



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

תאריך : ג בתשרי תשפד
18.09.2023
מספר ערר : 140024738 / 08:59
מספר ועדה : 12653

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

שמי הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11301282
מספר חוזה: 1212256
כתובת הנכס: כ"ג יורדי הסירה 3

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: שמי הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 09:34 ונציג העוררת לא התייצב לדיון, זאת הפעם השנייה. מזכירות הוועדה התקשרה למזכירת העוררת הבוקר ווידאה עימה שנציג העוררת יודע על הדיון. בנוסף, קיים בתיק אישור במייל של העוררת על קבלת הזימון. בפעם הקודמת שהעוררת לא התייצבה ניתנה החלטה לפיה מאחר והעוררת אינה מיוצגת הערר לא יימחק ויקבע מועד חלופי. למותר לציין שאי התייצבות בפעם השנייה אינה מותירה ברירה לוועדה, אלא להורות על מחיקת הערר. ככל והעוררת תבקש לחדש את הדיונים בתיק עליה להגיש בקשה לביטול ההחלטה מהיום בצרוף תצהיר של נציג העוררת שבו יינתן הסבר שיניח את הדעת מדוע העוררת אינה מתייצבת לדיון בפעם השנייה. בקשה כאמור אם תוגש תועבר למשיב.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 18.09.2023.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בתשרי תשפד
18.09.2023
מספר ערר : 140024738 / 12:59
מספר ועדה : 12653

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

שמי הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11301282
מספר חוזה: 1212256
כתובת הנכס: כ"ג יורדי הסירה 3

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שמי הארץ (יזמות) ובנייה בע"מ
משה רופא

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

המשך פרוטוקול מהיום

העורר: לא הגעתי היום לדין בשעה 09:25 משום שבדימון ששלחו לי היה רשום 10:15. אני מתנצל בפני הוועדה מדובר באי הבנה.

ב"כ המשיב: אנו מסכימים לכך שהחלטת הוועדה מהיום בענין מחיקת הערר תבטל לאחר ששמענו את העורר.

החלטה

לבקשת העורר ובהסכמת המשיב החלטתנו מהיום מבטלת בזאת.

המשך פרוטוקול

העורר: פנינו את הנכס ב- 23/11/22 ומאז הנכס ריק מכל חפץ. מאז ועד ליום 1/2/23 הנכס ריק. אני מבקש לקבל פטור מנכס ריק ביחס לתקופה האמורה. אני השוכר של הנכס.

ב"כ המשיב: בחנו את טענת העורר ונהיה מוכנים ליתן את הפטור כפוף להצהרת העורר להעיל. יחד עם זאת, קיים קושי מעשי במתן פטור המבוקש שכן בידי המשיב מכתב מהבעלים של הנכס אשר מתנגד לשימוש של השוכר בפטור. לאור עמדת הבעלים עלינו לבדוק את הנושא ולנסות להגיע לפתרון.

העורר: בכוונתי לשוחח עם הבעלים של הנכס בנושא הפטור.

ב"כ המשיב: אנו נודיע בתוך 30 יום לוועדה האם הגענו להסכמות.

המשך החלטה מהיום

ב"כ המשיב יודיע לוועדה בתוך 30 יום האם הגיע להסכמות עם העורר. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.09.2023

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות



* 1 4 0 0 2 5 3 7 1 - 2 1 1 1 - 0 1 *

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

תאריך : ד בתשרי תשפד
19.09.2023
מספר ערר : 140025371 / 11:19
מספר ועדה: 12654

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

העורר/ת:

זהבי שורץ טל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11339259
מספר חוזה: 1252154
כתובת הנכס: ליפסקי לואי 12

- נ ג ד -

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

העורר/ת: זהבי שורץ טל

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

פרוטוקול

העוררת: אני מצהירה שהנכס היה ריק מיום המסירה 26/2/23 ועד למועד הכניסה ב-
25/8/23.

ב"כ המשיב: על בסיס ההצהרה ניתן הנחת נכס ריק עפ"י תקנה 13 לתקנות ההסדרים.

העוררת: אני מסכימה.

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

תאריך : ד בתשרי תשפד
19.09.2023
מספר ערר : 140025371 / 11:19
מספר ועדה: 12654

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

העורר/ת: זהבי שורץ טל

- 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 19.09.2023.

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



חבר: עו"ד 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 : ד בתשרי תשפד
19.09.2023
מספר ערר : 140025345 / 11:31
מספר ועדה : 12654

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

העורר/ת:

חמיאס אנטה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11342463
מספר חוזה: 1255542
כתובת הנכס: בית יצקר 18ב

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: חמיאס אנטה
יפית זוארץ – בת העוררת

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

פרוטוקול

העוררת: אני רוצה להבהיר שביום 29/4/23 אני התקשרתי לעיריית ת"א והודעתי להם שהנכס ננטש ושהוא ריק ושישנו את הסיווג. הם היו מוכנים לשנות את הסיווג מ- 19/7/23 לאחר הביקורת השנייה. אני חוזרת ואומרת שהנכס היה ריק וכל מה שהיה בו היה זבל שהשאיר השוכר עד שניקינו לגמרי. אפשר לראות את זה בתמונות. אני אבקש לשורת הדין או לפנים משורת הדין שיקבלו את מה שאני אומרת וישנו את הסיווג מסוף אפריל.

ב"כ המשיב: אנו משאירים את זה לשיקול דעת הוועדה למרות שאנו חוזרים על עמדתנו שהנכס לא היה ריק עד לביקורת השנייה, אבל אנו מוכנים לשנות את הסיווג למגורים כפי שכתוב בכתב התשובה רק השאלה היא ממתי.

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

תאריך : ד בתשרי תשפד
19.09.2023
מספר ערר : 140025345 / 11:31
מספר ועדה : 12654

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

העורר/ת: חמיאס אנטה

- נ ג ד -

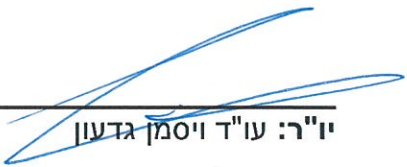
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מקבלים את גרסת העוררת וקובעים שהמועד הקובע לשינוי הסיווג למגורים הינו 29/4/23.
ככל שיש שינוי עובדתי במצב הדברים בנכס על העוררת לעדכן את העירייה באופן מיידי.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.09.2023.

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

 חבר: עו"ד 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 : ה בתשרי תשפד
20.09.2023
מספר ערר : 140025131 / 12:17
מספר ועדה : 12655

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

העורר/ת:

טרגו בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11312186
מספר חוזה: 1223547
כתובת הנכס: אלון יגאל 120א
ע"י ב"כ עו"ד : סויסה ניסים

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טרגו בע"מ
אופיר ברומברגר
ב"כ העורר/ת עו"ד : סויסה ניסים

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

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה יעקב ישראלי, רו"ח.

ב"כ העוררת: לאחר שקילת הטיעונים לאחר ששמענו את הערות הוועדה בחרנו למשוך את הערר ללא חיוב בהוצאות.

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

תאריך : ה בתשרי תשפד
20.09.2023
מספר ערר : 140025131 / 12:17
מספר ועדה: 12655

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

העורר/ת: טרגו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין אנחנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.09.2023

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי

עורים מס': 140022855
140024064
140025018

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: בבילון פארק ישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר שבנדון נמצא במתחם נמל תל אביב ("הנכס").

המחלוקת בין הצדדים נסובה על סיווגו של הנכס, המסווג על ידי המשיב תחת סיווג 3.2 "בניינים שאינם משמשים למגורים".

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה את הערר שבנדון ביום 13.9.2021 ביחס לשנת המס 2021, וביום 25.2.2022 ביחס לשנת המס 2022. בהחלטה מיום 28.7.2022 אוחדו העררים.
2. ביום 8.11.2021 התקיים דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע הערר להוכחות.
3. מטעם העוררת הוגש תצהירו של מר טל רוסו המשמש כמנכ"ל העוררת. מטעם המשיב הוגש תצהירו של החוקר ליאור בארי.
4. ביום 11.4.2022 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו עדי הצדדים. בהמשך, הגיש המשיב מסמכים הנוגעים לביקורת שנערכה בנכס על ידי מר בארי וכן הוגש דוח ביקורת נוסף שנערך בנכס ביום 22.3.22.
5. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה

6. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא כאמור, מה הוא הסיווג המתאים לנכס. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בסיווג של "מרכז ספורט ונופש" (סעיף 3.3.17 לצו הארנונה) ולחילופין יש להפריד בין שני חלקי הנכס באופן שהקומה השנייה תסווג תחת הסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" (סעיף 3.3.8 לצו) או "אולמות המשמשים לריקודים" (סעיף 3.3.9 לצו) או "כאולמות שמחה ולאירועים" (סעיף 3.3.10 לצו).

טענות הצדדים

טענות העוררת

7. העוררת מקימה ומפעילה מרכזי ספורט ונופש לכל המשפחה. לטענת העוררת, המתקנים המצויים בנכס מהווים תצורה עדכנית לאולם ספורט יקלאסי, כאשר בצד פעילויות ספורט מגוונות נערכות בנכס גם הופעות ואירועים (על פי הזמנה). מדובר במוקד משיכה ספורטיבי עבור ילדים ומשפחות.

8. חיוב העוררת בסיווג על פי סעיף שיורי ויקר, נעשה תוך שימוש לרעה ועל מנת להעשיר את קופת העירייה, וזאת למרות שכל תכליתו של הסיווג השיורי הוא למנוע התחמקות מתשלום ואין מטרתו למשוך לתוכו נכסים אשר ניתן לשייכם לסיווג ספציפי (פסה"ד **מרייה**).

9. המשיב מבסס את קביעת הסיווג על דו"ח החוקר שביקר בנכס, מר בארי, ואולם החוקר בחקירתו הנגדית הודה שלא ביקר בנכס דומה מעולם, ובנוסף קיים חוסר הלימה בין המסקנה הסופי של הדו"ח לבין הצילומים שצורפו לו. החוקר הודה בחקירתו, כי לתצהירו לא צורפו כלל הצילומים שצילם בביקורת שערך בנכס, והמשיב הודיע לוועדה, לאחר דיון ההוכחות, שלא נמצאו צילומים נוספים מעבר לאלו שכבר צורפו לדו"ח (להלן: "**הודעת המשיב**"). לאור חוסרים אלו, לא ניתן להתבסס על הדו"ח הנ"ל לצורך קביעת הסיווג. מבלי לגרוע מכך, להודעתו צרף המשיב, בחוסס תם לב, דו"ח ביקורת נוספת שנערכה בנכס ביום 22.3.2022, שלושה שבועות לפני דיון ההוכחות. דו"ח זה הוסתר מהעוררת וצורף ללא רשות על ידי המשיב להודעתו לוועדה, לאחר דיון ההוכחות, ועל כן גם על דו"ח זה לא ניתן להסתמך בקביעת הסיווג המתאים לנכס.

10. לגופו של עניין טוענת העוררת, שהשימוש בנכס תואם סיווגים ספציפיים הקיימים בצו והראשון שבהם הוא סעיף 3.3.17 לצו שעניינו "מרכז ספורט ונופש". העוררת מפנה לתצהירו של מר רוסו כאשר נטען שאין בהעדרו של אלמנט כלשהוא הכלול בצו כדי למנוע את הסיווג, נוכח כוונת המחוקק להקל על הנישומים.

11. לחילופין נטען, שהנכס בנוי הלכה למעשה משתי קומות, כאשר בכל אחת מהקומות פעילות אחרת ונפרדת. בקומת הקרקע יש מתקני ספורט למיניהם, ואילו בקומת הגלריה (הקומה השנייה) ישנם אולמות נפרדים המשמשים להופעות, ריקודים או אירועים, ויש סיווגים ספציפיים בצו התואמים שימושים אלו. אין הצדקה לחייב את השטח המלא של 2,000 מ"ר בסיווג אחד שהוא שיורי, שכן תוצאה זו הופכת את החריג לכלל- לכלל.

12. בנוסף לכך, השימוש בנכס תואם את התב"ע החלה על הנמל ולפיה השימושים המותרים בנכס הם לבילוי ונופש ואילו משרדים ומחסנים מותרים רק כנלווים לפעילות העיקרית הנ"ל.

טענות המשיב

13. לטענת המשיב העוררת עושה שימוש בכלל הנכס כנכס מסחרי לכל דבר ועניין, ולכן הסיווג שניתן לנכס הוא סווג ספציפי של מסחר ולא סיווג שיורי כטענת העוררת. הסיווג מסחר הוא סיווג ספציפי למרות שהוא מצוי אותה המסגרת עם הסעיף השיורי "בניינים שאינם משמשים למגורים". מבלי לגרוע מכך, על מנת לקבל סיווג ספציפי על העוררת להוכיח שהנכס עומד בתנאיו, והעוררת לא הוכיחה זאת.

14. הנכס של העוררת משמש כפארק שעשועים סגור ומקורה, שבו מתקיימת פעילות מסחרית ברובה עבור ילדים. גם אם חלק מהפעילות כרוכה פעילות גופנית, אין הדבר הופך את הפעילות במקום לפעילות ספורט או את המתקנים למתקני ספורט. הדבר עולה באופן ברור מהפרסום שצורף לתצהירו של מר רוסו מטעם העוררת.

15. סעיף 3.3.17 לצו כולל מספר רכיבים שאינם מתקיימים במקרה זה, כעולה מתצהירו של מר רוסו. כך, אין בנכס בריכת שחיה ו/או אולם ספורט ו/או מגרש ספורט. מבלי לגרוע מכך הודה מר רוסו בחקירתו, שהעוררת אף לא ביקשה רישיון עסק להפעלת אולם ספורט. די בכך על מנת לדחות את טענת העוררת לסיווג הנכס בכללותו או בחלקו כמרכז ספורט.

16. לעניין סיווג הקומה השנייה, אין לקבל את החלופות שהוצעו על ידי העוררת. הקומה השנייה אינה יכולה להיות מסווג כאולם שכן השטח אינו אולם אלא מסדרון ארוך המתבר בין שני חדרים (ראה עדותו של מר רוסו).

17. בנוסף, על פי עדותו של מר רוסו, במקום מתקיימות הופעות פעמיים בשבוע ועל כן לא ניתן לקבוע שעיקר השימוש בו הוא להצגות תיאטרון. פרט לעדות מר רוסו, העוררת לא הציגה ראיות מוכחות לכך שבמקום מתקיימת פעילות עניפה יותר של הצגות. בנוסף, לא הוכח כי במקום מתקיימים בעיקר ריקודים, ממילא לא הוכח שהקומה השנייה משמשת רק לריקודים כמתחייב מהסעיף בצו. בנוסף, העוררת לא הוכיחה שבמקום מתקיימות בעיקר שמחות, ומקל וחומר שלא הוכיחה את תכיפותן. מנגד, מר רוסו העיד שבמקום לא מתקיימות חתונות. העובדה שבמקום מתקיימים, מעת לעת, ימי

הולדת ואירועים מוזמנים נוספים אינה הופכת את הנכס לאולם שמחות ואירועים. בסופו של יום, מדובר באולם שבפעילות העיקרית בו היא הפעילות הנערכת בקומה הראשונה, ואילו הפעילות בגלריה או בקומה השנייה היא פעילות גלוות לפעילות העיקרית בלבד.

18. לעניין עדותו של מר בארי, יש לדחות נסיון העוררת להטיל בו דופי שכן מדובר בחוקר ותיק, מקצועי ומחייב. בדו"ח צוינו דברים מפיו של מר רוסו מטעם העוררת וכן צורפו לו צילומים המדברים בעד עצמם, גם אם הם אינם משקפים את כל המתרחש בנכס. דו"ח הביקורת הנוסף הוגש על ידי המשיב אך במטרה לשקף לעוררת ולוועדה את כל הראיות שבידי המשיב. מכל מקום, המשיב אינו מתנגד לכך שהועדה תתעלם מדו"ח זה במסגרת ההחלטה הסופית.

דיון והכרעה

19. לאחר עיון בטענות הצדדים ובראיות שהוצגו לנו, דעתנו היא כדעת המשיב. נקדים ונאמר, שבהעדר סיווג ספציפי מתאים בצו לאופי השימוש שנעשה בנכס, אין מנוס מלקבוע שיש לסווג את הנכס תחת הסיווג הכללי הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה- יבניינים שאינם משמשים למגורים".

סיווג שיורי מול ספציפי

20. ראשית נציין, כי אין אנו מקבלים את טענת המשיב על כך שהסיווג הכללי הקבוע בסעיף 3.2 לצו אינו סיווג שיורי. עמדה זו אינה מתיישבת עם לשון הצו הקובעת בסעיף 3.2 כך:

"3.2 הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3.

להלן התעריפים האחידים עבור בניינים שאינם משמשים למגורים, ואין עבורם תעריף נפרד...."

21. כלומר, התעריפים הקבועים בסעיף 3.2 יחולו על כלל הנכסים שאינם נופלים לאחת הקטגוריות הספציפיות המפורטות בסעיף 3.3, והרי לך סעיף שיורי "קלאסי". כך גם פרש בית המשפט העליון את סעיף 3.2 הנ"ל לצו במסגרת ע"מ 6993/15 עיריית תל אביב-יפו נ' אספיאדה בע"מ (נבו) 16.08.2016:

"יצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (להלן: העירייה) לשנים 2010-2011 כלל מספר קטגוריות של נכסים, שאחת מהן היא "בניינים שאינם משמשים למגורים". במסגרת קטגוריה זו נכללה רשימה של סוגי נכסים שעבורם

נקבעו תעריפים מיוחדים, כגון: "מחסנים", "בתי תוכנה", "בנקים", "בריכות שחייה" ועוד (סעיף 3.3 לצו הארנונה). כמו כן, נקבע סיווג שיורי לכל אותם נכסים שלא נקבע עבורם תעריף נפרד (סעיף 3.2 לצו הארנונה)

22. וראה גם בבר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל אביב-יפו (נבו 09.06.2016):

"צו הארנונה שחל בענייננו הוא צו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו לשנת 2013 (להלן: צו הארנונה או הצו). צו זה מבחין בין שני סיווגים עיקריים: בניינים משמשים למגורים (סעיף 2 לצו הארנונה) ובניינים שאינם משמשים למגורים (סעיף 3 לצו הארנונה). הסיווג שענייננו בניינים שאינם משמשים למגורים כולל אף הוא מספר סיווגי משנה. במסגרת כך, צו הארנונה קובע בסעיף 3.3 רשימת סיווגים שעבורם נקבעו תעריפים מיוחדים (כגון "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", "מחסנים", "בתי תוכנה", "בנקים", "בריכות שחייה" ועוד). בצדם של אלה, נקבע בסעיף 3.2 לצו הארנונה סיווג שיורי שבו נקבע תעריף הארנונה לנכסים שאינם משויכים לסיווגים המנויים בסעיף 3.3 לצו..... 6. המחלוקת בענייננו מתמקדת בשני סיווגים שנקבעו בצו הארנונה. הסיווג הראשון הוא הסיווג השיורי, שקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה. הסיווג השיורי כולל בתוכו, כמתואר לעיל, גם נכסים המשמשים למשרדים, שירותים ומסחר."

23. צודקת העוררת בטענתה, שככלל יש להעדיף סיווג ספציפי על סיווג שיורי. כך למשל פסק בית המשפט העליון בבר"מ 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום (נבו 28.03.2017):

"בית משפט זה פסק בעבר, כי בהיעדרו של סיווג מתאים בצו הארנונה של הרשות המקומית, וכאשר קיים בצו זה סעיף שיורי, יש לנסות ולסווג נכסים בגדרו של סיווג ספציפי קרוב ולהעדיף זאת על-פני פנייה לסיווג השיורי (עניין מישל מרסייה, פסקה י"ב). היינו, בהכרעה הבינארית בין סיווג ספציפי לסיווג שיורי – יש להעדיף את זה הספציפי. זאת, הן משום שסיווג שיורי נועד למנוע מצב של אי הטלת ארנונה כאשר הנכס אינו חוסה תחת אף אחת מהקטגוריות הספציפיות שהותוו, ולא "למשוך" אליו נכסים אשר יכולים לחסות תחת קטגוריות אחרות, המתאימות יותר למאפייניהם הייחודיים (ראו שם, בפסקה ל"א; הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון 474 (2001)); והן בשל מידת ההגינות הנדרשת מהמועצה בהתקינה את צו הארנונה (ראו עניין מישל מרסייה, בפסקה י"ב). הדברים יפים, לידי, גם במצב בו כלל אין בנמצא סיווג שיורי בצו הארנונה. הניסיון לאתר סיווג ספציפי קרוב בגדר צו הארנונה, נועד

לתת ביטוי לשיקול הדעת שהפעילה המועצה בהתקנת צו הארנונה, תוך ניסיון להגשים את תכליות החקיקה ולסווג את הנכס לפי המאפיינים הייחודיים לו"

24. מכאן, שיש להעדיף את אחד הסיווגים המופרטים בסעיף 3.3 לצו על פני התעריף השירי 3.2.
25. יחד עם זאת ברור מאליו, שקביעת הסיווג צריכה להיעשות על ידי בחינת מאפייניו הספציפיים של כל נכס ונכס, ועל העוררת הנטל להוכיח שאופי השימוש במכס שבנדון נופל לגדר אחד מן הסיווגים הספציפיים שבסעיף 3.3 לצו ולפיכך אינו נופל תחת הסעיף השירי 3.2. בחינת טענות העוררת למול הראיות שהובאו והוצגו על ידה לוועדה מעלה כי השימוש שנעשה בנכס אינו מתאים באופן מובהק לאף אחד מתתי הסעיפים של סעיף 3.3, ולרבות אלו שהובאו על ידי העוררת כחלופות לסעיף השירי 3.2.
26. לטענת העוררת ניתן, לכל הפחות, לסווג את הקומה הראשונה של הנכס תחת סעיף 3.3.17 לצו הארנונה שעניינו מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב): " ימרכו ספורט שיש בו בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט (למעט העסקים הטעונים רישוי נפרד, עפ"י חוק רישוי עסקים)".
27. מלשון ההגדרה עולה שהיא כוללת מספר אלמנטים מצטברים שעליהם להתקיים בנכס: בריכת שחיה, מגרשי ספורט (ברבים) ואולמות ספורט (ברבים). כמו כן, מדובר "במרכז ספורט".
28. במסגרת עמ"נ (מינהליים ת"א) 26153-02-16 הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (נבו) 22.09.2016) וכן בעמ"נ (מינהליים ת"א) 23925-11-09 אלדר ד.ש. בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (נבו) 31.03.2012) נקבע, בין היתר, שקיומם של בריכה, מגרשי ספורט (בלשון רבים) ואולמות ספורט (בלשון רבים) הם מאפיינים הכרחיים בלעדיהם לא יחול הסיווג.
29. כעולה מתצהיר מר רוסו כמו גם מחקירתו הנגדית, בנכס שבנדון אין בריכה, אין מגרשי ספורט ואין אולמות ספורט. די בכך על מנת לדחות את טענת העוררת לתחולה של הסעיף הנ"ל על הנכס או חלקו.
30. בנוסף, לא הוצג לנו בסיס עובדתי המאפשר סיווג הקומה השנייה תחת הסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" (סעיף 3.3.8 לצו) או תחת או "אולמות המשמשים לריקודים" (סעיף 3.3.9 לצו) או תחת "אולמות לשמחה ולאירועים" (סעיף 3.3.10 לצו).
31. עיון בתצהיר מר רוסו מצהיר מר רוסו שבקומה השנייה בנכס קיימים שני אולמות אירועים המשמשים לאירועים, הופעות או ריקודים. מדובר למעשה בשני אולמות נפרדים, שבהם הותקנו מערכת שמע וכסאות והם מתאימים לקיום הופעות. לתצהירו של מר רוסו צורפו שלושה עמודים "מיומן אירועים", המייצגים שלושה חודשי פעילות בנכס, ואולם לא ניתן להבין מאותו "יומן" אילו אירועים התקיימו באולמות בקומה שניה ואלו התקיימו בקומה הראשונה של הנכס. מבלי לגרוע מכך,

לא ברור כלל על אלו חודשי פעילות מדובר ולא הובהר האם מדובר בחודשים מייצגים או בחודשים אקראיים (היומן אף אינו מציין על אילו חודשים ושנים מדובר). פרט לשלושת עמודי היומן, העוררת לא הציגה כל ראיה באשר להיקף האירועים ו/או השמחות ו/או המופעים ו/או ההצגות הנערכות בקומה השנייה, ולא הוצגו דוחות הכספיים היכולים ללמד על היקף ההכנסות מהאירועים הנטענים ביחס לכלל הפעילות בנכס.

32. לא רק זאת אלא שהובהר על ידי מר רוזו בעדותו, שבמקום מתקיימות "לעיתים" הופעות של אומנים, בתדירות של פעם פעמיים בשבוע (פרוטוקול דיון ההוכחות, עמ' 2). עדות זו מלמדת, שהפעילות הנעשית בקומה השנייה בנכס אינה בהכרח פעילות נפרדת מהפעילות הספורטיבית המתרחשת בקומה הראשונה אלא שהעוררת רואה בכלל הנכס, ללא הפרדה בין הקומות, כנכס המשמש **"כמתחם שמאגד פעילויות ספורט, בילוי ונופש לכל המשפחה"** (ראה הכותרת לפרק ב' בתצהירו של מר רוזו), אשר מתקיימות בחלקן בקומה 1 ובחלקן בקומה 2, וככל הנראה לעיתים מתקיימות גם בשתי הקומות יחד. מסקנה זו עולה בבירור גם מהאופן בו תואר הנכס בסעיפים הראשונה לכתב הערר (סעיפים 2-5). לעניין זה נפנה לעמ"י (מינהליים ת"א) 17209-02-15 **סקאנר לייט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו** (נבו 26.10.2017) שם נקבע שרק נכס שהשימוש בו הוא "אך ורק" כאלום ריקודים יזכה בסיווג.

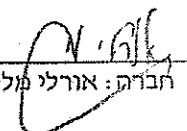
33. **ולסיכום:** העוררת לא הציגה לוועדה די ראיות התומכות בטענתה שניתן לסווג את הנכס בכללותו כמרכז ספורט ונופש בהתאם לסעיף 3.3.17 לצו. בנוסף, וגם אם נניח שניתן היה לפצל את הנכס לשני נכסים נפרדים בעלי סיווג נפרד ולקבוע שהשימוש בנכס הוא שימוש מעורב על מנת לאפשר סיווג נפרד לקומה השנייה, אזי העוררת לא הביאה די ראיות לטיב השימוש הנעשה בקומה השנייה ו/או לכך שאופי הפעילות בקומה השנייה תואם אחד מסעיפי המשנה של סעיף 3.3. לצו.

34. לאור זאת אנו דוחים את הערר תוך חיוב העוררת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11-9-23

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

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


חברת: אורלי מלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינר, כלכלן
יו"ר: עו"ד רות פריד

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140020934

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: בי סי קונסלטינג (ישראל) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

חברת מגן זהב אחזקות בע"מ

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב יגאל אלון 123 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000388384/2000391243 ח-ן 11048127 / 11048128 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בטענת העוררת כי אינה מחזיקה ואילו המשיב טוען כי מדובר בסכסוך מחזיקים שאין לדון בו.

רקע

1. ביום 20.11.16 השכירה העוררת את הנכס לצד ג'.
2. תקופת השכירות הנטענת הייתה, לאחר מימוש האופציה, עד ליום 30.11.2020.
3. ביום 28.4.19 הודיע צד ג' למשיב כי חדל מלהחזיק את הנכס ולפיכך העביר המשיב את החזקה לבעלת הנכס, העוררת.
4. העוררת טוענת כי צד ג' הפר את ההסכם.
5. העוררת טענה כי לא קיבלה את ההודעה על שינוי מחזיקים.
6. העוררת פנתה למשיב ב 24.10.19 בבקשה להחזיר את צד ג' כמחזיק. הבקשה נדחתה ביום 30.10.19. העוררת הגישה ערר ביום 20.11.19.
7. בין היתר העוררת הסבירה כי יש בידה צ'ק ביטחון של צד ג' להבטחת התשלום למשיב.
8. במהלך ההליך בפנינו הסכים המשיב לקבל את ההמחאה ובעקבות כך הערר נסגר. דא עקא ולאחר מספר ימים ההמחאה חזרה ובעקבות כך נפתח התיק מחדש.
9. העוררת הגישה תצהיר מטעמה ואילו המשיב ויתר על הגשת תצהיר מטעמו.

10. לבקשת העוררת צורף צד ג' להליך. ברם, צד ג' לא התייצב לדיון ההוכחות, לא הגיש תצהיר ולא הגיש סיכומים.

11. לתצהיר העוררת צורף הסכם פשרה עם צד ג' מיום 15.7.19.

12. התקיים דיון הוכחות קצר והוגשו סיכומי העוררת והמשיב.

13. בתמצית יתואר כי העוררת סבורה כי יש להשיב את החזקה לצד ג' שכן הוא לא פינה את הנכס עד ליום 31.7.19 ובין היתר הסבירה כי חלה על המשיב חובת בדיקה מינימלית, וכי היא הסתמכה על המשיב כי החוב נפרע.

14. המשיב מנגד טען בסיכומיו כי מדובר בסכסוך מחזיקים וכי לפי הדין אין מקום לדון בו.

15. עוד טוען המשיב כי לא הוצגו ראיות מספקות ולא ניתן לתת משקל להסכם הפשרה וככלל לא ניתן לקבוע גרסה עובדתית ברורה בנוגע למחלוקת.

דיון

16. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו ודין הערר להידחות:

16.1. ניתן היה להסתפק בקביעה כי אכן מדובר בסכסוך מחזיקים וכי אנו לא הערכאה המוסכמת לדון בכך.

16.2. העוררת יכולה הייתה לתבוע את צד ג' בבית המשפט האזרחי הנכבד וככל שהייתה נקבעת שם קביעה רלוונטית חזקה כי המשיב היה פועל בהתאם לה.

16.3. יחד עם זאת אנו סבורים שיש מקום להוסיף עוד כמה מילים.

16.4. יש לזכור כי העוררת הינה הבעלים של הנכס ויש לראותה אחראית לקבלת בטוחות ראויות, בכדי להגן עליה, ככל שישנה הפרת חוזה.

16.5. למשיב אין כלים לבחון את המחלוקת בין הצדדים.

16.6. ברם יתרה מזאת, בחינת אותו הסכם פשרה, שהוגש מטעם מעלה מספר תהיות שיש בהן בכדי לדחות את עמדת העוררת. לכל הפחות ברמת אי הרמת נטל ההוכחה.

16.7. עיון בהסכם שהוגש מלמד כי העוררת ערכה הסכם ביום 15.7.19. בשלב זה היא יודעת כי צד ג' עוזב את הנכס והיא מסכימה כי שוכר חדש יכנס ביום 1.8.19.

16.8. עוד עולה כי העוררת דאגה לקבלת כספים בעבורה בגין הסכם הפשרה, אך לא החתימה את צד ג' על אישור חזקה או כל מסמך אחר בעבור המשיב. אפילו מעיון

מדוקדק בהסכם לא עולה כי צד ג' החזיק בפועל או כי הודעתו כי חדל מלהחזיק
בנכס בסוף חודש אפריל 2019 הינה נכונה.

16.9. כל שעולה הוא כי צד ג' התחייב לפרוע את חובותיו למשיב. לא ניתן ללמוד ממתי
ועד מתי חובות אלו. כמו כן עולה השאלה מדוע לא גבתה העוררת כספים גם בעבור
חובות אלו.

16.10. סיכומם של דברים: העוררת בהיותה בעלת הנכס הייתה צריכה לנהוג בצורה
זהירה יותר וככל שישנה מחלוקת בינה לבין השוכר, צד ג', המקום להכרעת העניין
הינה בבית המשפט המוסמך הנכבד. גם אם היינו צריכים להידרש להכרעה
במחלוקת הרי שעקב אי הרמת נטל ההוכחה היינו דוחים את הערר.

16.11. חשוב לזכור, כי בהליכים בפני ועדת הערר נטל ההוכחה חל על העורר. הוא זה
שצריך לשכנע בנוגע למצב הנכס והשימוש בו ועליו החובה להביא ראיות מספיקות
להוכחת טענותיו (לעניין הנטל ראו למשל ע"א 4457/98 **בידור נאה נ' עיריית
חיפה**; עמ"נ 114/05 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו**; ע"ש
417/95 **מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי**).

16.12. אנו לא יכולים להגיע למסקנה כי צד ג' החזיק בנכס בתקופה שבין ה 1.5.19 ועד
31.7.19 וממילא אין אנו סבורים כי הדבר נדרש להכרעתנו.

סוף דבר

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

18. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 7,500 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 12/4/23

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

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

חבר: אזי"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140023356

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: רבץ השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב בן יהודה 1 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000170205 ח-ן 11202879 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בטענת העוררת כי ניתן לסווג את הנכס, בהיותו ריק, כמלון שני כוכבים או תעשייה או אחסנה בתור הסיווג "הזול האפשרי".

רקע

1. ביום 14.9.21 הוגש הערר. שם נטען על ידי העוררת, בין היתר, כי הנכס עומד ריק ולכן יש לסווגו כאמור לעיל.
2. תקופת המחלוקת הינה בין ה- 17.6.21 לבין ה- 20.8.21.
3. בסיס טענתה של העוררת כי ניתן לסווגה בסיווגים הנטענים נסמכת על הסכם פשרה עם העירייה מיום 24.7.16. הסכם הפשרה עוסק בנכסים אחרים באותו בניין בו נמצא הנכס נשוא הערר. הסכם הפשרה הינו בין המשיב לעוררת. בהסכם סווגו נכסים ריקים כבית מלון שני כוכבים על בסיס היתר לשימוש חורג.
4. ביום 12.12.21 הוגש כתב תשובה. בכתב התשובה נטענת טענת דחייה חלקית בשל מועד הגשת הבקשה לפטור. בקשה זאת יש לדחות גם עקב העובדה כי הדבר לא נטען במכתב התשובה להשגה מטעם המשיב.
5. עיקר הטענה בכתב התשובה הוא כי העוררת לא הגישה ולא הציגה היתר בנייה וממילא שעל פי בדיקת המשיב היתר הבנייה הוא למשרדים.
6. ביום 1.3.22 התקיים קדם משפט והצדדים הופנו להוכחות.

7. ביום 29.9.22 הוגש תצהיר העוררת. גם לתצהיר זה לא צורף היתר הבנייה של הנכס והעוררת למעשה חזרה על הנטען בערר ובעיקר על הסכם הפשרה.
8. המשיב הודיע כי אינו מתכוון להגיש ראיות.
9. ביום 13.11.22 הגישו הצדדים הודעה כי אין צורך בהוכחות והתיק נקבע לסיכומים. הצדדים הסכימו שניתן למי מהם להגיש את היתר הבנייה.
10. ביום 29.12.22 הוגשו סיכומי העוררת. העוררת חזרה על טענותיה ובעיקר כי: הנכס היה ריק בתקופה במחלוקת, כי לפי ההיתר קיים היתר שימוש חורג כמלון שני כוכבים, וכי לפי הסכם הפשרה כך גם סווגו נכסים אחרים בבניין.
11. ביום 26.1.23 הוגשו סיכומי המשיב אליהם צורף היתר בניה ממנו עולה כי בקומה השישית השימוש המותר הינו משרדים.
12. בשולי הדברים נטענה גם טענה בנוגע לסיווג כבית תוכנה אולם לאור הפסיקה האחרונה בפרשת שובל (בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נגד שובל ניהול השקעות בע"מ) אין טענה זאת יכולה לעמוד.

דין

13. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב בטענותיו ודין הערר להידחות:
- 13.1 מבחינה פרוצדורלית, העוררת ויתרה על דיון הוכחות ולכן כל נושא היקף ההיתר, טענת השימוש החורג ומהות הסכם הפשרה הינה לוט בערפל.
- 13.2 למעשה העוררת נסמכת באופן בלעדי על הסכם הפשרה. ברם, הסכם הפשרה עוסק בנכסים אחרים בבניין ובהיתר שימוש חורג שלא ברור לנו אם רלוונטי בכלל לנכס דנן.
- 13.3 מהיתר הבניה שצורף לנו עולה כי הקומה הינה למשרדים.
- 13.4 חשוב לזכור, כי בהליכים בפני ועדת הערר נטל ההוכחה חל על העורר. הוא זה שצריך לשכנע בנוגע למצב הנכס והשימוש בו ועליו החובה להביא ראיות מספיקות להוכחת טענותיו (לעניין הנטל ראו למשל ע"א 4457/98 **בידור נאה נ' עיריית חיפה**; עמ"נ 114/05 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו**; ע"ש 417/95 **מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי**).
- 13.5 אנו לא יכולים להגיע למסקנה כי היתר הבניה במקום מאשר דבר מעבר למשרדים ואנו לא יכולים לייחס כל משקל להסכם הפשרה והקשר שלו לנכס נשוא הערר.

סוף דבר

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

15. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ש"ח.

11.09.2023
ניתן בהעדר הצדדים היום:

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

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

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023662

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: היי לופט תוצרת הארץ בע"מ

הר ירוק השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב אליזבט ברגנר 12-13, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000343931 ח-ן ארנונה מס' 11171420 בשטח 111 מ"ר ובסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, נכס מס' 2000395456 ח-ן ארנונה מס' 11188441 בשטח 78 מ"ר המסווג כקרקע תפוסה ונכס מס' 2000343943 ח-ן לקוח מס' 11188440 בשטח 428 מ"ר המסווג כבניינים שאינם משמשים למגורים.

ביחס לנכס ברחוב ברגנר 12; העוררות טוענות כי המשיב סירב לבקשותיהן, תחילה להעניק לנכס הנחת נכס ריק, ובהמשך, להעניק לנכס הנחה בהיותו לא ראוי לשימוש. ביחס לנכס ברחוב ברגנר 13; העוררות טוענות כי המשיב לא קיבל את הודעתן על חדילה מחזקה במועד הנטען על ידן והעביר את החזקה לחברת עמידר רק החל מיום 9/9/2021. נציין כי העוררות מחזיקות גם בנכס ברחוב ברגנר 14 שקיבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות משנמצא כי הוא אינו ראוי לשימוש.

ביום 11/5/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. בעקבות הדיון ניתנה החלטה ביחס לנכס ברחוב ברגנר 13 לפיה: "מאחר ועמידר היא הבעלים של הנכס ב"כ העוררת מתבקשים להמציא העתק מכתב הערר, כתב התשובה של המשיב ופרוטוקול הדיון לידי חברת עמידר. חברת עמידר תגיש תגובה בתוך 30 יום האם היא מסכימה לרישום החזקה בנכס מספר 2000343943 שכולל גם קרקע תפוסה שמספרה 2000395456 על שמה החל מיום 8/6/21 (ולא רק החל מיום 9/9/21)". התיק נקבע להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 21/7/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררות. ביום 2/10/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב. ביני וביני, העוררות הגישו הודעה בדבר אישור המצאת החומר לחברת עמידר כאמור בהחלטת הוועדה ואישור מסירה. **חברת עמידר לא הגישה תגובה לתיק הערר עד מועד כתיבת החלטה זו.**

ביום 28/12/2022 התקיים דיון הוכחות בו העד מטעם העוררות והעד מטעם המשיב, מר רוני וקנין, נחקרו על תצהיריהם. בסוף הדיון ניתנה החלטה כי שני עדי המשיב הנוספים ייחקרו במועד נוסף שייקבע על ידי המזכירות.

ביום 31/1/2023 הודיע המשיב כי אחד משני עדיו, מר אסף גבאי, סיים את עבודתו בעירייה ולא יוכל להעיד. באותו יום הגיש ב"כ העוררות הודעה, בה טען כי משמעות הודעת המשיב היא כי יש למשוך את תצהירו של העד מר גבאי מתיק הערר והוועדה התבקשה לדחות את הדיון הקבוע למחרת. באותו יום החליטה יו"ר הוועדה כי הדיון יתקיים במועדו.

בפתח דיון ההוכחות מיום 1/2/2023, ביקש ב"כ העוררות להוציא את תצהירו של מר גבאי מתיק הערר מאחר ולא ניתן להעידו. ב"כ המשיב טען כי מדובר ברשומה מוסדית והוא מבקש להשאירה בתיק. ב"כ העוררות טען כי הרשומה המוסדית לא הוגשה ככזו, אלא בתצהיר, ובנסיבות בהן העד אינו מעיד יש למחוק את התצהיר. הוועדה החליטה כי עניין זה יוכרע במסגרת ההחלטה הסופית בערר. לאחר חקירת העד מטעם המשיב, מר פז ברוורמן, נקבעו מועדים להגשת סיכומים. בהמשך להחלטה זו, הצדדים הגישו את סיכומיהם.

עיקר טענות העוררות

- חיובי העוררות בארנונה נעשו על סמך מסד עובדתי שגוי, במנותק ממצב הדברים בנכסים, הדו"חות נערכו תחת הנחה שגויה של חוקר השומה, לעתים בכתובת הלא נכונה או במועד לא רלוונטי, ללא נוכחות העוררות, והדו"חות כוללים מסקנות נעדרות אחיזה עובדתית.

ברגנר 12 – החנות

- ביום 28/12/2020 הודע למשיב על תחילת החזקה בחנות. ביום 10/3/2021 נשלחה למשיב בקשה להנחת נכס ריק לפיה החל מיום 1/3/2021 לא נעשה בחנות כל שימוש והיא ריקה. ביום 4/4/2021 החלו העוררות בשיפוץ החנות והוגשה בקשה לפטור נכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות שהתקבלה אצל המשיב מיום 8/4/2021. שיפוץ החנות הסתיים ביום 30/4/2022.
- מן האמור עולה כי החנות הייתה ריקה מיום 1/3/2021 ועד ליום 4/4/2021 והייתה תחת שיפוץ מיום 4/4/2021 ועד ליום 30/4/2022.
- המשיב לא ערך ביקורת בנכס בתאריכים בהם התבקשה הנחת נכס ריק. העד מטעם המשיב העיד כי ביקר בנכס פעמיים בחודש אוגוסט ובחודש נובמבר. בשעה שהמשיב לא ביצע כלל ביקורת בנכס אין לקבל את טענת המשיב כי העוררות לא הוכיחו כי היה ריק. טענת העוררות כי הנכס ריק גובתה בתצהיר וצורפה לבקשה. לאור האמור יש לקבוע כי הנכס היה ריק מיום 1/3/2021 ועד ליום 4/4/2021.

- העוררות החלו לשפץ את החנות מיום 4/4/2021. רק ביום 1/8/2021 הגיע החוקר מטעם המשיב, מר רוני וקנין, לביקורת בנכס. טופס הביקורת מלמד כי החוקר הונחה לבדוק האם הנכס ריק, בשעה שמדובר בנכס בשיפוץ. החוקר אישר בחקירתו כי בביקורת לא ידע שמבוקש פטור בגין סעיף 330 לפקודת העיריות. ביקורת זו נערכה ללא נוכחות העוררות ולא ניתנה הזדמנות להעמיד את החוקר על הפגם היסודי כי ערך ביקורת תחת הנחה שגויה. פגמים אלו שומטים את הקרקע תחת החלטת המשיב.
- החוקר לא ידע להשיב על סמך מה הניח כי כלי העבודה והבניין בחנות משרתים את העבודות ברחוב ברגנר 14 והשערותיו בחקירה אינן מבוססות.
- העוררות המציאו קבלות בעלי מקצוע ותמונות המלמדות כי הנכס היה בשיפוץ מאסיבי.
- בביקורת מיום 23/11/2021 קיים מר רוני וקנין ביקורת נוספת בנכס, בה מצא חומרי בנין רבים, כלי עבודה, ציוד ופועלים, אך הגיע למסקנה שגויה כי אלו משרתים את הנכס בברגנר 14 ואת השיפוץ העתידי בחנות. זאת בעוד השיפוץ בברגנר 14 הסתיים כשלושה שבועות לפני מועד הביקורת האמורה. העד מטעם המשיב, מר וקנין, העיד כי הנכס בברגנר 14 קיבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש לתקופה ארוכה והדבר מתיישב עם אחסון ציוד שיפוץ בברגנר 12, אך כשהוצגה בפניו העובדה שהשיפוץ הסתיים ב-31/10, והביקורת שלו נערכה בחודש נובמבר, הוא השיב כי "אני מבין, הכל יכול להיות". העד גם העיד כי חומרי עבודה, פועלים וכלי עבודה נמצאו בביקורת שנערכה בברגנר 14. החוקר גם לא בדק האם החנות מחוברת לחשמל ולמים.
- החלטת המשיב נסמכת על שתי ביקורות; האחת רשלנית, רצופה פגמים שמשקלה אפסי והשנייה נשענת על תשתית עובדתית רעועה. לאור זאת העוררות טוענות כי יש לקבוע שהנכס זכאי לפטור 'לא ראוי לשימוש' מיום 4/4/2021 ועד ליום 30/4/2022.

ברגנר 13

- ביום 17/2/2021 התקשרו העוררות בהסכם לרכישת זכויות שכירות מוגנת בנכסים ברחוב ברגנר 13, שתוקפו הותנה בהסכמת בעלי הנכס, חברת עמידר. העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס ביום 1/3/2021.
- מיום קבלת החזקה בנכס, העוררות השתמשו בו לחניית רכבים, בעיקר עבור בעלי מקצוע שערכו שיפוצים בחנות ברחוב ברגנר 12 וברחוב ברגנר 14.
- ביום 8/6/2021 הודיע הדייר המוגן לעוררות כי לא ניתנה ההסכמה הנדרשת מצד עמידר ומשכך פקע ההסכם והעוררות השיבו את המפתח והחזקה בנכס. העוררות הודיעו למשיב על חדילת החזקה בנכס בהודעה שהתקבלה אצל המשיב ביום 29/7/2021. המשיב סירב לרישום החדילה במועד זה, בטענה שנדרש פרוטוקול מסירת נכס תקף, שיתבצע מול עמידר והעביר את החזקה בנכס מיום 9/9/2021 בלבד.
- מדובר בנכס בו הופעל בעבר מוסך, הכולל רצפת אספלט מקורה בחלקה בסככות והעוררות עשתה בו שימוש חלקי לחנייה. המשיב לא ערך ביקורת בנכס במועדים הרלוונטיים ועובדה זו לא מצדיקה את חיוב הנכס בתעריף הגבוה פי עשרה מזה שנעשה בו שימוש בפועל. מצד

המשיב, לא הונחה התשתית העובדתית על בסיסה חייב המשיב את הנכס בסיווג "שירותים כלליים".

- יש לקחת בחשבון את העובדה שהייתה הודעת חדילה בטרם חלפו 90 יום מהודעת המשיב, בהם ניתן להגיש השגה, וכן את העובדה שהתקיימה במועדים אלה הידברות שוטפת בין הצדדים. על פי הפסיקה, הותרת חיובי הארנונה על כנס, ללא בדיקה עניינית של הטענות, מהווה עיוות דין.
- אין חולק כי הודעת החדילה של העוררות התקבלה אצל המשיב ביום 29/7, הודעה זו לא הוצגה על ידי המשיב, שכן לא אותרה, ולכן יש לקבל את הודעת העוררות ולסווג את הנכסים כחניון ולקבוע כי החזקה נפסקה ביום 8/6/2021.

עיקר טענות המשיב

המשיב טוען כי דין הערר להידחות מאח והעוררות מבקשות להעניק להן פטורים בדיעבד בגין נכס שבו נעשה שימוש לאחסון ולאשר את בקשתן להסיר את רישומן בנכס בתקופת ביניים עד למסירתו למחזיק אחר.

ברגנר 12

- העד מטעם העוררות לא ידע להשיב מתי העוררות קיבלו חזקה בנכס ומתי נערכה פנייה למשיב.
- המשיב טוען כי העוררות פנו אליו ביום 21/3/2021 וביום 8/4/2021 והעוררות ציינו על פנייתן את יום 7/3/2021.
- המשיב השיב לפניות אלו ביום 19/4/2021. העוררות לא הגישו ערר כנגד החלטה זו. העררים הוגשו כנגד החלטת המשיב על השגות מאוחרות יותר מיום 24/11/2021. מאחר ולא הוגש ערר במועד, ההחלטה הפכה לחלוטה.
- לגופו של עניין, העוררות הגישו תמונות של הנכס, אך לא ידוע מועד צילומן ולא ידוע מי צילם אותן. המשיב מפנה לעדות העד בעניין זה. העד מטעם העוררות לא חלק על כך שהתמונות שהוצגו מטעם המשיב הן של הנכס. לא הוכח איזה מהתשובוניות שצורפו הן של הכתובת ברגנר 12 להבדיל מברגנר 13 או 14. המשיב מוסיף, כי אם אוחסנו בנכס חומרים ששימשו את שיפוצי הנכסים בכתובות הסמוכות, הרי שאין לחשבוניות אלה כל משמעות לעניין חובת ההוכחה. בנוסף, העוררת לא הציגה ראיות לכך שהנכס נותק ממס ומחשמל.
- תיעודו של העד מטעם המשיב, מר רוני וקנין, מלמד כי בנכס נראה ציוד, ומאוחסנים בו חומרים וחפצים המיועדים לשיפוץ בכתובת אחרת. הנכס מרוצף, קירותיו תקינים, הוא מקורה וניתן לראות כי הוא מחובר לחשמל. הנזק שנראה פעוט ביותר, ונצפה בביקורת מיום 23/11/2021, לפיו הוסרו מרצפות בגודל 1.5 מ"ר, כאשר בשאר השטח לא נראו עבודות שיפוץ. העוררות לא הצביעו על נזק נוסף שנגרם לנכס למעט שטח זה, שהינו טפל וחסר משמעות.
- העוררות לא סיפקו כל הסבר לכך שהערר הוגש כשבעה חודשים לאחר תשובת מנהל הארנונה להשגה ודי בכך על מנת לדחות את הערר על הסף.

- העוררות ביקשו לקבל פטור לנכס ריק מיום 1/3/2021, אולם הן פנו לראשונה ביום 21/3/2021 ולכל המוקדם ביום 10/3, ופנייתן מתייחסת למועד מיום 7/3/2021. לפי תקנה 13 לא תינתן הנחת נכס ריק לתקופה פחותה מחודש ימים. לכן, גם אילו היה הנכס ריק, לא ניתן להעניק את הפטור אלא ממועד הפנייה. לא הוצגה כל ראיה לכך שהנכס היה ריק ולכן דין הערר להידחות.

באשר לטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש;

- המשיב הציג תיעוד בתצהירו לכך שהעוררות לא שיתפו פעולה עם תיאום ביקורת בנכס. אמנם החוקר מר אסף גבאי לא הגיע להעיד על תצהירו, אך בנסיבות המקרה, לא ניתן לקבל את טענות העוררות שלא נערכה ביקורת בנכס, כשהאחריות לכך רובצת לפתחן.
- התמונות שהציגו העוררות צולמו לאחר הביקורת מטעם המשיב, ולפני הביקורת מחודש נובמבר. ברור כי העוררות לא הוכיחו כי הנכס ניזוק, ואם ניזוק, מתי ניזוק. חלק מהתמונות שצולמו, על פי עדותו של מר וקנין, אינן של הנכס. בביקורת מחודש נובמבר התברר כי נעשה בנכס שימוש בפועל, והוא אינו ריק מיושבים או מצויד. בנסיבות אלו, אין מקום להעניק לנכס פטור שכן אינו ריק. בנוסף, די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש לאחסון, על מנת לשלול את הפטור המבוקש. מכאן, כי בנכס ניתן היה לעשות שימוש ואף נעשה בו שימוש.
- העוררות פנו למשיב ביום 13/7/21. המשיב דחה את טענותיהן ביום 4/8/21 (נשלח ביום 22/8) ולא הוגש ערר כנגד החלטה זו.
- מר וקנין קיים ביקורת בנכס בחודש אוגוסט ומצא כי הנכס ראוי לשימוש ולא נערכים בו שיפוצים. לא הוצגו ראיות המעידות על נזקים בהיקף דומה לזה שנקבע בפסיקה. לא הוכח כי הנכס נהרס או ניזוק, אלא, לכל היותר, כי שימש לאחסנה של ציוד לצורך שיפוצים בכתובת אחרת.

ברגור 13

- שטח זה הוחזק בידי העוררת במועדים 1/3/2021 – 9/9/2021. העוררת אינה חולקת על כך שהחזיקה בנכס עד ליום 8/6/2021.
- טענות העוררות ביחס לסיווג נטענות בהרחבת חזית אסורה ונטענו לראשונה בסיכומים. העוררות לא הגישו השגה כנגד חיוב זה ולכן יש לדחות את הטענה על הסף.
- העוררת לא הציגה ראיות כלשהן לשימוש, כנטען, ולכן החיוב תחת סעיף 3.2 נעשה כדין.
- העוררות פנו לראשונה בעניין חדילת חזקה רק בחודש יולי. הודעתן התקבלה אצל המשיב רק ביום 29/7, משכך אין עילה לקבל את טענות העוררות ביחס למועדים שקדמו למסירת ההודעה.
- העוררות התבקשו לצרף מסמכים המעידים על שינוי החזקה, ובנסיבות בהן נרשמה החזקה, הדרישה הינה סבירה, קל וחומר כשהמחזיקה החדשה הודיעה על קבלת החזקה בחלוף כחודש לאחר מכן.

העוררות לא הלינו על החלטת המשיב, ולכן פקעה זכותן להגיש ערר כנגד החלטה זו, והיא הפכה לחלוטה. הערר כאן הוגש כנגד החלטה מיום 14/11/2021 ולא כנגד החלטה מיום 5/8/2021.

לימים התברר כי החזקה הועברה לחברת עמידר רק ביום 9/9/2021. לא הומצאו מסמכים המלמדים על מועד אחר.

לאור כל האמור, המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף ולגופו.

דיון והכרעה

ברגור 12 נכס 2000343931

טענת הסף;

המשיב טוען כי בקשת העוררת נענתה עוד ביום 19/4/2021 ואילו הערר הוגש רק בחודש ינואר 2022 ולכן יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשתו.

בפנינו תשובת מנהל הארנונה לפניית העוררת מיום 24/11/2021, המתייחס לנכס זה, וכולל התייחסות לביקורת שנערכה ביום 18/1/2021, בה נמצא כי הנכס אינו ריק וביקורת מיום 23/11/2021 בה נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב לא התייחס בטענותיו לביקורת מחודש ינואר 2021 שזכרה בתשובת מנהל הארנונה.

בפנינו תשובה קודמת של מנהל הארנונה ביחס לנכס זה, מיום 4/8/2021, בה התייחס מנהל הארנונה לבקשה להנחת נכס ריק והשיב כי נמצאו בנכס חפצים וחומרי בניין בביקורת מיום 1/8/2021. ביקורת זו לא נזכרה בתשובה מיום 24/11/2021.

מכתב מנהל הארנונה מיום 19/4/2021 מתייחס לביקורת שנערכה ברחוב ברגור 12 ביום 11/4/2021 אך מתייחס לנכס שמספרו 2000343933 ולא 931. לתצהירי המשיב לא צורפה ביקורת מיום 11/4 בנכס זה.

בנסיבות אלו, על אף טענת הסף, בחנו את טענות העוררת לגופם של דברים, כאילו הוגש הערר במועד, ובהתבסס על זכותה להגיש ערר כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 24/11/2021. למען הזהירות, אנו מאריכים את המועד להגשת ערר ביחס לנכס זה עד למועד הגשתו בפועל.

בהתייחס לטענה כי הנכס ריק;

הוצגה בפנינו בקשה לקבלת הנחה מארנונה לנכס ריק, חתומה וערוכה כתצהיר בפני עורך דין על ידי מר דרור קורן מטעם העוררות, שנחתמה ביום 7/3/2021. על פי הצהרתו, לא נעשה בנכס שימוש מיום 1/3/2021. על פי אישור משלוח הפקס הודעה זו נשלחה למשיב ביום 10/3/2021. העוררות הציגו אישור משלוח של בקשה לנכס לא ראוי לשימוש מיום 8/4/2021.

בהתבסס על כלל המסמכים בפנינו, גם אם נקבל את הצהרת מר קורן מטעם העוררת, הטענה כי הנכס היה ריק יכולה להיטען לכל המוקדם מיום הגשת הבקשה למשיב, 10/3/2021, ועד ליום

8/4/2021. מדובר בתקופה פחותה מ- 30 יום ולכן בהתאם לתקנה 13 (ד) לתקנות ההסדרים במשק המדינה, ממילא לא ניתן להיעתר לבקשה להענקת הפטור.

בהתייחס לטענה כי הנכס אינו ראוי לשימוש ;

בפנינו בקשת העוררות מיום 8/4/2021. דו"חות הביקורת שצורפו לתצהירי העוררות מיום 11/4/2021 מתייחסות לכתובת ברחוב ברגנר 14, שם, על פי הנטען, קיבלו הנכסים פטור בהיותם לא ראויים לשימוש.

בהתאם להחלטת הוועדה בדיון המקדמי, שקלנו האם לקבל את "הרשומה המוסדית" שהמציא המשיב, שנכתבה על ידי החוקר מר אסף גבאי, שלא העיד על תצהירו, לאור סיום תפקידו בעירייה. על פי האמור בתדפיס שצורף, מר גבאי ניסה לתאם ביקורת עם העוררות בין התאריכים 8-15/3/2021 ללא הצלחה. התדפיס שצורף לתצהירו של מר גבאי מתייחס לכתובת ברגנר 13 ולא לכתובת ברגנר 12 ולכן לא ניתן לקבוע כי אי שיתוף הפעולה בתיאום נוגע לנכס בעניינו נטענה טענה זו. שנית, מר גבאי מתייחס לפניות מחודש מרץ, בעוד על פי החומר בפנינו, מדובר בפנייה של העוררות מחודש אפריל. כך שניסיונות תיאום ביקורת מחודש מרץ לא יכולים להתייחס לפנייה מחודש אפריל. החוקר מר גבאי לא התייצב לדיון ההוכחות מאחר וסיים את תפקידו בעירייה, ולכן לא ניתן היה לעמת איתו עם האמור. לפיכך, החלטנו למחוק את תצהירו של מר גבאי על צרופותיו מתיק הערר.

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 1/8/2021 שנערך על ידי החוקר מר רוני וקנין בכתובת ברגנר 12 בנכס זה בו נכתבו הממצאים הבאים :

"במקום נראה ציוד, כלי עבודה וחומרי בניין מאוחסנים המשרתים את עבודות השיפוץ מכתובת ברגנר 14 כגון : יחידות מיזוג אוויר לפני הרכבה, חבילות של ריצופי קרמיקה, צגרת חשמל ואיסנטלציה, פחי צבע, שקי דבק ומלט, מסלולי פח לבניית קירות גבס ועוד שאר ציוד וחומרי בנין שונים".

בביקורת זו לא צוין דבר תחת סעיף "נוכחים מטעם הלקוח" וכן לא צוין דבר תחת "התייחסות הלקוח", ולכן, בנסיבות העניין, לא ברור על מה נשענת המסקנה כי חומרי הבניין קשורים לשיפוץ ברחוב ברגנר 14. אנו מניחים כי מסקנה זו יכולה להתקבל על הדעת ככל שהייתה מבוססת על ממצאים כלשהם, לרבות טיב וסוג החומרים, כמות החומרים ביחס לשטח הנכס, או על התייחסות הלקוח, הקבלן או מי מטעמם, אבל בהיעדר פירוט העובדות מהן נגזרה מסקנת החוקר, ומשעובדה זו הוכחשה על ידי העוררות, לא נוכל לקבל את טענת המשיב כי הנכס שימש לאחסנת חומרי בניין וחפצים עבור שיפוץ בנכס אחר.

דו"ח הביקורת מיום 23/11/2021 כולל גם הוא מסקנה דומה, לפיה הציוד בנכס משרת את השיפוץ ברחוב ברגנר 14. גם כאן, לא הונחו בפני הוועדה עובדות המובילות למסקנה זו, שכן לא צוינו בדו"ח נוכחים מטעם הלקוח ולא צוינה בו התייחסות הלקוח. לכן מסקנתנו ביחס לדו"ח זה זהה.

העוררות המציאו תמונות של הנכס ברחוב ברגר 12 וכן קבלות שלטענתן מוכיחות כי הנכס היה בשיפוץ והוא אינו ראוי לשימוש. בתמונות נראה חלק מן הריצפה שנעקרה ממקומה (המשיב טען כי מדובר בחלק טפל) ובשאר הנכס נראים קרשים רבים, קירות גבס להתקנה, סולמות ועוד כלי עבודה. לא ברור אם התמונה בה נראה חלון קשת ובה אין ריצפה היא של הנכס ברחוב ברגר 12 וכך גם לא ברור האם תמונת פסולת הבניין בה נראים שקים ובהם בעיקר פסולת ברזל שייכת לנכס זה. הקבלות שצורפו לתצהירי העוררות מתייחסות לאספקת פועלים, חלונות ודלתות, עבודות ריצוף, חידוש תעלות מים בגג רעפים, התקנת בידוד, צביעה, והן עבור הכתובת ברגר 12. גם אם קיים ספק בדבר, איננו יכולים לקבוע כי הקבלות מתייחסות לעבודות בכתובת אחרת, כטענת המשיב, שכן הן מתייחסות לכתובת נושא הערר.

לאור כל האמור, בשים לב להיקף השיפוץ העולה מן הקבלות שצורפו, לתמונות הנכס שצירפה העוררת, בשילוב התמונות בביקורת שנערכה על ידי המשיב, ולכך שלא הונחו בפנינו עובדות על בסיסן נוכל לקבוע כי מדובר בציד שמאוחסן עבור עבודות בנכס אחר, ולא בלי היסוס, אך בשים לב לנטל ההוכחה במשפט האזרחי, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הנכס היה לא ראוי לשימוש בתקופה מיום 8/4/2021 ועד סוף שנת 2021.

הנכס ברחוב ברגר 13;

טענות העוררות בדבר סיווג הנכס נדחות על הסף, מאחר ומדובר בהרחבת חזית אסורה, ובטענות שלא נטענה בפני מנהל הארנונה בהשגה. משכך, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות אלו.

באשר למועד רישום חדילת החזקה;

בפנינו הודעת מנהל הארנונה לפיה הנכסים 43943 ו- 395456 נרשמו על שם העוררות מיום 1/3/2021.

כאמור בפתח הדברים, ניתנה לחברת עמידר הזדמנות להגשת תגובה לתיק הערר. חומרי הערר הומצאו לה וקיים בתיק אישור מסירה שהמציאו העוררות. עד למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה התייחסות חברת עמידר לטענה בדבר מועד חילופי המחזיקים.

הודעת חברת עמידר מיום 8/6/2021 לשוכר הנכסים אמנם הובילה לפקיעת ההסכם בין העוררות ובין שוכר הנכסים, אולם אין בכך כדי ללמד שהעוררות לא המשיכו להחזיק בנכסים בכתובת זו תקופה נוספת, ולכל הפחות עד שהדבר נודע להן. פקיעת ההסכם אינה מלמדת, כשלעצמה, על חדילת החזקה ולכן לא ניתן לקבל את טענת העוררות כי על בסיס מכתב עמידר מיום 8/6/2021 יש להסיר את העוררות מרישומן כמחזיקות.

העוררות והמשיב לא צירפו את הודעת החדילה של העוררות, על אף שברור כי הודעה זו נמצאת הן ברשות העוררות והן ברשות המשיב.

ביום 5/8/2021 השיב מנהל הארנונה לפניית העוררות מיום 29/7/2021 (שלא צורפה) כי ככל שהעוררות מבקשות לרשום את חברת עמידר כמחזיקה בארנונה יש להמציא פרוטוקול מסירת נכס תקף. כנגד החלטה זו לא הוגש ערר וחלף המועד להגשתו. מכתב זה נזכר בתשובת מנהל הארנונה מחודש נובמבר 2021 בה ציין המשיב כי החזקה הועברה ביום 9/9/2021.

כאמור, רישום העוררות כמחזיקות בנכס הוסר רק ביום 9/9/2021; בפנינו הודעת מנהל הארנונה לחברת עמידר מיום 14/11/2021 לפיה נענתה בקשת עמידר להעביר את הנכסים על שמה החל מיום 9/9/2021 בהתאם לפרוטוקול מסירת נכס.

מכל מקום, לגופם של דברים, אין בפנינו הודעת חדילת חזקה של העוררות; הן העוררות והן המשיב נמנעו מלהציג הודעה זו. לכן, ממילא לא נוכל לקבוע כי לגופם של דברים הוכח שהעוררות המציאו הודעה על חדילת חזקה כדין, ואף לא נוכל לקבוע כי היה על המשיב להסיר את רישומן בהתאם להודעה זו ועל פי הוראות פקודת העיריות.

בנסיבות אלו, הערר ביחס לטענת חדילת החזקה בנכס בברגנר 13 נדחה הן על הסף, משלא הוגש ערר כנגד ההחלטה במועד, ואף לא הוגשה בקשה להגשת הערר באיחור, והן לגופו, משלא הוכח כי נמסרה הודעה ערוכה כדין על חדילת חזקה בנכסים על ידי העוררות.

סוף דבר ;

הערר מתקבל בחלקו.

אנו דוחים את הטענה כי הנכס ברחוב ברגנר 12 היה ריק מאחר ומדובר בתקופה קצרה מ- 30 יום. קיבלנו את טענת העוררות, לא בלי היסוס, כי הנכס בברגנר 12 היה לא ראוי לשימוש מיום 8/4/2021 ועד 31/12/2021.

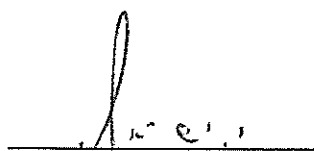
אנו דוחים את הטענה כי יש לקבל את הודעת חדילת החזקה של העוררות מיום 8/6/2021, שהוגשה בחודש יולי 2021, הן מאחר וחלף המועד להגשת ערר, והן משלא הוכח המועד בו העוררות חדלו מלהחזיק בנכסים ולא הוכח כי הוגשה למשיב הודעת חדילת חזקה כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13.8.23

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.

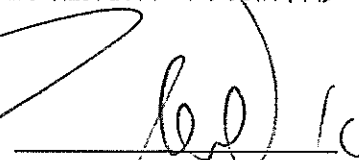


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הכהן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023158

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: שלמה כהן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד ג': חברת אסיאתי ווק אווי (2017) בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב צייטלין 1, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000210155 ח-ן ארנונה מס' 11173551 ששטחו 67 מ"ר ומסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

ביום 27/7/2021 הוגשה בקשה לזימון צד ג', שוכרת הנכס, חברת אסיאתי ווק אווי (2017) בע"מ (להלן – "השוכרת"). ביום 29/7/2021 הודיע המשיב כי הוא מסכים לבקשה. ביום 11/8/2021 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה צורפה השוכרת כצד שלישי לערר. בהחלטה נקבע כי ב"כ העוררת ימציא לידי הצד השלישי את כלל החומר בתיק הערר והצד השלישי תגיש תגובה לתיק בתוך 30 יום. ביום 30/9/2021 הוגשה תגובה מטעם הצד השלישי.

ביום 27/10/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. הצד השלישי לא התייצב לדיון. בהחלטת הוועדה נקבע כי הצד השלישי תמציא את תגובתה לידי ב"כ העוררים וכן נקבע כי טענת העורר לפיה לא התקבלה תשובה להשגה הראשונה שהגישה העוררת תידון במסגרת ההחלטה הסופית בערר. בנוסף, נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 7/11/2021 הגיש ב"כ העוררים ייפוי כח של כל בני המשפחה, שעל פי הנטען נמצאים בעשור השמיני / התשיעי לחייהם, וציין כי העורר וב"כ מייצגים את כל בני המשפחה בהליך.

ביום 16/3/2022 הגישו העוררים בקשה להשתתף חיובי הארנונה על הצד השלישי עקב התעלמותו מהוראות הוועדה. ביום 30/3/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה, לפיה על הצד השלישי לפעול

על פי החלטת הוועדה מיום 27/10 בתוך 7 ימים וכי המזכירות תוודא המצאת החלטה זו לידי הצד השלישי.

ביום 7/4/2022 הוגשה הודעה מטעם הצד השלישי על החלפת ייצוג ובקשה מוסכמת למתן ארכה להמצאת התגובה במלואה לב"כ הצדדים. ביום 14/4/2022 הודיעה ב"כ הצד השלישי כי תגובתה, על נספחיה, הומצאה לידי ב"כ הצדדים.

ביום 10/5/2022 הוגש תצהיר מטעם העורר מר שלמה כהן. ביום 3/7/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב, חתום על ידי מר מישל כהן, חוקר שומה. ביום 14/7/2022 הוגש תצהיר מטעם הצד השלישי, חתום על ידי מר שלומי רוכוביץ, מנהל רשת ווק אווי הנמצאת בבעלות אסיאתי ווק אווי (2017) בע"מ.

ביום 18/9/2022 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומים לתיק הערר. בהמשך לכך, הוגשו סיכומי הצדדים.

עיקר טענות העוררים

ביום 21/2/21 הודיע המשיב לעורר כי הנכס נושא הערר מועבר מאדם שאינו מוכר לו בשם אנטון סימנטוב לחזקת העוררים.

ביום 24/2/21 פנה העורר למשיב בפקס על מנת להותיר את הרישום על שם הצד השלישי, השוכרת עימה התקשר בהסכם.

המשיב לא התייחס להשגה האמורה ולכן ביום 10/5/21 פנה בשנית למשיב.

ביום 7/7/21 השיב המשיב כי לא נמצאה הפניה הראשונה של העורר והשיב לגופה של ההשגה.

רכז חיובים אצל המשיב, אישר כי הפקס אליו נשלחה הפניה הראשונה של העורר הוא נכון ולכן לא ברור כיצד ייתכן שהתקבל אישור קבלת פקס והוא לא הגיע לידי המשיב.

המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 6/4/21, עובדה שאינה מתיישבת עם הטענה שהמשיב לא קיבל את פניית העורר לפני 11/5 שכן ביקורת נשלחת רק בעקבות פנייה מצד הנישום.

רכז החיובים לא ידע לציין מהן הנסיבות בהן נשלחה ביקורת יזומה מצד המשיב לנכס ביום 6/4/21.

בהתאם לחוק, אי מענה להשגה של העורר תיחשב כקבלת טענות הנישום. העוררים מפנים לפסיקה בנושא.

לגופם של דברים ;

העוררים התקשרו בהסכם שכירות עם הצד השלישי. ההסכם מיום 1/2/20 ועד ליום 31/1/21 וכולל 3 תקופות אופציה כל אחת לשלוש שנים. על פי ההסכם. על השוכר להודיע ככל שאינו מעוניין לנצל את זכות האופציה. ובמידה ולא יודיע דבר. השכירות תחודש אוטומטית לכל 3 שנות אופציה.

העוררים לא קיבלו כל הודעה מאת הצד השלישי ולפיכך תקופת האופציה התחדשה. הצד השלישי לא המציא את המכתב הנטען לגבי אי מימוש האופציה והודה כי אין בידיו אישור מסירה.

בהסכם השכירות נאסר על השוכרת למסור / להשכיר / לאפשר שימוש במושכר למאן דהוא ללא אישור בכתב של העוררים. צד ג' מסר את הנכס לידיה של אנטון ללא אישור או יידוע של העוררים והמשיב רשם את אנטון כמחזיק בנכס. הטענה כי מדובר במסירת זיכיון אינה רלוונטית. הסכם הזכיינות כולל הטעיה מפורשת כי הרשת שוכרת את הנכס יחד עם אנטון וכי אנטון הוא שוכר הנכס.

העוררים מפנים לסתירות שונות בדברי העד מטעם הצד השלישי וטוענים כי אינו אמין.

ביום 29/10/20 אנטון נרשם כמחזיק בנכס במקום הצד השלישי ללא אישור העוררים. ביום 4/2/2021, כשלושה חודשים לאחר מכן, הוא פנה למשיב בהודעת חדילה והחזקה בנכס הוחזרה לעוררים.

העוררים טוענים כי לצד השלישי היו מפתחות לנכס, נציגים מטעמו נכנסו ויצאו מהנכס והוא שכר מתווך נדל"ן לצורך השכרת הנכס ומסר בידי מפתחות.

חרף ההתנהלות העבריינית וחסרת תום הלב של הצד השלישי, והפרות של הסכם השכירות, המשיב רשם את העוררים כמחזיקים בנכס. המשיב פעל ממניעים כלכליים בלבד בניגוד להוראות החוק כדי לגבות ארנונה בכל מחיר.

בהתאם לסעיף 326 לפקודת העיריות ישות תרשם כמחזיקה בנכס רק לתקופה ארוכה מ- 12 חודשים. הצד השלישי נרשם כמחזיק לתקופה של שנה. כאשר אנטון פנה למשיב לרישומו כמחזיק, על פי הסכם הזכיינות, ביום 29/10/21, עמדו לנגד עיני המשיב שלושה חודשים בלבד ולכן המשיב לא יכול היה לאפשר את רישומו של אנטון כמחזיק.

מדובר בעצימת עיניים מפורשת של המשיב מפעולות בלתי חוקיות ו/או בידיעה קונסטרוקטיבית שקיימת לו.

המשיב לא אמור היה לרשום את אנטון כמחזיק ללא הסכמת הבעלים ולכן גם לא יכול היה לקבל את הודעת החדילה שלו שלא בוצעה על ידי הצד השלישי.

המשיב אמור היה להודיע לעוררים על שכירות המשנה. כך נוהג המשיב ולא ברור מדוע לא פעל כך. לאחר הודעת החדילה של אנטון המשיב אמור היה להשיב את החזקה לצד השלישי.

עדות רכז החיובים לפיה הסתמך על הודעה לגבי אי מימוש האופציה אינה הגיונית, שכן ביום 9/2/21 מסמך זה טרם הגיע לידי העירייה. מסמך זה לא הגיע לידי העוררים וכנראה נכתב בדיעבד.

העוררים מניחים כי המשיב רשם את החזקה על שם הבעלים ולא על שם הצד השלישי בשל התכנות הגבייה הנוחה ביותר.

מבחינה עובדתית, הצד השלישי המשיך להחזיק בנכס, והיה בעל הזיקה הקרובה ביותר. עצם ההתקשרות עם מתווך מטעמו, מעידה על הכרתו באחריות ובחזקה בנכס.

ביום 6/4/21 נערכה ביקורת בנכס והוא נמצא סגור. לא ברור מדוע לא בוצעה ביקורת חוזרת בנכס, על אחת כמה וכמה לאחר הפנייה השנייה של העוררים מחודש מאי.

לאור כל האמור, העוררים טוענים כי יש לרשום את הצד השלישי כמחזיק בנכס עד ליום 31/12/2021, בין אם על דרך קבלת הטענה המקדמית בדבר אי מתן מענה להשגה, ובין אם על דרך הקביעה כי שינוי המחזיקים בוצע בשיקול דעת שגוי של המשיב.

בסיכומי התשובה העוררים מוסיפים כי:

הטענה המקדמית בסיכומים לא עלתה בדיון המקדמי ולא ניתן להעלותה בסיכומים.

חזקת התקינות אינה חומת ברזל. אישור הפקס של העוררים מהווה סדק בחזקת התקינות של המשיב.

לא מצופה מהמשיב להיות צד לסכסוך מחזיקים, אך העירייה אינה יכולה להשתתף בפשע של הפרת חוזה לצורך נוחות הליכי הגבייה.

ההתייחסות לפינוי חד צדדי על ידי ב"כ העורר התייחסה לעצם הנטישה, הרס רב, עקירת מתקנים והותרת חפצים תוך שימוש בו כמחסן.

הטענה ביחס להמלצת הוועדה שנוכרה בסיכומי הצד השלישי לא הייתה ולא נבראה.

עיקר טענות המשיב

העורר הוא מר שלמה כהן בלבד, שכן המחזיקים האחרים בנכס לא הגישו השגה וערר ולכן רישומם יוותר על כנו ללא קשר לתוצאת הערר.

על העורר הנטל להוכיח כי ההשגה שלא נענתה במועד התקבלה בפועל אצל המשיב.

בספרי העירייה אין כל תיעוד לקבלה בפועל של הפנייה קודם להגשת הערר. מצופה היה מהעורר לוודא טלפונית קבלת ההשגה בהתאם לתקנות התקסד"א.

הסנקציה של קבלת הערר צריכה להיות מופעלת רק במקרה שישנה וודאות שהיא אכן הומצאה למנהל הארנונה.

המסמך שהציג העורר מחודש פברואר 2021 נעדר פירוט מינימאלי ולכן ספק אם הוא מהווה השגה כדין.

העורר לא כלל בהשגה מחודש מאי טענה ביחס לסנקציה של קבלת הערר.

הביקורת מיום 7/4/21 היא ביקורת יזומה של מחלקת מידע עסק ולא קשורה לפניה כלשהי מצד העורר.

לגופם של דברים ;

רישום הערר כמחזיק הינו כדין. תבות בעל הנכס בארנונה היא חבות שיורית.

החל מיום 1/2/21 ועד ליום 31/12/21 מר אנטון סימונוב היה רשום בספרים כמחזיק בנכס כזכיון של הצד השלישי, שוכרת הנכס, והוא נרשם כשוכר משנה בהסתמך על הסכם זכיונות.

לא הייתה מניעה לרישומו כמחזיק, שכן מגבלת השנה בסעיף 26 לפקודת העיריות נבדקת על פי משך השכירות החוזית של הנכס, ולא על פי היום בו התקבלה ההודעה על הסכם השכירות.

הטענה לפיה נדרש אישור מבעל הנכס להשכרה בשכירות משנה היא טענה חוזית אזרחית, שאינה בסמכות המשיב, ומקומה להתברר בפני בית המשפט המוסמך. גם נוהג המשיב אינו בסמכות הוועדה ודינו להידחות על הסף.

בעקבות הודעתו של מר סימונוב למשיב על חדילת חזקה מיום 1/2/21, ובהיעדר מחזיק בעל זיקה קרובה יותר לנכס, הועברה החזקה לבעל הנכס.

מועד תום השכירות הראשית של הנכס הסתיים במועד החדילה 1/2/21.

המשיב מכבד הודעות חדילה שנמסרות לו בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

ביום 3/6/21 התקבל בעירייה מסמך מאת הצד השלישי המופנה לעורר על אי מימוש האופציה.

הוועדה נעדרת סמכות לדון בסכסוך מחזיקים. בין העורר ובין הצד השלישי קיים סכסוך חוזי החורג מעבר לנושא הארנונה.

במכתב ב"כ העורר, עו"ד אבי ניסן כהן, מיום 30/3/21, עולה כי העורר קיבל לידיו את מפתחות הנכס בחודש מרץ 21, סייע בפועל למצוא שוכרים חלופיים והנכס פונה מצידו. העורר אישר בחקירתו כי השוכרת פינתה ציוד השייך לו. העורר אף כינה את פינוי הנכס 'בריחה' מה שמלמד שהנכס לא היה פעיל. העד מטעם הצד השלישי אישר בחקירתו כי הרשת של הצד השלישי נסגרה. בביקורת יזומה מחודש אפריל נמצא שהנכס סגור. בתמונות שצירף העורר מחודשים מרץ ויוני 21 נראה שלט להשכרה ותריס גלילה סגור.

מצב בו נודע למשיב כי שוכר עזב את הנכס, אין הוא יכול לעצום את עיניו וחובה עליו להשית את הארנונה על בעל הזיקה הקרובה ביותר.

נטל ההוכחה על העורר וחזקת התקינות המינהלית במקרה זה לא נסתרה.

עיקר טענות הצד השלישי

הצד השלישי הינו רשת מסעדות לממכר אוכל אסייתי המפעילה את סניפיה באמצעות זכיינים. הנכס הושכר לצד השלישי בחודש פברואר 2020 למטרת הפעלת סניף הרשת במקום.

בחודש מרץ 2020 חתם צד ג' על הסכם זיכיון עם מר אנטון סימונוב. בהתאם להסכם הזיכיון הועברה החזקה בנכס לזכיון.

השכירות הסתיימה מבלי שהוארכה תקופת השכירות, הזכיון פינה את הנכס ביום 31/1/2021 והנכס הוחזר לעורר כשהוא סגור, פנוי וללא שימוש.

ביום 4/2/21 נמסרה למשיב הודעת חדילה בהתאם לפקודת העיריות, ובהתאם נרשמו בעלי הנכס כמחזיקים.

בין העורר והצד השלישי מחלוקות שהגיעו להליכים משפטיים וללשכת הוצלי"פ.

עיקר טענות העורר בהשגה נוגעות לפרשנות תנאי הסכם השכירות והיחסים החוזיים בין הצדדים. במכתב עו"ד אבי ניסן מיום 30/3/2021 נכתב כי הנכס פונה על ידי צד ג', המפתחות הוחזרו לידי העורר וכי הוא מנסה להשכירו.

מהתמונות שצורפו לתצהיר העורר והמשיב עולה כי הנכס סגור ולא פעיל ועליו שלט להשכרה.

החל מיום 1/2/21 עמד הנכס ריק וללא שימוש והמפתחות הוחזרו לעורר.

עם הודעת חדילת החזקה, נותקה הזיקה בין הצד השלישי לנכס, והחזקה חזרה לבעלי הנכס, שהם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

בבר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נקבע כי אין להעביר למשיב את ההכרעה בסכסוך חוזי בין צדדים.

לאור כל האמור רישום הנכס על שם העורר נעשה כדין.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו את כתבי הטענות מטעם הצדדים, בחנו את חומר הראיות שהונח בפנינו ושמענו את המצהירים מטעם הצדדים, ובפרט לאחר שקראנו בעיון רב את המאמץ מצד ב"כ העוררים לייצר אבחנה בין מקרה זה ובין 'סכסוך מחזיקים' רגיל, שגם לשיטתו אינו מעניינו של המשיב, ולאחר התלבטות, לאור הטענות הקשות של העורר, הנוגעות למערכת היחסים החוזית בינו ובין הצד השלישי, הגענו למסקנה כי אין מנוס מלדחות את הערר.

נבקש לציין כי התרשמנו ממהימנותו וכנותו של העורר שהעיד בפנינו, והתקשה להביע את תסכולו ותחושותיו הקשות בעקבות השכרת הנכס לצד השלישי, והאופן בו פירש את מערכת היחסים עימו, אולם אין זה בסמכותה של ועדת הערר לקבוע ממצאים כלשהם ביחס למערכת היחסים הסבוכה בין הצדדים וביחס לטענות שנטענו.

בפני המשיב חוזה שכירות שהיה בתוקף לשנה אחת ועד ליום 31/1/2021. המשיב העביר את החזקה בנכס לזכיון מטעם הצד השלישי, שהחזיק בפועל בנכס כזכיון. הזכיון, מטעם הצד השלישי, הודיע על חדילה ביום 4/2/2021. הודעת החדילה מתיישבת עם העובדה שבביקורת בנכס מיום 7/4/2021 (גם אם הסיבות לביקורת זו לא ידועות) הנכס נמצא סגור. הצדק עם העורר כי העובדה שמחז, השגתו לעירייה לא התקבלה, ובכל זאת קוימה ביקורת בנכס בסמוך לאחר מכן, תמוהה. עם זאת, המשיב טען כי הוא נוהג לקיים ביקורות כעניין שבשגרה. ובהחלט ייתכן כי ביקורת כאמור נערכה לאחר הודעת החדילה או מסיבות אחרות. כך או כך, הממצאים בביקורת אינם תומכים בטענה שהנכס מוחזק בידי הצד השלישי. בפנינו גם הודעה על אי מימוש האופציה עם העורר, שגם אם היה מוכח, כפי טען העורר, שהיא נכתבה רק בשלב מאוחר יותר, הרי שדיני הארנונה מתייחסים לחזקה בפועל בנכס, וחובת התשלום בארנונה חלה על המחזיק בפועל ולא על בעל זכות חוזית או אחרת. לא נעלם מעיני הוועדה המכתב מאת ב"כ הצד השלישי מיום 2/2/2021 ביחס למחלוקת בין הצדדים, בנוגע למסירת הנכס בסיום השנה הראשונה. בשים לב למכלול העובדות, גם אם חלקן מעלות תמיהות; כמו העובדה שהעורר שלח השגה למספר הפקס של העירייה וההשגה לא התקבלה (נבהיר למשיב כי איננו סבורים כי על מגישי ההשגות לוודא טלפונית את הגשתן, אך בהחלט מתקבל על

הדעת כי בשל היעדר פרטים מהותיים על גבי המכתב בכתב יד, היא לא טופלה כהשגה, כי בוצעה ביקורת בנכס ללא השגה, אך לאחר ההשגה לא קוימה ביקורת נוספת, אין בתמיהות אלו שהועלו מצד העורר כדי להוביל למסקנה כי המשיב שגה עת העביר את החזקה בנכס על שם העורר, כבעלים של הנכס, בעקבות הודעת חדילה של המחזיק.

כידוע, העירייה אינה צד לסכסוכים בין מחזיקים. עניינה, כמו גם עניינה של ועדת הערר, בשאלה מי החזיק בנכס בפועל בתקופת המחלוקת. משנמצא כי הצד השלישי באמצעות הזכיה עזב את הנכס, וללא קשר לשאלה האם רשאי היה להשתחרר מהתחייבויותיו החוזיות, ולטענות כי נגרמו נזקים פיזיים לנכס, ברור כי בפועל בתקופת המחלוקת הן הצד השלישי והן הזכיה לא החזיקו בנכס, ולכן לא נפל פגם בהחלטה להעביר את רישום החזקה על שם העורר כבעלים.

כידוע, הבעלים הוא המחזיק השירי בנכס. על כל שאר הטענות שנטענו, לרבות האם המחזיק הפר את חובותיו כלפי העורר, להתברר במסגרת ההליכים שממילא מתקיים בין הצדדים, במסגרת ההליך המשפטי ובמסגרת ההליכים למימוש שטר הערבות.

העירייה אינה צד לסכסוך זה ומן הראוי כי יתברר בפני הערכאה המשפטית המוסמכת.

הערר נדחה.

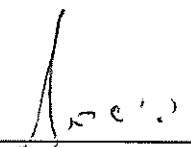
אין צו להוצאות.

אנו מאחלים לעורר בריאות איתנה.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום כ"ט/9/2019

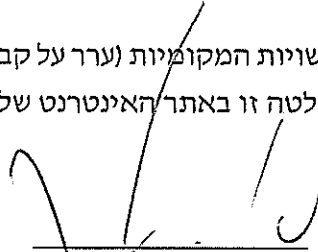
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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.

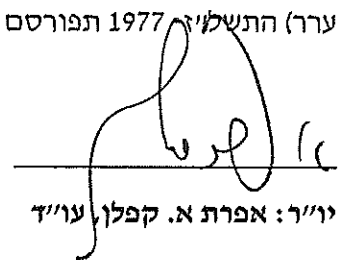


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140023509

שליד עיריית תל-אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: יעקב רובנגקו

אייל אברהם בן נון

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב - יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב קרליבך 9 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000226404 ח-ן ארנונה מס' 11200383 בשטח 154 מ"ר.

העוררים טוענים כי יש להעניק לנכס פטור נכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העיריות") בגין עבודות שנערכו מיום 1/9/2021 ועד ליום 31/12/2021.

לטענת המשיב, הנכס זכה להנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 מיום 16/4/2021 ועד ליום 15/9/2021, ובביקורת שנערכה בנכס ביום 14/10/2021 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות ולכן יש לדחות את הערר.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 18/10/2021 להשגה שהגישו העוררים, השיב מנהל הארנונה כי בבדיקה שנערכה במקום נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ולפיכך לא ניתן לאשר את הפטור. **כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.**

ביום 18/5/2022 התקיים דיון מקדמי בערר. ביום 24/10/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררים. ביום 30/11/2022 הוגש תצהיר מטעם המשיב.

ביום 8/1/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בהמשך לדיון זה הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

דיון והכרעה

בדו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 11/10/2021 נכתב כי הנכס נמצא סגור וכי תואמה ביקורת חוזרת.

בדו"ח הביקורת מטעם המשיב מיום 14/10/2021 צוינו הממצאים כלהלן:

"בנכס נראתה תקרה שלמה, חסרים אריחי תקרה דקורטיבית ומהם השתלשלו כבלי חשמל. הקירות החיצוניים שלמים אך חלק ממחיצות הפנים נראו שבורים ונראתה פסולת על הרצפה. הנכס מרוצף, חסרים חלק מאביזרי חשמל (מנורות, שקעים, מתגים), לא היו פועלים בזמן הביקורת".

לדו"ח הביקורת צורפו תמונות שצולמו בנכס. התמונות תואמות את התיאור המפורט לעיל.

המצהיר מטעם העוררים, מר אייל ישראל רובננקו, הצהיר כי בשלהי שנת 2021, לאחר תקופה בה הנכס לא הושכר, הוחלט על עריכת שיפוץ בנכס לצורך השגת שוכרים חדשים. על פי התצהיר: "השיפוצים בנכס נערכו מיום 1.9.2021 ועד ליום 31.12.2021, ולפיכך הנכס לא היה ראוי לשימוש כלל בתקופה הנדונה, כך שלא ניתן היה לאכלס אותו בצורה מלאה ומוחלטת. עקב השיפוץ תשתיות הנכס בוטלו, קירותיו נפגעו באופן מהותי, רצפת הנכס נסדקה ותקרתו נפגעה כפי שעולה מהתמונות המצורפות להלן".

לתצהיר צורפו תמונות שצולמו מטעם העוררים. במהלך הדיון הוגשו באמצעות העד צילומי צבע צבעוניים.

במהלך דיון ההוכחות העיד העד מטעם העוררים כי: "יקשה לראות שהרצפה לא שלמה, אבל זאת הטענה שלי. הטענה היא שכל הפרקט היה רקוב. ... אני מפנה גם לתמונה האחרונה שרואים את כל הרלסים כתוצאה מפירוק קירות הגבס. אפשר לראות שזה פגע ברצפה". העד אישר שהנכס היה מקורה וכי הבניין לא נותק מתשתיות.

לאחר שעיינו בדו"ח הביקורת ובתמונות שצירפו העוררים, ובפרט בתמונות הצבע שהוצגו במהלך דיון ההוכחות, ולאחר שקראנו את כתבי הטענות שהגישו הצדדים, לרבות את סיכומיהם, הגענו למסקנה כי יש לדחות את הערר.

סעיף 330 לפקודת הערירות קובע כך:

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נקבע כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא

האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, 'י' כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'..."

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"..." על כן, גם אם בנין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בנין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבנין. על כן, כדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבנין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבנין..."

מדו"ח הביקורת שפורט לעיל, וכן מן התמונות שצורפו על ידי העוררים, אנו מתרשמים כי הנכס אכן היה בשיפוץ, ויחד עם זאת, התרשמותנו היא כי אין מדובר בשיפוץ מאסיבי שמבחינת היקפו עונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות כפי שנקבעו בפסיקה.

מן העדות בפנינו עולה כי הוחלפה רצפת הפרקט ומן התמונות עולה כי קירות הגבס הפנימיים נהרסו. התמונות מלמדות בעיקר על פסולת בניה שלא פונתה, בעיקר כתוצאה מפירוק קירות גבס פנימיים ופירוק דלפק קבלה, יותר מאשר על היקף שיפוץ מאסיבי. בנוסף נראים אריחי תקרה בודדים פתוחים ככל הנראה בשל טיפול / שיפוץ תשתיות. לדעתנו, אין בתמונות הוצגו על ידי העוררת כדי ללמד על עמידת הנכס בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות, כלומר אין בהן כדי ללמד כי מצבו הפיסי של הנכס הינו כזה אשר נהרס או ניזק במידה שלא ניתן לשבת בו.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בצמצום, והשימוש בהוראה זו הוא במשורה.

נוסיף גם הפעם, את שצינו לא אחת לאחרונה; הוועדה נתקלת במקרים רבים בפער בין הזכות המצומצמת לפטור מארנונה לפי סעיף 330, לבין התפיסה המוטעית כי כל שיפוץ מקנה זכות לפטור מתחילתו וכל עוד השיפוץ איננו מושלם. יש לזכור כי לשונו של סעיף 330 שעניינה "נהרס בניין... או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" וכן תקופות הפטור הארוכות הנזכרות בסעיפי המשנה, מלמדות על כוונת המחוקק למצב של הרס הנכס או נזקים קרדינליים, שאינם בבחינת שיפוץ שגרתי והכנת נכס לשינוי בשימוש בו. יש גם לזכור שאת רוב שירותי העירייה, המהווים את ההצדקה להטלת הארנונה, ממשיכה העירייה לספק גם לנכס שאין בו שימוש. בתי המשפט וועדות הערר עושים שימוש בסעיף 330 בגמישות מסוימת, על מנת להקל על מחזיקי נכסים גם במקרה של שיפוץ מאסיבי, אולם יש לזכור כי זהו היוצא מן הכלל שאינו מעיד על הכלל, והפטור שניתן חייב להיות מידתי, רק במקרים המתאימים ולתקופה המינימלית ההכרחית.

במקרה שלפנינו לא מצאנו הצדקה להעניק לעוררת פטור כמבוקש.

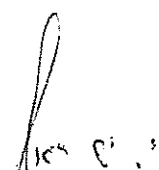
בשולי הדברים, לא מצאנו לנכון להוציא את הראיות שצורפו לסיכומים מטעם העוררת, לבקשת המשיב, וממילא הן לא הועילו להוכחת טענת העוררת שכן מדובר בתמונות לאחר אכלוס הנכס.

הערר נדחה. **בנסיבות העניין אין צו להוצאות.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/4/23

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

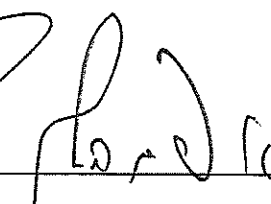
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


י. ש. של

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח


יו"ר: אפרת קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

עררים מס' 140022688

שליד עיריית תל אביב-יפו

140024080

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: יוסף אפרגוט חברת עורכי דין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשטח מטבחון קומתי, וכן שטח טכני בגג המשמש למערכות אנרגיה ומיזוג אוויר, המהווים חלק מנכס הנמצא ברחוב הנצי"ב 30, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000418754 ח-ן ארנונה מס' 10833892.

על פי תשובת מנהל הארנונה מיום 1/3/2021, הנכס בחזקת העוררת מחויב בשטח של 67 מ"ר, הכולל את שטח המטבחון היחסי בקומה (1.79 מ"ר) ושטח טכני יחסי בגג (0.53 מ"ר). בתשובת מנהל הארנונה להשגה, הודע לעוררת כי הפטור מחיוב שטחים משותפים בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה, במידה ואין מחזיק אחד המחזיק בלפחות 80% מן השטח, כולל בין היתר מסדרונות, מעברים, לובי ומדרגות. לעומת זאת, שטחים כגון מטבח, הינם שטחים המוחזקים במשותף, וככאלה יחולקו יחסית בין המחזיקים בקומה ויחויבו בהתאם. מאחר והעורר ציין בהשגתו כי אף הוא עושה שימוש בשטח זה, החליט מנהל הארנונה כי החיוב יוותר על כנו.

ביום 8/6/2021 הגיש העורר בקשה למחיקת כתב התשובה של המשיב בשל איחור בהגשתו. ביום 15/6/2021 התקבלה תגובת המשיב לבקשה. ביום 15/6/2021 החליטה יו"ר הוועדה, לאחר שקראה את טענות הצדדים, שלא למחוק את כתב התשובה, והורתה לקבוע דיון מקדמי בערר.

ביום 7/7/2021 התקיים דיון מקדמי. במהלך הדיון הציג העורר את חוזה השכירות שלו וטען כי המשכירה של הבניין היא חגית נוב בע"מ, הבעלים של כל הבניין, וכי השטח השמור בבניין הוא בחזקתה. בהסכמת הצדדים, החליטה הוועדה לצרף את חברת חגית נוב כצד שלישי להליך, ונקבע כי הצד השלישי תגיש תגובה לערר בתוך 30 יום.

ביום 1/9/2021 הוגשה תגובה מטעם הצד השלישי ובקשה למחיקתה כצד להליך. ביום 1/9/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי הבקשה למחיקת הצד השלישי נדחתה, אולם היא תוכל להחליט אם

להתייצב להליך אם לאו. בנוסף, הורתה יו"ר הוועדה על קביעת התיק לדיון הוכחות וקצבה מועדים להגשת תצהירים.

ביום 17/11/2021 הוגשו תצהירים מטעם הבעלים של העוררת, עו"ד אפרגוט, ותצהיר מאת מר דוד יוסף מימוני. ביום 4/1/2022 הודיע המשיב כי בשים לב למחלוקת, אין בדעתו להגיש תצהירים מטעמו. ביום 28/6/2022 הוגשו תצהירים מטעם חברת חגית נוב בע"מ ומטעם חברת שי דגן השקעות בע"מ (השוכרת הנוספת בקומה).

ביום 14/11/2022 הוגשה בקשה לאפשר לעוררת להגיב לנטען בתצהירי הצדדים השלישיים וכן בקשה להורות לצדדים השלישיים להמציא את חוזי השכירות ביניהם. ביום 24/11/2022 הגישו הצדדים השלישיים תגובה. ביום 24/11/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי תמונת הראיות שלמה וניתן יהיה במסגרת החקירות הנגדיות להתעמת עם כל טענה לפי שק"ד הצד החוקר. ביום 1/2/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בסיום הדיון הורתה הוועדה על הגשת סיכומים.

עיקר טענות העורר

מדובר בשטחים משותפים פטורים מחיוב.

ככל שייקבע כי אינם פטורים מחיוב, יש לקבוע שהעורר אינו מחזיק בהם אלא בעלי הבניין.

לחילופי חילופין, יש לקבוע את חלקו היחסי על 5% בלבד דהיינו 0.16 מ"ר.

טענות הצד השלישי

חגית נוב בע"מ היא בעלי הבניין, כל הנכסים בו מושכרים על ידה לצדדים שלישיים, היא אינה מחזיקה באף חלק בבניין ואינה מקבלת חיובי ארנונה בגינו.

העוררת עושה שימוש במטבחון ובמסדרון שמוביל לתא השירותים. אי השימוש במקרר במטבחון הינו זוטי דברים.

במסגרת חוזה השכירות נקבע כי לעוררת זכות שימוש בלעדית במטבחון יחד עם חברת שי דגן בע"מ, השוכרת הנוספת בקומה. המטבחון והשירותים נמצאים מאחורי דלת זכוכית עם קודן וחקוד מצוי בידי שני השוכרים בקומה.

השטח הטכני על הגג הוא שטח משותף פטור מארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה. החדר הטכני על גג הבניין משמש עבור מנוע המעלית. כל השוכרים בבניין עושים שימוש במעלית.

עיקר טענות המשיב

העורר או מי מטעמו עושה שימוש במטבחון.

הכניסה לשטח הינה באמצעות דלת זכוכית וקודן.

המחלוקת בין השוכרים בקומה נוגעת לשימוש במקרר במטבחון.

השטחים הטכניים בגג הינם שטחים הנכללים בסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה. מדובר בשטח טכני בר חיוב.

דיון והכרעה

לאחר שקראנו את טענות הצדדים ושמענו את כלל העדים החלטנו לדחות את הערר.

בהתאם לחומר הראיות שהוצג בפנינו, השטח הטכני על הגג ושטח המטבחון הקומתי הינם שטחים ברי חיוב בארנונה.

מן העובדות בפנינו עלה כי העורר עושה שימוש במטבחון לחימום אוכל באמצעות טוסטר אובן, נטילת ידיים בכיור, הצבת פח אשפה והנחת כלים על גבי מדף בארון. עם זאת, נתגלעה מחלוקת בין השוכרים ביחס לשימוש במתקנים אחרים במטבח ובין היתר מקרר (כמו גם מכונת קפה).

הוועדה התרשמה כי מדובר בסכסוך בין המחזיקים בקומה, אולם על אף העלבון (המובן) של הבעלים של העוררת מכך שלא התאפשר לו לעשות שימוש במקרר, הדבר לא יוכל להיות מעניינו של המשיב, וכך גם אין מדובר בסוגייה המסורה לסמכותה של הוועדה. אילו יהיה המשיב צד לסכסוכים כגון אלה בין מחזיקים, ואילו יענה לבקשות להפחתת שטחים זעירים, בשל אי שימוש במכשיר זה או אחר במטבח, הדבר יטיל נטל מופרז לעין שיעור על המשיב, שבסופו של דבר יתגלגל על כתפי משלמי המסים. לכן, על אף שהתרשמנו כי אכן לא מאפשרים לעוררת שימוש במקרר, אין בכך כדי לשנות ממסקנת המשיב כי העוררת עושה שימוש בשטח הקומתי המשותף, ובכלל זה הבעלים של העוררת מחמם בו אוכל באמצעות טוסטר אובן שלו, ועושה שימוש בכיור, ולכן היא מחויבת בחלקו היחסי בארנונה בגינו. הדברים עולים גם מן העובדה שהכניסה לשטח זה הינה באמצעות קודן וגם מחוזה השכירות של העוררת. העובדה שלעוררת פינת קפה ומקרר במשרדה, אינה שוללת את השימוש שנעשה בשטח המשותף הקומתי, בין היתר משום שאין לה כיור או מקור מים במשרד.

באשר לשטחים הטכניים בגג; מצאנו מדובר בשטחים משותפים ברי חיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה והעוררת לא הוכיחה אחרת.

סוף דבר;

הערר נדחה.

על אף שמדובר במחלוקת שעשויה להיחשב כזוטות עבור המשיב, ומתוך התחשבות בבעלים של העוררת, לא מצאנו לנכון לקבוע הוצאות.

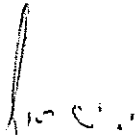
החלטה זו תחול גם על הערר לשנת 2023, שמספרו 140024080, לאחר שבמסגרת דיון בפני ההרכב בראשות עו"ד רות פרינץ מיום 8/8/2022, הצדדים ביקשו להעבירו לדיון בפני הרכב זה.

13/9/23

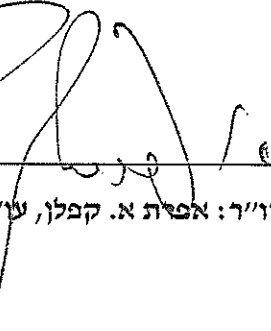
ניתן בהיעדר הצדדים ביום

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 ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: דאובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרית א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023371

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: מ. יוחננוף ובניו (1998) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב נחלת יצחק 20, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000391803 ח-ן ארנונה מס' 11149076 בשטח 411 מ"ר וכנכס מס' 2000203609 ח-ן ארנונה מס' 11148960 בשטח 1,330 מ"ר.

אין חולק כי לנכסים ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 22/9/2020 (מועד תחילת החזקה של העוררת) ועד ליום 30/4/2021.

לטענת העוררת, יש להעניק לנכסים פטור גם עבור התקופה מיום 1/5/2021 ועד ליום 30/6/2021 מאחר ולטענתה השיפוף לא הסתיים ביום 30/4/2021. לחילופין, העוררת טוענת כי יש לחייבה בתעריף זול של "מחסנים".

ביום 16/3/2022 התקיים דיון מקדמי בערר בו הודיעו הצדדים על כוונתם לבוא בדברים ביניהם. בהמשך להודעת המשיב מיום 31/5/2022, כי לאחר בחינת הראיות שהמציאה העוררת אין מנוס מקביעת התיק לדיון הוכחות, נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 14/9/2022 הוגש תצהיר מטעם העוררת. המשיב הודיע כי העוררת לא הודיעה למשיב על מצבו של הנכס בתקופת המחלוקת, אלא לאחר שתקופה זו חלפה, ונוכח זאת אין בידי המשיב ראיות להציג בפני הוועדה. ביום 25/1/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקר העד מטעם העוררת. בהמשך לדיון ההוכחות הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

עיקר טענות העוררת

העוררת פנתה למשיב ועדכנה ביום 30/9/2021 על קבלת החזקה בנכסים מחברת יינות ביתן והודיעה על כוונתה לערוך בנכסים שיפוף מקיף. ביום 24/12/2021 נערכה פניה נוספת.

ביום 25/1/2021 אישר המשיב את הבקשה והעניק לנכסים פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 30/4/2021.

הלכה למעשה, השיפוף בנכסים המשיך עד לפתיחת הסניף ביום 5/7/2021.

העוררת סברה שהעירייה מודעת היטב להמשך השיפוף גם בחודשים מאי – יוני, שכן העירייה שלחה פקחים בשגרה לבדיקת המצב, וכן לא שלחה לעוררת חיובי ארנונה בגין החודשים מאי – יוני, אלא בדיעבד בחודש יולי.

בראשית חודש יולי 2021 (7/7/2021), לאחר שהתקבלה הודעת חיוב אצל העוררת, שלחה העוררת למשיב מכתב עדכון בדבר המשך השיפוף. ביום 9/8/2021 נערכה פניה נוספת.

ביום 22/8/2021 התקבלה תשובת המשיב מיום 19/7/2021.

הליך השיפוף נמשך בפועל עד ליום 30/6/2021 ונמשך בשבוע נוסף של סידור הסחורות והתארגנות לפתיחה ביום 5/7/2021.

בהתאם לתצהיר מטעם העוררת, היקף השיפוף כ- 28 מלש"ח. העד העיד על המשך תקופת השיפוף המשמעותי גם בחודשים מאי – יוני, לרבות פגישת עבודה ובדיקת המשך שיפוף מיום 29/5/2021, העיד על העובדה שספקים החלו לספק סחורות יבשות רק ביום 13/6/2021 וכן העיד על חיבור תקשורת הקופות ביום 14/6/2021 וצירף פירוט מלא של כלל הוצאות שיפוף הסניף.

העירייה לא הגישה ראיות כלשהן מטעמה. הימנעות העירייה מלהביא ראיות שברשותה פועלות לרעתה. העוררת טוענת כי העירייה ידעה על המשך השיפוף גם בחודשים מאי – יוני 2021.

העוררת טוענת כי גם אם לא יימצא לנכון להעניק לה פטור בגין תקופה זו, לכל הפחות יש להשית עליה תעריף מופחת בהתאם לסעיף 3.3.2 למו הארנונה בסיווג "מחסנים".

לאור כל האמור, העוררת טוענת כי יש לקבל את הערר ולקבוע כי השיפוף בנכס המשיך בחודשים מאי – יוני 2021.

סיכומי התשובה;

העוררת הדגישה בסיכומי התשובה כי היא הציגה ראיות להמשך השיפוף בחודשים מאי – יוני וכי הוכח שחיובי הארנונה בגין חודשים אלו נשלחו אליה רק בחודש יולי 2021. העוררת הפנתה לסיכום הפגישה מיום 29/5/2021, המלמד על העניינים בהם נדרשה השלמה. העוררת טענה כי גם שיפוף בהיקף 3 מלש"ח מוכיח שיפוף בהיקף משמעותי. העוררת צירפה לסיכומיה את התשלומים הישירים הקשורים לבנייה, אשר עולים לטענתה כדי 4.5 מלש"ח. העוררת טענה כי הכנסת הסחורות לנכס בחודש יוני 2021 התבצעה לצד המשך השיפוף ולקראת סיומו, ואינה מלמדת על סיום השיפוף. באשר לטענה החלופית; העוררת מפנה את תשומת הלב לכך שגם לשיטת המשיב ניתן לקבוע תעריף מחסן במועד בו הנכסים היו ריקים ועד למועד בו החלו להכניס סחורות.

עיקר טענות המשיב

לעוררת הוענק פטור לפי בקשתה עד ליום 30/4/2021.

לעוררת היה ידוע המועד בו צפוי הפטור להסתיים ועל כך העיד גם העד מטעם העוררת.

מכתב שקיבלה העוררת היא נדרשה להודיע בכתב על כל שינוי שיחול במצב הנכס והעוררת לא פעלה לפי דרישת המשיב. העוררת אף נדרשה להודיע למשיב ככל שמצבם העובדתי של הנכסים יוותר על כנו מעבר לתקופת הפטור, בסמוך לתום התקופה, והודע לה כי בכפוף לביקורת חוזרת תיבחן האפשרות להארכת הפטור בהתאם.

העוררת לא פנתה לעירייה בסמוך לתום תקופת הפטור.

טענת העוררת כי מצב הנכס היה ידוע לעירייה מופרכת ולא הוכחה.

העד מטעם העוררת לא ידע להשיב מתי התקבל החיוב בגין החודשים מאי – יוני 2021.

העוררת לא הציגה כל תמונה של הנכס בתקופת המחלוקת ולא ניתן לדעת כיצד נראה.

לשאלת הוועדה העד מטעם העוררת השיב כי הערכת עלות השיפוץ, מתוך 10 מלש"ח, בנפרד מעלות רכישת הציוד, היא 3 מלש"ח. לכן לא ברורה הטענה כי היקף השיפוץ 28 מלש"ח. עלויות אלה נפרשו על כלל תקופת השיפוץ, שברובה ניתן לנכסים פטור, ועיקר ההוצאה הייתה בגין רכישת ציוד ולא בגין השיפוץ עצמו.

מנספח 4 לתצהירים עולה כי כבר בחודש מאי 2021 ניתן היה לעשות בנכס שימוש, גם אם נעשו בו עבודות התאמה אחרונות. מנספח 7 ניתן ללמוד כי עיקר הוצאות השיפוץ היו בחודשים בהם הוענק לעוררת פטור ועיקר ההוצאות בחודשים מאי – יוני הם בגין רכישת ציוד.

לאור כל האמור, העוררת לא עמדה בנטל להוכיח כי הנכס עמד בתנאי הפטור בחודשים מאי – יוני 2021.

בארש לטענה החלופית לסיווג הנכסים כמחסנים; ההלכה עליה נסמכת העוררת עוסקת בנכסים ריקים ואין חולק כי הנכס לא היה ריק בתקופת המחלוקת, והעוררת לא הוכיחה כי הנכס יכול לשמש כמחסן עובדתית ומשפטית.

לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לדחות אתה הערר.

דיון והכרעה

אין מחלוקת כי הנכסים הוכרו כלא ראויים לשימוש החל מיום 22/9/2020 ועד ליום 30/4/2021. אין גם מחלוקת כי לא נמסרה לעירייה הודעה בסמוך לפני תום התקופה, כי השיפוץ בנכסים ממשיך, או הודעה כי הנכס נותר במצבו כלא ראוי לשימוש, ולכן לא התקיימה ביקורת נוספת מטעם המשיב בנכסים, והמשיב לא יכול היה לבחון את מצבם בזמן אמת.

על אף זאת, בנסיבות העניין, הוועדה בחנה את מכלול הראיות שהונחו בפניה, ובחנה האם העוררת הצביעה על כך שהנכס עמד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות גם בחודשים מאי – יוני 2023.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, נקבע כך :

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת :

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י' כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח'....

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסיית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"....

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בניין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין....".

העוררת המציאה סיכום פגישת תיאום ביצוע מיום 29/5/2021 (נספח 4 לתצהיר); מסיכום הפגישה עולה כי השלמת העבודות אמורה הייתה להתבצע בכל השבוע הקרוב (כלומר עד ראשית חודש יוני 2021) וכי כל הקבלנים והספקים נדרשו לנקות את הפסולת באתר עד ליום 3/6. קבלן הבינוי נדרש לנקות את חדרי ההכנה וחדרי הקירור מבטון ואבק. פורטו עבודות השלמה שעיקרן: הזמנת חשמל לשלט חיצוני, חיבור והפעלת יו פי אס, השלמת כלל המידוף באולם וכיסוי קופות, החלפת צינורות ניקוז למפזרי קור לצינורות קשיחים, הזנת רמקול כריזה בגלריה, העתקת קטלנים במחלקת ירקות, הוצאת פרט לביצוע מעקה מדרגות לפי תקן, גמר כלל ליקויי בינוי, אספקת מקרר, התקנת מחשוב וקופות עצמאיות, הצעת מחיר להחלפת מנוע אוויר צח, השלמת צבע בפינה משמאל ליציאה, הזנת חשמל למקפיא גלידות, סגירת נגרות, תיקון חורים, השלמת פינות נירוסטה, הצמדת ארון תקשורת לתעלת החשמל, השלמת צבע בחדר אוכל בגלריה והתקנת תריס אש.

פירוט העבודות הנדרשות לביצוע כמפורט בסיכום הפגישה, מלמד כי עבודות הבינוי המאסיביות של המבנה הושלמו במועד זה, ונדרשו השלמות / תיקונים / שיפורים / וכן עבודות הקשורות בציד שאינן עבודות בינוי משמעותיות.

העוררת המציאה תעודת כניסה המלמדת על תחילת הכנסת סחורות יבשות לנכסים ביום 13/6/2021 (נספח 5 לתצהיר); מן הנספח עולה כי הוכנסה סחורה יבשה בין התאריכים 13-15/6/2021.

העוררת המציאה דו"ח טכנאי המלמד על חיבור קופות ומסכים ביום 14/6/2021 (נספח 6 לתצהיר).

העוררת צירפה פירוט הוצאות השיפוץ בכרטיס הנה"ח (נספח 7 לתצהיר); מפירוט זה עולה כי ההוצאות לאחר 30/4 ועד ליום 4/7 כללו: מזוזות, עבודות חשמל, אספקת מקררים, רהיטים, ווילונות, שלטים, מלגזה, עגלת משטחים, מקפיא, התקנת תריס, כסא קופאי, מידוף, שולחן, כספת, קופות, טאבלטים, מקרר, מיקרוגל, מאזנים, קוצץ ירקות, גמר מיגון עמודי מידוף, מערכת שמע, מקפיאים, מכונת חיתוך לחם, מכונת ספירת מזומן וכיו"ב.

עיון בהוצאות בתקופת המחלוקת מלמד כי החל מיום 30/4/2021 לא בוצעו הוצאות בגין עבודות בינוי בנכס, אלא מדובר בהוצאות רכישת ציוד, התאמות, תיקונים והתארגנות.

העוררת לא צירפה תמונות המלמדות על שיפוץ הנכס בתקופת המחלוקת.

לאחר שעיינו במכלול הראיות שצירפה העוררת, בחנו את כרטיס ההוצאות ואת סיכום הפגישה מסוף חודש מאי 2021, הגענו למסקנה כי אין בפנינו כל ראיה המלמדת כי שיפוץ המבנה המשיך בחודשים מאי – יוני 2021 וכי בחודשים אלו הנכס נשאר במצב העונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. מן הראיות בפנינו לא עולה כי בוצעו עבודות בינוי בתקופה זול אלא כי מדובר בתקופת היערכות והתארגנות לפתיחת הסניף, שכללה רכישת ציוד, התקנה, התאמות, שיפורים וכיו"ב. פעולות התארגנות והיערכות אלו אינן מצדיקות הענקת פטור מארנונה על פי ההגיונות שפורטו בפסיקה.

סיכומם של דברים:

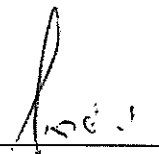
לא הוכח כי הנכס ענה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות בחודשים מאי – יוני 2021.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

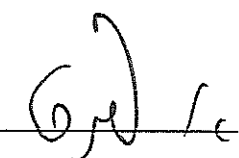
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/4/13

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

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


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח


חבר: ראובן הרון, עו"ד


יו"ר: אפרת קפלון, עו"ד

קלדנית: ענת לוי