשמו חוקק ולא ניתן לקבלה. משכך אנו מורים על דחיית הערר.

21. העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 3,000 ₪ בתוך 30 יום מפרסום ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.11.24

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

בהתאם לתקנה 20 (א) 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 יעריב, כלכלן
יו"ר: עו"ד רוית פרינץ

2

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025778

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: שרון ישי הראל הראשתי, אסף הראתי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב המקצוע 9, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000300788 ח-ן ארנונה מס' 11378258 ששטחו 134 מ"ר בסיווג תעשייה ומלאכה.

העוררים טוענים כי יש להשיב את רישום החזקה בנכס על שם השוכרת גבי ליאת אשורי. לטענתם, הודעת החדילה של השוכרת סותרת את הסכם השכירות בין הצדדים שתוקפו עד ליום 31/12/2023.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר את הודעתה של השוכרת מיום 1/11/2023 בה הודיעה כי עזבה את הנכס ביום 31/10/2023 וטען כי העביר את החזקה על שם העוררים כבעלי הנכס, על פי הוראת סעיף 325 לפקודת העיריות.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה מיום 1/11/2023-31/12/2023.

ביום 19/5/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן;

"...על פניו, בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות ולפסיקה בסוגיה, הצדק עם המשיב כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו. עם זאת, בטרם יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך אני מורה על צירופה של גבי ליאת אשורי כצד שלישי להליך.

העוררת תמציא לידי הצד השלישי העתק מכתב הערר, כתב התשובה לערר והחלטה זו ותמציא אישור מסירה לתיק הערר. הצד השלישי תגיש תגובה לתיק הערר בה תתייחס למועד עזיבת הנכס על ידה.

לאחר קבלת עמדת הצד השלישי התיק יועבר למתן החלטה.

ביום 8/7/2024 שלחה מזכירות הוועדה תזכורת לעוררים. ביום 7/8/2024 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה כי בהיעדר התייחסות מטעם העוררים להחלטה מיום 19/5 לא יהיה מנוס מדחיית

הערר ונתנה ארכה למען הזהירות עד ליום 15/10/2024. ביום 7/11/2024 נשלחה תזכורת נוספת מטעם מזכירות הוועדה לעוררים. ביום 12/11/2024 ניתנה החלטה שלישית על ידי יו"ר הוועדה כי בהמשך להחלטה מיום 7/8 ובהיעדר התייחסות מטעם העוררים – התיק יועבר למתן החלטה.

מכאן החלטה זו.

דין והכרעה

על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, העירייה אינה צד למחלוקת, ועליה להתברר בפני הערכאה האזרחית המוסמכת לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה ב"מ 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו בו נקבע כי הנתבי המינהלי אינו הנתבי הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר.

כך, בענייננו, מדובר בסכסוך בין העוררים, בעלי הנכס ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לו והוועדה אינה מוסמכת להכריע בו. בפני העוררים עומדת האפשרות לפנות בהליכים משפטיים כנגד השוכרת. סמכות הוועדה מצומצמת אך ורק למחלוקת בין העוררים ובין העירייה, קרי, לשאלה האם שינוי רישום החזקה בנכס על ידי המשיב על שם העוררים נעשה כדין והאם העירייה פעלה כדין כאשר רשמה את העוררים כמחזיקים בנכס נושא הערר, כמשמעותו של מונח זה בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

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."

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

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

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

"מחזיק – למעט דייר משנה".

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

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

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

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יחא 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 חקונה, 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".

במקרה שבפנינו, על פי סעיף 2 לכתב הערר, השוכרת נרשמה כמחזיקה בנכס ביום 1/1/2007 בהתאם לחוזה שכירות עם העוררים. העוררים צירפו הודעת ווטסאפ של השוכרת מיום 29/12/2022 בה אישרה את הארכת תקופת השכירות בשנה נוספת ועד ליום 31/12/2023. נעיר, כי חוזה השכירות כשלעצמו אינו מלמד בהכרח על החזקה בפועל בנכס. מכל מקום, על פי נספח 2 לכתב התשובה לערר, השוכרת מסרה הודעת חדילה (ככל הנראה ללא תיאום עם העוררים) ביום 1/11/2023 ובעקבות כך הועבר רישום החזקה בנכס על שם העוררים כבעלי הנכס.

כידוע, העירייה מנהלת רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים בתחום שטחה העירוני, בהתאם להודעות הנמסרות על ידי בעלים ומחזיקי נכסים. פקודת העיריות מטילה חובה אקטיבית, הן על הבעלים והן על המחזיק בנכס להודיע בכתב לעירייה על כל שינוי שכזה. הרציונאל שבבסיס סעיפים אלו הוא הקלת הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, ולו מפאת העובדה שביצוע בדיקה באשר לזהות המחזיק דה פקטו בכל נכס עלולה להוות נטל שהרשות לא תוכל לעמוד בו בהיעדר המשאבים הנחוצים לכך.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באופן רגיל, בעלים של נכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אלא אם יש מי שעושה שימוש בנכס כגון ברשות / שוכר.

כמתואר בפתח הדברים, ניסיונות הוועדה לפעול לצירוף השוכרת כצד שלישי להליך, על מנת להוביל להסכמות בין הצדדים – לא צלחו. מכאן כי המחלוקת נותרה **כמחלוקת חוזית** בין העוררים ובין השוכרת ועל פי הפסיקה העירייה אינה צד לסכסוך זה.

יובהר, כי אין בשינוי **רישום החזקה** על פי דיני הארנונה כדי לפגוע בזכותם של העוררים לתבוע את זכויותיהם על פי דיני החוזים מאת השוכרת.

סוף דבר ;

מדובר **במחלוקת אזרחית – חוזית** בין העוררים, בעלי הנכס, ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לו, ועליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות. מסיבה זו החלטנו לדחות את הערר.

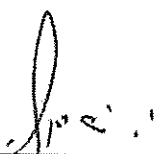
לאור הודעת החדילה של השוכרת, מצאנו כי לא נפל פגם בהחלטת העירייה להסיר את שמה כמחזיקה על בסיס הודעה זו מבלי שיש בכך כדי לפגוע בזכויות העוררים על פי כל דין ביחס להסכם השכירות.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

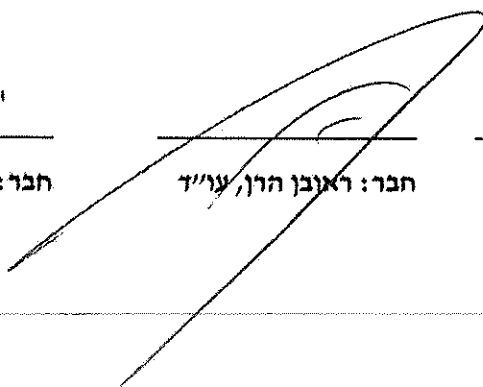
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/11/2024

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.

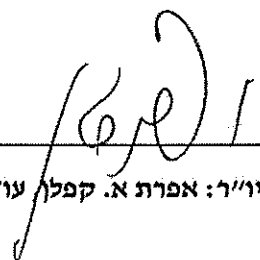
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן הורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026406

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: יובלים סיטי בוי

-נגד-

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב פאול קור 28, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000219418 ח-ן ארנונה מס' 11359283 ששטחו 93 מ"ר בסיווג תעשייה ומלאכה וכנכס מס' 2000219423 ח-ן ארנונה מס' 11359284 ששטחו 23 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.

העוררת טוענת כי יש לפטור את הנכסים מארנונה בהיותם לא ראויים לשימוש מאחר והם ריקים ומוזנחים ביותר, כולל קירות מקולפים, רצפות שבורות וחלקם ללא קירוי (גג). ביום 21/5/2024 השיב מנהל הארנונה להשגה שהגישה העוררת כי על פי ממצאי ביקורת בנכסים מיום 16/5/2024 הם אינם עומדים בתנאי הפטור.

ביום 16/9/2024 החליטה דו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו בתוך 14 יום האם ניתן לתת החלטה בערר על סמך דו"ח הביקורת מבלי להידרש לחקירת עדים. עוד נקבע, כי במידה ובידי הצדדים ראיות נוספות הם יוכלו להמציאן לתיק הערר בד בבד עם הודעתם, וכי בהיעדר הסכמה ייקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 26/9/2024 הוגשה הודעה מוסכמת מטעם הצדדים לפיה הם מסכימים כי תינתן החלטה בערר על סמך דו"ח הביקורת והתמונות שצורפו לכתב הערר.

מכאן החלטה זו.

לאחר שעיינו בדו"ח הביקורת ובתמונות שצורפו לכתב הערר מסקנתנו כי דין הערר להתקבל.

בדו"ח הביקורת מיום 16/5/2024 שנערך על ידי חוקר מטעם המשיב צוין כך:

א.צ. 219418: הנכס נמצא מעל רצפת בטון מוחלק, קירותיו ותקרתו נראו ללא ליקויים. נראו במקום: פסולת פזורה על הריצפה, שני בלוני גז, מס' לוחות עץ, מקרר מיני בר מונח על הריצפה וכו'.

קומת גלריה: קומה זו לא נבדקה מאחר והמדרגות המובילות למקום נמצאו רעועות.

א.צ. 219423: לא נמצאו ליקויים בשטח זה. נראו במקום: פסולת פזורה על הריצפה.

תחת התייחסות הלקוח נכתב כי הנכסים מיועדים להריסה.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראים חללים אטומים, קירות מקולפים ומוזנחים, חלק מן הדלתות והקירות מפורקים, על גבי חלק מן הקירות קונסטרוקציות ברזל חשופות. באחת התמונות נראה בבירור כי חלק מתקרת הפח חשוף. באופן כללי הקירות והתקרה בנויים טלאים טלאים ממגוון חומרים כגון פחים, גבס, יריעות ועוד.

מן התמונות שצורפו לכתב הערר עולה כי מדובר בנכס בו נראות דלתות ברזל מפורקות ומעין קומת גלריה על גבי קונסטרוקציה מברזל. בתמונות שצירפה העוררת נראים קירות בלוקים חשופים בגובה חלקי שעל גביהם מחיצות פח. גג המבנה אינו מקורה במלואו, מכוסה בחלקו בפחים דרכם ניתן לראות את השמיים. עוד נראות כלונסאות ברזל חשופות בין גגות הפח ובין הריצפה שעל חלקן מתוחות יריעות.

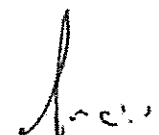
לאחר עיון בתמונות שהמציאה העוררת ובדו"ח הביקורת מתקבל הרושם כי מדובר בנכס מוזנח ביותר, בנוי טלאים טלאים, מחלקי פח, בלוקים, גבס, יריעות ועוד, המיועד להריסה, שקירותיו אינם שלמים וכך גם תקרתו חשופה בחלקה. בחלקים משמעותיים נראות קונסטרוקציות ברזל חשופות והמדרגות המובילות לגלריה רעועות. לאור מצב דברים זה, ובשים לב לפסיקה בסוגיה, אנו סבורים כי הנכסים עונים על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת הפטור המבוקש שכן הוא אינו ראוי לשימוש ולא ניתן לשבת בו.

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/11/24

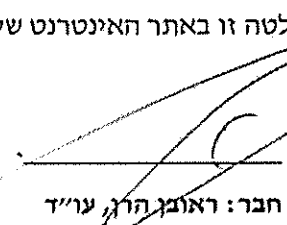
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

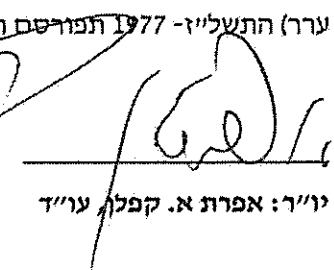


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרץ, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

33

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025689

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: ברוך עודד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שלומציון המלכה 24, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה בנכס מס' 2000375375 ח-ן ארנונה מס' 10400528 ששטחו 328 מ"ר. העורר טוען כי אין לחייבו בגין שטח הגג.

בכתב הערר שהוגש ביום 19/2/2024 נטען כי העורר לא קיבל מענה להשגה שהגיש ביום 1/1/2023 למעלה משנה קודם לכן. המשיב צירף לכתב התשובה לערר את המענה שניתן על ידי מנהל מחלקת בנייה חדשה, מר נסים שעובי, ביום 9/2/2023, המתייחס לפניית העורר שהתקבלה ביום 18/1/2023. במסגרת מענה זה צוין כי בהמשך לבקשת העורר בוצעה מדידה בנכס ושטחו עודכן מ- 295 מ"ר ל- 329 מ"ר החל מיום 2/2/2023, תאריך המדידה. למכתב צורף שרטוט הנכס וצוין, בין היתר, כי חיוב שטח הגג הינו בהתאם לסעיף 1.3.1 ה לצו הארנונה. בסיפא למכתב זה צוין כי העורר יוכל להגיש השגה כנגד חיוב זה בתום 90 יום.

העורר לא טען כי הגיש השגה כנגד המענה הנזכר לעיל ולא צירף תשובה להשגה הנוגעת לפנייתו. למעשה, הערר הוגש ביום 19/2/2024, למעלה משנה לאחר המענה מטעם העירייה.

ביום 10/7/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"עניינו של הערר בטענת העורר כי לא קיבל תשובה להשגה מיום 1/1/2023 בעניין חיוב שטח חגג ולכן דין השגתו להתקבל במלואה. הערר הוגש בחודש פברואר 2024.

מכתב התשובה של המשיב עולה כי העורר קיבל מענה עוד ביום 9/2/2023 על ידי מנהל מחלקת בנייה חדשה וניתנה לו זכות להגיש השגה על תשובה זו. העורר לא הגיש השגה והגיש ערר כשנה לאחר מכן.

משנמצא כי העורר קיבל מענה לתשובתו, נראה כי דין הערר במתכונתו הנוכחית להידחות על הסף.

בטרם תינתן החלטה, העורר יגיש תגובה לאפשרות לדחות את הערר על הסף בתוך 30 יום. טענות עובדתיות יתמכו בתצהיר".

ביום 15/9/2024 נשלחה תזכורת מטעם המזכירות לב"כ העורר. ביום 30/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי ניתנת ארכה להגשת עמדת העורר עד ליום 10/10/2024. ביום 12/11/2024 ניתנה החלטה נוספת כי בהיעדר תגובה מצד העורר – התיק יועבר למתן החלטה. עד כה לא התקבלה התייחסות כלשהי להחלטה.

לאחר עיון בכתב הערר ובכתב התשובה לערר, ובהיעדר התייחסות להחלטת הוועדה מצד העורר, הגענו למסקנה כי דין הערר במתכונתו הנוכחית להידחות.

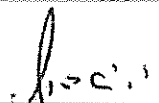
טענת העורר כי פנייתו לעירייה לא נענתה - התייחסה, לאחר שהתברר כי פנייתו מחודש ינואר 2023 נענתה עוד בחודש פברואר 2023 וכלל לא ניתן להגיש כנגדה ערר בחודש פברואר 2024. נבהיר: אין בפני הוועדה השגה שהגיש העורר ואף אין בפניה תשובה להשגה כנגדה ניתן להגיש ערר.

הערר נדחה. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

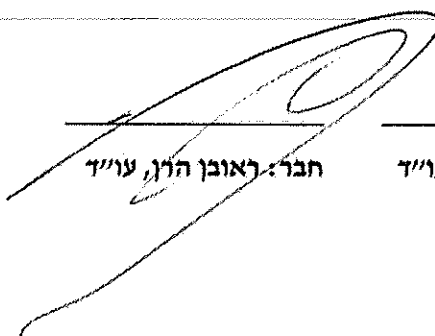
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/11/24

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.

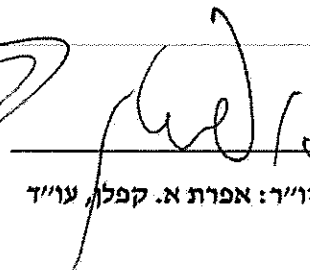
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

עררים מאוחדים מס': 140024996
140024748
140025782

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכס מספר 2000457802, ח-ן לקוח 11166614, בשטח של 16,632 מ"ר בשימוש ובסיווג של חניונים במבנה בתשלום. כמו כן מחזיקה העוררת בנכס 20000457803 ח-ן לקוח 11166615, בשטח של 250 מ"ר, בסיווג של בניינים שאינם למגורים. שני הנכסים ברחוב מיטב 5, תל אביב.
2. בסעיף 10 להודעת הערר טוענת העוררת כפי שטענה בהשגתה: "העוררת טוענת כי יש לפטור את הנכסים בפטור נכס לא ראוי לשימוש ע"פ סעיף 330 לפקודת העיריות ו/או נכס ריק על פי התקנה מארנונה. לחלופין ובנוסף, העוררת טוענת כי יש לסווג את שני הנכסים על פי הסיווג הזול האפשרי – לדוגמה סיווג חניון לבית מגורים. זהו גם הסיווג המתאים, גם על פי ההיתר הקיים".
3. הואיל ובכתב ההשגה טענה העוררת כי הדוגמה לסיווג הזול האפשרי הינה "חניון בתשלום", מסר ב"כ העוררת בישיבה המקדמית מיום 1.5.23 כי: "לאור הטענה להרחבת חזית נתקן את סעיף 10 סיפא לערר ונתאים אותו לנטען בהשגה". כמו כן הבהיר בא כוח העוררת כי הואיל ובפועל התברר לו כי קומות 1- ו-2 אינן מחויבות בארנונה (בהיותן חניות לציבור, ר' ס' 31-32 לכתב התשובה לערר בתיק 140024748), צמצם את עררו רק ביחס לקומות 3- עד 5.
4. יצוין כי בתצהירה של הגב' מרינה מרשנב מטעם העוררת עדיין היתה התייחסות לטענות שבכתב הערר בטרם צמצמו, כאמור בסעיף 3 לעיל. על כן חזר ב"כ העוררת, בפתח ישיבת ההוכחות ביום 25.12.23 על דבריו מישיבת יום 1.5.23 וביקש להתאים את האמור בתצהיר לטיעון המתוקן.

דיון והכרעה

5. בסעיף 4 לסיכומי העוררת נטען כי יש לסווג את חשבון 11166615 בסיווג הזול ביותר האפשרי, שכן מוצה פטור נכס ריק לגביו, כך שהנכס יסווג כחניון או כמחסנים.
6. בסעיף 10 לסיכומי המשיב התנגדות המקובלת עלינו, לתיקון הסיווג הקיים לסיווג של "חניונים במבנה בתשלום", בהיעדר הוכחה בדבר השימוש התכנוני המותר והתקף בהיתר הבניה לחניה.
7. מנגד, קיבל המשיב, בסעיף 13 לסיכומיו את הבקשה לסיווג 250 מ"ר בקומת המרתף נשוא חשבון לקוח 11166615, בסיווג של מחסנים, וזאת החל מיום 18.10.22. לפיכך ניתן בזה תוקף של החלטה לאמור בסעיף 13 של סיכומי המשיב.

8. באשר לחשבון 1116614, צמצמה העוררת בסעיף 7 לסיכומיה, את טענתה לקבלת פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לפי ס' 330 לפקודת העיריות, אך ורק ביחס למפלס שבקומה 5- וזאת בהמשך לשיבת יום 11.4.24, בה הציגה העוררת סרטונים אשר צולמו רק בקומה 5-.
9. פטור נכס לא ראוי לשימוש מתייחס למבנים שנהרסו או ניזוקו במידה שאין אפשרות להשתמש בהם כלל ושאינן יושבים בהם בפועל. על הנישום להוכיח קיומו של נזק משמעותי לנכס אשר אינו מאפשר לו כל שימוש לכל מטרה חוקית שהיא, ראה בר"מ 5711/06 המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, אשר הביא לתיקונו של הסעיף בשנת 2012. ראה שורה ארוכה של החלטות וועדת הערר ובתוכן ערר 1440000271 מיום 10.5.10 בעניין ליאופרד מלונות בע"מ והחלטות מותב זה בערר 14002482 בעניין גלעד רוזה השקעות ואחרים.
10. בשלוש הביקורות שנערכו בנכס בימים 14.11.22, 21.2.23 ו- 25.6.23 (על ידי שלושה חוקרי חוץ שונים), לא נמצא דבר אשר יהיה בו כדי להצביע על נזק משמעותי לנכס אשר מונע את עשיית השימוש בנכס, לצורך קבלת הפטור. כל התמונות של החוקרים וגם של מצהירי העוררת, אינן מעידות על "הצפה", אלא על מספר שלוליות פה ושם בחלק מקומה 5- בחניון.
11. העד מטעם העוררת מר איתי חכים, אשר מן החותמת שלו, ניתן להבין כי הינו הנדסאי בניין, לא טען ולא העיד כי לא ניתן לעשות כל שימוש בנכס. העד אישר בחקירתו, כי ביקר בנכס ביום 28.8.23, בלבד ומצא "סימני רטיבות". העד המליץ לעוררת במסמך שכתב לה ביום 30.8.23, כי "בהמשך לדו"ח שהוגש על ידי יועץ איטום ארז מצרפי בתאריך 27.8.23" יש לבצע פעולות מסויימות, אלא שהודה בפנינו כי כלל לא הבין מה המשמעות של "איטום שלילי" עליו דובר בדו"ח של ארז מצרפי מיום 27.8.23.
12. ארז מצרפי התייחס בדו"ח שלו מיום 27.8.23 ל"מוקדים של חדירת רטיבות" שמצא בקומה 5- ואשר נובעים מכשלי איטום בעת בניית הבניין. מכאן שתופתה של העוררת בהשתתפות עלות התיקונים, על מי שחדל במלאכת הבנייה.
13. בחקירתו הנגדית הודה מר מצרפי, כי מאז ביקורו לא חזר או קיבל מידע האם העוררת בצעה את המלצתו "לבצע איטום שלילי בהזרקות שרף פוליאורטני עד יבוש החניון", אם כי מסר כי ידוע לו שהעוררת "פנתה לחברה קבלנית ומנסים לפתור את זה".
14. יודגש כי שני העדים מטעם העוררת אשר בקרו בקומה 5-, לא התייחסו למצב של הצפה, כטענת העוררת ואף לא הציגו תמונות המצביעות על מצב שכזה ואף לא תמכו בעמדה כי נגרם נזק משמעותי לבניין במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש.
15. נציגת העוררת, הגב' מרינה מרשנב שהינה, על פי עדותה בפנינו, "אחראית על כל התחום המוניציפלי", טוענת בסעיף 9 לתצהירה, כי "העוררת פועלת לטובת מציאת פתרון לבעיה האמורה, אך לצערה של העוררת נכון למועד כתיבת שורות אלה אנשי המקצוע שניסו לטפל בעניין לא הצליחו להביא לפתרון". בחקירתה הודתה כי את המידע הנ"ל קיבלה, בבחינת עדות שמיעה, ממנהנדס מחברת תדהר אשר בנתה בשותפות את הבניין.
- לא הובאה בפנינו ראיה על כישלון הניסיונות לתיקון האיטום.
16. לאחר הגשת סיכומי העוררת, התיר יו"ר הועדה, לפנים משורת הדין, לעוררת, להציג סרטון, אשר לטענתה "מציג את מצבה הפיזי של קומה 5- (טרם ביצעו שאיבה המבוצעת מעת לעת)", בכפוף לזימון צלם הסרטון.
17. ביום 11.4.24 הוצגו בפנינו באמצעות מחשב נייד מטעם העוררת, במשך כ-5 דקות, מספר סרטונים. המצלם מר איתן דוד, שהוא גם איש האחזקה של הנכס נמנע מלהגיש במהלך התדיינות בפנינו תצהיר מפורט על מצב הנכס, אך נחקר ע"י ב"כ המשיב, ביחס לסרטונים שצילם.

18. בחקירתו, השיב מר איתן דוד, כי הסרטונים צולמו באוגוסט 2022, בדצמבר 2022 ובדצמבר 2023.

19. מר דוד איתן מסר בחקירתו, כי העוררת דואגת לשאיבת המים באמצעות משאבות, דבר המצביע על היות הנכס ראוי לשימוש וכי אינו נתון במצב של העדר פתרון, כפי שטענה, על בסיס עדות שמיעה, העדה מרינה מרשנב.

20. לאור האמור לעיל אין אנו יכולים לקבל את טענת העוררת כי קומה 5-, זכאית לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש.

סוף דבר

21. התוצאה היא כי באשר לנכס 200457803 ח-ן לקוח 11166615, מתקבלת, בהסכמת המשיב, טענתה החלופית של העוררת שבהשגתה ובעררה, לסווג את הנכס בסיווג של מחסנים, חלף הסיווג של בנינים שאינם משמשים למגורים. באשר לטענת נכס לא ראוי, ביחס לקומה 5- (שהיא חלק מנכס 200457802 ח-ן לקוח 11166614) – דין הערר להדחות.

22. בנסיבות העניין לא ראינו לפסוק הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 24.11.2025

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 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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי ויינר, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי

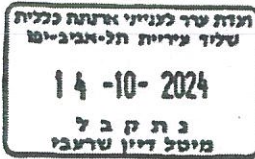
עמוד 1 מתוך 3

תאריך: 13.10.2024

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

תעודת: ע"מ הרשימה המצי"ב

- 711 -



מנהל הארנונה עירונית תל-אביב-יפו

ע"י בייט עוה"ד אמיר מורצקי ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
כיכר יצחק רבין, תל אביב
טל: 03-7244225, פקס: 03-5216002

בקשה להארכת מועד להגשת כתבי תשובה

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת, להאריך את המועד להגשת כתבי תשובה ל- 55 ערים אשר הוגשו במהלך החודשים ינואר-אפריל 2024 (והמפורטים ברשימה המצי"ב לבקשה זו) כל זאת (ולמען הזהירות בלבד) עד ליום 15.12.2024, זאת מטעמים שיפורטו להלן.

1. כנגד חמשיב מוגשים מדי חודש בחודשו ערים רבים ומגוונים.
2. חמשיב רחא השיבות רבה (ולשיטתו, אפילו מכרעת) בביצוע של חלק מיון / ביורר שבדתי / לימוד ראשוני של הערים הרבים המוגשים כנגדו, וזאת טרם הכנתם והגשתם של כתבי התשובה בעניינם של ערים אלו.
3. חלק מיון וביורר אמור זה, הינו שלב קריטי, שנועד לאפשר למשיב ללמוד את הערים באמצעות ביורר שבדתי מעמיק, ולעיתים תוך עריכת מדידות, ביקורות נוספות וכיו"ב.
4. חלק משמעותי מחלק מיון, ביורר ולימוד אמור זה, הינו חניסיון ליתר כמה שיותר ערים מדיון בפני הועדה הנכבדה, וזאת על-מנת:

(1) למנות את זמנה של הועדה הנכבדה לדון בסוגיות מהותיות, חשובות ועסקיות;

(2) לצמצם את השימוש במשאביו של המשיב לניתוח ערים שאינם צריכים להתברר (אם מטעם שיש מקום לקבלתם, אם מטעם שיש מקום לסחוקם, ואם מטעם שיש מקום לסיימם מחוץ לכתלי הועדה הנכבדה).

(3) וחשוב מכל, לסתת עד כמה שניתן, ל"מינוע מ"סרסור" תאורת (תנישום) לניתוח ערים שאינן צריכות להיות מיון, אם מן הטעם שיש לקבלם, אם מן הטעם שניתן ליתרם בדרך של משרה ואם מן הטעם שאין בהם דבר וחסר כשום למושם יאפשר את מחיקתם.

חמשיב יבקש להטעים, כי נעשה על-ידו מאמץ עצום, מתמשך ומפרך, לבצע את אותו מיון / ביורר שבדתי / לימוד ראשוני אמור זה, במחירות ואפשרות.

[Handwritten signatures and notes in the right margin, including a large signature and the date 15.12.24.]

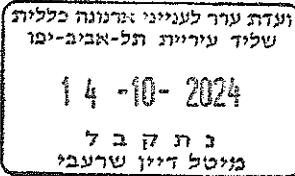
[Handwritten notes at the bottom left, including dates like 25/9/24 and 15.12.24, and names like אוריאל, אהרן, אהרן, אהרן.]

תאריך: 13.10.2024

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

העוררים: ע"פ הרשימה המצ"ב

- נ ג ד -



המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר מורצקי ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
כיכר יצחק רבין, תל אביב
טל: 03-7244225, פקס: 03-5216002

בקשה להארכת מועד להגשת כתבי תשובה

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת, להאריך את המועד להגשת כתבי תשובה ל- 55 עררים אשר הוגשו במהלך החודשים ינואר עד יולי 2024 (והמפורטים ברשימה המצ"ב לבקשה זו) כל זאת (ולמען הזהירות בלבד) עד ליום 15.12.2024, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

1. כנגד המשיב מוגשים מדי חודש בחודשו עררים רבים ומגוונים.
2. המשיב רואה חשיבות רבה (ולשיטתו, אפילו מכרעת) בביצועו של הליך מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני של העררים הרבים המוגשים כנגדו, וזאת טרם הכנתם והגשתם של כתבי התשובה בעניינם של עררים אלו.
3. הליך מיון ובירור אמור זה, הינו שלב קריטי, שנועד לאפשר למשיב ללמוד את העררים באמצעות בירור עובדתי מעמיק, ולעיתים תוך עריכת מדידות, ביקורות נוספות וכיו"ב.
4. חלק משמעותי מהליך מיון, בירור ולימוד אמור זה, הינו הניסיון ליתר כמה שיותר עררים מדיון בפני הועדה הנכבדה, וזאת על-מנת:

(1) לפנות את זמנה של הועדה הנכבדה לדון בסוגיות מהותיות, חשובות ועקרוניות;

(2) לצמצם את השימוש במשאביו של המשיב לניהול עררים שאינם צריכים להתברר (אם מטעם שיש מקום לקבלתם, אם מטעם שיש מקום למחקם, ואם מטעם שיש מקום לסיימם מחוץ לכתלי הועדה הנכבדה);

(3) וחשוב מכל, לנסות עד כמה שניתן, להימנע מ"טרטור" האזרח (הנישום) לניהול עררים שאין צורך בניהולם (אם מן הטעם שיש לקבלם, אם מן הטעם שניתן ליתרם בדרך של פשרה ואם מן הטעם שאין בהם דבר והסבר פשוט לנישום. אפשר את מחיקתם).

5. המשיב יבקש להטעים, כי נעשה על-ידו מאמץ עצום, מתמשך ומפרך, לבצע את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני אמור זה, במהירות האפשרית.

התאריך

24.12.15 (סמל) 8, הוגשם 25/9/24

ישיבת הוועדה
לערר
תל-אביב-יפו
15.12.24

6. ואולם, עומס העבודה הרב, הן על שולחנו של הח"מ, והן באגף לחיובי ארנונה יוצר מצב בו קיימים תיקים, אשר טרם סיימו את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני ו/או (ככל שנדרש) הוגש בהם כתב תשובה.
7. כאמור לעיל, מוגשת בקשה זו, מטעמים של ראיית טובת העוררים (ניסיון לייתר גם להם את הצורך בדיון בפני הועדה הנכבדה), כמו גם מטעמי יעילות וצמצום משאבים וחיסכון של הקופה הציבורית (הפחתת משאבי המנוצלים לטובת כתבי תשובה בעררים שלא היה צורך לנהלם).
8. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות כמבוקש בכותרת הבקשה, משמע, על הארכת המועד להגשת כתבי תשובה בעררים המפורטים ברשימה המצ"ב, עד ליום 25.9.2024.
9. המשיב יציין, כי הינו במאמץ מתמיד לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה (ע"פ דין ו/או המוארכים), והיעתרותה של הועדה הנכבדה לבקשה דנא, הינו חלק עיקרי ממאמץ זה (שכן היא מאפשרת למשיב לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה המוארכים).

אמיר מורצקי, עו"ד
מ.ת. 26512
דן ליאמי

אמיר מורצקי, עו"ד
ב"כ המשיב

140025669	בנק מרכזית ד"סקונט בע"מ
140025713	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ
140025781	נציבים נכסים וציוד בע"מ
140025791	סוויצ אפ בע"מ
140025804	עדי שכטר
140025813	אראלה בורנשטיין מיכל זקס יעל ברוורמן
140025890	קבוצת עזריאלי
140025942	ידעות טכנולוגיות מידע בע"מ
140025943	רמות סונול בע"מ
140025946	אברהם נביאי
140025991	הראל חברה לביטוח
140026050	בנק הפועלים
140026052	סיסטימטיקס בע"מ
140026130	עמיגור
140026188	פישמן ורזגר אחזקות בע"מ
140026230	לולהטק בע"מ
140026224	תורמק טכנולוגיות וניהול בע"מ
140026225	מרכז הספורט הלאומי
140026250	אטבלישמנט ניווול
140026270	שפתנית בע"מ

לחבר

א"ח
כל התקנים למעלה
למטה וכן אלק
(הצר יבוא) שגור
סמך

3

בנק דיסקונט לישראל בע"מ	140026227
בנק הפועלים	140026192
תחנה מרכזית החדשה	140026275
ויתניה בע"מ	140026300
בנק מזרחי טפחות בע"מ	140026193
נציבים נכסים וציד בע"מ	140026203
בנק מזרחי טפחות בע"מ	140026294
סקיי מיראז' אינווסטמנט	140026304
נימה שפע ישראל בע"מ	140026299
רייזאפ מומנט בע"מ	140026320
רפאל ב.ד. יבוא ושיווק בע"מ	140026336
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	140026361
השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ	140026380
אמקור בע"מ	140026381
הלן הרמור	140026363
פלאפון תקשורת בע"מ	140026344
בן יונתן יוני ושות'	140026364
נכסי תחבורה ומסחר בע"מ	140026403
עמאד בוכרי	140026368
אלרוב אחזקות	140026385
ישראל קנדה(ט.ר) לפיד בע"מ	140026386
ד.ד. ריינס 6 בע"מ	140026410
ג.י על הים אחזקות בע"מ	140026415
חברותא המרכז למודעות יהודית	140026418
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ	140026348
אי אמ סי ישראל מוטל קורפורישן בע"מ	140026407
ג'יי.טי.אל.וי 3 (בית לין) בע"מ	140026430
ק.ס.מ.ג קבלנים לעבודות תשתית ופיתוח	140026432
מטריקס אי.טי.קלאודזן בע"מ	140026398
סיוון שוק נבון	140026442
נצבא החזקות 1995 בע"מ	140026433
קוריאל נדל"ן בע"מ	140026458
קונפורטי רפאל בע"מ	140026443
אופירה קסטן	140026445
טראניס בע"מ	140026540

תאריך: 7.11.2024

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב - יפו

העוררים: ע"פ הרשימה המצ"ב

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר מורצקי ואח'
השירות המשפטי, בניין העירייה
כיכר יצחק רבין, תל אביב
טל: 03-7244225, פקס: 03-5216002



בקשה להארכת מועד להגשת כתבי תשובה

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת, להאריך את המועד להגשת כתבי תשובה לכ- 120 עררים אשר הוגשו במהלך החודשים אוגוסט עד אוקטובר 2024 (והמפורטים ברשימה המצ"ב לבקשה זו) כל זאת (ולמען הזהירות בלבד) עד ליום 31.12.2024, וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

1. כנגד המשיב מוגשים מדי חודש בחודשו עררים רבים ומגוונים.
2. המשיב רואה חשיבות רבה (ולשיטתו, אפילו מכרעת) בביצועו של הליך מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני של העררים הרבים המוגשים כנגדו, וזאת טרם הכנתם והגשתם של כתבי התשובה בעניינם של עררים אלו.
3. הליך מיון ובירור אמור זה, הינו שלב קריטי, שנועד לאפשר למשיב ללמוד את העררים באמצעות בירור עובדתי מעמיק, ולעיתים תוך עריכת מדידות, ביקורות נוספות וכיו"ב.
4. חלק משמעותי מהליך מיון, בירור ולימוד אמור זה, הינו הניסיון ליתר כמה שיותר עררים מדיון בפני הועדה הנכבדה, וזאת על-מנת:
 - (1) לפנות את זמנה של הועדה הנכבדה לדון בסוגיות מהותיות, חשובות ועקרוניות;
 - (2) לצמצם את השימוש במשאביו של המשיב לניהול עררים שאינם צריכים להתברר (אם מטעם שיש מקום לקבלתם, אם מטעם שיש מקום למחקם, ואם מטעם שיש מקום לסיימם מחוץ לכתלי הועדה הנכבדה);
 - (3) וחשוב מכל, לנסות עד כמה שניתן, להימנע מ"טרטור" האזרח (הנישום) לניהול עררים שאין צורך בניהולם (אם מן הטעם שיש לקבלם, אם מן הטעם שניתן לייתרם בדרך של פשרה ואם מן הטעם שאין בהם דבר והסבר פשוט לנישום לאפשר את מחיקתם).
5. המשיב יבקש להטעים, כי נעשה על-ידו מאמץ עצום, מתמשך ומפרך, לבצע את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני אמור זה, במהירות האפשרית.

הושע דאטש
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

11/11/24

6. ואולם, עומס העבודה הרב, הן על שולחנו של הח"מ, והן באגף לחיובי ארנונה יוצר מצב בו קיימים תיקים, אשר טרם סיימו את אותו מיון / בירור עובדתי / לימוד ראשוני ו/או (ככל שנדרש) הוגש בהם כתב תשובה.
7. כאמור לעיל, מוגשת בקשה זו, מטעמים של ראיית טובת העוררים (ניסיון לייתר גם להם את הצורך בדיון בפני הועדה הנכבדה), כמו גם מטעמי יעילות וצמצום משאבים וחסכון של הקופה הציבורית (הפחתת משאבי המנוצלים לטובת כתבי תשובה בעררים שלא היה צורך לנהלם).
8. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה להורות כמבוקש בכותרת הבקשה, משמע, על הארכת המועד להגשת כתבי תשובה בעררים המפורטים ברשימה המצ"ב, עד ליום 31.12.2024.
9. המשיב יציין, כי הינו במאמץ מתמיד לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה (ע"פ דין ו/או המוארכים), והיעתרותה של הועדה הנכבדה לבקשה דנא, הינו חלק עיקרי ממאמץ זה (שכן היא מאפשרת למשיב לעמוד במועדי הגשת כתבי התשובה המוארכים).

אמיר מורצקי, עו"ד
ת.ד. 26512
סניף לעמ"ש

אמיר מורצקי, עו"ד
ב"כ המשיב

מספר ערר	שם
140026480	בונה טבעית בע"מ
140026484	קולורד בילדינגס בע"מ
140026501	מאיר דלל
140026504	משה מיכאלי
140026448	מעון יום שיקומי
140026488	צ.ש שטרן בע"מ
140026474	סלע שובלבראל בע"מ
140026492	אקסון פולס בע"מ
140026493	עורון ריונה
140026496	משטרת ישראל
140026498	סוסא אחזקות
140026512	עתידים חב' לתעשיות עתירות מדע בע"מ
140026515	נמרוד לוז, תום ישראלי
140026516	קוולי ססט בע"מ
140026533	פרח פרץ
140026518	מלכה דרחי
140026520	קרוס נדל"ן בע"מ
140026521	חב' ריווחית
140026522	רמות ס.י.י בע"מ

מחסני קירור השוק הסיטונאי	140026545
סנרג'י אינטגרציה בע"מ	140026519
חברת החשמל לישראל	140026532
שיינקין 40 סטודיוס	140026534
שיינקין 40 סטודיוס	140026535
מובי בירנבאום	140026507
א.א.א טארניס ויזואל בע"מ	140026540
צבי גזיאל	140026541
אלומל בע"מ - בעלת נכס ברחוב הנצי"ב 36	140026542

שם	מספר ערר
שמואל גילר	140026508
אשטרם המשתלה מוגבלת	140026544
פריד סופר נדל"ן בע"מ	140026509
בנימין בן יהונתן	140026550
הירש נימצוביץ מירי	140026560
ע"ש סלע קפיטל נדל"ן	140026562
אורבן פלייס מגדל שלום	140026479
אורבן פלייס בע"מ	140026422
לילי נורי	140026552
אהד דגן עיצוב ואמנות בע"מ	140026554
ב.אבירם החזקות בע"מ אביר-חב"שילוח	140026556
אהבינועם נוף , מרגלית נוף	140026558
אייל הגאי, אורבןבן הודיה בע"מ	140026570
לי גל אופנועים בע"מ	140026571
סימן טוב ניטן אבוהים	140026580
ון 2014 בע"מ	140026581
אזגי יזמות בע"מ	140026582
רן גורנשטיין	140026583
יחיאל מיכל בר אילן	140026548
קנטור אסף ליזה	140026600
אחיאסף נכסים בע"מ	140026610
אחים עזורי	140026602
נגה משאבי כח בע"מ	140026603
פיטו חובש	140026611
חדשות מזרח תיכון בע"מ	140026612
פיטר חבש	140026620
פייבו אינטרנשיונל בע"מ	140026622
העיר הלבנה פינסקר 2 בע"מ	140026630
רמות סי'וי בע"מ	140026631
צ'ארג אפטר בע"מ	140026640
קארין קקין	140026641
רונית ארז	140026632
עתידיים חב' לתעשיות/רות מדע	140026613

140026625	יאיר שרון, איתי יונס, לחם ושעשועים
140026627	סנוול ישראל בע"מ
140026628	דולגין בועז
140026635	קרן הישג
140026637	מיקדן ניהול ואחזקה בע"מ
140026629	צ'ק אאוט טכנולוגיה ישראל בע"מ
140026642	בראון הוטלס בע"מ
140026614	אור אליעז
140026643	פרימה מלונות ותיירות ישראל בע"מ
140026644	רמות סי.וי בע"מ
140026650	מיכל גרבש סבג
140026646	האגודה לבריאות הציבור
140026660	לורן מילר
140026647	יואב שדמה בע"מ
140026652	יוחאי מסילתי
140026661	זגדון בן דאוד חב' להשקעות בע"מ
140026605	בניש מני
140026606	דורי גדרון ויהודה גדרון
140026607	משה ברק

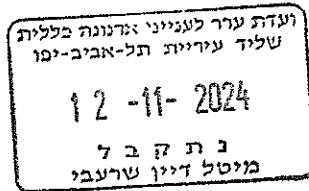
מספר ערר	שם
140026653	רמות סי.וי בע"מ
140026654	אוקס נחמן, רוזמרין אוקס מריה ואח'
140026655	אליהו דהן, ענת ליסאואר דהן
140026615	ברנר אביה
140026648	ארגון נשי חירות ישראל
140026616	אמות השקעות בע"מ
140026617	מרכז מסחרי וולפסון מ.ב.ה בע"מ
140026618	ערן מסלם
140026619	אדר ריל סטייט, חב' חלקה 45 בגוש 6938
140026662	אליהו גניני, ניר גניני
140026649	אסף ברט
140026670	קבוצת עניישיב
140026671	חר' חלקה 18 רגוש 7093 בע"מ
140026673	אילוח הראל) וינרב, (בית דיור מוגן" מפיי"מ"
140026672	אם.אס.טי טראוול
140026608	יורם טיזאבי
140026683	שפר ליאורה, זייגר רחל
140026685	נבו-ניסן השקעות בע"מ
140026680	גוטקס סוויימור ברנדס בע"מ
140026881	צ.ש שטרן, מרקוביץ בן ציון, ח.נחמן, טוננטי האנדרד
140026682	רפי דרי ושות'
140026609	דב פישלר, איתן מונרוב
140026656	לבנה קרטה) יורשת של תמה חריאן))

עמוד 5 מתוך 5

140026691	אברהם הוטל ת"א בע"מ
140026692	בראון הוטלס בע"מ
140026693	בנק הפועלים בע"מ
140026663	מלונות דן בע"מ
140026664	אמנון זינגר
140026657	בניינין פדרמן בע"מ
140026658	בנק לאומי לישראל
140026659	קוטליצקי יעקב
140026665	בומצ'יל גל ראובן
140026666	רוסו רונן
140026700	ריט 1 בע"מ, אי.די.א.י חב' לביטוח בע"מ
140026701	דב פישלר, איתן מונרוב
140026674	יצחק סנדיק
140026675	אודליה איזדי
140026667	א.מ. אייז'אקוואירקו ת"א בע"מ
140026668	מאיר מכוניות ומשאיות בע"מ



11/11/2024
י בחשון תשפ"ה



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.

החלטה

בברכה,

נ יבוי בהשגה להוציא

המצוי ספאטי - (אמצעי סגור).
אמצע חו, מנהל הארנונה
(יגור אנוני אצלה - כמיון).

האמצעי, רמזים אלה הוצגו ל הוט אצלה
ש. ההשגה

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

שליד עיריית תל-אביב-יפו

ח/אן רח

12/11/2024

דף מס' 1 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193748929	29/9/24	14	0102062670
193748983	29/9/24	2	0100809026
193748984	29/9/24	2	0100809026
193749005	29/9/24	8	0100469841
193749060	29/9/24	33	0101997895
193749089	29/9/24	3	0100484211
193749092	29/9/24	7	0100596028
193749180	29/9/24	1	0100484773
193749289	29/9/24	13	0100123470
193749482	30/9/24	44	0100323675
193749564	30/9/24	33 ו	0100129855
193749565	30/9/24	19	0100907032
193749594	30/9/24	57	0100242977
193749647	30/9/24	15	0100643243
193749784	30/9/24	44	0100285227
193750160	30/9/24	126	0100490648
193750285	30/9/24	6 1306	0100836240
193750315	30/9/24	2	0100485279
193750484	1/10/24	59	0100145522
193750500	1/10/24	22	0100307411
193750526	1/10/24	36	0100141371
193750708	1/10/24	2	0100516376
193750746	1/10/24	17	0101497155
193750747	1/10/24	24 ו	0100034421
193750781	1/10/24	3	0100261424
193750824	1/10/24	6 1306	0100836240
193750886	1/10/24	6 1306	0100836240
193750921	1/10/24	א5	0100481577
193750922	1/10/24	7	0100481577
193750923	1/10/24	2	0100481577
193750924	1/10/24	17	0100481577
193751033	1/10/24	156	0101882622
193751447	6/10/24	38	0100243731
193751625	6/10/24	20	0100085184
193751695	6/10/24	163	0100681774
193751752	6/10/24	1	0100489564
193751780	6/10/24	163	0100681774
193751794	6/10/24	154	0101887037
193751809	6/10/24	23	0100487736
193751884	6/10/24	40	0100288880
193751886	6/10/24	4 3404	0100327183
193751963	6/10/24	15	0100041031
193751983	6/10/24	37	0100772590
193752085	6/10/24	24 ו	0100484004
193752146	6/10/24		0100730034
193752163	6/10/24	6 1306	0100836240
193752186	6/10/24		0100912958
193752192	6/10/24	70	0100073414
193752271	6/10/24	245	0100917315
193752283	7/10/24	37	0100481577
193752284	7/10/24	21 3628	0100489196

12/11/2024
דף מס' 2 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193752285	7/10/24	38	0100488101
193752288	7/10/24	24	0100867596
193752289	7/10/24	2	0101057831
193752324	6/10/24	76	0100086889
193752346	6/10/24	6 1306	0100836240
193752404	7/10/24	א36	0100482276
193752418	7/10/24	59	0100482462
193752491	7/10/24	23	0102379548
193752629	7/10/24	125	0100482468
193752666	7/10/24	א31	0100488629
193752706	7/10/24	12	0100482403
193752750	7/10/24	30	0101672657
193752764	7/10/24	114	0100002487
193752791	7/10/24	16	0100490803
193752849	7/10/24	2	0101714502
193752956	7/10/24		0100483843
193752961	7/10/24	2	0100317861
193752962	7/10/24	2	0100338105
193752963	7/10/24	2	0100596851
193752964	7/10/24	2	0100167271
193752965	7/10/24	2	0100275051
193752966	7/10/24	2	0100589814
193752967	7/10/24	2	0100007020
193752968	7/10/24	2	0100025024
193752969	7/10/24	2	0100906380
193752980	7/10/24	2	0100507319
193752981	7/10/24	2	0100065361
193753048	7/10/24	ב21	0102405143
193753183	8/10/24	5	0100955032
193753209	8/10/24		0100207037
193753307	8/10/24	1	0100548362
193753309	8/10/24	1	0100193473
193753317	8/10/24	5	0100581566
193753324	8/10/24	33	0100796178
193753470	8/10/24	1	0100710764
193753471	8/10/24	1	0100165385
193753472	8/10/24	1	0100729082
193753473	8/10/24	1	0100060414
193753480	8/10/24	7	0100742673
193753486	8/10/24	34	0100647887
193753565	8/10/24	א17	0102175058
193753567	8/10/24	5	0101672640
193753572	8/10/24	7	0100948046
193753582	8/10/24	27	0100811607
193753583	8/10/24	6	0102081906
193753629	8/10/24		0100705098
193753666	8/10/24	ד4	0100755585
193753745	8/10/24	2	0100673931
193753828	9/10/24	5	0101856342
193753830	8/10/24	9	0100590531
193753835	8/10/24	א2	0100482938

12/11/2024
דף מס' 3 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193753836	8/10/24	2	0100297799
193753864	8/10/24	51	0100329667
193753914	8/10/24	א15	0101553875
193754006	9/10/24	212	0100678918
193754026	9/10/24	7	0100485442
193754027	9/10/24	24	0100481577
193754032	9/10/24	10	0100255333
193754076	9/10/24	א 21	0100481577
193754115	9/10/24	68	0100073016
193754199	9/10/24	5	0100186622
193754216	9/10/24	187	0100298181
193754221	9/10/24	11	0102226792
193754254	9/10/24	16	0100906345
193754337	9/10/24	230	0100520853
193754415	9/10/24	278	0100119429
193754421	9/10/24	2	0100495076
193754435	9/10/24	7	0100471050
193754449	9/10/24	131	0102389953
193754499	9/10/24	16	0101605348
193754546	9/10/24	6 1306	0100836240
193754570	9/10/24	113	0100289588
193754576	9/10/24	6 1306	0100836240
193754581	9/10/24	6 1306	0100836240
193754668	10/10/24		0100483843
193754704	10/10/24	7	0100488233
193754706	10/10/24	7	0100813150
193754713	10/10/24	84	0100784154
193754783	10/10/24	8	0100843863
193754784	10/10/24		0100134317
193754786	10/10/24	65	0100487492
193754817	10/10/24	28	0100379311
193755090	10/10/24	8	0100892491
193755100	10/10/24	25	0100899184
193755153	10/10/24		0100487232
193755154	10/10/24		0100480221
193755155	10/10/24		0100892491
193755156	10/10/24		0100487378
193755214	10/10/24	8	0100167260
193755240	10/10/24	6 1306	0100836240
193755298	10/10/24	103	0101935413
193755370	10/10/24	6	0100610873
193755426	11/10/24	88	0100899896
193755475	12/10/24	א7	0100142855
193755518	12/10/24	39	0102013209
193756019	13/10/24	14	0101920808
193756944	15/10/24	4	0100567286
193757033	15/10/24	8	0101008316
193757283	15/10/24	132	0101012209
193757966	20/10/24	23	0100977777
193758088	20/10/24	28	0101762129
193759091	20/10/24	28	0101762129

12/11/2024
דף מס' 4 מתוך 4

בקשה להארכת נתיב נסיעה להשגות
פניות בטיפול

מס' הידעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193760385	27/10/24	מוזס יהודה ונח	0102381882
193760662	28/10/24	אלון יגאל	0100892648
193760720	28/10/24	שדה יצחק	0101899831
193761003	28/10/24	המסגר	0101831261
193761468	29/10/24	דרך בגין מנחם	0101007123
193761565	29/10/24		0101930097
193760889	30/10/24	כיכר נמיר- אתרים	0102306066
193760712	31/10/24	המסגר	0100998974
193760713	31/10/24	בית עובד	0102392368
193764760	31/10/24	הברזל	0100427006
193760640	4/11/24	המסגר	0102069679
193767130	4/11/24	שדה יצחק	0100786085
193760283	7/11/24	יגיע כפיים	0100945158



26.11.2024
כה בחשון תשפ"ה

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 הסתיימו טיפולן המפורטות בדו"ח המצ"ב.

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

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

בברכה,

איציק חן,

מנהל הארנונה

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193752927	7/10/24	17ב	0100331657
193754726	10/10/24	9	0100481577
193755597	13/10/24	7	0100831923
193755598	13/10/24	5	0100088015
193755599	13/10/24	12	0102250460
193755611	13/10/24	39	0100891182
193755617	13/10/24	2	0100484211
193755650	13/10/24		0100481577
193755780	13/10/24	12	0100484310
193755850	13/10/24	63	0101713764
193755896	13/10/24	59	0100644118
193755920	13/10/24	9	0100691281
193755966	13/10/24	4	0100091095
193756049	13/10/24	58	0100207075
193756087	14/10/24	26	0100481577
193756092	13/10/24	6	0100487287
193756400	14/10/24	29	0100598948
193756459	14/10/24	106	0101992571
193756508	14/10/24	55	0100131208
193756591	14/10/24	96	0100324404
193756742	14/10/24	18	0100487939
193756758	14/10/24	36	0100152847
193756771	14/10/24	103	0100135592
193756818	14/10/24	22	0100053180
193757276	15/10/24	44	0100250817
193757279	15/10/24	40	0100678550
193757337	15/10/24	40	0100484573
193757421	15/10/24	38	0100485337
193757493	15/10/24	7 שני	0100484031
193758753	16/10/24	15	0102104434
193758902	18/10/24	160	0101882622
193758989	20/10/24	55	0100227653
193759006	20/10/24	6	0100484713
193759009	20/10/24	11	0100955146
193759051	20/10/24	36	0100944634
193759065	20/10/24	27	0100270281
193759074	20/10/24	6	0101428347
193759108	20/10/24	4	0102270530
193759140	21/10/24	6 1306	0100836240
193759141	21/10/24	94	0101781687
193759173	21/10/24	45	0100778156
193759224	21/10/24	29	0100110605
193759275	22/10/24	154	0100806208
193759317	22/10/24	55	0100495355
193759389	22/10/24	21	0100890891
193759444	24/10/24	6 1306	0100836240
193759485	25/10/24	6	0100489618
193759515	25/10/24	38	0100819307
193759712	27/10/24	19	0100107106
193759746	27/10/24	23	0100500098
193759753	27/10/24	6 1306	0100836240

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193759754	27/10/24	מעפילי אגוז	0100247692 88
193759759	27/10/24		0100836240 6 1306
193759760	27/10/24		0100836240 6 1306
193759838	27/10/24	ישראלים	0100543021 21
193760110	27/10/24	לויטן יצחק	0102378246 1
193760124	27/10/24	אוישקין	0100491380 34
193760150	27/10/24	בית לחם	0100333567 א4
193760195	27/10/24	דרויאנוב	0101915251 5
193760221	27/10/24	ז'בוטינסקי	0100254396 101
193760235	27/10/24	שפע טל	0102294704 12
193760239	27/10/24	שדרות רוטשילד	0100955222 6
193760271	27/10/24	דרך נמיר מרדכי	0100503018 7
193760298	27/10/24	הרכבת	0100040966 42
193760319	27/10/24	ילין דוד	0100039239 10
193760356	27/10/24	מלצ'ט	0100909792 30 ו
193760360	27/10/24	נמל יפו	0100481577 א1
193760394	27/10/24	לבונטין	0100486440 18
193760427	27/10/24	דרך חיל השריון	0101992571 106
193760460	27/10/24	יחזקאל	0100644982 46
193761228	28/10/24	דרויאנוב	0100479097 5
193763609	31/10/24	החשמונאים	0101723353 78
193763862	31/10/24	המלך ג'ורג'	0101875466 78
193765443	3/11/24		0100539737
193766877	4/11/24	דרך בגין מנחם	0100739505 א46
193766883	4/11/24	שדה יצחק	0101862617 8
193767107	5/11/24	שדרות רוטשילד	0100871075 63
193767453	5/11/24	ארניה אוסולדו	0102361751 9
193767672	5/11/24	הרכבת	0100891282 60
193768424	6/11/24	דרך בגין מנחם	0100913034 37
193769282	7/11/24	אחד העם	0100960610 9
193769447	7/11/24	הארבעה	0101862132 21
193769449	7/11/24	הארבעה	0101862132 21
193769543	7/11/24	דרך השלום	0102230472 2
193770531	10/11/24	קרמניצקי	0102244851 10
193771552	11/11/24	הרכבת	0102083816 60
193771625	12/11/24	גרשון שץ גגה	0101488327 16
193771626	12/11/24	גרשון שץ גגה	0101488327 16
193771993	12/11/24	הברזל	0100885004 38
193772011	12/11/24	הברזל	0100885004 38
193772309	12/11/24	בית הלל	0102219635 18
193772323	12/11/24	שדרות שאול המלך	0102118111 8
193773098	13/11/24	החשמונאים	0101415732 121
193776371	14/11/24	אלון יגאל	0102392436 94
193779729	17/11/24	שדרות רוטשילד	0100871075 63
193780002	17/11/24	בית הלל	0100477102 16
193780190	17/11/24	ולנברג ראול	0100485811 24
193780312	17/11/24	אלון יגאל	0100475753 94
193780675	18/11/24	הארבעה	0101861538 21
193780924	18/11/24	בית שמאי	0102191654 10
193781293	19/11/24	אחד העם	0101754438 9
193781662	19/11/24	דרך בגין מנחם	0101832188 ו144

26/11/2024
דף מס' 3 מתוך 3

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193781942	20/11/24	21	0101861538
193782017	20/11/24	94	0100964411
193782303	20/11/24	32	0102298994
193782437	21/11/24	156	0101007123
193782519	21/11/24	3	0100972855
193782987	21/11/24	132	0101636441