



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

תאריך : י' באלול תשפב
06.09.2022
מספר ערר : 140023681 / 12:43
מספר ועדה : 12493

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

פוזאילוב דוד תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11049435
מספר חוזה: 947183
כתובת הנכס: שוקן זלמן 27

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פוזאילוב דוד – אין נוכחות

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

פרוטוקול

יו"ר: קבלתי עדכון ממזכירות הוועדה כי בשיחת טלפון הודיע העורר שעקב מצבו הבריאותי (נמצא בשיקום) אין הוא יכול להתייצב ואין ידוע לו מתי יוכל לעשות כן. כמו כן הודיע שאין באפשרותו לשלוח כל נציג מטעמו.

ב"כ המשיב: ביום 14/6/22 ניתנה החלטה מפי הוועדה הנכבדה כי ככל שלא יפעל העורר לא יהיה מנוס מדחיית הערר ואבקש כי הוועדה תעשה כן כעת.
אני שב ומזכיר כי אין בפני הוועדה כל ראיה שתוכל לתמוך את טענות העורר ולהבדיל המשיב הציג בפני הוועדה ראיות לפיהן הנכס אינו ריק, כך לדברי העורר עצמו (מפנה להודעתי מיום 19/5/22), אזכיר שהשיחה הזאתי נעשה לאחר הדיון מיום 26/4/22. בנוספות אלה אני מבקש דחיית הערר ולא מבקש הוצאות בשל הנסיבות האישיות.

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

תאריך : י' באלול תשפב
06.09.2022
מספר ערר : 140023681 / 12:43
מספר ועדה: 12493

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: עו"ד קורן משה

העורר: פוזאילוב דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות הספציפיות בתיק זה עקב חוסר מעש בתיק, אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות. בשולי הדברים נציין כי לכאורה יש אמת בטענות המשיב שגם אם היה מתנהל הערר סיכויי הצלחתו הינם נמוכים מאוד, שכן הנכס אינו ריק עפ"י הודעת העורר עצמו.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.09.2022.

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

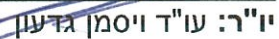
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד קורן משה



חבר: עו"ד פלדמן אהוד


יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא באלול תשפב
07.09.2022
מספר ערר : 140023785 / 11:09
מספר ועדה: 12494

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

בני רובינשטיין בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11214404
מספר חוזה: 1120559
כתובת הנכס: שדה יצחק 6

בני רובינשטיין בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11214420
מספר חוזה: 1120578
כתובת הנכס: שדה יצחק 6
ע"י ב"כ עו"ד : גל קוסטיקה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: בני רובינשטיין בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : גל קוסטיקה

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

פרוטוקול

ב"כ העוררת: לאור מתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה בתיק ערר 140023630, נבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

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

תאריך : יא באלול תשפב
07.09.2022
מספר ערר : 140023785 / 11:09
מספר ועדה : 12494

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: בניני רובינשטיין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.09.2022.

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

חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז באלול תשפב
12.09.2022
מספר ערר : 140023740 / 11:47
140024035
מספר ועדה : 12496

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

העורר/ת:

הועד המרכזי לעולי משהד איראן בישראל עמותה
חשבון לקוח: 10995580
מספר חוזה: 890595
כתובת הנכס: עין גנים 4
ע"י ב"כ עו"ד : עראמי דן

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: הועד המרכזי לעולי משהד איראן בישראל
אביגיל אלקנה רבה
ב"כ העורר/ת עו"ד : עראמי דן

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

פרוטוקול

העוררת: אני כיו"ר העמותה מצהירה בזאת כי בין השנים 1999 ועד 2018 התגורר במקום בן הקהילה ללא תשלום ועל מנת לשמור על המקום מפני פולשים שנכנסו אליו. לאחר פטירתו חזרו הפולשים למקום ולכן נאלצנו לסגור את המקום באופן שלא ניתן יהיה להיכנס לתוכו וזהו מצבו כיום.

ב"כ המשיב: לאור הצהרתה של העוררת אנו נסכים שהסיווג המזערי בתקופה השנייה יהיה עפ"י תעריף מגורים.

ב"כ העוררת: לאור זאת אנו מסכימים למחוק את הערר.

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

תאריך : טז באלול תשפב
12.09.2022
מספר ערר : 140023740 / 11:47
140024035
מספר ועדה : 12496

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

העורר/ת: הועד המרכזי לעולי משהד איראן בישראל עמותה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות של הצדדים דלעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.09.2022.

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

חברה: רו"ח מלי אורלי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יז באלול תשפב
13.09.2022
מספר ערר : 140023743 / 11:06
מספר ועדה : 12497

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

העורר/ת:

שמחי משה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11231512
מספר חוזה: 1138468
כתובת הנכס: הגדוד העברי 9

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקובי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: שמחי משה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקובי

פרוטוקול

הגענו לפשרה במתווה כדלקמן: כפי שנכתב בהודעת המשיב ביום 22/5/22 יופחת שטח החיוב ב- 2.28 מ"ר. עוד מוסכם שהשטח בכניסה בגודל של כ- 3.39 מ"ר יסווג כקרקע תפוסה. בנוסף, החל מיום 1/1/22 ישונה הסיווג של יתרת השטח ב- 50% מהנכס יסווג כתעשייה ומלאכה ויתר הסיווג יישאר בסיווג הנוכחי. מוסכם שכל שיהיה שינוי עובדתי יוכל העורר להגיש השגה בתחילת שנת המס הבאה.

הצדדים:

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

תאריך : יז באלול תשפב
13.09.2022
מספר ערר : 140023743 / 11:06
מספר ועדה : 12497

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

העורר/ת: שמחי משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

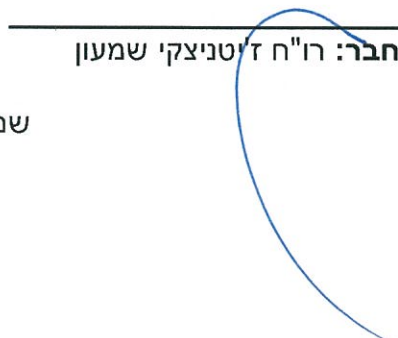
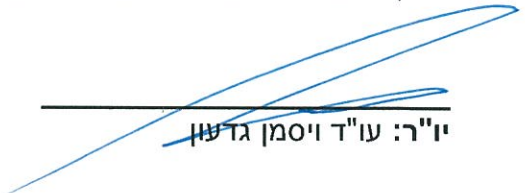
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות דלעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2022.

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

 חבר: עו"ד קורן משה	 חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון	 יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
שם הקלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : יז באלול תשפב
13.09.2022

מספר ערר : 140024017 / 13:17
מספר ועדה: 12497

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

העורר/ת:

א.ס.ס.סקיי אופנה בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11215701
מספר חוזה: 1121894
כתובת הנכס: רענן 16

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקובי ועו"ד אמיר מורצקי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: א.ס.ס.סקיי אופנה בע"מ
שרון כהן – בעלים

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקובי ועו"ד אמיר מורצקי

פרוטוקול

אנו מציעים כפשרה לפנים משורת הדין לקבל את הערר באופן שתחזור החזקה לבעלים ממועד החיוב בנכס נשוא ערר 2000169812 החל מיום 1/9/2021. בנוסף, העוררת ומנהלית מתחייבים באופן אישי שכל שיוגש ערר ע"י הבעלים בנושא הספציפי הזה יצטרפו העוררת ובעליה כצד ג' להליך הערר הזה (ככל שיוגש). ככל שהעוררת לא תצטרף כצד ג' המשיב יהיה רשאי להחזיר את החזקה על העוררת והוא יהיה משוחרר מהתחייבויותיו עפ"י הסכמות אלו.

הצדדים:

כתובת שלי למסירה היא דרך יפו 1 ת"א.

העורר:

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

תאריך : יז באלול תשפב
13.09.2022
מספר ערר : 140024017 / 13:17
מספר ועדה : 12497

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

העורר/ת: א.ס.י.סקיי אופנה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.09.2022.

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

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט באלול תשפב
15.09.2022
מספר ערר : 140024028 / 12:00
מספר ועדה : 12499

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

העורר/ת:

גבריאל מרדכי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10948075
מספר חוזה: 840350
כתובת הנכס: שבט 36

- נ ג ד -

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

העורר/ת: גבריאל מרדכי

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

פרוטוקול

העורר: אני בסיטואציה בלתי אפשרית שבה אני חסום מלהגיע לנכס נשוא הערר. אח שלי משתלט לי על הבית של ההורים בקומה הראשונה ולמעשה אין לי גישה לבית שלי ואני חי בתוך צריף של בית כנסת. החמור מזה שבעצם אחי הוריד את המדרגות ובעצם מנע אפשרות מלהשתמש בנכס. אני מסוכסך עם אחי ואין לי אפילו כסף להגיש נגדו תביעה. אני מבקש את רחמיה של העירייה שתבין שאני קורבן של הנסיבות האלה.
אני מבין שהחוק לא משאיר גמישות, אבל מישו חייב להקשיב לי.

ב"כ המשיב: עם כל ההבנה למצב המתואר הנכס קיבל פטור לא ראוי לשימוש למשך 3 שנים, לאחר מכן נכנס לתקופת תשלום בסכום מזערי של 5 שנים ובאמצע ביקש וקיבל הנחת בניין ריק במלואה. לאחר מכן המשיכו לחייב את הנכס כלא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 2 לפקודת העיריות – חיוב בסכום מזערי. אין למשיב אפשרות חוקית וסמכות לפטור את הנכס לחלוטין בתקופת החיוב השנייה של סעיף 330 לפקודת העיריות.

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

תאריך : יט באלול תשפב
15.09.2022
מספר ערר : 140024028 / 12:00
מספר ועדה : 12499

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

העורר: גבריאל מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הנסיבות הקשות של העורר המלצנו לו למשוך את הערר ולהשקיע במאמצים מול העירייה בניסיון לאתר גורם שיתחשב בנסיבות במטרה להקל עליו מלשאת בחיוב שוטף בגין נכס שהגישה אליו אינה אפשרית.

נמליץ לעורר לפנות למחלקת גביה באגף ארנונה לצורך השגת מטרה זו.
על יסוד בקשת העורר, הערר נמחק ואין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.09.2022.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: רו"ח יעקב ישראלי

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס': 140020981

שליד עיריית תל אביב-יפו

140022858

140021945

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: כנסיית איסיאפ תל אביב ע.ר. 580-553-519

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב דרך מנחם בגין 120, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000166715 ח-ן ארנונה מס' 11045197 ושטחו **260 מ"ר**.

2. בפתח הדברים נציין כי העוררת מחזיקה בנכס נוסף באותו מתחם, מס' 2000166825 ח-ן ארנונה מס' 10806384, ששטחו **302 מ"ר**, אשר משמש כבית תפילה למבוגרים בקהילה ונהנה מפטור לפי סעיף 5(ה)(1) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן – **"פקודת הפיטורין"**).

3. העוררת טוענת כי הנכס נושא הערר מהווה גם הוא בית תפילה המשמש את ילדי הקהילה וקשור קשר בלתי נפרד לבתי התפילה של המבוגרים; לטענתה, ילדים בכל הגילאים משתמשים בנכס לצרכי תפילה, המתבצעת על ידי שירי הלל לאלוהים, על במה, וכן ללימודי דת המתקיימים בהתאם לגילם. לאור זאת, העוררת טוענת כי יש להעניק גם לנכס נושא הערר פטור בהתאם לסעיף 5(ג)(ה)(1) לפקודת הפיטורין. מנגד, המשיב טוען כי העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי מתקיימים בנכס כל התנאים המצטברים למתן הפטור; לא הוכיחה כי לא מתקיימים בנכס שימושים נוספים שאינם נובעים מקיום התפילה ומלימודי דת ולא הוכיחה שלא מתקיימת בנכס פעילות עסקית.

4. בתשובת מנהלת יחידת גופים פטורים באגף לחיובי ארנונה (להלן – **"מנהלת היחידה"**) מיום 16/5/2019 לפניית העוררת, הפנתה מנהלת היחידה לביקורת שנערכה ביום 7/5/2019; בהתאם לביקורת שונה שטח הנכס הנהנה מפטור על פי פקודת הפיטורין מ 222 מ"ר ל- 302 מ"ר החל ממועד פניית העוררת. כאמור, שטח זה מתייחס לבית התפילה למבוגרים. באשר לשטחים נושא הערר, שלא הוכרו כזכאים לפטור כמבוקש, מנהלת היחידה ציינה בתשובתה כך:

"בביקורת במקום נראו חדרים ובהם לולים, משחקי שולחן (טניס, ביליארד), פופים ועוד. לפיכך הרי שהפעילות הנעשית בנכס זה אינה מזכה בפטור מתשלומי ארנונה לפי סעיף 5ג(ה1) לפקודת הפיטורין.....".

על אף שמנהלת היחידה ציינה בתשובתה כי פניית העוררת אינה מהווה השגה, הודיע המשיב במסגרת סעיף 6 לכתב התשובה לערר כי **"הצדדים לערר זה הגיעו להסדר דיוני ולפיו הם מוותרים על טענותיהם המקדמיות, והם מבקשים מועדת הערר הנכבדה להכריע לגופם של דברים בלבד"**. לאור זאת, במקרה זה הוועדה תדון אך ורק בקביעת השימוש בנכס גם אם אין מדובר בערר כנגד תשובת מנהל הארנונה להשגה.

5. בדיון המקדמי שהתקיים ביום 22/1/2020 הודיעה ב"כ המשיב כי היא מבקשת שהות בת 75 יום לשקול את עמדתה. בהתאם לבקשה זו החליטה הוועדה כי "המשיב יודיע בתוך 90 יום את עמדתו המעודכנת בשים לב גם לפסה"ד שניתן בעניין בית חסדא בחיפה שנסיבותיו דומות, על פני הדברים, לענייננו".

6. ביום 23/8/2020 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה, לבקשת הצדדים, לפיה ערר 140020981 יאוחד עם ערר 140021945 שעניינו בחיוב העוררת בארנונה לשנת 2020.

7. ביום 3/8/2020 הודיעה ב"כ המשיב כי המשיב בדק את עמדתו, והחליט, כי גם לאור פסק הדין בעת"מ 17-10-38571 בית חסדא חיפה נ' מנהל הארנונה בחיפה (להלן – **"עניין בית חסדא"**), כי הנכס אינו עולה כדי בית תפילה, ולכן ביקש לקבוע את התיק להוכחות. בהמשך להודעה זו נקצבו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

8. ביום 8/11/2020 הוגשו תצהירו של מר סרגיי מז'וגה, רועה הקהילה של כנסיית אייסאפ תל אביב, מטעם העוררת. ביום 7/12/2020 הוגשו תצהירים מטעם המשיב; תצהיר החוקר מר גלעד ענקי שערך ביקורת בנכס ביום 7/5/2019 ותצהיר החוקר מר מאור שמאי שערך ביקורת בנכס ביום 12/3/2020.

9. ביום 24/2/2021 התקיים דיון הוכחות בעררים, במהלכו נחקר באריכות העד מטעם העוררת. בהתאם להחלטת הוועדה, ולאור מניעה של אחד העדים מטעם המשיב, נקבע כי העדים מטעם המשיב ייחקרו במועד אחר.

10. ביום 3/6/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי ערר מס' 140022858, שהוגש ביחס לשנת 2021, יאוחד עם עררים מס' 140021945 ו- 140020981, באופן שהכרעת הוועדה בעניינם תחום גם על ערר זה.

11. ביום 9/6/2021 התקיים דיון הוכחות שני בעררים, במהלכו נחקרו העדים מטעם המשיב.

12. ביום 15/6/2021 וביום 5/7/2021 הגישה העוררת שתי בקשות לעריכת ביקור של חברי הוועדה בנכס נושא הערר ביום חמישי בשעות הערב וכן לדחיית מועד הגשת הסיכומים. ביום 23/6/2021 וביום 8/7/2021 ניתנו החלטות על ידי יו"ר הוועדה לפיהן יתקיים סיור

בנכס כמבוקש. ביום 11/8/2021 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה לפיה המזכירות תוציא זימון לסיור בנכס אליו יוזמנו ב"כ הצדדים.

13. ביום חמישי 11/11/2021 בשעה 20:00 נערך סיור של חברי הוועדה בנכס בנוכחות ב"כ הצדדים ובנוכחות רועה הקהילה, הכל בהתאם לבקשת העוררת ובמועד התואם את בקשתה. הוועדה ערכה פרוטוקול של הסיור שנשלח לצדדים. לאחר הסיור, ניתנה החלטה נוספת על הגשת סיכומים מטעם הצדדים.

במהלך הביקור הודיעה ב"כ המשיב כי משרד הכומר וחדר האמהות המניקות אינם במחלוקת וזכו בפטור כמבוקש, ולכן נותרה מחלוקת בהתייחס לאולם וחדרי הלימוד והתפילה של הילדים.

14. ביום 9/1/2022 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 20/3/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

15. ביום 15/6/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה הנותנת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה תוצאת העררים שבכותרת תחול גם על חיובי העוררת בארנונה לשנת 2022.

טענות הצדדים

תמצית טענות העוררת

- העוררת מנהלת כנסייה פרוטסטנטית אוונגליסטית מודרנית עבור הקהילה הנוצרית בתל אביב.
- הפעילות העיקרית בנכס והתפילה בו נעשית בפועל בימי שישי בערב, ובימי חמישי בערב המורות המתנדבות מכינות שיעורים ופעילויות לתפילה בימי שישי ובני הנוער של הקהילה עושים חזרות לקראת התפילה ביום שישי.
- הפעילות בימי שישי מתקיימת במקביל; בזמן שההורים מתפללים בחדר התפילה של המבוגרים הילדים נכנסים לנכס מכניסה נפרדת ומחולקים בין המורות והמתנדבות. לאחר הגעתם, הילדים מתאספים באולם הגדול ושומעים הלל – שרים שירי תפילה לאל יחד. לאחר מספר שירים הילדים הגדולים נשארים באולם בו הם שומעים דרשה מפי אחד מחברי הקהילה אשר מתאם את התכנים בהדרכת הכומר. הם משוחחים על סוגיות דתיות וככל שתפילת המבוגרים מתארכת הם משחקים במשחקים במקום עד שהורים יסיימו את התפילה.
- לאחר סיום ההלל הילדים הקטנים מחולקים לחדרים לפי גילאים. גילאי 3-1.5 נמצאים בחדר בו משחקים רבים ותלויות בו תמונות בעלות אופי דתי. גילאי 4-5 נמצאים בחדר המבואה ועוסקים ביצירה ובלמוד הקשורים לתכנים דתיים. גילאי 6-7 נמצאים בחדר השלישי ומועברים להם תכנים רציניים בנושאי לימוד דת. המורות מעסיקות את הילדים עד לסיום תפילת ההורים בבית התפילה.
- המקום מופעל על ידי מתנדבים וחברי הקהילה, צעירים, חיילים, חיילות ובני נוער.

- הנכס כולו משמש לפעילות של תפילה ועבודת האל באופן בלעדי ומותאם גיל. כל פעילות משחק היא ממילא נלווית לתפילת המבוגרים ונעשית כפועל יוצא ממנה. הפעילות נעשית גם לשם פולחן דתי של ילדים ונוער ואין מדובר במקום שנועד להעסיקם בלבד אלא מהווה מקום פולחן שלהם בו הם לומדים ומתפללים.
 - בשולחנות המשחק במקום נעשה שימוש מינורי בלבד לאחר סיום התפילה והלימוד. לעיתים הצעירים קמים לשחק בעוד הנערים הבוגרים יותר ממשיכים בלימודיהם.
 - העוררת טוענת כי פרוטוקול הביקור שנערך על ידי הוועדה בעקבות הביקור בנכס משקף היטב את העובדה שמדובר בבית תפילה בו מתקיימת פעילות שאינה שמרטפות אלא של לימודי דת, פולחן ותפילה, והפעילות המועטה שאינה כזו נלווית לתפילת המבוגרים בנכס הסמוך שהוכר כבית תפילה.
 - העוררת מוסיפה כי הנצרות הפרוטסטנטית דוגלת באמונה פרסונאלית שאינה בעלת סממנים חיצוניים, וכי בישראל הדרך היחידה ללמוד על חגים ונסים הינה באמצעות הכנסיות במסגרת סאנדיי סקול. לטענתה, המשימה לחבב את לימודי הדת על ילדים אינה משימה קלה והצבת שולחנות משחק במקום אינה מאיינת את היותו של המקום בית תפילה.
- לאור כל האמור העוררת טוענת כי מתקיימת בנכס פעילות של תפילה ולימוד, וכל פעילות אחרת היא פעילות נלווית ומינורית מאחר והנכס משמש לתפילה ולימוד באופן בלעדי הוא זכאי לפטור מלא מארנונה.

תמצית טענות המשיב

- המשיב טוען כי סעיף 5(ג)(ה)(1) לפקודת הפיטורין קובע כי יוענק פטור לנכס רק במידה והוא עומד במספר תנאים מצטברים: בית תפילה שיעודו העיקרי הוא תפילה, לא מתקיימים בנכס שימושים נוספים מלבד לימודי דת או צרכים הנובעים מקיום התפילה ולימודי הדת ולא מתקיימת בנכס פעילות עסקית כלשהי ו/או למטרת רווח.
- המשיב טוען כי העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי ייעודו העיקרי של הנכס הוא כאמור בפקודת הפיטורין; המשיב סבור כי בנכס נושא הערר לימודי דת אינם הפעילות העיקרית בנכס.
- המשיב מדגיש כי לעוררת נכס נוסף הסמוך לנכס נושא הערר המוגדר על ידה כבית תפילה למבוגרים והמשיב הכיר בכך שנכס זה עומד בתנאי הפטור. גודל הנכס הזכאי לפטור הוא 302 מ"ר והנכס נושא הערר גודלו 260 מ"ר.
- הוועדה התבקשה לתת תוקף של החלטה להודעת המשיב כי משרד הכומר וחדר ההנקה הם שימושים נלווים לבית התפילה למבוגרים ואף הם זכאים לפטור. שאר חלקי הנכס אינם בית תפילה שכן ייעודם העיקרי אינן תפילה או לימוד תפילה או פעילות נלווית לתפילה. המשיב סבור כי מדובר בפיצול מלאכותי שנעשה, בעוד הנכס נושא הערר שימושו העיקרי הוא מפגשים קהילתיים ומועדון לנוער.

- המשיב מדגיש כי מדובר בשטח של 260 מ"ר שעל פי הנטען מיועד לתפילה של 15-20 ילדים, כאשר אין בכך כל היגיון מעשי, שכן ללימודי דת ותפילה לא נדרש שטח כזה.
 - ממערכת השעות שצורפה לערר עלה כי פעילות הדת מתקיימת בין השעות 19:00-16:30 כולל כחצי שעת התכנסות, בעוד בתצהיר הכומר צוין כי הפעילות בנכס מתקיימת עד השעה 23:00. מכאן מסיק המשיב כי ללימודי דת ותפילה מיועדות לכל היותר שתיים ואילו בשאר הזמן, ובמשך כארבע שעות, מתקיימת פעילות אחרת. האמור מלמד שעיקר הפעילות בנכס אינה לימודי דת או תפילה.
 - הפעילות בנכס היא פעילות קהילתית הנלמדת מן השלט במבואה KIDS CLUB ומשלט נוסף ברוסית עליו נכתב "נוער". דהיינו, מדובר בפעילות של מעין מועדונית ואין כל שילוט המלמד על בית תפילה לילדים. מתקנים המוצבים במקום שולחן פינג פונג, הוקי אוויר ומכונת צמר גפן מתוק מלמדים על כך שמתקיימת במקום פעילות עיקרית אחרת. מדובר בפעילות שמיועדת לבני נוער שאינם פעוטות הזקוקים להשגחה ואינם זקוקים לשירותי שמרטפות בזמן שהוריהם בבית התפילה. לאור זאת, המשיב סבור כי אין מדובר בפעילות נלווית או הכרחית לתפילה אלא בפעילות קהילתית / מועדון נוער / משחקיה.
 - המשיב מוסיף כי מן הביקורת עלה כי במטבחון נמצאים כלים רבים וציוד למסיבות ומפנה לתמונה 9 בה מדובר על חגיגות פורים ולכך שבדיון ההוכחות עלה כי אמורה להתקיים בנכס פעילות של קייטנה בקיץ (שלא נרשמו אליה מספיק ילדים ולכן לא התקיימה). מכאן כי מדובר בנכס המשמש לפעילות קהילתית נוספת החורגת מתפילה ולימודי דת.
 - המשיב מוסיף כי העוררת לא צירפה ראיה לכך שאין פעילות עסקית או למטרת רווח בנכס.
 - המשיב מדגיש כי פטור מתשלום ארנונה הוא בגדר החרג לכלל ולכן יש לפרש את סעיפי הפטור בצמצום.
- לאור כל האמור, המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה כי היא עומדת בתנאים המצטברים הקבועים בפטור ולכן דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

16. העוררת מחזיקה בנכס כמפורט בכותרת. המשיב הכיר בחלק ניכר מן הנכס, בסך כ- 300 מ"ר, כ"בית תפילה", ובעקבות סיור בנכס, כמו גם בעקבות פסק הדין בעניין 'בית חסדא', הודיע כי הוא מכיר גם בחדר הכומר ובחדר ההנקה כשימושים נלווים לבית התפילה. עלינו להכריע, לפיכך, ביחס לשימוש בשאר השטחים בהם מחזיקה העוררת.
17. הנכס שבמחלוקת, שהעוררת מכנה בית תפילה לילדים ונשים, מורכב ממספר חדרים. בחלק המרכזי מוצבת במה, מערכת הגברה, פופים לישיבה ומשחקים לנוער – הוקי אוויר, שולחן כדורגל ופינג פונג. בנוסף, קיימים שלושה חדרים נוספים בהם על פי הנטען מתקיימים לימודי תפילה ולימוד (סאגדיי סקול) לילדים המחולקים על פי גילם.
18. כאמור בפתח הדברים, הוועדה קיימה סיור בנכס במהלך שעת הפעילות בו.

הסיוור החל בחלק של הנכס שמשמש את המבוגרים בקהילה ושאינו במחלוקת; בכניסה לאולם התפילה למבוגרים ניצב שלט חזון הכנסייה. במבואה המרכזית מוצבת כספת תרומות, בר (ללא כסאות) עם עמדת קפה ערסלים וספות. ב"אולם התפילה" לא התקיימה תפילה בעת הביקור, אלא, לדברי הכומר, הכנות לתפילה. במקום נראתה להקה של ארבעה נגנים ששרה שירים בשפה הרוסית מתוך עמדת השמעה וכתוביות עם מילות השיר ע"ג מסך טלוויזיה. לשאלת הוועדה, נמסר ע"י הכומר כי השירים שהושמעו בעלי תוכן דתי של אהבה לאל והם מבוצעים במהלך חזרה ואלו שירי הלל ודת, לקהל במקום, המורכב מדוברי רוסית. **חלל זה הוכר על ידי המשיב כ"בית תפילה" ולכן זכה בפטור מארנונה.**

מתוך אולם התפילה קיימת יציאה באמצעות דלת המובילה למשרד חדר הכומר. לדברי הכומר, הוא אינו מקיים במקום פגישות עבודה, אלא בבתי קפה. על הקיר מוצב לוח גדול מחולק לחודשים ושבועות ועליו מסומנת סדרה של "מסרים" בנושאים של מערכת יחסים, בריאות, משאבים, עבודה. בנוסף, כנס נשים ושמות של חגים יהודים ונוצריים. הלוח לא מעודכן לשנת 2021 (מחציתו ריקה). נראו בחדר זה שולחן, כסא, צרכי משרד, קלסרים, ספה. **בעקבות הסיוור הכיר המשיב גם בחדר זה כ"בית תפילה" ולכן זכה בפטור מארנונה.**

מחדר הכומר קיים מעבר לחדר תינוקות. בחדר מוצב לול תינוק, שתי כורסאות, ספה, שולחן החתלה, בובות ומסך שניתן לראות באמצעותו את התפילה באולם התפילה של המבוגרים. הכומר מסר כי חדר זה מאפשר לאמהות להתפלל או לצפות בתפילה עם התינוק. **בעקבות הסיוור הכיר המשיב גם בחדר זה כ"בית תפילה" ולכן זכה בפטור מארנונה.**

19. המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לשימוש בשטח **המשמש את הילדים** (ועל פי הסיכומים גם את הנשים) וסיווגו;

בסיוור שקיימו חברי הוועדה בנכס עלה כי בכניסה למבואה מוצב שלט גדול עליו הכיתוב KIDS CLUB ושלט נוסף ברוסית. לשאלת הוועדה, השיב הכומר כי על השלט כתובה המילה "נוער". על הבמה נמצאו שני הבנים של הכומר, שאחזו בגיטרות, ונערה ש"עוזרת" להם, לפי דבריה, לשיר ולנגן. לשאלת הוועדה היא השיבה כי היא חיילת וכשהגיעה לארץ חיפשה כנסייה והגיעה למקום דרך האינטרנט. הוועדה התרשמה כי אופן ביצוע החזרה דומה למתרחש באותה שעה באולם המבוגרים. לדברי הכומר, השירים ששרו שני בניו הם שירי אהבה לאל. בחלל ישנה מערכת הגברה שמופעלת על ידי נערה אחרת, גם היא לפי דבריה משתייכת לכנסייה. לשאלת הוועדה, השיבו שני הילדים שהם מנגנים שירים דתיים עבור ילדים שמגיעים ונמצאים במקום רק בימי חמישי ושישי, וכי השירים נלקחים מאפליקציה בשם אלבנטו. מילות השיר מופיעות על המסך ומאפשרות לילדים הנוכחים להצטרף לשירה. בכל מופע, המתקיים בימי שישי בלבד, מנגנים שלושה שירים בפני עשרים ילדים. השירים נבחרים לפי תוכן השיעורים. את השירים בוחר בנו של הכומר. לדבריהם, אין להם רקע מוזיקלי. בחלל זה נראו מלבד הבמה ומערכת ההגברה גם שולחן הוקי אויר, שולחן כדורגל, שולחן פינג פונג, מספר פופים גדולים בערימה ועמדת קפה.

מאולם הילדים קיים מעבר למבואה ושני חדרים סמוכים.

חדר 1: בחדר נכחו המורות נטלי וליסה. לדבריהן, הן נמצאות במקום בימי שישי בזמן האסיפה ובימי חמישי הן מכינות את התכנית לימי שישי. בשיעורים שמתקיימים בחדר לומדים ילדים מגילאים שונים (1.5 ואילך) ונעשה מאמץ להתאים את התכנים לגילאים השונים (כולל משך השיעורים) ולכן יש גם חדר משחקים בסמוך. לשאלת הוועדה הן השיבו כי אין להן רקע חינוכי בהוראת דת/ ניסיון עם ילדים ולשאלה אודות השיעור המתקיים למחרת השיבו כי נושא השיעור ביום שישי יהיה "ניסים". התכנים שמועברים לילדים הם מהתנ"ך והברית החדשה. ישנה תיקיה בגוגל דיסק (לשאלת הוועדה התיקיה אינה גלויה או תלויה במקום, לכן לא ניתן היה לצפות בה) בה רשימת נושאים ללימוד בשנה הקרובה (ברוסית). את הרשימה והתכנים עורכת ליסה. בחדר נראו "סופר בוק" עם תכני שיעורים על ישוע ואירועים נוצרים אחרים, דפי צביעה בנושא אירועים דתיים, ארונות ומגירות עם חומרי יצירה מגוונים, שלטים עם תכנים דתיים ועל הלוח נכתבו המלים 'נסים של ישוע'.

חדר 2: מדובר בחדר משחקים ובו משחקים מגוונים לילדים.

חלל מבואה בין שני החדרים: בחלל בין החדרים 1,2 ספרייה ובה ספרים בעלי תכנים דתיים לילדים: התנ"ך והברית החדשה בתמונות, מכתבי הקודש עמנואל ועוד. בקצה חלל המבואה קיימת כניסה / יציאה נפרדת. לדברי הכומר, על מנת לא להפריע לפעילות המבוגרים בימי שישי הכניסה והיציאה הן מכניסה נפרדת זו.

20. לאחר דיון ההוכחות, ובעקבות דו"ח הביקורת, תיאור הפעילות על ידי הכומר, השיחה עם הנוכחים במקום, ובפרט המורות ובני הנוער המפעילים את המתרחש, חברי הוועדה הגיעו למסקנה כי ייעודו העיקרי של החלל שבמחלוקת אינו קיום תפילה ולימוד דת.

חברי הוועדה התרשמו כי הנכס נושא הערר שלא הוכר על ידי המשיב כ"בית תפילה", הסמוך לבית התפילה ששטחו כ- 300 מ"ר, והוכר כפטור מארנונה, משמש לפעילות נוער קהילתית, נגינה, משחקים, יצירה, קריאה ועוד. הוועדה סבורה כי גם אם ילדיו של הכומר מקיימים במקום פעילות בימי שישי בה שרים שלושה שירי הלל לאל, שירים שקהילה זו רואה בהם כ"תפילה", וגם אם קיימים במקום ספרי ילדים וחומרי יצירה הקשורים לאירועים דתיים/ חגים, אלו אינם מלמדים על השימוש העיקרי במקום, שכן אובייקטים שכאלה יכולים להימצא בכל מועדון / מרכז קהילתי / גן של קהילה דתית, והם, כשלעצמם, אינם מלמדים על טיב הפעילות במקום.

21. המשיב הכיר בחלק ניכר מן השטח בן מחזיקה העוררת כבית תפילה, וכך גם בשטחים נוספים כגון חדר הכומר וחדר ההנקה אשר משמשים ל"צרכים הנובעים מקיום התפילה ולימודי הדת". ממכלול החומר שבפנינו עלה כי האזור המשמש את ילדי הקהילה

(לדבריהם מדובר ב-20-15 ילדים), ששטחו כ-200 מ"ר, הוא שימוש של מועדון ילדים ונוער, שמתקיימת בו גם שירת הלל מוגבלת בזמן (דקות בודדות ולכל היותר חצי שעה) בימי שישי, וחזרה לשירה בימי חמישי, ולכן מבחינת פרקי הזמן המוקדשים לשירת ההלל לא ניתן לקבוע כי עיקר הפעילות בנכס היא פעילות דתית. מן השאלות שהצגנו למורות במקום לא ניתן היה ללמוד על הכשרה מיוחדת להוראת דת וכן לא ניתן היה לצפות בתכנית מסודרת או ברורה של לימודי דת או תכנים דתיים כאלה או אחרים שיכלה לבסס את הטענה כי הפעילות בשני החדרים אינה רק פעילות יצירה ומשחק אלא פעילות דתית. גם לוח הזמנים במשרד הכומר היה לא מעודכן ולא לימד על פעילות לימודי דת שוטפת במקום וכך גם העובדה שנושא יום המחרת הינו "ניסים" לא היה בו די כדי ללמד על פעילות שתוכל להיחשב כלימודי דת. המשחקים בחלל – הוקי אוויר, שולחן פינג פונג ושולחן כדורגל מתאימים לבני נוער, האווירה במקום ורוח המקום מתאימה למועדון קהילתי וכך גם השילוט במקום המלמד כי גם מקימיו ומנהליו סבורים כי מדובר במועדון ילדים ונוער, המאפשר שהות ופעילות מגוונת לילדים ובני נוער. אמנם הוכח בפנינו כי מתקיימת פעילות של שירי הלל לאל וגם לימוד מסוים של תכנים דתיים, אולם התרשמנו כי פעילות זו הינה מינורית ושולית לפעילות העיקרית במרחב זה שהיא פעילות פנאי מגוונת, ולאור טיב הפעילות המגוון, איננו סבורים כי מדובר בשטח המשמש לצרכים הנובעים מקיום התפילה.

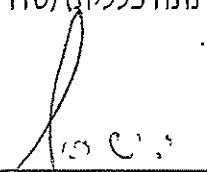
22. לאור כל האמור, ולאחר קיום ביקור בנכס (שנערך בהתאם לבקשת העוררת ובמועד התואם את בקשתה במהלך שעות הפעילות), הגענו למסקנה כי הנכס שבמחלוקת הוא בעל אופי של מועדון קהילתי וכי הוא אינו משמש בעיקר ללימודי דת וקיום תפילה, או לצרכים הנובעים מאלו, אלא מדובר בפעילות שולית לפעילות העיקרית בו.

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 1/9/2022.

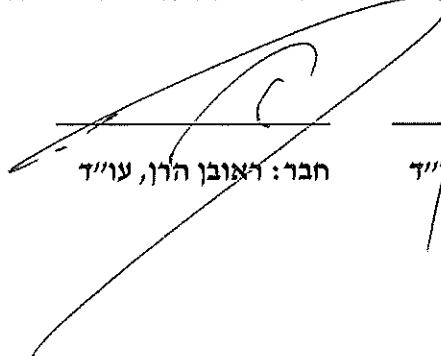
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

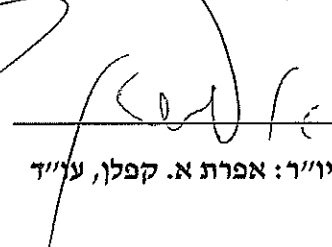


חבר: יעקב ישראל, ר"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס': 140021935

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: חברת ניהול חצרות יפו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכסים הנמצאים במתחם חצרות יפו ברחוב שלמה 2 תל אביב – יפו כלהלן;

נכס מס' 2000401477 ח-ן ארנונה מס' 10680307 ששטחו 8 מ"ר מסווג כמחסנים כללים.
נכס מס' 2000401479 ח-ן ארנונה מס' 10680320 ששטחו 10 מ"ר מסווג כמחסנים כללים.
נכס מס' 2000403724 ח-ן ארנונה מס' 10911708 ששטחו 22 מ"ר מסווג כמחסנים כלליים.
נכס מס' 2000401478 ח-ן לקוח מס' 10680319 ששטחו 484 מ"ר מסווג כמלאכה.
נכס מס' 2000401474 ח-ן לקוח מס' 10680290 ששטחו 76 מ"ר מסווג כמלאכה.
נכס מס' 2000191495 ח-ן לקוח מס' 10228842 ששטחו 13 מ"ר המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת טוענת כי היא חברת ניהול המעניקה שירותי אחזקה ותפעול עבור הבניין, בעליו ודייריו, וטוענת כי היא אינה יכולה להיחשב כמחזיקה בנכסים, וכי מדובר בשטחים משותפים שאינם ברי חיוב בארנונה. לטענתה, מדובר בבניין שהוא בחלקו הארי בניין למגורים, ולכן מדובר בשטחים המוחרגים מחיוב בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו. העוררת טוענת גם טענות חלופיות בנוגע לסיווג מוטעה של הנכסים.

המשיב טוען כי מרבית השטח שבמחלוקת הוא שטח טכני באופיו, המשמש למערכות מיזוג אוויר, מנועים, משאבות, מערכות חשמל, צנרת מים, אשפה וכו' וכי מדובר בשטחים ברי חיוב בארנונה. מאחר ושטחים אלו מצויים באחריות חברת הניהול, אשר עושה בהם שימוש כדי להעניק שירותי אחזקה לכלל הבניין, מדובר בשטחים שאינם פטורים מתשלום ויש לחייבם בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה.

2. הסעיפים הרלוונטיים לענייננו הם סעיפים 1.3.1 ו' - ח' לצו הארנונה הקבועים כלהלן;

1.3 הגדרות

....

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

ז. שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים.

שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמחזיקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם.

ח. שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו.

3. העוררת הגישה את תצהיריהם של מר איתן אברהם, בעלים של העוררת, ושל מר ג'ק חזקיה, דייר במתחם. לתצהירו של הדייר מר ג'ק חזקיה צורף הסכם ניהול שנחתם בין הוריו ובין חברת הניהול באותה עת. לתצהיר של בעלי העוררת מר איתן אברהם, צורפו תמונות של כל אחד ואחד מן הנכסים שבמחלוקת והסכם ניהול בינה ובין הדיירים במתחם.

4. בדיון ההוכחות שהתקיים בערר ביום 10/11/2021 נחקרו העדים על תצהיריהם ונקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

5. לאחר דיון ההוכחות ובהתאם להחלטת הוועדה, הגישה העוררת את נוסח החוזה המלא שנחתם בין הוריו של המצהיר מר ג'ק חזקיה ובין חברת הניהול קריסטל לייק. בהמשך, הגישו הצדדים את סיכומיהם.

טענות הצדדים

תמצית טענות העוררת

6. העוררת היא חברה שתחום עיסוקה ומומחיותה במתן שירותי אחזקה לבניינים. העוררת נשכרה על ידי בעלי הזכויות בבניין ברחוב שלמה 4 כחברת ניהול, לצורך אחזקת הבניין ומתן שירותי אחזקה ותפעול עבור הבניין, בעליו ודייריו. שירותים אלו כוללים את ניקיון הבניין, אחזקת מערכת החשמל, גז, מים, מעליות ומערכות מכאניות ואלקטרוניות וכיו"ב. לצורך מתן השירותים נדרשת העוררת, באמצעות עובדיה ומנהליה, לשהות בבניין ולעשות שימוש בשטחים המשותפים לצורך אחזקתם.

7. העוררת טוענת כי היא אינה מחזיקה בשטחים נושא הערר ואינה חבה באחרונה בגינם. העוררת מפנה לכך שהחוב באחרונה מוטל על המחזיק למעשה, מונח שפורש בפסיקה כבעל משמעות פונקציונאלית, כלומר מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. העוררת טוענת כי לא ניתן לראות בה כמחזיקה למעשה בשטחים נושא הערר, בהיותה שלוחתם של בעלי הזכויות ודיירי הבניין ומספקת להם שירותי אחזקה מגוונים. מתן השירותים מחייב את העוררת ואת אורגניה לשהות בנכס. העוררת מוסיפה כי השטחים שבמחלוקת והמערכות

בשטחים אלו אינהרנטים לדירות המגורים ויחידות המסחר בבניין ויש לראות בהם כמקשה אחת: אין קיום וצורך עצמאיים למערכות, אלא לשם הדירות ודייריהן. החזקה הפיזית של העוררת בשטחים אלו במהלך שעות היממה אינה הופכת אותה למחזיקה במובנה בסעיף 8 לחוק, שכן היא עושה בהם שימוש רק לצורך מתן שירות לדיירים וכשלוחתם. ריכוז מספר נותני שירותים, ובכלל זה שירותי ניקיון, חשמלאי, שרברב ועוד, בידי העוררת, אינו הופך את חברת הניהול למחזיקה בשטחים בשונה מנותני שירות אחרים.

8. העוררת טוענת כי חילופי חברות הניהול אינם רלוונטיים וחסרי נפקות לסוגיה שבמחלוקת שכן העוררת היא שלוחתם של הדיירים ופועלת כידם הארוכה.

9. באשר להוראה בהסכם ההתקשרות בין העוררת והדיירים, המחילה את חובת תשלום הארנונה בגין שטחים אלו על העוררת; העוררת טוענת כי המשיב מושתק מלטעון טענה זו שלא נטענה בעבר, אולם מוסיפה כי ההסכמה החוזית בינה ובין הדיירים אינה משליכה על מהות החיוב או זהות החייב במישור הסטטוטורי, אשר ייקבעו על פי דין ללא זיקה להסכמה החוזית בין הצדדים.

10. העוררת טוענת כי יש להחיל בנסיבות המקרה את סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, לפיו שטח משותף בבניין המשמש למגורים, בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים שנקבעו במפורש בסעיף. העוררת טוענת כי היא הוכיחה שמדובר בבניין המשמש ברובו למגורים וכי אין חולק שהשטחים שבמחלוקת הם שטחים טכניים ומחסנים לטובת תחזוקת הבניין. שטחים אלו לא הוחרגו מן הפטור, ונקל לסווג את השטחים הטכניים מושא הערר ככאלה שאין בהם ערך נוסף הנאתי, אלא אך ורק ערך שנועד לשרת את הדירות. לאור כל זאת טוענת העוררת כי השטחים נכנסים בגדר הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ו' לצו.

11. העוררת מוסיפה כי הטלת החיוב על העוררת והצגתה כמחזיקה בשטחים אלה נועדה לעקוף את הוראת הפטור, והיא מלאכותית, מאולצת ומעושה. העוררת מדגישה כי נקודת המוצא של סעיפים 1.3.1 ו' – ח היא פטור לשטחים משותפים למעט מקרים מיוחדים וזו נקודת המוצא וברירת המחדל.

12. העוררת מוסיפה טענה חלופית, לפיה סיווג השטחים הוא מוטעה; מאחר והמשיב לא התייחס בתשובתו להשגה לטענה בדבר סיווג השטחים, הוא מושתק מלהרחיב ולטעון בעניין זה ודין טענות העוררת בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הערר להתקבל. לגופם של דברים, העוררת טוענת כי חלק מן המחסנים הם ריקים ולכן יש לסווגם בסיווג הנמוך ביותר הקיים, וטוענת כי סיווג השטחים הטכניים כתעשייה ומלאכה אינו מתאים כי אין בהם כל ממד של פעילות עסקית ייצורית.

13. העוררת מוסיפה כי גרסתה לא נסתרה על ידי המשיב וכי חוקר השומה העיד כי לא בדק מי המחזיק ואת אופן החלוקה והשימוש בין שטחי המסחר והמגורים.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר.

תמצית טענות המשיב

14. המשיב טוען כי אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר במערכות הנכללות באלו המצוינות בסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה, וכך עולה גם מעדות החוקר מטעם המשיב וגם מעדות בעלי העוררת.

15. המשיב טוען כי מדובר בשטחים משותפים ברי חיוב בארנונה וכי חלקם אף משמש את העוררת כמשרדים וכמחסנים בהם מוחזק הציוד השוטף המשמש לתחזוקת הבניין.

16. המשיב טוען כי שטחים משותפים המשמשים כמחסנים, גם כשמדובר בבנייני מגורים, מחויבים בארנונה. המשיב מפנה להחלטות ועדת הערר בעניין זה.

17. המשיב טוען כי שטח המשרדים משמש את חברת הניהול ומפנה לדברי העד מטעם העוררת כי חברת הניהול משלמת ארנונה בגין שטח זה ואין מחלוקת בגינו.

18. המשיב טוען כי אין מחלוקת שבבניין נעשה שימוש מעורב הן למגורים והן למסחר. לטענתו, היה מצופה מהעוררת להבהיר ולפרט אילו שטחים משמשים את החלק המסחרי ואילו משמשים את שטחי המגורים, ולא הוצגו נתונים על חלוקת שטח הקומפלקס. בנסיבות אלו, המשיב מניח כי הראיות, ככל שהיות מוצגות, היו משמשות לרעת העוררת.

19. המשיב טוען כי ספק אם הפטור שנקבע בסעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה התייחס לשטחים מסוג זה שמחזיקה העוררת לצורך תחזוקה של הבניין, כלומר שטחים החורגים משטחי מעבר או לובי פשוט של בניין מגורים.

20. בהיעדר חלוקה ברורה ונוכח ההיקף המשמעותי של שטחי המסחר, המהווים לפחות 5,000 מ"ר, לא ניתן לקבוע כי מדובר בשטחים משותפים פטורים בבניין מגורים. את הוראת הפטור יש לצמצם באופן מצמצם ודווקני ולהפעילה רק במקרים ברורים.

21. המשיב מפנה לפסיקה לפיה בסיווג נכס לצרכי ארנונה הטפל הולך אחרי העיקר, בעוד כאשר מדובר בהיקף תחולתו של פטור מארנונה, משתנה המהות של כלל זה; הרחבת הפטור גם למקום בו לא מתבצעת פעילות פטורה בשל שיקולי נוחות של מניעת פיצול הנכס סותרת את תכלית הפטור, נתפסת כבלתי חוקית ופוגעת בשוויון. מאחר והעוררת לא הוכיחה כי מדובר בשטחים פטורים הרי שיש לחייבה בגינם.

22. המשיב טוען כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים; המשיב מפנה לסעיף 1.8 להסכם הניהול שקובע מהם השטחים המשותפים ולסעיף 1.10 להסכם הניהול הקובע כי העוררת תספק שירותי אחזקה לשטחים ציבוריים אלו. המשיב מפנה לכך שעל פי סעיף 6.2 להסכם הניהול הוטל תשלום המסים העירוניים והממשלתיים וחשבונות הנוגעים לשטחים הציבוריים על העוררת, וטוען כי לאחר שהעוררת גבתה סכומים מהדיירים, בהם חושבו גם תשלומים אלו, היא מבקשת להתנער מהם.

23. הסכם הניהול מעניק לעוררת זכויות ממשיות בנכסים שבמחלוקת, והמשיב מפנה למשל לסעיף 1.10 להסכם הניהול, בעניין פעילות לשם משיכת תשומת לב הציבור לפרויקט, לסעיף 4.8 הקובע את הזכות לקבוע הנחיות וכללים ביחס לשימוש בשטחים הציבוריים ומניעת מפגעים, מטרדים וכיו"ב ולסעיף 5.7 להסכם לפיו הדייר מתחייב להימנע מהצבת שלטים, כרזות או מודעות בשטחים אלה, למעט אם קיבל אישור של העוררת לכך. יחד עם זאת, המשיב מציין כי מדובר בהסכם ישן שתוקפו עד לשנת 2014 וכי מדובר בהסכם של הדיירים בלבד, בעוד לא הוצג הסכם דומה מול מחזיקים בשטח המסחר.

24. מכלל האמור עולה, לטענת המשיב, כי לעוררת זיקה משמעותית לנכסים בהם היא מחזיקה ובהם היא עושה שימוש; היא מתחזקת, מנקה, מתקנת, צובעת ומטפלת בכל אספקט של שטחים אלו ואף מטילה מגבלות על הדיירים בהם. המשיב מפנה לטענת העוררת כי היא ועובדיה שוהים בשטחים אלו זמן רב יותר מאשר הדיירים. המשיב מפנה לכך שהמחזיק אינו בהכרח הבעלים של הנכס, ולכן טוען כי העוררת היא לכל הפחות ברת רשות או מחזיקה באופן אחר בהם. לאור כל זאת, המשיב טוען כי החלטת המשיב לרשום את העוררת כמחזיקה בשטחים אלו היא סבירה.

25. באשר לטענות אודות סיווג הנכסים; המשיב טוען כי משהודתה העוררת כי קיים שימוש מעורב בנכסים, לא ברור מדוע היא מבקשת לסווג את השטחים בסיווג מגורים, כאשר אין במבנה הפרדה ברורה בין מגורים ומסחר. לטענת המשיב, הסיווג של השטחים נעשה בהתאם לשימוש שנעשה בכל אחד מחלקיו.

לאור כל זאת טוען המשיב כי דין הערר להידחות וכי יש לחייב את העוררת בהוצאותיו.

דיון והכרעה

26. נקודת המוצא להחלטתנו היא כי אין חולק כי הבניין שבו מעניקה העוררת את שירותיה הוא בניין בו נעשה שימוש מעורב, הן למגורים והן למסחר (ראו סעיף 19 לתגובת המשיב).

השטחים הטכניים;

נכס מס' 2000401478 ח-ן לקוח מס' 10680319 ששטחו 484 מ"ר ונכס מס' 2000401474 ח-ן לקוח מס' 10680290 ששטחו 76 מ"ר מסווגים כ"מלאכה".

27. מר איתן אברהם, הבעלים של העוררת, פירט בסעיף 3 לתצהירו ובעדותו כי בבניין 186 יחידות ששטחן כ- 17,000 מ"ר וכי השטחים המסחריים כוללים 22 יחידות ושטחן כ- 5,000 מ"ר. במהלך דיון ההוכחות השיב העד מטעם העוררת כי מבחינה תפעולית כ- 70% מן ההכנסות וההוצאות בתפעול המתחם מיוחסות לשטחי המגורים. עוד עלה מעדות העד מטעם העוררת כי כל המתחם המסחרי נמצא בקומת הקרקע של הבניין, וכי שטחים מסוימים, כגון המעליות, אינם משמשים אותו כלל, אלא רק את הדיירים. המשיב לא הציג ראיות אחרות באשר ליחס בין יחידות הדיור ויחידות המסחר.

28. מכלל החומר שהוצג בפנינו, ובפרט מעדות העד מטעם העוררת אשר לא נסתרה, מסקנתנו כי מדובר בבניין, אשר, מחד, 'רובו משמש למגורים' כאמור בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, ומאידך, בשים לב לכך שקומת הקרקע בבניין משמשת למסחר, הרי שקומת הקרקע הינה 'קומה שרובה אינה משמשת למגורים' כאמור בסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה.

29. באשר לשטחים הטכניים; העד מטעם העוררת העיד בפנינו כי אין מערכות מיזוג נפרדות למתחם המגורים ולקומת המסחר, כי הפתיחה והסגירה של הציילרים משותפת למסחר ולמגורים ואין הפרדה ביניהם, וכן העיד כי האשפה ממתחם המגורים ומתחם המסחר נאספת לדחסן משותף (בכל כניסה במתחם המגורים ישנו חדר אשפה). כעולה מדו"ח הביקורת של המשיב, השטחים הטכניים נמצאים בקומות 1- ו- 2, כלומר אינם נמצאים בקומת המסחר עצמה. מכלל החומר שהוצג בפנינו עולה כי אין הפרדה בין השטחים הטכניים והמתקנים המשרתים את קומת המסחר ובין שטחים טכניים המשרתים את מתחם המגורים.

30. השאלה הינה מה דינם של השטחים הטכניים בבניין, אשר משמשים הן את דירות המגורים והן את קומת המסחר, בשעה שהמבנה ברובו משמש למגורים, על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, ובה בעת קיימת קומה מסחרית אחת, שאינה משמשת למגורים, על פי סעיף 1.3.1 ז' לצו. צו הארנונה מנסח הבדל ברור בין שטחים משותפים, לרבות שטחים טכניים, בבניינים המשמשים ברובם למגורים ובין שטחים משותפים בבניין או בקומה שברובם אינם משמשים למגורים; מאידך, מנוסח סעיף 3.1 לצו הארנונה לא ברור מה דינם של שטחים משותפים בבניין העונה, לכאורה, על שני הסעיפים; כלומר, הוא בה בעת בניין המשמש ברובו למגורים, וגם קיימת בו קומת מסחר שלמה שאינה משמשת למגורים כלל, וכאשר המערכות הטכניות משמשות את כלל הקומות.

31. למעשה, העוררת מבקשת שנקבע כי דין השטחים הטכניים כדין מבנה שכולו משמש למגורים, ונתעלם מקיומה של קומת מסחר בעלת שטח גדול, העושה שימוש במתקנים אלה, בעוד המשיב מבקש שנקבע, כי בשל קיומה של קומה מסחרית, כל השטחים הטכניים הם ברי חיוב בהתעלם מכך שהם משרתים גם את יחידות המגורים המהווים את רוב שטח המבנה, ומכך שמדובר במבנה המשמש ברובו למגורים; בעוד העוררת טוענת כי יש לנהוג עימה על פי סעיף 1.3.1 ו' לצו ולפטור אותה כליל מתשלום ארנונה, המשיב טוען כי יש לנהוג בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו ולקבוע כי כל השטחים הם ברי חיוב וכי יש לחייב את חברת הניהול בארנונה בגינם.

32. סעיף 8 לחוק ההסדרים קובע כי יש לחייב בארנונה בגין נכס את המחזיק בנכס, אולם הסעיף גם קובע כי מעבר לעובדה שהארנונה תשולם בידי המחזיק בנכס, הרי שהיא תחושב בהתאם לסוג הנכס, שימושו ומיקומו. קרי, המחוקק יצר זיקה ברורה בין השימוש לתשלום. בענייננו, השטחים הטכניים משמשים למתקנים של מערכות אנרגיה, חשמל, מיזוג, מעלית וכיוצ"ב, קרי למערכות חיוניות שנועדו לאפשר את תפקודם השוטף הן של קומות המגורים והן של קומת המסחר. העובדה שקיימת בבניין חברת ניהול אחת

המחזיקה בשטחים אלו אינה מובילה למסקנה כי כלל השטחים הם ברי חיוב. המעוררת היא חברת ניהול לכל דבר ועניין, וכך עולה מן השימוש שנעשה בפועל על ידה בשטחים טכניים אלה; היא מתחזקת ומנהלת את הבניין ומחזיקה באופן בלעדי בשטחים הטכניים ומי שאחראית בפני הדיירים, הן בקומות המגורים והן בקומת המסחר, לתפקודו התקין של הציוד המצוי בשטחים טכניים אלו (לעניין חיוב חברת הניהול בגין שטחים טכניים בבניין שאינו משמש למגורים ראו עמ"נ 80-452 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א).

33. אנו מתקשים לקבל את עמדת המשיב; סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה אמנם מתייחס לכך ששטחים טכניים המוחזקים בידי חברת הניהול הם ברי חיוב, אולם לדעתנו, מנוסח הסעיף עולה באופן ברור, כי רק שטחים טכניים המשרתים את הקומה שברובה אינה משמשת למגורים הם ברי חיוב. כלומר, הכוונה לשטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיו"ב, המוחזקים בידי חברת הניהול, במידה והם משמשים את אותה קומה שאינה משמשת למגורים. אין בצו הארנונה הוראה דומה, המתייחסת לשטחים טכניים המוחזקים בידי חברת הניהול, המתייחסת לשטחים טכניים המשמשים מבנה המשמש ברובו למגורים, ואנו מתקשים לקרוא לצו הארנונה את שלא נאמר בו. בהיתן שאותם שטחים טכניים הנמצאים בקומות 1- ו- 2 משמשים הן את מתחם המגורים והן את קומת המסחר הנמצאת בקומת הקרקע, ובשים לב ליחס בין שטחי המגורים ושטחי המסחר, אנו סבורים כי לשון הצו אינה מאפשרת להטיל את מלוא החיוב בארנונה בגין השטחים הטכניים על חברת הניהול (בבניין שרובו משמש למגורים) רק בשל העובדה כי קיימת חברת ניהול בבניין. על פי צו הארנונה, המבחן להטלת החיוב בגין השטחים הטכניים אינו האם ישנה חברת ניהול המנהלת שטחים אלו, אלא מהו סוג הבניין; האם הוא משמש ברובו למגורים או ברובו אינו משמש למגורים.

34. התלבטנו רבות בשאלה מהי התוצאה הנכונה במקרה זה, בו מתקיימים התנאים הקבועים בשני הסעיפים; סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, הקובע פטור מתשלום ארנונה עבור שטחים משותפים בבניינים המשמשים ברובם למגורים, וגם סעיף 1.3.1 ז' לצו, לפיו בקומה המשמשת ברובה שלא למגורים, הקובע כי השטחים הטכניים הנמצאים באחריות חברת הניהול יחויבו במלואם. כאמור, הגענו למסקנה כי לשון הצו אינה מאפשרת להטיל את החיוב בגין שטחים טכניים המשמשים גם את קומת המסחר וגם את קומות המגורים על חברת הניהול מכח סעיף 1.3.1 ז' לצו שכן הסעיף מתייחס רק לשטחים המשמשים את השטחים שאינם משמשים למגורים.

35. מאחר ועל פי החומר בפנינו אין הפרדה בין השטחים הטכניים המשמשים את דירות המגורים ובין השטחים הטכניים המשמשים את שטחי המסחר, אנו סבורים כי יש לקבוע כי רק חלק יחסי מן השטחים הטכניים הוא ברי חיוב בארנונה; מאחר והקומה המסחרית מהווה כ- 23% משטח המתחם וקומות המגורים מהוות כ- 77% מן המתחם, אפשר להסיק כי 23% מן השטחים הטכניים משמשים את אותה קומה המשמשת ברובה למסחר. מסקנה

זו מתיישבת עם עדות העד מטעם העוררת בדבר הוצאות התפעול בגין מתחם המגורים ובגין מתחם המסחר (30-70).

ברור לנו כי ניתן להציע תחשיב אחר שאינו מבוסס על יחס השטחים, אולם אין בפנינו נתונים אחרים, למעט נתונים אלו, שיאפשרו להגיע לתוצאה צודקת בנסיבות העניין. תחשיב שטחים במקרה זה גם אינו מטיל נטל גדול מידי על המשיב בבדיקת נתונים נוספים.

36. לאור כל האמור, מסקנתנו היא כי 23% מן השטחים הטכניים המצויים בקומות 1 ו-2 משמשים את קומת הקרקע המשמשת ברובה למסחר ולכן בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה הם ברי חיוב ויש להטיל חיוב זה על העוררת, חברת הניהול של המתחם, בהתאם להוראות הצו.

37. מצאנו לנכון להוסיף, בשולי הדברים, כי במקרה זה, כמו גם במקרים אחרים, אנו מסכימים עם העוררת כי הסכמה חוזית בין העוררת ובין הדיירים אשר המשיב אינו צד לו, מחייבת את המשיב; החיוב בארנונה אינו נובע מהסכמה חוזית כזו או אחרת של הצדדים אלא מזהות המחזיק ומלשון צו הארנונה בלבד. לכן לא מצאנו כי יש בהסכמות החוזיות בין חברות הניהול השונות ובין הדיירים כדי לשנות ממסקנתנו. כך סברנו גם במקרים מסוימים בהם המשיב טען כי התחייבות חוזית בין צדדים ביחס לצד שישא בתשלום ארנונה אינה מחייבת אותו.

שטח המשרד;

נכס מס' 2000191495 ח-ן לקוח מס' 10228842 ששטחו 13 מ"ר המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים;

38. העד מטעם העוררת העיד כי "יש לחברת הניהול משרד שהיא שוכרת במתחם בגודל של כ-27 מ"ר יושבים שם מנהל המתחם, מזכירה, איש אחזקה. אנו שוכרים את השטח הזה מקיסריה השקעות. אנחנו משלמים ארנונה בגין שטח זה ואין מחלוקת על התשלום הזה".

39. בהיעדר מחלוקת כי מדובר בשטח המשמש את משרדי העוררת כחברת הניהול של המתחם, הרי שמדובר בשטח בר חיוב, שהעוררת מחזיקה בו, ואנו קובעים כי הוא סווג כדין בהתאם לשימוש בו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

40. לאור האמור, אנו קובעים כי העוררת מחזיקה בשטח זה, המשמש כמשרדה, ולכן חיובה בארנונה בגין נכס זה על פי סיווג בניינים שאינם משמשים למגורים הינו כדין ודין הערר ביחס לשטח זה – להידחות.

שטחים המסווגים כמחסנים;

נכס מס' 2000401477 ח-ן ארנונה מס' 10680307 ששטחו 8 מ"ר, נכס מס' 2000401479 ח-ן ארנונה מס' 10680320 ששטחו 10 מ"ר, נכס מס' 2000403724 ח-ן ארנונה מס' 10911708 ששטחו 22 מ"ר המסווגים כ"מחסנים כלליים";

41. העד מטעם העוררת העיד ביחס לשטחים אלו כי הציוד שנראה בתמונות הם חומרי ניקיון שחברת הניהול מחזיקה לצורך ניקיון הבתים וכי "המחסנים א ב ג שמצוינים בסעיף 4 לתצהירי משמשים את חברת הניהול. יש בהם צבע (אנחנו צובעים הרבה את המתחם), חומרי החזקה וחומרי ניקוי שממשים לתחזוקת הבניין".

42. בהתבסס על דו"ח הביקורת, התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת והעדויות של העד מטעם העוררת אנו קובעים כי חברת הניהול מחזיקה במחסנים נושא הערר ועושה בהם שימוש לאחסנת ציוד ניקיון ותחזוקה, ולכן יש לראותה כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים אלו וכמחזיקה בהם אלו לצורך חיובה בארנונה. סיווג שטחים אלו כ"מחסנים" תואם את השימוש כפי שהוצג בפנינו. לאור זאת הערר ביחס לשטחים אלו – נדחה.

סיכומם של דברים;

הערר מתקבל בחלקו;

הערר נדחה ביחס לשטחי המחסנים וביחס לשטח משרדי העוררת.

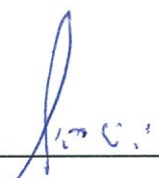
באשר לשטחים הטכניים שסווגו כ"מלאכה"; אנו קובעים כי 23% מן השטחים הטכניים שחויבו בסיווג "מלאכה" הם ברי חיוב, בהיותם משמשים את קומת המסחר, המשמשת ברובה שלא למגורים. בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה ולפסיקה, ניתן להטיל את החיוב בגין שטחים אלו על חברת הניהול. מאחר ואותם שטחים טכניים משמשים גם את דירות המגורים, לא ניתן לחייב את העוררת בארנונה בגין השטחים הטכניים במלואם, ואנו קובעים כי 77% משטחים אלו פטורים מתשלום ארנונה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 1/9/2022.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022418

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: י. סמילטינר ובניו, שותפות רשומה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב האמנים 7, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000392809 ח-ן ארנונה מס' 11139301, שטחו 135 מ"ר והוא מסווג בתקופה שבמחלוקת בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

2. במסגרת הערר טענה העוררת כי יש לסווג את הנכס בתקופה מיום 1/8/2020 ועד ליום 30/11/2020 על פי ייעודו המקורי של הנכס על פי היתר הבנייה כ"תעשייה", מאחר ועד ליום 31/7/2020 שכרה את הנכס חברת קול וויו, שעסקה בתעשיית ההיי טק. בנוסף, העוררת ביקשה להסדיר את רישום החניות במתחם, אולם נושא זה הוסדר בין הצדדים והתייתר הצורך לדון בו.

החלטנו תתייחס לשאלת סיווגו של הנכס בתקופה שבמחלוקת, קרי מיום 1/8/2020 ועד ליום 30/11/2022.

טענות הצדדים

תמצית טענות העוררת

3. העוררת לא פנתה למשיב בבקשה לנכס ריק. תקופת המחלוקת הינה בין המועד בו עזבה השוכרת, חברת קול וויו, את הנכס, ובין המועד בו נכנסה לנכס שוכרת חדשה, חברת ניאוקארם טכנולוגיות.
4. הוכח כי ייעודו התכנוני של הנכס הינו לתעשייה עתירת ידע על פי היתר הבנייה. השוכר הקודם עשה בנכס שימוש לתעשייה והריהוט והמחשבים שהושארו על ידו במקום שימשו לתעשייה ההייטק.

5. העוררת לא עשתה בנכס כל שימוש, לא לאחסון ולא כל שימוש אחר. השוכר הקודם הוא המחזיק במכס והוא החייב בארנונה על פי סיווג תעשייה. העובדה שהעוררת פנתה לשוכר הקודם וביקשה שיפנה את המטלטלין אינה משנה את זהות המחזיק.
 6. הטופס הממוחשב שהוגש על ידי החוקר מטעם המשיב לא נערך על ידי הפקח. לטופס צורפו תשריט המושכר וצילומים המעידים כי הנכס לא היה ריק, עובדה שמעולם לא הייתה במחלוקת.
 7. סעיף 330 לפקודת העיריות אינו חל בענייננו, ולכן הסיווג הוא בהתאם לייעוד התכנוני של הנכס ואין מקום לסווג את הנכס על פי השימוש האחרון בו. לחילופין, יש לסווג על פי התעריפים המזעריים הקבועים בסעיפים 8-9 לחוק ההסדרים.
 8. כאשר לא נעשה שימוש בנכס יש לסווגו בתעריף הנמוך ביותר האפשרי לפי היתר הבנייה. העוררת מפנה לפסיקה בנושא זה ולסיווג הדו שלבי; סל השימושים המתאים בנכס וסיווג על פי התעריף הזול ביותר.
 9. העוררת מוסיפה טענות בדבר השתק ומניעות של המשיב מאחר וכלל לא בחן את היתר הבנייה של הנכס.
 10. העוררת טוענת כי המשיב הפר את חובת ההנמקה המובילה לבטלות החלטתו.
- לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר ולסווג את הנכס על פי היתר הבנייה.

טענות המשיב

11. הנטל בערעורי מס מוטל על הנישום. נכס מסווג בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל.
12. העוררת לא הוכיחה כי השימוש בפועל בנכס בתקופה שבמחלוקת הינו לתעשייה, בעוד המשיב הוכיח כי בתקופה שבמחלוקת השימוש בנכס הוא משרדי ונמצא בו ציוד משרדי.
13. על פי הדין, כאשר נעשה שימוש בפועל בנכס והנכס אינו ריק, כבענייננו, אין נפקות לייעודו התכנוני. הלכת הסיווג הזול ביותר האפשרי חלה רק כאשר הנכס ריק מכל חפץ או אדם ואין בו כל פעילות.
14. הטענות בעניין סעיף 330 לפקודת העיריות כלל אינן רלוונטיות לענייננו כאשר מדובר בנכס הראוי לשימוש וכאשר הוכח כי נעשה בו שימוש בפועל.
15. סיווג הנכס נעשה על פי שימוש שאינו למגורים, לרבות שימוש משרדי שנעשה בנכס בתקופה שבמחלוקת.
16. עדות הנציגה מטעם העוררת היא עדות שמועה, שכן על פי הודאתה בתצהירה ובחקירתה אין לה ידיעה אישית בדבר השימוש של המחזיק הקודם בנכס. זאת בעוד המשיב הציג חשבונות ארנונה של המחזיק הקודם, לפיהם הנכס סווג באותה עת בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.
17. הטענות של העוררת בדבר הפרת הסכם מצד המחזיק הקודם נוגעות ליחסים בין העוררת והשוכר ודין להתברר בפני הערכאה המתאימה. דין טענות אלו להדחות על הסף. המשיב הפנה לאסמכתאות בעניין זה.
18. טענות העוררת כי הנכס שימש לאחסנה בתקופה הרלוונטית מהוות הרחבת חזית ודין להדחות על הסף ולגופן.
19. טענות בדבר השתק, מניעות, חוסר תום לב, אי קיום נוהג, אפליה, הפרת חובת ההגינות והנאמנות וכו' אינן בסמכות הוועדה.

לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

20. מכלל החומר שבפנינו עולה כי העוררת הינה בעלת הזכויות בנכס. על פי תצהירה של גב' איריס גוזמן, אחת מן השותפות בעוררת, חברת קול וויו שכרה את הנכס ועזבה אותו לאחר סיום חוזה השכירות ביום 31/7/2020. על פי תצהירה, העוררת הודיעה לעירייה על חילופי מחזיקים. כתוצאה מכך, נרשמה החזקה בנכס על שם העוררת. הנכס נושא הערר הושכר ביום 30/11/2020 לשוכרת חדשה, חברת ניאוקארם והחזקה הועברה על שם השוכרת.

21. אין מחלוקת בין הצדדים כי בתקופת המחלוקת הנכס אינו ריק והדבר עולה גם מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת. המחלוקת בין הצדדים נוגעת רק לשאלת סיווגו של הנכס בתקופה זו. בעוד לטענת העוררת הסיווג הנכון הוא "תעשייה", בהתאם להיתר הבנייה שצורף לתיק הערר, לטענת המשיב הסיווג הנכון הינו "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

22. בהינתן שאין מחלוקת כי הנכסים אינם ריקים מאדם ומחפץ, וכי נמצא בהם ריהוט רב, כלומר מופקת מהם תועלת כלכלית, איננו סבורים כי יש מקום לבחינת הסיווג המוזל ביותר, בחינה השמורה לנכסים ריקים בלבד. הפסיקה הרלוונטית, ובכלל זה הפסיקה בעניין מלק סולומון ובעניין אפריקה ישראל, התייחסו לנכסים ריקים מאדם ומחפץ ולכן לא ניתן ללמוד מהם לענייננו.

23. איננו סבורים כי לשון צו הארנונה מאפשרת לקבוע כי בכל מקרה בו לא מתקיימת פעילות משרדית בנכס והוא נכס מרוהט, או נכס המשמש לתקופה כזו או אחרת "לאחסון" ציוד משרדי, ניתן לסווגו כמחסן. הותרת ריהוט בנכס עבור השוכרים הבאים בנכס, והשכרתו בהמשך כנכס מרוהט, או שמירת ריהוט וציוד מסיבה כזו או אחרת לשוכרים לאחר שעזבו את הנכס, אינה הופכת את הנכס למחסן, וממילא הנכס נושא הערר אינו עומד בתנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג כאחסנה; אין מדובר באחסנה עבור עסק הנמצא במקום אחר ובמקרה זה אין עסק, הפועל במקום אחר, שהציוד בנכס נושא הערר שייך לו.

24. באשר לטענות העוררת כי יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני בהיותו ללא שימוש; לא מצאנו ממש גם בטענה זו. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

"בנין שנהרס או שניזוק

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

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בנין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבנין על פי השימוש האחרון שנעשה בבנין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור
ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי
ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם
לפני מסירת ההודעה".

לשון סעיף 330 (2) לפקודת העיריות ברורה, ולפיה סיווגו של הנכס שנהרס או ניזוק
בתקופה השנייה ייגזר מן השימוש האחרון בנכס ולאחר מכן על פי התעריף המזערי.
פרשנותה היצירתית של העוררת לפיה יש להחיל את הדין בעניין נכסים לא ראויים לשימוש
על עניינה, ולקבוע תעריף מזערי לתשלום, אינה מתיישבת עם לשון הסעיף ועם העובדה
שכלל אין מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, אלא בנכס הממתין לשוכר חלופי.

25. העוררת מבקשת למעשה שניישים את ההלכה בעניין אפריקה ישראל על עניינה ונקבע כי
סיווגה במהלך התקופה השנייה הינו "תעשייה" על פי היתר הבנייה ו/או כי נקבע שעל אף
ששוכרת עזבה את הנכס והחזקה הועברה לעוררת, סיווג הנכס יהיה בהתאם לעיסוקה של
השוכרת. כך או כך, גם טיעון זה לא סייע לעוררת, מאחר וב"כ המשיב הציג חשבונות
ארנונה מהם עלה כי גם חברת קול וויו, ששכרה את הנכס, סווגה לצרכי ארנונה כ"בניינים
שאינם משמשים למגורים", וממילא אין מקום לדון בשאלה העובדתית הסבוכה האם
הייתה זכאית לסיווג כ"בית תוכנה" בדיעבד, לאחר שאין חולק כי עזבה את הנכס.

כאמור, הלכת אפריקה ישראל מתייחסת לנכס שהוכר כנכס ריק, על פי תקנה 13 לתקנות
ההסדרים במשק המדינה. בענייננו, אין מדובר בנכס שהוכר ככזה על ידי המשיב, וועדת
הערר אינה מסומכת להחיל את ההלכה שנקבעה באפריקה ישראל על נכס שאינו ראוי
לשימוש על מקרה זה.

סיכומו של דבר:

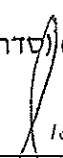
בעולה מן העובדות שהוכחו בפנינו, הצדק עם המשיב כי סיווגו הנכון של הנכס בחודשי המחלוקת
הינו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

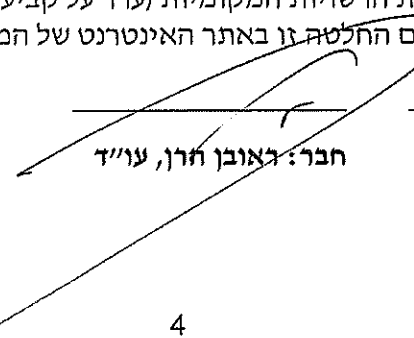
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 1/9/2022.

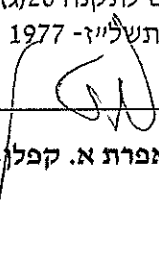
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי
משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט
לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן חרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022813

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: עו"ד אבשלום נגר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אבן גבירול 25, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000249157 ח-ן ארנונה מס' 10211720. המחלוקת נוגעת לשטח בסך 6.08 מ"ר.

העורר טען כי על פי תשריט הנכס, החיוב בארנונה של שטח משרדו כולל 6.08 מ"ר המהווים שטח משותף קומתי. לטענתו, יש להפחית חיוב זה, ששולם על ידו במשך 20 שנה עד שסיים להחזיק בנכס בחודש נובמבר 2021. המשיב טען כי הפחתת השטח באופן רטרואקטיבי והשבת סכומים לידי העורר אינם בסמכות הוועדה, וכי בסמכותה לדון אך ורק בטענות העורר ביחס לשנת המס בה הוגשה ההשגה, קרי, ביחס לשנת 2021 ועד למועד סיום החזקה על ידי העורר. לגופן של עניין, המשיב טען כי הנכס חויב כדין גם בשנת 2021, מאחר ומדובר בשטח מבואה אשר חלקו מצוי בשימוש הייחודי של העורר והדגיש כי יש לפרש את הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה בצמצום, ולהעניקו רק כאשר מדובר בשטח משותף מובהק.

טענות הצדדים

תמצית טענות העורר

2. הבניין הוא בניין משרדים. מדובר בשטח משותף קומתי. בקומה קיימים שלושה מחזיקים המשלמים ארנונה בנפרד.
3. הדלת המפרידה בין שטחי המשרדים והמתחם הקומתי המשותף פתוחה בכל שעות היום ומאפשרת מעבר של כל אחד לשטח זה. הדלת נועדה למנוע כניסה בשעות שאינן שעות העובדה.
4. חיוב השטח המשותף הקומתי בסך 6.08 מ"ר נעשה בין השנים 2002-2021 שלא כדין.
5. לאחר שהעורר עזב את הנכס המשיב לא חייב עוד את השטח המשותף הקומתי ועובדה תומכת בטענותיו.
6. בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה מדובר בשטח פטור מחיוב.

לאור כל האמור העורר טוען כי דין הערר להתקבל ויש להחזיר לו את מלוא התשלום שנגבה ביתר.

תמצית טענות המשיב

7. הועדה אינה מוסמכת לדון בחיובים רטרואקטיביים, אלא רק בחיוב לשנת המס 2021 בגינה הגיש העורר השגה.
8. חיוב העורר כמו גם יתר המחזיקים בקומה נעשה כדין.
9. מדובר בשטח מבואה, בה נעשה שימוש על ידי העורר עצמו ועל ידי המחזיקים האחרים שהעידו בפני הוועדה.
10. חלק מן השטח נושא הערר נמצא בשימוש הייחודי של העורר, שכן הוא העיד שהייתה הסכמה כי הוא עצמו ישתמש בתא הימני של השירותים והמשרד השני ישתמש בתא השמאלי של השירותים.
11. שטח המבואה עצמה נמצא מאחורי דלת פלדלת ואינו פטור מתשלום ארנונה.
12. יש לנקוט בגישה מצמצמת ביחס לפטורים והנחות מארנונה. הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ז' לצו יחול רק במקום בו מדובר בשטח משותף מובהק, זאת להבדיל ממקרים בהם נעשה שימוש על ידי מספר מצומצם של מחזיקים המאפשר שימוש מופרד ומובחן. המשיב מפנה לפסיקה לפיה לא כל שטח המוחזק במשותף על ידי מספר מחזיקים יזכה בפטור לפי סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה.
13. מאחר ומדובר בשטח משותף, המצוי בשליטת העורר יחד עם שני מחזיקים נוספים, והוא ננעל בשעות הלילה, אין מדובר בשטח הזכאי לפטור מארנונה.
14. לכך מצטרפת העובדה שמדובר בנכס אחד, בבעלות אחת, שפוצל על ידי בעל הנכס, מר יוכט, ואין מקום לפטור את העורר/ בעל הנכס מתשלום רק בשל כך שהושכרו חלקים נפרדים ממנו לשוכרים שונים.
15. באשר לטענה כי כיום השטח המשותף אינו מחויב; המשיב טוען כי יש משמעות לכך שחלק מהנכס משמש כיום למגורים, שכן אופן חלוקת השטחים נגזר בין היתר מהשימוש בהם. שינוי מצבו העובדתי של הנכס הוביל לשינוי באופן חיובו.
16. המשיב מוסיף כי מדובר בערר בעל משמעויות כספיות נמוכות עד כדי זניחות במיוחד וספק בעיניו אם היה מקום לנהלו ולקיים שלושה דיונים.

לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להתקבל וכי יש לחייב את העורר בהוצאות המשיב.

דיון והכרעה

17. בפתח הדברים נציין כי הצדק עם המשיב כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בחיוב השטח שבמחלוקת בשנים קודמות. לפיכך, הכרעתנו מתייחסת אך ורק לשנת המס 2021 ועד לעזיבת העורר את המושכר בחודש נובמבר 2021.

18. מכלל החומר שבפנינו עלה כי מדובר בקומה בבניין משרדים, אשר חולקה על ידי בעל הנכס לשלושה משרדים נפרדים; שלושת המחזיקים, העורר ושני מחזיקים נוספים, הגישו תצהירים והעידו בפני הוועדה. מן העדויות והתשריטים עלה כי ביציאה מן המעלית ישנה כניסה לדלת פלדלת המובילה לשטח הנמצא בין המשרדים הפרטים והשירותים. הדלת פתוחה מכניסת ראשוני העובדים ועד ליציאת האחרון שבהם ולאחר מכן היא ננעלת.

העובדים בקומה והמנקים מחזיקים במפתחות לדלת זו. כאמור, העורר סבור כי מדובר בשטח פטור מחיוב בהיותו מבואת כניסה למשרדים.

19. במהלך דיון ההוכחות העידו בפנינו העורר ושני המחזיקים הנוספים בקומה; מר עמית גיצלטר, ששכר משרד בקומה שבמחלוקת ומר אריה יוכט, בעל מניות בחברה המחזיקה את הבניין ומנהל הבניין בפועל שהעיד כנציג הבעלים. שני העדים העידו בתצהיריהם, בדומה לעדות העורר עצמו, כי מדובר במבואה משותפת שבפתחה דלת הנפתחת בבוקר עם הגעת ראשוני העובדים למשרדים ונסגרת עם יציאת אחרון העובדים והיא משמשת את שלושת המשרדים בקומה. עוד העידו שלושת העדים כי העורר אינו מחזיק ב 80% משטח הקומה. בדיון ההוכחות העיד מר גיצלטר כי כל אחד מתאי השירותים משמש מחזיק אחר וכי דלת הפלדלת נעלת רק בלילות ומחזיקים במפתחות שלושת המחזיקים. מר יוכט העיד בדיון כי מחזיקים במפתחות גם העובדים והמנקה. עוד עלה בדיון כי העורר סיים להחזיק בנכס בחודש נובמבר 2020 לאחר כ - 20 שנות שכירות.

20. במהלך דיון ההוכחות הגיש העורר הודעה מטעם העירייה מיום 10/4/2022 הממוענת לבעלי הבניין (סומן ער/ 1). בהחלטת הוועדה צוין כי משקל מסמך זה ייגזר מנימוקי המשיב בהתנגדותו להגשת המסמך. מכל מקום, מן המסמך האמור עולה כי חלו שינויים בשימוש בנכסים בקומה, וסיווגו של אחד הנכסים שונה למגורים. מאחר וסוגיית השטחים המשותפים נגזרת מן השימוש בנכסים (מגורים/ שאינו למגורים) איננו מוצאים כי הודעה זו של העירייה יכולה לתמוך בעמדת העורר שכן היא אינה מתייחסת לאותו מצב דברים עובדתי בתקופת החזקתו בנכס.

21. החוקר מטעם המשיב שהעיד בדיון ההוכחות לא זכר אם ישנה דלת פלדלת בכניסה לשטח שבמחלוקת, אולם אין מחלוקת בין העוררים בדבר קיומה של דלת כאמור. שטח זה נמצא מאחורי דלת הפלדלת, אשר נועדה כניסה מן השטחים הציבוריים של הבניין או שטחים משותפים אחרים לשטחים שנמצאים בשימוש פרטי. לכן שטח זה אינו דומה לשטח מבואה בקומה שהוא בדרך כלל שטח אליו יכול להגיע כל אחד מתוך השטחים הציבוריים או המשותפים.

22. כידוע, בבנייני משרדים קיימים שטחים הנמצאים במרחב המשותף, או במסדרון הקומתי, ומחוץ למשרדים עצמם כגון: מחסן, ארכיב, מטבחון ועוד, בהם יכול ויהא קיים מחזיק בעל יכולת לנצל את השטח לצורך מסוים, ואין בעצם מיקומם במרחב זה, או בהיותם בבעלות משותפת, כדי להוביל בהכרח למסקנה כי אין לחייבם בארנונה. בפסק הדין בעניין ציפורן התייחס בית המשפט לאפשרות להוכיח זיקה והנאה משטחים כגון אלו באמצעות היותם נעולים, מכילים חפצים של המחזיק, מעוצבים לפי טעמו וכו'. במקרים מעין אלה ישנה אבחנה בין מספר מחזיקים **החולקים את החזקה** בשטח, זאת להבדיל **משטחים משותפים** כגון מסדרונות, מדרגות ולובי.

23. בענייננו אמנם אין חולק כי מדובר בבניין שאינו משמש למגורים, וכי בקומה הרלוונטית ישנם שלושה מחזיקים, שאף אחד מהם אינו מחזיק ב 80% ויותר מן השטח, אולם עצם

הגדרתו של הנכס כ"מבואה" למשרדים אינו מחייב את המסקנה כי מדובר ב"שטח משותף" פטור מארנונה כמשמעו בסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה; שטח המבואה והשירותים אמנם נמצאים מחוץ למשרדים הפרטיים של העורר, כמו גם מחוץ לשטח שאר המשרדים בקומה, אלא שעצם מיקומו מחוץ למשרדי הקומה אינו הופך אותו בהכרח ל"שטח משותף".

24. מן התשריטים, העדויות שנשמעו ובפרט התמונות שצורפו לדו"ח המשיב, איננו מתרשמים כי מדובר בשטח משותף הפטור מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה, אלא כי מדובר בשטח בו מחזיקים שלושת המשרדים במשותף, ועושים בו שימוש שאינו פטור מחיוב. העובדה שקיימת דלת פלדלת הנפתחת בתחילת היום ונסגרת בסיומו, כי המפתחות מוחזקים בידי בעלי המשרדים ועובדיהם, העובדה שמדובר בנכס שחולק לשלושה ומושכר בנפרד באופן בין המשרדים קיימת מבואה נעולה, ונראותו של חלל זה הכריעו את הכף בענייננו לטובת קבלת עמדת המשיב.

25. לאור כל האמור, מסקנתנו כי מדובר בשטח המוחזק במשותף על ידי שלושה מחזיקים ואין מדובר ב"שטח משותף" הפטור מחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה.

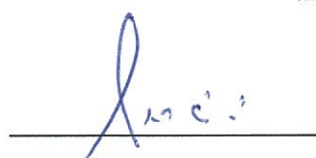
26. העובדה שמדובר בסכום זניח בעיני ב"כ המשיב לא הובילה אותנו לחייב את העורר בהוצאות ההליך, ולו משום שאנו רואים בכל פרוטה כדין מאה, ורואים חשיבות בכך שדלת הוועדה תהא פתוחה בפני כל תושבי העיר ועסקיה, על מורכבותם ושונותם הכלכלית, בכפוף כמובן לכך שאין מדובר בערר קנטרני. הנושא שהובא לדיון על ידי העורר בהחלט הצדיק את בירורה העובדתית.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 1/9/2022.

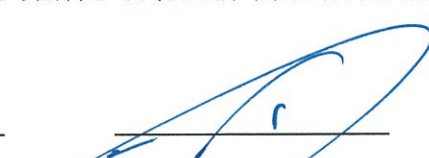
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

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

העוררת: שלמה תחבורה 2007 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה בטענה המקדמית

ההשגה, הערר והטענה המקדמית

1. עסקינן בערר המתייחס לחיובי הארנונה בנכס המחויב במספר נכס 2000441983, חשבון ארנונה 11007512 הנמצא ברחוב לוי יוסף גונדר 2 (להלן: "הנכס").
2. בערר מטעמה העלתה העוררת טענה מקדמית לפיה יש לקבל את ההשגה בשל אי מתן תשובה.
3. לטענת העוררת, ההשגה הוגשה ביום 31/12/20 ונמסרה, בהתאם לאישור המסירה של דואר ישראל, ביום 6/1/2021.
4. לגופו של העניין טענה העוררת כי הנכס היה סגור ממרץ 2020 ולאחר שקיבל הנחת קורונה יש ליתן לו הנחת נכס ריק. כן טוענת העוררת כי יש לשנות את סיווג הנכס לאחר תום תקופת ההנחה לסיווג "תניית רכב ללא תשלום".
5. בתשובתו לערר ביקש המשיב לדחות את הטענה המקדמית מאחר ותשובה לפניית העוררת ניתנה לטענתו ביום 27/12/2020 וכן בשנית ביום 3/2/2021.
6. עוד טען המשיב, כי נושא הפניה / ההשגה בכלל לא נכלל ברשימת העניינים אשר לגביהם ניתן להגיש השגה ומשכך לא ניתן להתייחס לפניה כאל השגה.
7. בדיון אשר התקיים בפני הועדה ביום 30/9/2021 הודיע בא כוח העוררת כי הם עומדים על מתן החלטה והכרעה בשאלה המקדמית, טרם יידון הערר לגופו.

דיון והכרעה

8. לאחר עיון בסיכומי הצדדים בטענה המקדמית ובאסמכתאות השונות, עמדנו היא כי יש לדחות את הטענה המקדמית מטעם העוררת, הכל כפי שיפורט להלן.
9. מכתב הפניה של העוררת מיום 29/11/2020 – ראשית, נתייחס לפניה של העוררת עצמה אשר צורפה כנספח להשגה מיום 31/12/2020. פניה זו נעשתה על ידי העוררת עצמה והוכתרה בכותרת "הנחה / פטור תשלום ארנונה בגין נכס סגור". בגוף הפניה ביקשה העוררת הנחה או פטור בשל העובדה כי הנכס סגור (להלן: "מכתב הבקשה להנחה").

10. מכתב זה נענה על ידי העירייה במסגרת תשובתה מיום 27/12/2020 בו היא הודיעה לעוררת כי עליה לפנות בדרך המקובלת לקבלת הנחה בשל נסיבות פרוץ מגיפת הקורונה לאחר קבלת האישור מהסוכנות לעסקים קטנים. מכתב זה נשלח לעוררת בשנית ביום 8/2/2021.
11. פניה זו לא הוכתרה כ"השגה" כמשמעותה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 ומשכך גם המענה עליה ניתן על ידי המחלקה הרלוונטית ולא על ידי מנהל הארנונה עצמו. בהקשר זה מקובלת עלינו קביעת הפסיקה, כמו גם התוצאה על פיה, כפי שניתן בעניין עמ"נ 62275-07-14 עיד מוסלמאני נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (פורסם בנבו), לפיו במצב דברים שבו לא ניתן מענה למסמך שלא ניתן לראותו כ"השגה" לפי כותרתו, כאילו שהיא התקבלה בחלוף המועד שנקבע לכל בדין.
12. יפים בהקשר זה דברי בית המשפט הנכבד בעניין ע"ס 1024/10 מלכא נ' מועצה מקומית כפר קמא (פורסם בנבו) שם בפסקה 34, שם נפסק: "כך יוצא, שלשיטת המערערים עצמם, ההשגות שבנדון אינן בגדר "השגה" לפי סעיף 3(א) לחוק, שעניינו השגה של "מי שחויב בתשלום ארנונה", ואם אין "השגה", ממילא אין השגה אשר תיראה כהשגה שהחליט המנהל לקבל."
13. עוד נפנה לדברי בית המשפט בעניין עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (פורסם בנבו), שם נפסק לגבי נישום אשר לא הכתיר את מכתבו בכותרת "השגה" כדלקמן: "בכותרת מכתבו של המערער לא צוין כי מדובר בהשגה, בניגוד להשגות הקודמות שהגיש ובהן צוין כי מדובר בהשגה, ולמרות המגעים התכופים בין המערער למשיבה לא מצא לנכון לברר מה עלה בגורל השגתו.... בניגוד לפרשת ש.שיווק, במקרה שלפנינו, סברה המשיבה כי המכתב שהתקבל אינו השגה ולמעשה לא הייתה מודעת לקיומה של השגה, ואילו בפרשת ש. שיווק מנהל הארנונה היה מודע להשגה ואף ביקש אורכה למתן תשובה, אורכה אשר גם בה לא עמד".
14. עוד נפסק בעניינו של נישום שאינו מגיש את ההשגה בהתאם לנהלים אשר נקבעו, כי: "... מובן גם כי במקרה שבו האזרח עצמו אינו מקיים אחר אופן הפניה שפרסמה הרשות לא יוכל הוא להלין על הרשות בשל העיכוב הנובע מכך." [ע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ' מכשירי תנועה בע"מ (פורסם בנבו)].
15. החותמות אשר הוטבעו על גבי מכתבי התשובה הינן ראייה לכאורה לכך שהמכתבים נשלחו באותם מועדים. עיון במכתבים מלמד על כך שהם נשלחו לכתובת הנכס.
16. טענת העוררת בסיכומיה לפיה תשובת העירייה לא הגיעה לידיה, לא נתמכה בתצהיר ובכל מקרה לא חלה על העירייה כל חובה לשלוח את התשובה לכתובת אחרת מלבד כתובת הנכס.
17. דווקא החובה חלה על הנישום המחוייב במס, לדאוג לחקור ולברר מה עלה בגורל בקשתו ולדאוג לקבל את התשובה אשר ניתנה או אמורה להינתן על ידי הרשות.
18. מכתב הפניה / השגה מיום 31/12/2020 – כחודש ימים לאחר משלוח מכתב הבקשה להנחה הני"ל, פנתה העוררת שוב, הפעם באמצעות בא כוחה, ושלחה את הפניה מיום 31/12/2020.
19. את פניה זו הכתיר בא כוח העוררת ב"חיובי ארנונה כללית על שם שלמה תחבורה (2007) בע"מ הודעה בדבר סגירת נכס / השגה". בגוף הפניה ביקש בא כוח העוררת לראות בפניה כהשגה (להלן: "מכתב ההשגה").
20. לטענת העוררת, מכתב זה נשלח ביום 3/1/2021 ונמסר ליעדו ביום 6/1/2021.

21. לתפיסתנו, גם אם נתייחס לפניה האמורה כאל "השגה", עדיין לא נפל כל פגם באי מתן תשובה לפניה זו וזאת מן הטעמים המפורטים להלן.
22. השגה זו התייחסה לחיובי ארנונה בגין הנכס לתקופה המאוחרת למאי 2020, דהיינו לאחר מועד מיצוי הנחת הקורונה מכוח הדין. ההשגה נכתבה בסוף שנת המס 2020, כאשר חזקה היא שהיא מתייחסת לתקופה שהחלה מחודש מאי 2020 ועד למועד כתיבתה – דהיינו לשנת המס 2020 בלבד.
23. אין כל הסבר בגוף ההשגה, מדוע היא מוגשת באיחור ומדוע לא הוגשה בתוך המועד הקבוע בדין. חיוב הארנונה הינו חיוב שנתי והמועד להגשת השגה בגינו הינה 90 יום ממועד קבלת דרישת השומה. גם אם נצא מנקודת הנחה כי עסקינן בשינוי מצב אשר ארע במהלך שנת המס, הרי היה על העוררת להגיש את בקשתה במהלך שנת המס, ובסמוך למועד סיום ההנחה אשר ניתנה מכוח הוראות הדין. אולם העוררת בחרה להגיש את ההשגה בתחילת שנת המס 2021.
24. משכך, שעה שההשגה הוגשה בשנת המס 2021, שכן מועד המשלוח והמסירה הם בינואר 2021, היא חזקה להיות רלוונטית לשנת המס 2020 ואין לראות בה השגה לשנת 2020.
25. לצד הנימוק לעיל, לפיו לא ניתן לראות בהשגה כהשגה לשנת המס 2020, אנו קובעים, כי העוררת לא הוכיחה את דבר מסירת ההשגה.
26. לא די בצירוף תדפיס הדואר על מנת להוכיח את מסירת ההשגה ליעדה. על העוררת היה גם לצרף את אישור המסירה אשר הוחזר למשרדו של בא כוחה עם מסירת ההשגה ליעדה.
27. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה ולא הביאה ולו ראיה אחת על מנת להוכיח כי המכתב ששלחה אכן התקבל במשרדי המשיב. לא די בצירוף תדפיס אשר מסתמך על הקלדה של פקיד בדואר אלא שיש להציג את אישור המסירה המקורי הנושא חותמת 6/1/2021 כפי שצוין במסמך. אישור המסירה מגיע בחזרה כמקובל לידי ב"כ העוררת ואין כל סיבה שלא להציגו, לא כל שכן בנסיבות שבהן למועד ההמצאה יש משקל מהותי.
28. יובהר כי הטוען שהשגתו נתקבלה אצל מנהל הארנונה, עליו נטל הראיה להוכיח זאת. לעניין זה ראה ת"א 70351/92 בנק ברקליס דיסקונט בע"מ נ' עיריית אור יתודה (19/4/94).
29. בהכרעה זו נפנה לדברי בית המשפט בעניין עמ"נ 43544-08-14 שותפות עמיתים מלון הרצל ירושלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים (פורסם בנבו) שם נפסק:
- " נראה, כי תמונת הראי המתחייבת לתפישת זו, המבכרת שיקולים של יתרונות מערכתיים על פני יצירת מה שכונה "יוריספרודנציה של חריגים" והתדיינויות מיותרות, היא גישה המטילה על המשיג נטל הוכחה גבוה באשר להמצאת ההשגה למנהל הארנונה ולמועד ההמצאה. אלה שני הצדדים לאותה מטבע. בדרך זו תושג ודאות באשר לעובדות חיוניות אלה, יימנע הצורך בחישענות על חזקות ראייתיות - הניתנות לסתירה, וממילא ייחסכו התדיינויות עובדתיות מיותרות. כך, תוצאותיה של הסנקציה החריפה, אשר אין חולק כי היא פוגעת בקופה הציבורית, לא פעם באופן בלתי מוצדק לגופו של עניין, יחולו רק על אותם מקרים בהם קיימת ודאות שההשגה אכן הומצאה למנהל הארנונה, ובמועד הנטען. וכשם שהאופן בו "מתגלגלת" ההשגה במשרדי העירייה אינו מעניינו של המשיג (עניין מכשירי תנועה, פסקה 13); עע"מ 2532/12 מועצה מקומית באר יעקב נ' פסטרנק [פורסם בנבו] (2.10.2012)), כך אין להטיל על מנהל הארנונה את הנטל להתחקות אחר קורותיו של דבר דואר, בהיעדר אישור מסירה. "הודאת בעל דין" בדבר קבלת ההשגה במועד שהתקבלה אכן יש בה כדי להצדיק את הסנקציה החריפה של קבלת ההשגה כלשונה. מנגד, פגיעה בקופה הציבורית על יסוד חזקה עובדתית שהנטל לסתור אותה יוטל על מנהל הארנונה, תוך ניהול התדיינויות ממושכות,

אינה עולה בקנה אחד, להבנתו, עם אותן תכליות שפורטו בפסק הדין בעניין מכשירי תנועה. ויודגש, כי הנטל המוטל על המשיג על מנת לוודא המצאה אינו מכביד: משלוח בדואר רשום עם אישור מסירה, או מסירה אישית בכתובת שנועדה לכך.

ניתן לשאוב השראה לעניין זה מתקנה 475 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, הקובעת כי מקום שבו המשפט לא הורה לבעל דין המיוצג בידי עורך דין להמציא כתבי בי-דין במסירה אישית, יומצאו הם בדואר רשום עם אישור מסירה, שהעתק ממנו יוגש לבית המשפט (וראו רע"א 6713/08 בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ נ' שיף, [פורסם בנבו] פסקה 9 (19.1.2009)). נראה כי התכלית העומדת ביסודה של אותה הוראה זהה: מניעת התדיינות מיותרת בשאלה האם הומצאו כתבי בי-דין לבעל הדין שכנגד ומתי הומצאו.

30. עוד נציין, כי גם אם לכאורה ניתן היה לומר כי מדובר בפגם טכני (טענה אשר מכחיש המשיב מכל וכל), אין לראות בכך מחדל המצדיק קבלת ההשגה. בעניין זה ר' עמ"נ 11-03-1875 הוט- מערכות תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (פורסם בנבו), שם נפסק כי אין לאפשר למערער להיתפס במחדל הטכני של היעדר התייחסות מפורשת לנקודה זו בתשובה להשגה. כבי השופט מ. סובל לא ראה לקבל את טענת המבקשת: "להחיל על המקרה את הוראת ס' 4(ב) לחוק הערר, שהרי תשובה להשגה (גם אם לא מלאה) חוגשה".

31. גם אם צודקת העוררת במקרה זה, הרי שמול אינטרס הנישום העומד בבסיס סעיף 4 לחוק הערר עומד האינטרס הציבורי לגביית מס אמת ממי שחייב בו. מיסי הארנונה נועדו לממן את פעילות הרשות המקומית לטובת כלל הציבור, ועל כן קבלת השגה רק בשל איחור במתן תשובה פוגעת בציבור הרחב כולו, ולכן יש להיזהר בהצבת דרישות פורמאליות נוקשות אשר ימנעו מהרשות לברר את הטענות ולהטיל חיובי מס רק על מי שבאמת חייב בו.

32. יצוין, כי מגמת בתי המשפט הינה להימנע ממבחנים נוקשים, תוך בחינת האינטרסים המנוגדים של הצדדים בכל מקרה (ראה למשל בשי"א 1468/99 בנק הפועלים בע"מ נ' בוני התיכון בע"מ, דינים עליון נ, 124).

33. עוד יצוין, כי אף אם נסכים עם טענת העוררת, כי מדובר בהשגה שלא נענתה כנדרש עפ"י חוק, הרי שיש במקרה זה להחיל את תורת הבטלות היחסית, שעל פיה, לא כל הפרה מהותית של הדין גוררת בהכרח בטלות, וכי יש לבחון את מהות הפגם ולהתאים את הסעד הראוי לכלל נסיבות המקרה (ראה עמ"נ 208/08 בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה מקומית זיר חנא, תק-מח 2008 (2) 9672).

34. במקרה דנן, לא עומדת לעוררת חזקת תקינות של סדרי הדואר, מאחר והיא נמנעת מלהציג את אישור המסירה אלא בחרה להסתמך על פלט מחשב אשר הנתונים בו הוקלדו על ידי פקיד ולא את אישור המסירה שנמצא או היה אמור להימצא בידה.

35. לאור פסיקת בית המשפט העליון, פגמים בסדרי הליך מינהלי, שאינם פגמים מהותיים, אין בהם כדי לפסול החלטה מנהלית. השאלה אם הפגם הוא מהותי אם לאו נגזרת מהשאלה האם לולא הפגם היתה החלטה שונה. ראינו לעניין זה בג"צ 465/93 טריידט ס.א. נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, פ"ד מח(2) 622.

36. אין ספק כי גם בהנחה שאם נפל פגם כלשהו בכך שההשגה הומצאה ולא נענתה, אין מדובר בפגם מהותי ושורשי שפוגע בהחלטה המקורית שעמדה בבסיס החיוב, וכי אין בו כדי לפגום בתשובת

המשיב למכתב הבקשה להנחה אשר בו הופנתה העוררת במסגרתו להוראות הדין למיצוי הנחות הקורונה.

37. בהקשר זה נפנה גם לפסקי הדין המפורטים להלן: עת"מ (תל-אביב-יפו) 1638/03 עזבון המנוח שאוליאן סולימן ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז תל-אביב ואח', תק-מח 2006(3), 13512, עמ' 13519, בג"ץ 2324/91 התנועה למען איכות השלטון בישראל ואח' נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, משרד הפנים, פ"ד מה(3) 688,678, בג"ץ 7817/98 מועצה מקומית זמר נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פד"י נה(3) 503.

38. כבוד השופט חשין קבע בהקשר זה בעניין ע"א 1842/97 עיריית רמת-גן נ' מנחמי מגדלי דוד, פ"ד נד(5) 15, כי: "קשה להלום שהחברה תהנה עצמה משימוש בביוב, אך את חלקה בהוצאות התקנתו לא תשלם... אכן, יסוד העשיית-עושר-ולא-במשפט הוא כה חזק, כה דומיננטי, עד שתידרש פגיעה קשה וחמורה בזכותו של בעל נכסים כדי לפוטרו מעולו של היטל... רשות מקומית מהווה מעין משק סגור להוצאות ולהכנסות, בוודאי כך במיזמים מיוחדים, שלעניינם נקבע במיוחד שהזרע בדמעה הוא אף שיקצור ברינה, שהנהנה הוא אף שיהא המממן. במשק סגור נקפיד ביתר על שוויון ועל צדק בהטלת חיובים ובהענקת זכויות, ולו משום שהקלה בחיוב המוטל על ראובן משמיעה מעצמה הכבדה - או הכבדה יחסית - של החיוב המוטל על שמעון, והענקת זכות-יתר ללוי שקולה כנגד גריעה - או גריעה יחסית - מזכותו של יהודה... אכן העירייה חייבת היתה להזהיר את החברה מראש על חיוביה, ואולם לא הרי יידועו של מי שעומדים לעוצרו על אודות הסיבה למעצר... כהרי יידועו של בעל נכס על כך שעומדים להשביח את נכסיו בהתקנת ביוב ... " (ההדגשות אינן במקור).

39. ובמלאכת האיזון, קבע כבוד השופט חשין: "הגיעה עת לסיכום החשבון, לעריכת דו"ח רווח והפסד, להעמדת זכויות העירייה כנגד זכויות החברה - אלו אל-מול אלו - ולברר מי יוצא מן המערכה וידו על העליונה. משנמצא לנו כי שיקולי ה"בדיעבד" מעמידים עצמם כולם כנגד שיקולי ה"מראש" בפירושו של הדין, השאלה הנשאלת היא: אלו שיקולים כבדים מחבריהם, אלו שיקולים צודקים מחבריהם, אלו שיקולים יכריעו את הכף ויזכו במערכה? כשאני לעצמי, אין ספק קל בדעתי כי שיקולי ה"בדיעבד" יגברו על שיקולי ה"מראש"... תושבי העירייה אינם ראויים כי נענישם, בחייבנו אותם לשלם את חשבונה של החברה עבור הביוב שהיא אמורה ליהנות משימוש בו...".

40. מכל האמור לעיל אנו קובעים כי העוררת לא הוכיחה את דבר מסירת ההשגה למשיב ומשכך יש לדחות את טענתה המקדמית לפיה ההשגה התקבלה וזאת לצד הקביעה כאן דנן כי מדובר בהשגה אשר הוגשה באיחור לשנת המס 2020.

41. עם חתימת דברינו בעניין זה מצאנו לנכון לציין, כי לאור הקביעה שלנו לפיה לא הוכח כי ההשגה נמסרה ליעדה, לא מצאנו לנכון להכריע בטענת המשיב לפיה נושא ההשגה אינו נמנה עם התחומים והשאלות בהם ניתן להגיש השגה מכוח החוק.

42. שאלה זו נידונה בפסיקות בתי המשפט ולא הוכרעה באופן מנחה וסופי אולם דומה כי הגישה השלטת בפסיקה נוטה להרחיב את סמכויות מנהל הארנונה ואלו של ועדות הערר ומאפשרת דיון גם בסוגיות של הנחות ופטורים.

43. על כל פנים, לא ראינו לנכון לקבוע מסמרות בעניין ובהיעדר הנחייה ברורה ומחייבת, איננו מכריעים בטענה זו.

44. אי ההכרעה בטענה האמורה נובע, בין היתר, משכך שלעניין הנחות לעסקים לשנת המס 2020 ובצל משבר הקורונה נקבעו דינים מיוחדים על ידי המחוקק אשר התירו לרשויות להמשיך ולהעניק הנחה בגובה של 100% לעסקים אשר עמדו בתנאים אשר הציב המחוקק, וביניהם קבלת האישור הנדרש על ידיה בהיקף העסקים, כפי שנתייחס להלן.
45. הנחת קורונה – ההסדר החוקי – בבחינת למעלה מהדרוש - המחוקק קבע דרך מיוחדת למתן הנחה לנכסים אשר היו ריקים בתקופת משבר הקורונה, שהיא הדרך אליה הפנתה העירייה את העוררת במסגרת מכתב התשובה לבקשת הנחה.
46. תחילה תוקנו תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחת מארנונה), תשנ"ג-1993 במסגרתן ניתנו הנחות בדין עד סוף מאי 2020.
47. לאחר מכן, כחלק מהתכנית הכלכלית לסיוע לעסקים שנפגעו ממשבר הקורונה, ניתן סיוע בהנחה של 95% בארנונה לעסקים שנפגעו באופן ניכר עד יוני 2021.
48. לעסקים ניתנה האפשרות להגיש בקשה לקבלת הנחה בארנונה כאשר נדרשה מהם עמידה בתנאי הסף המצוינים ומילוי טופס יחיד באתר הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים. הרשות לעסקים קטנים סייעה באיסוף הבקשות והמידע והעבירה אותו בצורה מרוכזת לרשויות השונות אשר העניקו את ההנחות עד יוני 2021.
49. נדמה שהעוררת בחרה שלא לפנות בדרך אשר קבע המחוקק ואין לה להליך בעניין זה אלא על עצמה.
50. בהקשר הנדון, ראוי עוד להבהיר כי הסיוע הממשלתי לעסקים באמצעות הנחות בארנונה בשל משבר הקורונה על ידי העברת הכספים לרשויות המקומיות מתקציב המדינה, נעשה בשני סבבים ובשתי מסגרות: **סבב א'** - לפי החלטת ממשלה מאפריל 2020, ועל פי תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) מאפריל 2020 (תקנות קורונה א'); ו**סבב ב'** - לפי תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) מספטמבר 2020 (תקנות קורונה ב').
51. על יסוד המתווה בסבב א' הנ"ל - הזכאות להנחות נקבעה לפי סיווג הנכסים שבהם מחזיקים העסקים. המימון הוא מתקציב המדינה והרשויות. ההנחה ניתנה באופן תד-פעמי לכלל העסקים הרלוונטיים בשיעור של 25% מהארנונה השנתית, או בשיעור של 100% בגין חיובי הארנונה לחודשים מרץ עד מאי 2020.
52. **בסבב ב'** - הזכאות להנחות נקבעה לפי ירידה ניכרת במחזור ההכנסות של העסקים מיוני 2020 עד יוני 2021. התנאי בסבב ב' הוא קבלת מענק הוצ' קבועות מרשות המסים.
53. ההבהרות הנ"ל נועדו בעיקר לחדד כי בהליך דנן לא הובא בפנינו כל תשתית עובדתית אשר יש בה כדי לתמוך בעמדת העוררת אף בהקשר הנטען.
54. הטענה לפיה לא מדובר בערר וטענת הרחבת החזית – משדחינו את הטענה המקדמית, אנו סבורים כי אכן אין עסקינן בערר אשר הוגש כדין. לא קיימת בפנינו הוכחה כי ההשגה התקבלה אצל המשיב, אין בפנינו תשובת המשיב להשגה ומשכך אין לוועדה זו סמכות לדון בערר "תיאורטי".
55. גם מכתב הבקשה להנחה אינו מהווה השגה ומכל מקום העוררת לא הגישה את הערר דנן בגין תשובת העירייה אשר כאמור נשלחה אליה.
56. משכך, אנו מקבלים את טענת המשיב כי אין עסקינן בערר אשר הוגש כדין על תשובת המשיב להשגה.

57. שעה שקבענו כי אין עסקינן בערר אשר הוגש כדיון, אין מקום לטעמנו לדון בטענה להרחבת חזית. אם היתה העוררת עומדת בנטל הוכחת מסירת מכתב ההשגה, יתכן והיה מקום לדון בטענה זו שכן היא הועלתה באותו מכתב.

סוף דבר

58. נציין כי החלטה זו ניתנת על ידנו בהרכב הנוכחי וזאת על יסוד הסכמה שניתנה מראש על ידי הצדדים טרם נדרשנו להכרעה.

59. מכל הטעמים שלעיל, אנו דוחים את טענת העוררת המקדמית לעניין אי מתן תשובה להשגה ובכך אנו דוחים גם את הערר לגופו.

60. לאחר שקילת העניין, מצאנו שבנסיבות העניין - אין מקום למתן צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8/9/22.

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

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

חבר: קובי ישראלי רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד אחוד פלדמן

יו"ר: אבי סטוקהולם כהן, עו"ד