



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

תאריך : ד באדר-א תשפד
13.02.2024
מספר ערר : 140025410 / 09:19
מספר ועדה : 12718

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

העורר/ת:
כהן גלית תעודת זהות [REDACTED], כהן מריאן משה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11318006
מספר חוזה: 1229583
כתובת הנכס: התאנה 3

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רונית זמר
נוכחים:

העורר/ת: כהן מריאן משה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רונית זמר

פרוטוקול

העורר: אני מצהיר כי ביום 11/2/24 קיבלתי רישיון הריסה של המבנה על הנכס ובאותו יום התחלתי את ההריסה שהסתיימה ביום 12/2/24.

ב"כ המשיב: בנסיבות אלה אנו מסכימים לאשר פטור נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 9/7/23 ועד למועד שבו הנכס יימחק מספרי העירייה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באדר-א תשפד
13.02.2024
מספר ערר : 140025410 / 09:19
מספר ועדה : 12718

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

העורר/ת: כהן מריאן משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהסכמת הצדדים ניתן תוקף של החלטה בהתאם לדברי ב"כ המשיב.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.02.2024.

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 פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



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

תאריך : י באדר-א תשפד
19.02.2024
מספר ערר : 140023097 / 09:02
140024540
140024860
מספר ועדה: 12719

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

העורר/ת:

פנחס אסתר תעודת זהות [REDACTED], וייסמן דורית תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11178119
מספר חוזה: 1083881
כתובת הנכס: גבולות 56
ע"י ב"כ עו"ד : הנדל דוד

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פנחס אסתר, וייסמן דורית
ב"כ העורר/ת עו"ד : הנדל דוד

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

פרוטוקול

פנחס אסתר לאחר שהוזהרה כדיון משיבה לשאלות ב"כ המשיב:
ת: לא חל שינוי במצב הנכס היום ביחס לתקופת העבר.

ת: לא פעלנו לתיקון הליקויים שנכללו בדוח של המומחה כי לא ניתן להיכנס למבנה.

ב"כ המשיב: אין לי שאלות נוספות.

ב"כ העוררת: אין לי שאלות בחקירה חוזרת.

ב"כ המשיב: נוכח המלצת הוועדה ולאור הסכמת חברי והעוררת אני מסכים להעניק את הפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 3/5/2021. העירייה שומרת על זכותה לבחון מעת לעת את מצבו הפיזי של הנכס וככל שיהיה מקום לכך לחייבו בהתאם.

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

תאריך : י באדר-א תשפד
19.02.2024
מספר ערר : 140023097 / 09:02
140024540
140024860
מספר ועדה: 12719

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

העורר/ת: פנחס אסתר, וייסמן דורית

- נ ג ד -

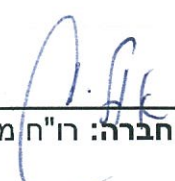
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

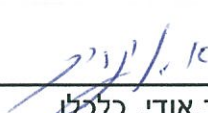
אנו נותנים תוקף של החלטה סופית להצהרת ב"כ המשיב לעיל.

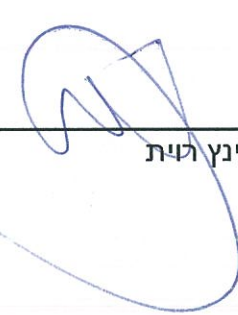
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.02.2024.

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


חברה: רו"ח מלי אורלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות



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

תאריך : יא באדר-א תשפד
20.02.2024
מספר ערר : 140025427 / 12:23
מספר ועדה : 12720

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

העורר/ת:
קורדובה איזידור תעודת זהות [REDACTED], אורי קורדובה עיצובים בע"מ חברה
פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11173350
מספר חוזה: 1077471
כתובת הנכס: הרצל 57
ע"י ב"כ עו"ד : שרית חרל"פ

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קורדובה איזידור, אורי קורדובה עיצובים בע"מ – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : שרית חרל"פ – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: ראיתי את ההחלטה של הועדה הנכבדה הבוקר וניסיתי כרבע שעה ליצור קשר עם עוה"ד חרל"פ אך לא היה מענה במשרדה. המשיב עומד על כל טענותיו.

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

תאריך : יא באדר-א תשפד
20.02.2024
מספר ערר : 140025427 / 12:23
מספר ועדה: 12720

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

העורר/ת: קורדובה איזידור, אורי קורדובה עיצובים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר הזה הוגש ביום 28/8/23 בטענה שיש להקפיא את תשלום הארנונה ב- 4 חודשים. החודשים הרלבנטיים הם אפריל עד אוגוסט 2023. לכאורה הערר הוגש על ביטול פטור נכס לא ראוי לשימוש אשר בוטל מתאריך 15/6/23 ואילך. עפ"י הראיות שצורפו לכתב התשובה עולה כי בביקורת מיום 11/7/23 הנכס היה בשימוש מלא כאשר נראה כי מדובר בחנות ריהוט פעילה ומלאה בציוד. דיון נקבע ליום 16/1/24 ועקב בקשה שהוגשה באותו יום ובטענה כי העורר חולה, הדיון נדחה לבקשתו. אתמול בשעות הערב נשלח בפקס הודעה שממנה עולה כי עוה"ד שרית חרל"פ מייצגת את העורר. בבקשה ציינה כי העורר חולה ולא יוכל להתייצב וכי הם מטפלים בבן חייל פצוע ולא יוכלו "לסייע". יצוין כי הבקשה אינה נתמכת בכל מסמך או ראיה אחרת שממנה ניתן להבין במה מדובר. הבקשה עצמה אפילו אינה מפורטת לגבי הפרטים המינימליים הנדרשים. זאת ועוד חזקה כשעו"ד לוקח תיק לטיפולו שהוא מסוגל לעמוד בהתחייבויות הנדרשות ממנו כמייצג (כאשר בתיק זה מועד הדיון נקבע זה מכבר). הבקשה נדחתה. הדיון נקבע לשעה 12:30, השעה כעת 12:50. אין התייצבות מטעם העורר. בשולי הדברים נעיר כי התנהלות העורר ו/או בא כוחו נגועה בחוסר תום לב בין אם לעצם הגשת הערר ובין אם לאי ההתייצבות. עוד נעיר כי ב"כ העורר ציינה כי מתקיים תיק נוסף (140025476) בגין אותו נכס. נציין כי עיינו באותו ערר ומצאנו כי אינו עוסק בסוגיה שלפנינו. באותו ערר הסוגייה אינה שאלת זהות המחזיק וזאת לא שאלה שעומדת בפנינו. בנסיבות אלה הערר יימחק. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.02.2024.

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 קורן משה
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



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

תאריך : יא באדר-א תשפד
20.02.2024
מספר ערר : 140024796 / 10:45
מספר ועדה: 12720

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

העורר/ת:

כספית אריאל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11317427
מספר חוזה: 1229008
כתובת הנכס: עירית 7

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כספית אריאל – אין נוכחות

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

פרוטוקול

הדיון נקבע ליום 20/2/24 לשעה 11:50. בתיק נמצא מייל של העורר שמאשר שידוע לו על המועד.
השעה כעת: 12:20. מדובר באי התייצבות שנייה לאחר אי התייצבות קודמת מיום 25/7/23.
כמו כן דיון נוסף נדחה עפ"י בקשתו של העורר וזאת ביום 20/9/23.
בבקשה ביקש העורר לקבוע את הדיון למועד מאוחר ל- 1/11/23 וכך אכן נעשה והדיון נקבע להיום.

ב"כ המשיב: אני חוזר על בקשתי לדחות את הערר וסבור כי ניתן לעשות זאת על בסיס החומר שבתיק.
אבקש שהוועדה תעשה כן ותפסוק הוצאות בהתאם.

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

תאריך : יא באדר-א תשפד
20.02.2024
מספר ערר : 140024796 / 10:45
מספר ועדה: 12720

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

העורר/ת: כספית אריאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

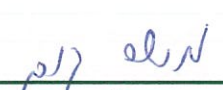
החלטה

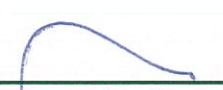
בנסיבות אלה התיק יימחק.
מדובר באי התייצבות שנייה וכן גם לגופם של דברים מעיון בחומר הראיות עולה לכאורה כי לא היה מקום להגיש את הערר.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.02.2024.

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 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 : יא באדר-א תשפד
20.02.2024
מספר ערר : 140025462 / 10:03
מספר ועדה : 12720

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

העורר/ת:
פלג, כהן, דויטש - עורכי דין חברה פרטית [REDACTED], דראל נכסים בע"מ
חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 10099016
מספר חוזה: 85789
כתובת הנכס: דרך בגין מנחם 52
ע"י ב"כ עו"ד : דוד שמעונב

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: פלג, כהן, דויטש - עורכי דין, דראל נכסים בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : דוד שמעונב
מוטי קלברס - מתמחה

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

פרוטוקול

בפתח הדברים הוגשה בקשה לדחיית הדיון שלשום אחה"צ (התקבלה אתמול בשעות הבוקר).
הבקשה נדחתה ומספר שעות מצומצם לאחר מכן התקבלה הודעה על הסכם פשרה.
אנו ביקשנו את התייצבות הצדדים לדיון של היום.

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

תאריך : יא באדר-א תשפד
20.02.2024
מספר ערר : 140025462 / 10:03
מספר ועדה: 12720

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

העורר/ת: פלג, כהן, דויטש - עורכי דין חברה פרטית, דראל נכסים

- נ ג ד -

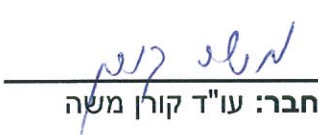
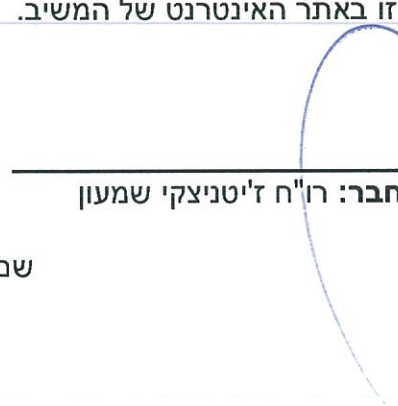
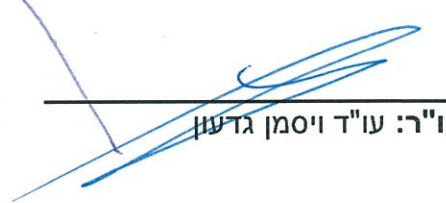
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים כפי שקיבלו ביטוי בהסכם הפשרה מיום 19/2/2024.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.02.2024.

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

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

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העוררות: ש.ב.ג. קפה אסותא השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בנכס שמספרו 2000451628, וכתובתו דרך הברזל 12, תל אביב, בשטח של 166 מ"ר, המצוי בתוך שטח בית החולים אסותא.
2. המחלוקת העומדת לדיון בתיק זה הינה שטחו של הנכס. במסגרת הערר נטען, בית היתר, כי יש להפחית חלק מן השטח, בפרט שטחים שלטענתה הינם שטחים משותפים ו/או כאלה שאינם מוחזקים על ידה. ולרבות מרפסת אשר לטענת העוררת אין שליטה בה.
3. ככל שטענות העוררת תתקבלנה, הרי שרוב השטח, אינו מוחזק על ידה.

כרונולוגיית החליץ וההתדיינות שקדמה לו:

4. ביום 14.11.21, פנה בא כוח העוררת אל המשיב, ומסר לו כי העוררת מפעילה את בית הקפה "ארומה" בנכס שזוהה על פי מספרו 2000451628 והוסיף: "מרשתי מחזיקה בנכס כבר רשות וזכיון של רשת ארומה – מצ"ב הסכם בר רשות שנערך בין הבעלים (אסותא מרכזים רפואיים בע"מ), השוכר (הרשת – ארומה הולדינגס בע"מ), והמחזיק (הזכיון – מרשתי). נא לרשום את הנכס על שם מרשתי".
5. בניגוד לאמור במכתבו הנ"ל של בא כוח העוררת, הסכם בר הרשות מיום 14.11.19, אשר צורף למכתב הנ"ל, נחתם רק בין ארומה הולדינגס בע"מ לבין העוררת וצוין בו כי הצדדים מסכימים כי ארומה תמחה את זכויותיה וחובותיה לפי הסכם שכירות שנכרת בין המשכיר - בית חולים אסותא, לבין השוכרת - חברת ארומה, לטובת הזכיון - העוררת.
6. מכאן החלה התכתבות בין בא כוח העוררת לבין מנהל הכספים באגף חיובי ארנונה של עיריית תל אביב, בה נתבקש בא כוח העוררת להשלים את הנתונים - כגון מועד החזקת הנכס - על ידי העוררת, וכן נתבקש לשלוח את הסכם השכירות שבין אסותא לבין חברת ארומה הולדינגס (להלן: "רשת ארומה") על נספחיו.
7. על פי חילופי הדוא"ל שצורפו לתצהירו של מר דני סוויסה מטעם העוררת (נספח 1), שלח ב"כ העוררת ביום 25.11.21 את הסכם השכירות. ביום 28.11.21, השיבה מנהלת היחידה במחלקת

בניה חדשה לבא כוח העוררת, כי בהסתמך על חוזה השכירות, בוצע שינוי הרישום המבוקש החל מיום 1.11.21, שטחו של הנכס נקבע ל-177 מ"ר וסווג כבתי קפה ומסעדות.

8. ביום 12.12.21, שיגר בא כוח העוררת פניה אל המשיב, ומסר כי למיטב ידיעתה ובדיקתה של מרשתת, שטח הנכס המוחזק על ידה הינו כ-75 מ"ר, והציע עריכת ביקור מתואם בנכס.

ביום 21.12.21, השיב המנהל כי השטח של 177 מ"ר, תואם מדידה שנערכה על ידי מודד מוסמך, וצירף למכתבו את תרשים המבנה.

9. ביום 19.1.22, השיג בא כוח העוררת בפני המשיב, וטען בפניו, כי השטח המוחזק על ידי העוררת מורכב אך ורק ממטבח בשטח של 16.41 מ"ר, מדלפק הגשה בשטח של כ-15 מ"ר ומשטח ישיבה ליד שולחנות אשר שטחו כ-19 מ"ר.

10. ביום 13.2.22, השיב המשיב כי כל חלקי הנכס נכללים בשטח הנכס, בהתאם להוראות צו הארנונה. כן, הוסיף, כי בביקורת נמצא כי שטח המבואה של המעליות (33.62 מ"ר), הינו שטח משותף לעוררת ולאסותא, ועל כן הפחית 50% משטח המבואה המשותפת והעמיד את כלל השטח בו מחזיקה העוררת, ל-160 מ"ר.

11. ביום 22.3.22, הגישה העוררת את עררה דנן.

12. ביום 12.6.2022, הוגש כתב התשובה לערר.

13. ביום 20.6.22, התקיים בפנינו דיון מקדמי.

14. למחרת היום, ביום 21.6.22, שיגר מנהל מחלקת חיובי ארנונה מכתב תיקון ביחס לשטח המבואה למעליות, המשותף לעוררת ולאסותא, והעמיד את שטח המבואה על 23.98 מ"ר, מה שהביא להגדלת השטח הכולל של העוררת מ 160 מ"ר ל 165 מ"ר. על דבר העדכון האמור למדה הוועדה מנספח 7 לתצהיר העדות הראשית מטעם העוררת, כפי שהוגש לוועדה ביום 8.8.22.

15. ביום 4.9.22 הגיש המשיב את תצהירו של חוקר השומה מר אייל פינטו, אשר ביקר בנכס מיום 31.8.22.

16. ביום 28.11.22 נשמעו הראיות בתיק ונחקרו המצהירים מטעם שני הצדדים. בסוף הדיון הוגש בהסכמה מכתבו של ב"כ העוררת מיום 14.11.21 (הבקשה לרשום הנכס ע"ש העוררת), בצירוף כל ההסכמים, מסמכים, שלא הוגשו קודם לכן ואף לא בתצהיר העוררת.

17. ביום 12.6.23, ניתנה החלטה להחלת תוצאות הערר הנדון, לשנת 2022 אף על ערר 140025001 לשנת 2023.

הנורמה המשפטית

18. הגדרתו של שטח לעניין ארנונה מפורט בסעיף 1.3.1 לצו הארנונה, ולענייננו רלוונטיים סעיפי משנה א - ג, כאשר בסעיף קטן ב' מובהר כי כל שטחי הנכס נכללים בהגדרת שטח בניין, ועל פי סעיף קטן ג' החישוב לצרכי ארנונה הינו נטו ולא ברוטו.

יישום והכרעה:

19. מכלל החומר שנמצא בפנינו לא ראינו מקום לשנות מהחלטת המשיב וכי דין הערר להידחות.

20. על פי הסכם בר רשות שהוצג בפנינו עולה, כי העוררת הינה זכיינית של רשת ארומה וכפופה להסכם השכירות שבין בעלת הנכס (אסותא) לבין רשת ארומה. גם מר דני סוויסה מטעם העוררת העיד בפנינו כי "אנחנו זכיינים כפופים להסכם שכירות של ארומה עם אסותא, אנחנו במעמד של בר רשות".

21. לא הוכח בפנינו כי "לא עסקינן בבית קפה במובנו הרגיל והמוכר של סניפי ארומה. מהות הפעילות במקום דומה יותר לדוכן קפה" (סעיף 4 לסיכומי העוררת). מדובר בבית קפה רגיל של רשת ארומה, המציע ישיבה בשטחי הישיבה או באיסוף עצמי, לכל מקום שיבחר הלקוח.
22. על פי הסכם השכירות, שטח המושכר הינו המושכר כהגדרתו במבוא להסכם, כולל מושכר עיקרי והשטחים הנלווים, כמסומן וכמוגדר בנספחים א' וב' להסכם השכירות. נספח א', (תנאים מיוחדים להסכם השכירות) קובע בסעיף 2 כי שטח המושכר העיקרי (ברוטו) הינו 161.2 מ"ר ומסומן בצבע צהוב בתשריט שהוא נספח ב' לחוזה השכירות. כן כולל המושכר שטחים נלווים דהיינו "מתחם ישיבה חיצוני בשטח של 63 מ"ר", מסומן בצבע אדום בתשריט, נספח ב' הנ"ל. נמצא כי בסה"כ שוכרת העוררת מאסותא שטח כולל של 224 מ"ר ברוטו.
23. מנספח ב' הנושא את הכותרת "תשריט כולל סימון המושכר ותוכנית מעטפת המושכר", ניתן להסיק כי שטח המושכר נטו, הינו 180 מ"ר, שכן העוררת מחזיקה ב-129 מ"ר מושכר עקרי וב-51 מ"ר במתחם ישיבה חיצוני.
24. ההתאמות הקשורות בשטח המבואה למעליות, המשותף לעוררת ולאסותא, מעדכנות את השטח המוחזק על ידי העוררת לצרכי ארנונה, ומעמידות אותו לסך של 165 מ"ר.
25. נספח 7 לתצהיר מטעם העוררת, הינו ההודעה מיום 5.7.22 על הגדלת החיוב מ-160 ל-165 מ"ר, לה צורף תשריט מדידה עדכני מטעם המשיב.
26. כל טענות העוררת להפחית משטח זה, לא נתמכו בכל ראייה שהיא. העוררת לא המציאה כל תשריט מדידה לצרכי ארנונה, לא הבהירה ולא הוכיחה מדוע היא מציעה להסתפק בשטח כולל של כ-75 מ"ר לצרכי השומה.
27. מנגד, המדידות, ממצאי הביקורת והמסמכים, מצביעים בבירור כי כלל השטחים בגינם חויבה העוררת בארנונה, לא רק שהינם השטחים אותה היא שוכרת, אלא שהיא עושה בהם שימוש עיקרי לצורך פעילותה המסחרית במקום.
28. גם טענת העוררת כי למרות שהיא מחזיקה בתורת בת רשות של רשת ארומה, בשטח הישיבה החיצוני, אין לה שליטה על שטח זה, אינה יכולה להתקבל.
- אפילו המצהיר מטעמה הודה, כי העוררת עצמה היא זו שתלתה את השלטים של רשת ארומה באותו שטח, כפי שרואים בתמונות 5 ו-7 שצורפו לדו"ח הביקורת. הטענה בעלמא כי אסותא אוסרת על העוררת לעשות שינויים בשטח החיצוני, לא נתמכה בכל ראייה וגם אינה רלבנטית לגופו של עניין.
29. ניסיונה של העוררת לכנות את הנכס "נכס מורכב לחיוב שאינו מתוחם" – אינו מתקבל. העוררת מבקשת למצוא טעם בערפול שטח הנכס, רק משום שאחת מן האפשרויות העומדות בפני לקוחות העוררת הינה ליטול את הממכר אל מחוץ לשטח הנכס, אולם אין בטענה זו כל ממש.
30. רק לאחר סיום חקירתו של מר דני סוויסה מטעם העוררת, אשר ניסה להרחיק מן העוררת את שטח מתחם הישיבה ועם נעילת פרשת הראיות, השכילו הצדדים להגיש לוועדה את מכתבו של ב"כ העוררת מיום 14.11.21 בו בקש לרשום הנכס על שם העוררת וכן הגישו את כל מערכת החוזים שבין אסותא ורשת ארומה, עם הסכם בר הרשות שבין רשת ארומה לבין העוררת, (סומנו כמקשה אחת מ/1). מסמכים אלו שפכו אור על הנכס המושכר ומוחזק על ידי העוררת, שטחו ומהות היחסים שבין הצדדים, כמו אופי השימוש של העוררת בנכס והביאו את הסוגיות שעמדו בלב ערר זה, לכלל בירור פשוט וענייני.

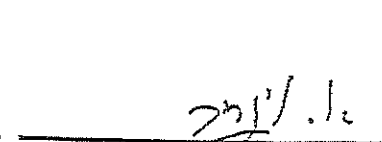
סוף דבר:

31. אשר על כן, דין הערר להידחות, הערר יישא בהוצאות המשיב בסך של 5,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/2/24

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

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

		
חבר: עייד אהוד פלדמן	חבר: אודו וינריב, כלכלן	נזיר: עייד יהושע דויטש
קלדניות: ענת לוי		

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140024889

140025005

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: קולורד בילדינגס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכסים מרחוב בגין 74, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 200016714 (נכס 11264446), 2000164919 (נכס 11264448), 2000164704 (נכס 11264445) (להלן: "הנכסים").

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשתי שאלות: שאלת פטור נכס ריק וסיווג נכס ריק.

רקע

1. ביום 20.11.22 הוגשה השגה בה טענה כי יש לסווג את הנכס כבית תוכנה וזאת בגין שוכרת משנה שהחזיקה בנכסים (לטענתה), אך שלא הועברה החזקה על שמה.
2. השגה זאת נדחתה בין היתר מכיוון שלא הומצאו מסמכים לתמוך בטענה ומכוון שאותה חברה צד ג' עזבה ממילא את הנכס.
3. על כך הוגש ערר 140024889 שם נטען כי הערר מוגש לשם הזהירות ונטען לראשונה כי יש להעניק פטור נכס ריק ועוד תוך כדי הרחבת חזית / שינוי חזית גורף.
4. ביום 2.1.23 הגישה העוררת השגה שנייה על החלטת המשיב לדחות את עיקר בקשתה לקבל פטור נכס ריק, או לחלופין לסווג את הנכס לפי סווג נמוך של תעשייה או בית תוכנה או לאחד את הנכס ולסווגו כמחסנים.
5. ביום 15.1.23 נערכה ביקורת בנכס ובחלקים שלו נראו חפצים כגון שולחנות, מחשבים ועוד.
6. בעקבות כך הוגש ערר 140025005 ביום 17.4.23 שם נטען כי היה מקום לתת פטור נכס ריק מיום 1.11.22, כי לחלופין יש לסווג כבית תוכנה או תעשייה או כמחסנים (לאחר איחוד).
7. ביום 13.6.23, לאחר הגשת כתב תשובה על ידי המשיב, התקיים קדם משפט שם חזרו הצדדים על טענותיהם והתיק נקבע להוכחות.

8. ביום 9.8.23 הוגשו ראיות העוררת. מדובר בתצהיר של מר אילן כהן, מנכ"ל העוררת, בין 14 סעיפים ואליו צורפו רק תוספת להסכם שכירות ושני מיילים למשיב. לא צורפו כל ראיות לעניין מצב הנכס (ריק או לא ריק), מה היתר הבנייה, צילומים, תצהיר תומך של השוכרת, חוות דעת מומחה או כל דבר אחר.
9. בתצהיר עצמו נאמר כי בנכס היו שיפוצים עד ליום 1.11.22 אז הייתה השוכרת אמורה להיכנס, אך שבוטל ביום 12.12.22 ולכן מיום 15.12.22 הנכסים עומדים ריקים וללא כל שימוש מיום 15.12.22. עוד נטען כי נכס 714 עמד ריק מסיום השיפוצים כיוון שלא הוכנס אליו כל ציוד.
10. עוד נאמר שנעשתה פנייה ביום 2.1.23 וכי בתשובה נאמר כי שני נכסים לא פונו. נאמר כי מדובר "בחפצים מועטים". נטען כי חפצים אלו פונו ונשלחה הודעה נוספת ביום 22.3.23, והודעה נוספת לתזכורת ביום 19.4.23. להודעה זאת התקבלה תשובה מטעם המשיב כי לצורך מתן פטור נכס ריק יש צורך באישור בעלים וכי נכס 919 יסווג כמחסנים מיום 19.4.23.
11. כאמור לעיל המסמכים הרלוונטיים להוכחת הנטען לא צורפו.
12. ביום 4.9.23 הוגשו ראיות המשיב. הוגש דו"ח חוקר מיום 15.1.23 אליו צורפו תמונות בהן נראה בנכסים כסאות רבים, שולחנות ועוד ציוד.
13. ביום 26.9.23 התקיים דיון הוכחות. מר כהן העיד כי לא יודע אם נעשתה עוד פניה למשיב אחרי 19.1.23 מלבד תזכורת לפניית מיום 22.3.23 ו- 12.6.23. הוא העיד שצילם את הנכס אבל לא היה לו הסבר מדוע לא צורפו לתצהירו. הוא לא ידע להגיד אם פנו לבעל הנכס לבקש הנחת נכס ריק. עוד העיד כי הוא לא יודע מה היתר הבניה.
14. לא נחקר עד המשיב.
15. כבר כעת יצוין, כי מרבית הטענות נטענות בהרחבת חזית בנוגע למאורעות שקרו כביכול לאחר הגשת הערר, ללא שנעשתה בקשה לתקנו וללא ראיות ממשיות לתמיכה בטענות.
16. בסוף הדיון אמר ב"כ העוררת כי המחלוקות שנותרו הן: (1) בנכס 714 היא בנוגע לפטור מיום 1.11.22 ועד 3.1.23 (יום משלוח ההודעה). (2) כי בנכס 919 הסיווג כמחסנים הוא מיום 19.4.23 ויש לסווג ככה מיום 1.11.22. (3) כי בנוגע לשלושת הנכסים יש לקבל פטור נכס ריק.
17. ביום 28.12.23 הוגשו סיכומי העוררת שם חזרה על טענותיה כי היא זכאית לפטור נכס ריק ולחלופין לסווג לפי סיווג נמוך.
18. ביום 4.2.24 הוגשו סיכומי המשיב שם נטען, כי לא הוכח כי הנכס ריק ומנגד הוכח שאינו כך ולכן ממילא כל הטענות האחרות לגבי סיווג נדחות וזאת מעבר לכך שיש לדחות אותן לגופו של עניין.

דין

19. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי דין הערר להידחות.
20. כבר בראשית הדברים נציין, כי העוררת התנהלה בחוסר תום לב או למצער מתוך זלזול במשאבי המשיב וועדה זאת.
21. העוררת העלתה טענות בעלמא, ללא ראיות תומכות שהיו או יכלו להיות בידה, תוך הרחבת חזית ותוך סתירה לדין ולפסיקה. זמנו של המשיב כגוף ציבורי אינו אינסופי והינו משאב יקר. כך גם של ועדה זאת.
22. ויובהר כדוגמאות :
- 22.1. העוררת טענה כי הנכס ריק, אך לא הביאה כל ראיה לתמוך בכך, למרות שהיו בידיה לשיטתה. יתרה מזאת מראיות המשיב עולה כי הנכס לא היה ריק ולא במובן של "חפצים מועטים" אלא של ציוד רב ומשמעותי.
- 22.2. על אחת כמה וכמה הדבר נכון כאשר העוררת טענה כי היא זכאית לפטור עובר להודעה ששלחה למשיב.
- 22.3. העוררת לא הביאה את עמדת הבעלים למרות שידעה כי המשיב סבור שיש בכך חשיבות.
- 22.4. העוררת טענה לסיווג נמוך אפשרי אך לא הביאה את היתר הבניה, חוות דעת מומחה או כל ראיה אחרת לתמוך בעמדתה ולבטח לא ראיות בנוגע לשימוש שנעשה בנכס בפועל.
- 22.5. העוררת טענה לשימוש כבית תוכנה (במובן הסיווג הנמוך) אך לא הביאה ראיות לתמוך בכך בהליך זה, לא הביאה את השוכרת, צד ג', וחמור מכך בתצהיר המנכ"ל נאמר: "בסופו של יום הסכם השכירות לא יצא אל הפועל שכן בוטל...". כלומר, עובדתית אותה שוכרת צד ג' לא עשתה "שימוש" (במובן דיני הארנונה) בפועל בנכס של בית תוכנה.
- 22.6. העוררת טענה לסיווג מחסנים ולא יחוד הנכסים אך לא הביאה כל בדל ראיה או הסבר מה הבסיס ומה העובדות למתן סעד שכזה.
- 22.7. יש שיאמרו שלא רק מדובר בחוסר תום לב אלא ניסיון הטעיה חמור של ערכאה שיפוטית.
23. די בכך לדחות את הערר.

סוף דבר

24. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
25. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.01.2024

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: דו"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

עררים מס': 140024744

140025426

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: גיא ירוסלבסקי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' הרכבת 60, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000408628, ח-ן לקוח 11200404 בשטח של 228 מ"ר (להלן: "הנכס").

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

רקע

1. ביום 31.10.22 הוגשה השגה בנוגע לסיווג הנכס וזאת לאחר שהסתיים שיפוף בנכס.
2. ביום 21.1.22 התקבלה תשובת המשיב בה נדחתה ההשגה. נטען כי נערכה ביקורת בנכס וכי הפעילות בנכס הינה של מתן שירותים בעיקרה.
3. מדובר בנכס חדש אליו עבר העורר.
4. בעבר הייתה פעילות העורר בנכס ברחוב נחלת בנימין 68 בגודל של 84 מ"ר. שם נחתם הסכם בין העורר למשיב החל משנת 2017 ואשר קבע כי 70% מהנכס יסווג כמלאכה ותעשייה ו-30% כ"שירותים".
5. ביום 3.3.2020 נחתם הסכם נוסף בין הצדדים, שקבע כי: "וביקורת שנערכה בנכס ב-22.2.21, העלתה, כי לא חלו שינויים בשימוש שנעשה בו". לפיכך הסכם על המשך הסיווג בחלוקתו עד ליום 1.1.25.
6. כאמור לעיל עקב מעבר הנכס והשיפוף החליט המשיב לחייב את העורר כנותן שירותים.
7. לא הוצג לנו הסבר מדוע עשה כן המשיב, דהיינו מדוע התעלם מהסכם הפרשה ללא הנמקה הודעה ביטול מסודרת או כיו"ב, אך במסגרת דחיית ההשגה קבע המשיב כי שטח הנכס החדש הוא 228 מ"ר ושטח חדרי העריכה בנכס החדש הם כ-8% משטח הנכס לעומת 108 מ"ר, שהם כ-40% מהנכס, "משמשים לצילום ולאחסון ציוד" שאינם מתאימים להגדרת תעשייה ומלאכה (ס' 2 לתשובת המשיב להשגה).

8. דהיינו המשיב קבע כי יש שינוי בנסיבות עקב שינוי היחסים בשטח (לשיטתו) וללא ביטול הסכם שינה את החיוב.
9. לפיכך הוגש ערר זה ביום 21.12.22. שם נטען כי בנכס מבוצעת פעילות פוסט פרודקשיין, כי המשיב קיבל טענה זאת בעבר, וכי הפעילות של הצילום ואחסנה הינה שולית ו/או נלווית לפעילות העיקרית.
10. ביום 8.3.23 הוגש כתב תשובה שם נטען כי אין לתת משקל להסכם הפשרה שכן מדובר בהסכם בדבר נכס אחר שהטענה אינה בסמכות הועדה.
11. לעניין הסיווג נטען כי לא טענת העורר לא הוכחה וכי לפי הביקורת של המשיב ברוב השטח לא מבוצעת פעילות של פוסט.
12. ביום 30.5.23 הוגש תצהיר העורר שם טען כי הפעילות בנכס החדש זהה לחלוטין לפעילות בנכס הקודם מלבד רצונו של העורר לשכור נכס מרווח יותר. עוד נטען כי חדרי הצילום נעשה צילום חומר לצורך עריכתו, כי יש 3 עובדים שהם עורכים, בנוסף לעורכים נוספים שהם פריילנסרים, כי בניגוד לעמדת המשיב יש 4 חדרי עריכה (במקום 3 שהמשיב טען) וכי ממילא לא קיים כל הבדל בפרופרוציה של השטחים לעומת הנכס הקודם.
13. ביום 2.8.23 הגיש המשיב תצהירים להם צורפו דוחות ביקורת של מר טוילי ומר חנוך, שתיארו את הנכס והביאו את דברי העורר כי במקום נעשית עריכה. בדו"ח המאוחר מיום 2.4.23 תוארו 4 חדרי עריכה בדומה לעדות העורר.
14. לתצהירים צורפו ראיות מהאינטרנט על פעילות החברה וכן תמונות.
15. ביום 12.9.23 נחקר מר ירוסלבסקי על תצהירו והוא הסביר על תהליך העבודה המתחיל בחדרי הצילום. הוא הסביר כי באופן טבעי השטח של הצילום גדול יותר משטח העריכה הנעשה באמצעות מחשב. הוא העיד כי 90% מרווחיו הם מעריכה.
16. מר טוילי, שנחקר גם, הוא הפנה בעיקר לדו"ח שערך.
17. ביום 30.10.23 הוגשו סיכומי העורר שם חזר על טענותיו כי עיקר פעילות בנכס הוא עריכה, כי הפניית המשיב לאינטרנט היא חלקית שכן יש עוד אתרים, וכי יש לכבד את הסכם הפשרה.
18. ביום 13.12.23 הוגשו סיכומי המשיב שם נטען כי נטל ההוכחה חל על העורר, כי הפעילות בנכס אינה של פוסט פרודקשיין אלא של "...הפקה, צילום, מתן שירותי השכרה של אולפן הצילום המצוי בנכס ושל הציוד שבו ואף שירותים נלווים נוספים..." (סיכומי המשיב סי' 8).
19. לצורך מסקנה זאת הפנה המשיב לביקורות וממצאיו ברשת האינטרנט.
20. המשיב אף טען כי אין מקום להתייחס להסכמי הפשרה.

דיון

21. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק העורר בטענותיו וכי יש לשנות את סיווג הנכס בהתאם לסעיף 3.3.1 ל – "תעשייה ומלאכה".
22. הנימוקים לכך כמפורט להלן:
- 22.1. על אף טענות המשיב בהליך זה בסופו של יום המשיב קיבל את החלטתו הראשונה ללא נימוק.
- 22.2. כלומר בצעד חד צדדי התעלם המשיב מהסכם פשרה שהיה בתוקף.
- 22.3. לדעתנו חובה היה על המשיב לשלוח הודעה מסודרת על הפרת ההסכם או ביטולו וכיו"ב אך לבטח לא להתנהל כאילו אין בינו לבין העורר הסכם.
- 22.4. ההנמקה ניתנה במסגרת דחיית ההשגה ושם ניתן נימוק יחיד. לא נטען כי ההסכם לא חל עקב שינוי נסיבות ולא בנוגע לפרסומים ברשת. נטען כי המצב העובדתי שונה עקב כך שמתוך נכס של 228 מ"ר 108 מ"ר משמשים לצילום ולאחסון ציוד.
- 22.5. די בכך בשביל לקבל את הערר. אפילו אם נקבל את עמדת המשיב הרי שעולה, כי בפחות מחצי מהנכס מתבצעת הפעילות ה"שירותית" ואילו בעיקר הנכס מתבצעת הפעילות שבה הכיר בעבר המשיב כפעילות של "מלאכה ותעשייה".
- 22.6. הוכח כי חישוב השטח של המשיב כשטחי חדרי העריכה שגוי וכי שטח זה גדול יותר.
- 22.7. הוכח גם כי במבחן המהותי עיקר הפעילות בנכס היא של עריכה ובין היתר נטען ולא נסתר כי מרבית העובדים בנכס עוסקים בעריכה, וכי מרבית ההכנסות של הפעילו בנכס היא כתוצאה מעריכה.
- 22.8. נדמה לנו שלאור הסכמי הפשרה בעבר ולאור הנמקת המשיב בדחיית ההשגה קם השתק כנגד המשיב בנוגע למצב העובדתי וכי פעילות העורר היא של עריכה וטענות המשיב בהליך מרביתן באו לעולם רק בהליך זה.
- 22.9. עוד הוכח לנו, כי בניגוד לעמדת המשיב לא נעשה כל שינוי מהותי במצב העובדתי ולכן לא היה מקום להתעלם מהסכם הפשרה בין הצדדים. נכון כי ההסכם עסק בנכס הקודם, אך למעשה ההסכם הוא בנוגע לפעילות העורר ונעשה למולו. עמדת המשיב כי נעשה שינוי עובדתי נסמכה רק על חישוב השטחים (כאשר לא הוכח כי מדובר בשינוי לעומת המצב הקודם (מבחינת פרופורציות השטחים), ואילו העורר הצהיר כי לא נעשה שינוי שכזה.

סוף דבר

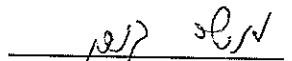
23. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. המשיב יישא בהוצאות הערר בסך של 7,000 ₪.

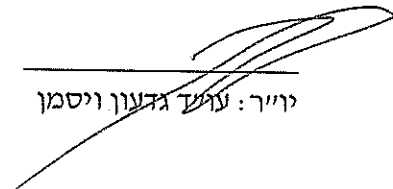
ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.02.2024

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


חבר: חיי'ה שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קרון


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

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

העוררת: נתיבי גז בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברח' 2040 מס' 727, תל אביב, אשר רשום בספרי העירייה ומספר 2000466773 ו-ח-ן לקוח 11250804, בשטח של 578 מ"ר (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה".

רקע

1. ביום 1.5.22 הוגשה השגה על ידי העוררת בנוגע למספר נכסים ומספר נושאים.
2. ביום 29.8.22 ניתנה תשובת המשיב. נוגע לנכס הנדון בערעור זה נדחתה ההשגה בטענה כי "נכסים המשמשים למשרדים, שירותים ומסחר יחויבו בתעריף כללי של "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. לא ניתן פירוט נוסף או הסבר (נשאלת השאלה אם עונה התשובה לחובת ההנמקה החלה על הרשות).
4. ביום 24.10.22 הוגש ערר זה. בערר נטען, כי הנכס משמש תחנה להפחתת לחץ ומדידה של גז טבעי. בערר תואר תהליך הגעת הגז לנכס, שם עובר תהליך הפחתת לחץ ומנייה. עוד תואר תהליך הולכת הגז כולו החל ממאגרי הגז ועד למפעלי תעשייה / צרכני הגז הסופיים.
5. נטען כי בנכס עובר הגז תהליכים פיזיקליים שמשנים תכונות הגז הטבעי.
6. בין היתר נטען כי הגז עובר: "תהליך של סינון של הפרדת נוזלים, מוצקים ואבק ותהליכי מדידה, חימום והפחתת לחץ".
7. ביום 29.1.23 הוגש כתב התשובה וביום נטען כי אין בנכס פעילות ייצורת במובן של ייצור יש חדש מאין ואין גם שינוי של ממש במהותו של מוצר.
8. ביום 2.2.23 התקיים דיון מקדמי והתיק הועבר להוכחות.

9. ביום 21.5.23 הוגש תצהיר מטעם העוררת מטעם מר זעירא, סמנכ"ל תפעול. התצהיר חזר על עיקרי הדברים מכתב הערעור תוך הרחבה בנוגע לתהליך שעובר הגז בנכס. ניתן לראות תצהיר זה כמעין חוות דעת מומחה בנוגע לעניין הגז.
10. ביום 13.8.23 הוגשו תצהירי המשיב. מר מבורך הגיש 4 דוחות ביקורת משנת 2021 בכל המתחם ולא רק בנכס. לתצהיר צורפו תמונות מהמתחם. כבר כעת יאמר כי לא ניתן ללמוד הרבה מהדו"ח שכנגד נדרשת חוות דעת מומחה בנוגע לשאלה מה נעשה בנכס, אך אם בכלל, לפחות ברמת "הנראות" נדמה כי מדובר בנכס תעשייתי.
11. עוד הוגש תצהירו של מר אלל שערך ביקורת בנכס ביום 13.2.22 ממנו לא ניתן ללמוד הרבה. לתצהיר צורפו מסמכים מהאינטרנט על פעילות החברה, וכן רשיון לעוררת מטעם משרד התשתיות.
12. ביום 19.9.23 התקיים דיון הוכחות בו נחקר בעיקר מר זעירא. במרכז הדיון עמדה השאלה אם העוררת מוליכה גז או פעילות תעשייתית.
13. מר זעירא העיד כי אמנם הגז מגיע לתחנה ומועבר ללקוחות (הכוונה ללקוחות "תעשייתיים" כגון חברת החשמל, בית חולים איכילוב או מפעלי תעשייה) אך בדרך מבוצעות פעולות בגז. הוא הסביר כי מבוצעת פעולת בקרת איכות, פעילות של הפחתת לחץ הגז, איזון טמפרטורה, וסינון של הגז.
14. ביום 19.11.23 הוגשו סיכומי העוררת וביום 25.1.24 הוגשו סיכומי המשיב.
15. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בנוגע לשאלה האם עיקר הפעילות היא של הולכה או בפעילות תעשייתית.
16. אמנם הצדדים הרחיבו, אך בבסיס הדברים אין מחלוקת גדולה בנוגע למצב העובדתי אלא בנוגע למסקנה הנגזרת ממנו.
17. העוררת הפנתה לכך שבנכס נעשות פעולות המשנות את אופיו "כך שמיוצר יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" (ס' 4 לסיכומי העוררת), כי השימוש בנכס הוא שימוש תעשייתי גם עקב שהוא חלק מצרכי התעשייה (ס' 5 לסיכומי העוררת) והן מכיוון שהגז הטבעי עובר מספר תהליכים שבלעדיהם מדובר במוצר שאינו בר שימוש.
18. המשיב הפנה בסיכומיו לפירסומים באתר הבית של העוררת ולשמה של החברה. לשיטתו מטרת החברה הינה הולכת גז וכי המתקן/הנכס הינו "עוד שלב בתהליך ההולכה של הגז הטבעי" (ס' 4 לסיכומי המשיב), וכי יש לבחון את הפעילות בנכס במובן הכלכלי העסקי הרחב.
19. שני הצדדים הפנו לפסיקה שחלקה יותר רלוונטית וחלקה פחות וניתחו פסיקה מדיני הארנונה. נציין שלא כל פסקי הדין רלוונטיים למקרה הנדון, אך נדמה ששני הצדדים מכירים בכך שעיקר הרלוונטיות היא בנוגע לשאלת הייצור.

דיון

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

20.1. **יצירת יש מוחשי** (סעיף 26 וסעיף 34 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן האם בפעילות המבוצעת נהפך חומר גלם למוצר של ממש.

20.2. **היקף השימוש** (סעיף 26 וסעיף 35 **לפס"ד ברודקאסט**). עניינו זהות "הנהנה" מהמוצר. קרי, האם גורם הנהנה מהמוצר הוא מובחן וספציפי או ציבור רחב ובלתי מוגדר.

20.3. **מבחן ההשבתה הכלכלי** (סעיף 26 וסעיף 36 **לפס"ד ברודקאסט**). מדובר במבחן הבוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי. נציין, כי **בפס"ד איי פוינט** התייחס בית המשפט למבחן זה ככזה הבוחן האם הפעילות מקדמת את הפיתוח התעשייתי במדינה (ראה: סעיף 16 **לפס"ד איי פוינט**).

20.4. **מבחן ההנגדה** (סעיף 26 וסעיף 37 **לפס"ד ברודקאסט**). מבחן הבוחן האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".

יחד עם זאת, בית המשפט ציין כי ארבעת המבחנים הנ"ל **הינם בגדר אינדיקציות והם אינם מבחנים בלעדיים** (סעיף 29 **לפס"ד ברודקאסט**), **ובית המשפט הזכיר גם מבחנים נוספים כדוגמת תכלית ההקלה עם מפעלי תעשייה בהקשר של חיובי הארנונה הנובע משטחם הגדול של מפעלי תעשייה** (השטח שהוחזק על ידי חב' ברודקאסט עלה על 700 מ"ר) **וממספר המועסקים הרב בהם** (ראה: סעיפים 41 ו-42 **לפס"ד ברודקאסט**).

21. בעע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' **אשדוד בונדד בע"מ** (נבו 01.09.2005) נדון פרשה דומה לעניינו ובית המשפט העליון הנכבד אמר (העריכה וההדגשות שלנו):

"גדר המחלוקת במקרה שבפנינו נוגע לשאלה האם יש לסווג את נכסה של המשיבה תחת סיווג "משרדים, שירותים ומסחר"...

...או שמא תחת סיווג "תעשייה"

...ניתן להבחין על נקל מההגדרות שלעיל כי הגדרת הסיווג "משרדים, שירותים ומסחר" היא רחבה ביותר, ותחת קורתה מצטופפים להם סוגי שימושים שונים ומגוונים. בנוסף, הגדרת הסיווג "תעשייה" לוקה בחסר. אין מדובר בהגדרה של ממש ממנה ניתן ללמוד "תעשייה" מהי בהקשר הנוכחי ועל כן נדרש בית המשפט לצקת תוכן בכל מקרה ומקרה לתוך תיבה זו...

...השאלה שבה ועולה כל אימת שעסקינן בפעילות שהפסיקה טרם נדרשה אליה ולפיכך ניתנו לה תשובות רבות ומגוונות, כל אחת מהן נתגבשה לאורה של הפעילות המסוימת שסיווגה עמד להכרעה בפני בית המשפט.

בפסק דינו בע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200 פרש השופט (כתארו אז) חשין את המבחנים יצירי החוק והפסיקה בהקשר זה (שם, בעמ' 205 – 208). לא אשוב ואחזור על הרשימה המלאה והמפורטת שהובאה --- סוף עמוד 15 --- שם, אך אציין כי כפי שאני רואה זאת, **אין מדובר בדרישות מצטברות אלא באינדיקציות להיותה של הפעילות ייצורית**.¹⁴ בין המבחנים שמזכיר השופט חשין בע"א 1960/90 הנ"ל מצוי המבחן אליו מפנה גם המערער, מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". מבחן זה, אף שהוא שב ועולה בפסיקת בתי המשפט בהקשרים שונים, לרבות בהקשר שלפנינו, אינו מהווה מבחן מכריע שאין בלתו לסיווג הפעילות הנבחנת. בנוסף, הובעו בפסיקה כבר דעות שאין לפרשו על דרך הפרשנות הצרה, הדורשת כי הפעילות הייצורית תהא כזו שהתוצר המתקבל במהלכה שונה בתכלית מזה שהיה בתחילתה. נהפוך הוא. כבר לפני מספר עשורים הביע השופט ויתקון את דעתו כי "אין לראות כייצור רק פעולה אורייגנלית של עשיית יש מוחשי מחמרי גלם מוחשיים" (ע"א 403/66 החברה הא"י לקרור והספקה בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים, פ"ד כ(4) 747, 749). גם בהמשך נקבע כי אין מדובר במבחן בלעדי להיות הפעילות הנבחנת "פעילות ייצורית" אלא באמת מידה אחת מתוך אמות מידה שונות (ע"א 1960/90 הנ"ל, בעמ' 206; בג"צ 441/86, שם, עמ' 796-795; ע"א 798/85, שם, בעמ' 175). במקרה אחר הובעה העמדה כי אמת המידה לקיומו של מפעל תעשייתי אינה "אם הוא ממיר את אופיו ומהותו של החומר, המשמש לייצור והופך את הגלם למוגמר", אלא אמת המידה היא "קיומם של תהליכי טיפול, שיש בהם כדי להביא לייצורו של מוצר מוגמר" (דברי הנשיא שמגר בר"ע 43/86 הוצאת עיתון "הארץ" בע"מ נ' שוהם, פ"ד מ(1) 340, 342). מבחן נוסף שראוי להזכירו בהקשר שבפנינו, הינו האם הפעילות הנבחנת יוצרת הבדל במישור הכלכלי בין המוצר הראשוני למוצר המוגמר והאם היא מביאה ל"השבחת" הנכס. בהקשר זה הביא השופט חשין בע"א 1960/90 הנ"ל מדבריו של השופט הגין, היפים גם לענייננו: "ואריאציה של ה"מבחן הכלכלי" הוא מבחן "השבחתם" של נכסים, ובלשונו של השופט א' ע' הגין: "...פעילות ייצורית היא... כל עשייה בטובין, כולל כל חומר מוחשי, אשר משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין וחומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה" (עמ"ה (ת"א) 177/83, 252, 253, 169/85 דטה מיכון ירושלים (1977) בע"מ ואח' נ' פקיד שומה ת"א 5 [10], בעמ' 298). --- סוף עמוד 16 --- לדעתו של השופט הגין "...המבחן של עשיית יש מוחשי מיש מוחשי אחר הינו פירוש מצמצם מעבר למשתמע מהביטוי ייצור" (שם), ו"פעילות ייצורית" משמעה, כל עשייה בטובין או בכל חומר אחר שבה תועלת כלכלית והמשביחה או מעלה את הערך של אותו חומר. ולענין זה אין נפקא מינה אם העשייה בחומר מביאה לייצור יש מוחשי אחר...": עמ"ה (ת"א) 355/82 ניקוב שירותי מחשב (1976) בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 5 [11] (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל-אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, פ"ד מח(1) 200, 208). כאמור, ישנם מבחנים נוספים שיושמו בפסיקת בית משפט זה לצורך הקביעה האם פעילות מסוימת פעילות ייצורית ואשר נזכרים בע"א 1960/90 הנ"ל. החלטתם של כל המבחנים הללו יש בה כדי להביאנו לתוצאות שונות ומנוגדות וההכרעה, בסופו של יום, אינה צריכה ואינה יכולה, להיעשות בהתאם לכל המבחנים הללו אלא על בית המשפט לבחון ולקבוע האם מבחנים אלה מצביעים בעיניו, במקרה המסוים שבפניו, על היותה של הפעילות המתבצעת אצל הנישום לצרכי ארנונה, פעילות תעשייתית.

15. כיצד תסווג פעילותה של המשיבה? לא אכחד כי התלבטתי בשאלה זו לא מעט היכן, על הקשת הרחבה הנמתחת בין פעילות תעשייתית לבין פעילות של מתן שירותים, ניצב נכסה של המשיבה. הגוונים לא חדים וההפרדה ביניהם לא קלה. מקובל עלי כי פעילות ייצורית הינה ככלל פעילות תעשייתית, שהרי זו מטרתה של התעשייה, יצירת מוצרים חדשים מחומרי גלם שונים, ברמות עיבוד שונות, לתועלתה ולרווחתה של החברה. המחוקק הכיר בחשיבותה של הפעילות התעשייתית וביקש לעודד אותה על ידי מתן תמריצים שונים למי ששולחים ידם בפעילות זו, אם

על ידי מתן הקלות בתשלומי מיסים ואם בדרכים אחרות (ראו למשל: תקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג - 1993). **יחד עם זאת, בגדרה של פעילות תעשייתית אני סבורה כי ניתן להכניס גם פעילות משלימה, המביאה את המוצר לידי מצבו המוגמר כשהוא משווק לשוק או לקהל הצרכנים לו הוא מיועד.**

...השימוש שעושה המשיבה בנכס – שלא השתנה במהלך השנים – הוא כזה שניתן לראות בו כמשלים פעילות תעשייתית. אכן, המוצרים בהם מבצעת המשיבה את אותו טיפול משלים מגיעים לידיה כשהם כבר בגדר מוצר מוכן והמשיבה עצמה אינה מכניסה כל שינוי במוצר עצמו. יחד עם זאת, אותו טיפול משלים שנעשה אצל המשיבה הינו טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק המוצר בישראל. במילים אחרות, הפעילות המתבצעת בנכס מהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר. פעילות זו יש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי. לאור האמור, אני סבורה כי בנכס שבמוקד הדיון בפנינו מתבצעת פעילות המשלימה ייצור תעשייתי ואשר ראוי לסווגה כפעילות תעשייתית.

ערה אני לטענה כי שיעור הארנונה לנכסי תעשייה נקבע מתוך מטרה לעודד את הפעילות התעשייתית ואת הייצור במשק, בעוד הפעילות המשלימה שמבצעת המשיבה הינה במוצרים מיובאים. אלא, שאני סבורה כי הפעילות המשלימה שמבצעת המשיבה בנכס, כשהיא לעצמה, יש לה אופי מעין-תעשייתי.

22. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה וכי היא עמדה בנטל ההוכחה להוכיח כי היא עוסקת בתעשייה ויש לשנות את סיווגה בהתאם לסעיף 3.3.1 ל – "תעשייה ומלאכה".

23. הנימוקים לכך כמפורט להלן:

23.1. אין מחלוקת כי עיקר הפעילות של העוררת היא הולכת גז, אך אין בכך לפסול שני דברים: כי במתקן עצמו מתבצעת פעילות תעשייתית – יצרנית; כי הפעילות במתקן הינה חלק מפעילות תעשייתית של מדינת ישראל ומקדמת את הפעילות הזאת.

23.2. במובן המשפטי הדיוני העוררת הגישה תצהיר "מומחה" שלא נסתר בחקירתו הנגדית ולא הוצגו ראיות סותרות.

23.3. המצהיר הסביר כי בגז שמגיע למקבל מתבצעות פעולות שבלעדיהן לא ניתן להמשיך ולספק את הגז ללקוחות.

23.4. גם במבחן ההיגיון לא ניתן הסבר מדוע בכלל יש צורך במתקן שכזה (שאינו מתקן "אחסנה" של גז) ככל ולא נעשה כל שינוי בגז. מדוע הגז לא מסופק ישירות ללקוח.

23.5. פעולות של פיקוח על הגז, שינוי לחץ וטמפרטורה, סינון וכיו"ב מעבירות את השימוש במתקן מאופי שירותי – מסחרי (כעמדת המשיב) לפעילות ייצורית תעשייתית (כעמדת העוררת).

23.6. אנו סבורים כי, כדבר הפסיקה, כלל המבחנים הינם מכלול שבסופו עולה אינדיקציה בנוגע לפעילות הנעשית בנכס. לטעמנו עולה כי נעשית פעילות ייצורית בנכס אבל לא פחות מכך הפעילות הינה "תעשייתית" כמסקנה המשכללת את כלל המבחנים שהוצעו על ידי הפסיקה ולבטח שהינה חלק משרשרת הפעילות התעשייתית במדינת ישראל.

24. לפיכך מצאנו מקום לקבל את הערר. שוכנענו ברמת נטל ההוכחה הנדרש, כי הנכס הינו "תעשייה ומלאכה". לעניין הנטל ראו (ע"א 4457/98 בידור נאה נ' עיריית חיפה; עמ"נ 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו; ע"ש 417/95 מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי).

25. מנגד לא הביא המשיב ראיות מספקות בשביל לשכנע אותנו ברמה הנדרשת כי הפעילות אינה כאמור לעיל.

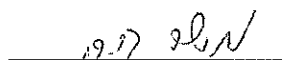
סוף דבר

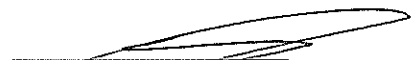
26. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל. בשים לב לאופי שני הצדדים להליך זה לא מצאנו מקום לפסיקת הוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.02.2024

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


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון גיסמן

קלדנית: ענת לוי

א.א.
13.3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025435

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

העורר: מושל זכריה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב מרחביה 11, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000181560 ח-ן ארנונה מס' 10072490 ששטחו 26 מ"ר.

לטענת העורר יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשיית מאחר-והוא משמש לתיקון מזגנים, מכונות גלידה ועוד. בכתב התשובה טען המשיב כי בדו"ח הביקורת מיום 3/8/2023 נמצא כי מדובר בחצר מקורה באיסכורית בה מאוחסנים חפצים ולא נמצאה ראיה לפעילות מלאכה ותעשיית.

בהחלטה מיום 9/1/2024 קבעה יו"ר הוועדה כי המשיב יצרף את דו"ח הביקורת לתיק הערר בתוך 7 ימים.

ביום 22/1/2024 הגיש המשיב בקשה ליתן תחלטה על סמך כתבי הטענות ובכלל זה כתב הערר, כתב התשובה לערר ושתי הביקורת שנערכו בנכס וצורפו לבקשה. המשיב נימק את בקשתו בכך שהוועדה אינה כבולה לסדרי הדין ובנסיבותיו המיוחדות של העורר ביחס לבנו.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח מביקורת שנערכה בנכס ביום 3/8/2023, בה נמצא כי הנכס פוצל לשני חלקים נפרדים ושתי כניסות נפרדות. בשטח המסומן ברוד (השטח נושא הערר) נמצא כי "מדובר במעין חצר מתוחמת של הבניין, מקורה ע"י לוחות פח איסכורית ולה קירות שחלקם משותפים עם בניינים צמודים, במקום נראה ציוד מאוחסן הכולל: ציוד למסעדות, מגוועי מזגנים מפורקים ומונחים

במקום, תעלות פח מפורקות, חלקי ברזלים ואלומיניום, כלי אוכל למטבחי מסעדות ועוד מלא ציוד רב ושונה". לדו"ח צורפו תמונות רבות התואמות תיאור זה.

בפנינו דו"ח נוסף מביקורת שנערכה בנכס ביום 26/12/2023, בה נמצא כי אין שינוי הנראה לעין בכמות הציוד והפריטים שנראו במקום מביקורת קודמת. בשטח נראה ציוד רב שחלקו מפורק ומשומש, המשמש בעיקר למסעדות ובתי קפה, כגון: משטחי עבודה, ציוד חשמלי למטבחים, ריהוט, מכונת קצפת מפורקת, פלטות חשמל, מזגנים מפורקים, תעלות מיזוג אוויר ותעלות מפותחים מפורקים, מאווררים, סולמות וכלי אוכל. בנוסף נראו מוטות ברזל ואלומיניום ישנים, ארגז כלים, משאבת מים ומכונת קצפת. בדו"ח הביקורת צוין כי "לדברי זכריה, בנו חן מתקן אותם".

לאחר שעיינו בכתב הערר, בכתב התשובה לערר ובדו"חות הביקורת שהמציא המשיב, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

מן החומר בפנינו עולה כי מדובר בחצר מלאה בגרוטאות וחלקי מכשירים וכי בנו של העורר עוסק בתיקון מכשירים אלו. לאור ממצאי הביקורת אנו סבורים כי הפעילות בנכס מתאימה לסיווג כ"תעשייה ומלאכה".

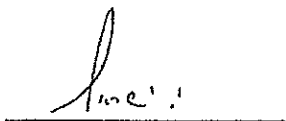
הערר מתקבל. סיווג הנכס ישונה ל"תעשייה ומלאכה".

בנסיבות העניין, לאור הסכמת המשיב ליתן החלטה בערר ללא דיון הוכחות, אין צו להוצאות.

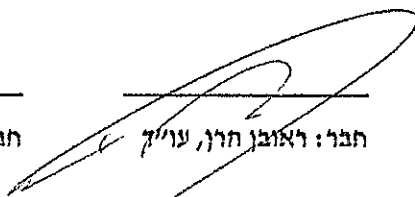
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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.

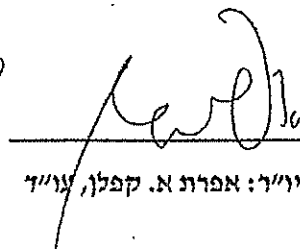
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26/2/24



חבר: יעקב ישראל, דו"ח



חבר: ראובן חרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140023206

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: באבאגני אסתר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

צד ג': התחנה המרכזית החדשה

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב לוינסקי 108 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000093884 ח-ן 4130 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בשאלה מיהו המחזיק בנכס.

החלטה זאת הינה עוד החלטה מרצף של החלטות דומות של ועדות הערר בתל אביב בנוגע להתרחשויות במתחם התחנה המרכזית החדשה בתל אביב. כמו בהחלטות רבות אחרות עולה גם כאן שאלת התנהלות חסרת תום לב והבעייתית של התחנה המרכזית. עולה כי בעלי זכויות רבים לא קיבלו את החזקה בנכס בפועל וכי צד ג' העביר את החזקה אליהם ללא ידיעתם והסכמתם ובצורה, שיצרה להם מצוקה גדולה למול המשיב.

כבר בראשית הדברים נציין, כי מצאנו לקבל את הערר.

כללי

1. בעלה המנוח של העוררת רכש את הנכס בפרויקט התחנה המרכזית החדשה בשנת 1965.
2. העוררת טוענת, כי מעולם לא קיבלה את החזקה בנכס.
3. מי שכיום אחראית על הפרויקט, דהיינו צד ג', צורפה להליך וטוענת כי העוררת היא המחזיקה.
4. המשיב טוען שהוא פועל כדין ויש לחייב את העוררת או צד ג'.

דיון

5. כאמור לעיל, לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודקת העוררת בטענותיה ודין הערר להתקבל.

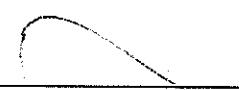
6. מי שהעיד מטעם העוררת הוא בנה שעדותו אמינה בעינינו. בתמצית הוא העיד כי החנות נרכשה "על הנייר" ומעולם לא נמסרה להם. עיקרי העובדות מתארות מסכת קפקאית של פרויקט שהועבר מקבלן אחד למשנו.
7. מי שרכשה את הפרויקט, צד ג' להליך, לא מכירה למעשה את העובדות או לחלופין מסתירה אותן שכן להליך זה הביאה לעדות עדה חסרת כל ידע בנושא ושבתפקיד שלא אמורה גם לדעת דבר.
8. אי הבאת עד מעלה חזקה כי עדותו הייתה פוגעת בעמדתה.
9. צד ג' לא הצליחה להראות בצורה משכנעת כי התבצעה העברת חזקה כדין.
10. אנו קובעים כי אין בהתנהלות בעלי הזכויות בעבר בכדי ללמד שהם קיבלו את החזק אלא שהתנהלות צד ג' הובילה את בעלי הזכויות למצוקה שהובילה להתנהלות מול המשיב.

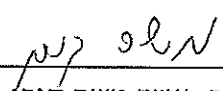
סוף דבר

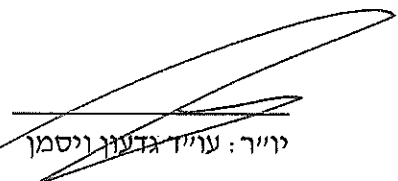
11. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
12. המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך של 2,500 ש"ח. צד ג' תישא בהוצאות העוררת בסך של 10,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.02.2024

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


חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי


חבר: עו"ד משה קורר


יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

קלדנית: ענת לוי

צד 3

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025451

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראל

העורר: ירון רטיג

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב לבונטין 19, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000419849 ח-ן ארנונה מס' 10878732.

לטענת העורר הנכס אינו ראוי לשימוש וזכאי לפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות עבור 6.5 שנים.

בדיון מקדמי מיום 31/1/2024 ולאחר שהובהר לב"כ העורר כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענה כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בשנות מס חלוטות, הוסכם כי העורר יוכל להוכיח את טענתו כי הנכס במצב שאינו ראוי לשימוש בשנת 2023. בעקבות כך, הסכימו ב"כ הצדדים כי תינתן החלטה בתיק על סמך דו"ח הביקורת והצהרות העורר וללא צורך בניהול דיון הוכחות.

בהחלטת הוועדה נקבע כי הוועדה תאפשר לעורר להוכיח את טענתו לפיה הנכס שגודלו 37 מ"ר במצבו במועד הביקורת, ואשר הוכר כלא ראוי לשימוש, לא השתנה מתחילת שנת המס 2023. נקבע כי לעורר שמורה הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך ביחס לשנות מס קודמות. עוד נקבע כי העורר יגיש הצהרה לתיק הערר ביחס למצב הנכס במחלוקת מיום 1/1/23. נוכח העובדה שהעורר הגיע לדיון במהלך שירות מילואים פעיל, ובהסכמת ב"כ המשיב, נקבע כי אין צורך בתצהיר בפני עו"ד. נקבע כי המשיב יגיש לתיק הערר את ממצאי הביקורת בנכס מיום 10/7/2023 וכי בהסכמת הצדדים תינתן החלטה על סמך החומרים בתיק הערר ללא צורך בדיון הוכחות.

מכאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת של המשיב לפיו בשטח המסומן בירוק בתשריט לא נראתה רצפה, נראו תקרה וקירות חשופים, נראו כלי עבודה וחומרי בניין ונראה קיר גבס אשר פורק. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה בבירור כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש ואשר עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ובפסיקת.

בפנינו הצהרה של העורר כי הנכס היה במצב זהה החל מיום 1/1/2023 וכי "לא היה מרוצף, חול בקרקע, קירות בלוקים חשופים ולא נעשה בו שימוש לאורך כל שנות השכירות. השטח המדובר הוא בגדר מעטפת בלבד".

הצהרת העורר כי הנכס נראה כבמצב מעטפת מתישבת עם התמונות מדו"ח הביקורת שעל בסיסן הנכס הוכר כלא ראוי לשימוש.

לאור כל האמור, אנו קובעים כי הוכח בפנינו שהנכס אינו ראוי לשימוש, וכי לנוכח נדאותו במצב מעטפת, יש להכיר בו ככזה החל מיום 1/1/2023.

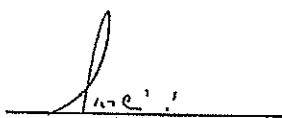
הערר מותקבל בחלקו.

בנסיבות העניין, לאור הסכמת המשיב ביחס לאופן ניהול החליץ, אין צו לחוצאות.

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.

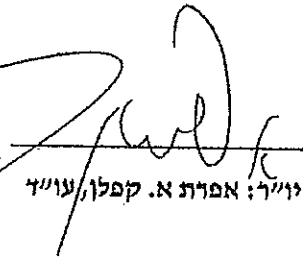
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 26/2/24



חבר: יעקב ישראללי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

עררים מס': 140018023

140018369

140018693

140018833

140020003

140021653

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: כלכלן אודי וינריב

העוררת: קבוצת עזריאלי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת

1. העוררת מחזיקה בבניין ברחוב מנחם בגין 121, בתל אביב הידוע כמגדל שרונה (להלן: "הנכס").
2. העררים שבפנינו עניינם בחניון אשר שטחו כ- 50,000 מ"ר בסיווג חניון בתשלום. מדובר בחניון בן 7 מפלסי חניה, אשר חלקים ממנו מושכרים מעת לעת לשוכרים השונים בבניין וכן עוסק הערר בשטחים נוספים, כפי שיפורט להלן.
3. ב"כ העוררת תמצת את המחלוקת העומדות לדיון, בראשית ישיבת ההוכחות הראשונה מיום 6.6.22, כהאי לשונא: "ניתן לומר כללית כי המחלוקת הראשונה נוגעת לשאלת מועד תחילת חיובו של הנכס ומועד מתן הפטור לנכס חדש. השאלות לכל יתר השנים מתרכזות בשאלה האם קיימים מחזיקים נוספים בחניון, והאם בעקבות קיומם של מחזיקים נוספים, יש להפחית את שטחי המעברים ו(ה)תמרון, המהווים שטחים נוספים. כמו כן, אנו טוענים ביחס למחסנים שנמצאים במרתפים שיש לסווג אותם כמחסנים ולא כמשרדים ואנו טוענים לגבי שטחים טכניים בקומות המרתפים שמשמשים את החניון שיש לסווגם בסיווג חניון ולא תעשייה".
4. העוררת הינה חברת נדל"ן, אשר מחזיקה נכסים ומשכירה אותם, בתוכם המשרדים השונים שבמגדל, שאינם נשוא הדיון.
5. ביום 19.9.17 הגישה העוררת את השגתה בגין שנת 2017, וביום 19.10.17 דחה המשיב את ההשגה.
6. ביום 20.11.2017 הגישה העוררת את ערר מספר 140018023. בכתב הערר טענה העוררת מספר טענות ובין היתר טענה כי הנכס אינו מהווה בניין במשמעות סעיף 269 לפקודת העיריות, חרף קבלת טופס 4, כי יש ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות. לחלופין, ביקשה לקבל פטור מארנונה בהתאם לסעיף 12 לתקנות ההסדרים, הואיל ומדובר, לטענתה, בבניין חדש וריק. לחלופי חילופין לתקופה של חצי שנה בהתאם לתקנה 13 לתקנות הנ"ל. כן טענה טענת "אינני מחזיק", שכן, "מדובר בחניון המיועד כאשר יהיה ראוי לשימוש ושימוש לשמש מספר מחזיקים" (סעיף 40 להודעת הערר). עוד טענה כי את המחסנים הנמצאים בחניון אין לסווג כמשרדים, ועוד.
7. ביום 31.5.2018 הגיש המשיב כתב תשובה שם טען, כי הנכס הינו "בניין" ובין היתר, הואיל והוצא טופס גמר הידוע כטופס 4, המהווה את מועד תחילת החיוב וכי אין תנאים לקבלת פטור על פי ס' 330 (נכס לא ראוי), כי אין תנאים לקבלת פטור נכס ריק וכי החיוב נעשה על פי סיווג כדין ועוד.

8. ביום 12.3.2018 הגישה העוררת את ערר 140018369, אף הוא לשנת 2017. ביום 22.5.2018 הגישה העוררת את ערר 140018693 לשנים 2017 ו- 2018. ביום 11.6.2018 הגישה העוררת את ערר 140018833 אף הוא לשנים 2017 ו 2018. ביום 15.4.2019 הגישה העוררת את ערר 140002003 לשנת 2019 וביום 11.6.2020 הגישה את ערר 140021653 לשנת 2020.

9. במהלך השנים, לבקשת הצדדים, אוחדו 6 העררים. ההחלטה האחרונה בעניין זה הינה מיום 20.7.2020.

10. ביום 15.10.18, החליטה ועדת הערר של אותה עת (בראשות עו"ד אלון צדוק) כי הצדדים יגישו רשימת פלוגתאות ומוסכמות. הצדדים לא השכילו להגיע להכנת המבוקש ומן המסמכים שהגישו, העוררת - ביום 7.2.19 והמשיב - ביום 27.5.19, עלו מחלוקות עובדתיות נוספות על אלו שנטענו בכתבי בית הדין.

התחדדה עוד יותר ההבחנה שבין הסכמי השכירות עליהם חתומים השוכרים במשרדי המגדל, לבין "זכות השימוש" במקומות החניה, מכוח לשון ההסכמים ובהעדר תשריטי זיהוי וכן מחמת היות חלק מן החניות "חניות צפות", שאינן שמורות.

11. ביום 3.6.19 התקיים דיון מקדמי בפני המותב הקודם. התיק נקבע להוכחות, לאחר שנקבע כי: **"אין מוסכמות והצדדים חלוקים ביניהם גם בשאלות עובדתיות וגם בשאלות של פרשנות משפטית"**.

12. תצהירי העוררת, הוגשו ביום 1.8.19.

13. תצהירי המשיב הוגשו רק כמה שנים לאחר מכן, ביום 27.4.22, בעיקר עקב תקופת הקורונה וניסיונות הידברות בין הצדדים.

14. ביום 6.6.22 התקיימה ישיבת הוכחות ראשונה בפני מותב זה.

15. מטעם העוררת נחקר מר אריה מאור, סמנכ"ל חניוני עזריאלי, אשר העיד:

- כי את המידע לגבי השטחים המדויקים ("נתוני המ"ר") קיבל ממחלקת הארנונה.
- כי הראיות לגבי הצפות בקומה מינוס 7 הינם מדו"ח הביקורת של מר יוסי כוזם מטעם המשיב.
- כי העוררת לא ביקשה מהמחזיקים הנטענים על ידה לפנות למשיב.
- כי בהסכמי השימוש בחניון, ניתן על פי סעיף 2.2, לשנות את מיקום החניה "ללא הסכמת הצד השני". העד הבהיר כי סעיף רחב זה נמצא בכל חוזי השימוש בחניון של העוררת, על מנת לאפשר לעוררת שיפוצים דחופים בעקבות מקרים קיצוניים, דוגמת הצפה של מי תהום. העד הוסיף שבחניון שרונה לא נעשה שימוש בסעיף זה משנת 2017 ועד למתן עדותו.
- העד הבהיר כי קיימת הבחנה בין חניה צפה לבין חניה שמורה, גם בתעריף.
- העד נחקר לגבי מצב החניות של חברת אמזון, סייף צ'יארג ועוד חברות נוספות וביחס לפערים בין הנתונים העולים מן התצהיר לבין החוזים. לא ניתן הסבר מדוע לא צורפו תשריטים של החניות לתצהיר.
- העד לא הצליח למסור הסבר לגבי מיקום של 370 מ"ר - לכאורה ריקים - שאליהם התייחס בתצהיר. העד הבהיר כי יש 200 מחסנים. כי יש במחסנים ציוד של השוכרים והם מדווחים למשיב רק במקרה של השכרה מעל לשנה.

16. חוקר החוץ מר יוסי כוזם העיד מטעם המשיב. העד הפנה לדו"ח הביקורת מיום 11.9.17, שערך.

17. חוקר החוץ מר אלירן אסולין העיד אף הוא מטעם המשיב. חוקר זה התמקד בבדיקת השילוט בכל קומות החניון, בביקורת אחת שערך ביום 14.11.18. גם עד זה הפנה לדו"ח הביקורת שערך.

18. ביום 1.8.22 התקיים דיון הוכחות נוסף, לחקירת שני עדים נוספים מטעם השיב. ראשון נחקר חוקר החוץ מר אלדד משולמי. חוקר זה נתבקש לבדוק הן את החניות והן את השילוט בחניון. גם עד זה הפנה לדו"ח הביקורת שערך.

19. אחרון העדים היה מר אריאל עמרם, מנהל צוות חיובים באגף לחיובי ארנונה, אצל המשיב. בתצהירו, התייחס לכל הפניות שהתקבלו אצל המשיב לעניין רישום המחזיק בחניות, לצד המסמכים שצורפו ואלה שלא צורפו.

20. בחקירתו העיד:

- העד הסביר את מכלול השיקולים והדרישות לצורך רישום מחזיק בחניה. ככלל צריך שתבוא בקשה מטעם הבעלים או המחזיק, מגובה באסמכתא, בדרך חוזה שכירות, או חוזה מכר שמעיד על ההחזקה של המחזיק, לרבות זיהוי ברור של המחזיק וואו אישיותו המשפטית. העד הדגיש כי יש צורך לציין את מיקומה המדויק של החניה, וכן להציג שילוט ביחס לחניה הספציפית.

- העד הבהיר כי, מבחינתו של המשיב, יש חשיבות מיוחדת להסכמים ובלבד שיהיו לתקופה שמעל 12 חודשים.

- העד הסביר כי החיוב החל ממועד קבלת טופס 4.

- העד הסביר כי דחיית בקשת העוררת נעשתה בעיקר על בסיס החוזים שצורפו לבקשה וכלשונו: "החניות שבחוזה השכירות לא צוינו מיקום החנויות הספציפיות אלא חניות כלליות לדוגמה 4 חניות במפלס X ולא נלווה אליהם שום תשריט או משהו שניתן לייחד אותם בצורה ספציפית. בהתאם לעמדה זו שלחתי ביום 7.5.2018 תשובה להשגה ומנהל הארנונה חתם עליה ביחד איתי". יצוין כי העד מתייחס לדחיית ההשגה לשנת 2018.

- העד אישר חתימתו על מכתב ששלח ביום 17.9.18. אל ב"כ העוררת, בו הבהיר כי בהמשך לדחיית ההשגה על ידי המשיב, ניאות לעריכת ביקורת לעניין השילוט, מתוך רצון לצמצם את המחלוקת. המכתב הוגש וסומן 1/ת, בחקירתו הבהיר כי הביקורת נועדה "למען הזהירות ועל מנת שבעתיד תהיה לנו תשתית עובדתית למקרה ונצטרך אותו".

- העד אישר את חתימתו על אסופת מכתבים, כולם מיום 6.4.22, אשר הוגשו וסומנו ת/2 א-ט"ז. כל המכתבים הנ"ל נשלחו לצדדי ג', לעניין שנות המס 2017 - 2021. במכתבים אלו מביא העד, בשם המשיב, לידיעת הצדדים השלישיים כי, העוררת הגישה השגות לשנים 2017 - 2021, בהם נטען כי הצדדים השלישיים הם המחזיקים בפועל בחניות השונות וכי ההשגה של העוררת נדחתה. יחד עם זאת, מצוין במכתבים, כי לנוכח העררים שהוגשו, הרי ככל שועדת הערר תחליט אחרת, יעשה הרישום בהתאם. עותק מן המכתב גם נשלח אל העוררת עצמה.

יצוין כי הערר ביחס לשנת 2021 (מספר 140022796), אינו נמנה בין העררים שבפנינו.

21. ביום 22.1.23 הוגשו סיכומי העוררת. בסיכומיה, הציבה את כלל השאלות שבמחלוקת, כדלהלן:

- (1) מהו מועד תחילת חיוב החניון ומה מועד תחילת חיוב מפלסי החנייה השונים?
- (2) מי המחזיקים במקומות החניה השמורים והמסומנים בחניון? מי בעל הזיקה הקרובה ביותר למקומות החניה השמורים והמסומנים, השוכרים החונים במקומות החניה ועושים בהם שימוש בלעדי או העוררת?
- (3) האם יש להפחית את השטחים המשותפים בחניון?
- (4) מהו הסיווג שיש להטיל על שטחי המחסנים בקומות המרתף?
- (5) מהו מועד תחילת החיוב של משרדי חברת הניהול ומה הסיווג שיש להטיל על משרדי החניון והשומרים?

22. העוררת טוענת בסיכומיה :

- כי המשיב פעל בכדי לייצר שומת מס מקסימאלית, באופן הדומה, לטענתו, לתיק עמ"נ 39000-02-20 בו ביקר כב' השופט ברנר את המשיב כי לא עמד בדרישת חובת ההגינות המוטלת על רשות ציבורית.
- כי יש להעביר את החזקה על שם השוכרים בחניון. העוררת טוענת (ס' 4) ביחס למשיב כי: **"...הוא מחליט באופן גורף שלא לשנות אף מחזיק בחניון חרף הסכמים ותשריטים התומכים בהחזקה זאת, חרף ביקורות של המשיב עצמו המאששות את זהות המחזיקים השונים בחניות..."**. נקדים את המאוחר ונציין, כבר בשלב זה, כי גם העוררת מעניקה חשיבות רבה להסכמים שבינה לבין צד שלישי.
- כפועל יוצא מהעברת החזקה בחניות יש להפחית את שטחי המעבר והתמרון המהווים שטחים משותפים.
- כי יש לחייב את המחסנים כמחסנים ולא כמשרדים (בשטח של 1,816 מ"ר).
- כי יש לסווג כחניון שטח בגודל של 294 מ"ר המסווג כמשרדים.
- כי מועד תחילת חיוב קומות 1- עד 4- הינו ביום 1.7.17, קומה 5- ביום 15.10.17, וקומות 6- ו 7- ביום 1.1.18, בעוד המשיב החל החיוב כבר ביום 29.5.17. במקביל, טוענת העוררת, כי אין לחייב את מפלסי החניה הנ"ל, הואיל ואינם עונים על הגדרת בנין או שמדובר בנכס לא ראוי לשימוש.

23. ביום 7.5.23 הוגשו סיכומי המשיב, שם נטען:

- כי לא ניתן לטעון שהנכס אינו בנין ובו זמנית שאינו ראוי לשימוש, במשמעות של טענות עובדתיות סותרות.
- כי לא הובאו ראיות בנוגע לטענות בנוגע למצב העובדתי של הנכס מבחינת הליקונים הנטענים.
- כי החניון חויב החל מיום הוצאת טופס 4.
- כי העוררת לא עמדה בנטל הבאת הסכמי שכירות ברורים, מלאים ומפורטים לרבות תשריטים, חתומים על ידי שני הצדדים.
- כי העוררת מחויבת כבעלת הקרקע וכבעלת הזיקה הקרובה ביותר.
- כי אין די בשילוט בחניה בכדי להעביר חזקה.
- כי אין לפטור בגין שטחים משותפים לאור החזקה של העוררת בחניון כולו.
- כי אין לקבל את טענת העוררת לגבי השטח של 294 מ"ר הואיל ומדובר ב 105 מ"ר, אשר נוצר כתוצאה מפיצול שטחים לשני חשבונות נפרדים, לפי בקשת העוררת עצמה, החל מיום 1.1.2019. מכאן שנושא זה אינו חלק מן החשגות והעררים, אלא טענה שנטענה בהרחבת חזית פסולה, לראשונה, בתצהיר העוררת. בכל מקרה הסיווג נכון.
- כי יש לדחות את טענת העוררת ביחס ל"מחסנים" בהיעדר ראיות כי שטחים אלה משרתים עסקים אחרים במתחם בו מצוי הנכס. כך גם יש לדחות את טענת העוררת בדבר היעדר רציפות בין שטחי העסקים האחרים במתחם לבין השטחים המדוברים, בכל הנוגע לעמידה באחד מן התנאים המצטברים של הסיווג "מחסנים", בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

- ללא העברת חזקה יש רצף לעסקי העוררת, כי אין אכסון טובין לטווח ארוך אלא אם משמש את העסק באופן שוטף.
- עוד נטען שאין לקבל את הטענה בנוגע ל 370 מ"ר ריקים, שכן לא ניתן לזהות אותם.

24. ביום 28.5.2023, הגישה העוררת סיכומי תשובה, אשר לוו בבקשה להתיר לה את הגשתם. למחרת ניתנה החלטה, כי לפני משורת הדין, ושלא מחמת נימוקי הבקשה, נעתר יו"ר הועדה לבקשה. כן ניתנה למשיב זכות תגובה. המשיב בחר לוותר על זכותו למתן תגובה.

מקור נורמטיבי וסקירה משפטית

25. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר מהו בנין.

"הגדרות"
269. בפרק זה ובפרק שלאחריו –

"נכסים" – בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים,
ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב;

...

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

26. וביחס לשאלה מתי בניה מסתיימת נאמר:

בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו - מנהל הארנונה (נבו 30.12.2009) "הפסיקה עסקה בשאלה מתי מסתיימת בנייתו של בנין. כך, למשל, מבלי לקבוע מסמרות בדבר נאמר כי "בבחינת השאלה האמורה אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת טופס 4" (בר"מ 7992/06 קעה נ' עיריית חדרה, פסקה 6 ([פורסם בנבו], 26.11.2006); ראו, למשל, גם ת"א (שלום ת"א) 101748/99 עיריית הרצליה נ' צבי ([פורסם בנבו], 22.6.2003))."

עמ"נ (מחוזי תל אביב-יפו) 329/07 ונונו דני בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה (נבו 26.11.2008) "כך, לקיומו של טופס 4 ולהוצאתו על ידי הרשות המוסמכת ישנו משקל, שאף אם אינו מביא להיפוך נטל הראייה, מעביר לפחות את הנטל המשני למשיב בהקשר זה. ההלכה הפסוקה קבעה בהקשר זה כי: "שאלת התאמתו של מבנה מסוים לאיכלוס הינה שאלה עובדתית התלויה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה. מבלי לקבוע מסמרות בענין נראה כי בבחינת השאלה האמורה אמנם יש ליתן משקל מסוים להוצאת טופס 4 לבנין על ידי הרשות המוסמכת לכך" (ר' בר"מ

10194/05 יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ. עיריית אשדוד, [פורסם בנבו]. בבר"ם 7992/06 סימון קעה נ. עיריית חדרה, [פורסם בנבו] אישר בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי "ניתן לראות במועד קבלת טופס 4 ראייה לכאורה שהנכס ראוי לשימוש". עוד קבע בית המשפט המחוזי שם, כי המבקשים באותו ענין לא הרימו את הנטל שהוטל עליהם לסתור את ההנחה הנלמדת מקבלת טופס 4, ולא הוכיחו כי הבתים לא היו ראויים לשימוש במועד קבלתם. המבקשים באותו ענין הסתפקו בהגשת תצהירים כלליים, לא הביאו כל ראייה מתי הותקנו המתקנים החסרים, לא הובאה חוות דעת לגבי מצב הבתים, לא הובאו צילומים, חשבוניות ששולמו לקבלנים וכד'. בית המשפט העליון בענין סימון קעה הנ"ל דחה כאמור את הערעור, וקבע כי "שאלת התאמתו של נכס מסוים לאכלוס היא שאלה עובדתית התלויה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה". נקבע כי אין לתת רשות ערעור ביחס לקביעה לפיה המבקשים לא הביאו ראיות מספיקות להוכיח את אי התאמת הבית לשימוש בתקופה שבין מתן טופס 4 לבין המועד בו הסתיימה הבנייה. המסקנה לפיה הוצאת טופס 4 יוצרת חזקה הניתנת לסתירה כי המבנה ראוי לשימוש נקבעה גם בפסה"ד עמ"נ (ת"א) 269/04 אלי רוני ואבי יוזמה ופיתוח בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ראש"ל צ, [פורסם בנבו] (כב' השופט בנימיני). באותו ענין גם נקבע כי ככל שנדרשת השקעה קטנה יותר כדי להביא את המבנה למצב מושלם, כן תגבר הנטייה לקבוע כי בניית המבנה הסתיימה. 29. בענייננו, המערערות לא הגישו חוות דעת ביחס למצבו של הנכס במועד קבלת החזקה בו, ולא פירוטו את כל העבודות שבוצעו באולם הגדול. הן גם לא הבהירו מדוע לגישתן חרף קבלתו של טופס 4 הן סבורות כי לא ניתן לקבוע כי הקמת הבניין לא הסתיימה. אינני סבורה כי די בצילומי הנכס שהגישו המערערות כדי להרים את הנטל - ולו המישני - שהוטל עליהן בהקשר זה".

27. ככל שבניין הושלם יכול לחול סעיף 330 לפקודת העיריות, שנוסחו, לאחר תיקון 131 לפקודת העיריות, הינו, כדלקמן:

"330. נהרס בנין שמשתלמת 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 הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."

28. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד המגרש המוצלח"), הכריע בית המשפט העליון הנכבד כדלקמן:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין 'ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו' די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש, ואין כל מקום להמשיך ולבדוק כתנאי למתן הפטור האם לא קיימת כדאיות כלכלית 'אובייקטיבית' או עלות 'סבירה' אחרת ב'הפיכת' הבניין הלא ראוי לשימוש לבניין ראוי לשימוש. העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו".

29. יחד עם זאת, בפסה"ד הבהיר בית המשפט העליון, כי:

"אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי"

30. נטל ההוכחה בנוגע למצבו הפיסי של הנכס מוטל על שכם העוררת (ראה: פס"ד ונונו; 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).

31. לצורך חיוב המחזיקים בארנונה מנהלות העיריות רישומים של המחזיקים בנכסים שבתחומן, ויש חשיבות לעדכון זהות המחזיקים כדי שישקפו את המצב בפועל, בוודאי לאור הוראת סעיף 318 לפקודת העיריות, לפיה פנקסי העירייה משמשים ראייה לכאורה לקביעת חוב הארנונה.

32. ככלל מנהלות העיריות את רישום זהות המחזיקים בנכסים שבתחומן בהתאם להוראות 325 ו-326 לפקודת העיריות, כשחובת העדכון והדיווח על שינוי המחזיק חלה על הפרט. כך מעדכנות העיריות את הרישום לפי ההודעות שהן מקבלות מבעלי נכסים, רוכשים, מוכרים, משכירים ושוכרים.

33. בעת"מ (חי') 46488-09-17 צ'ובנקו נ' מוסד בזק חיפה בע"מ [פורסם בנבו] (8.6.2018) בית המשפט סבר כי על העירייה לדרוש כי להודעות שנשלחות לעירייה יצורף חוזה העברת הזכויות בנכס, ועליה לבחון כי קיימת התאמה וודאות מלאה בנוגע לפרטי הנכס שזוהה העברת הזכויות ופרטי המחזיק החדש. בית המשפט הדגיש כי על העירייה לוודא כי "פרטי המחזיק החדש מלאים וברורים באופן המבטיח כי המחזיק החדש הינו אכן אישיות משפטית קיימת, אחת ויחידה...שאליה תוכל להפנות העירייה את חיובי הארנונה", וכי קיימת התאמה בין ההודעה שנמסרה ובין חוזה העברת הזכויות בנכס, בנוגע לפרטיו של המחזיק החדש ופרטי הנכס (יצוין כי על פסק דין זה הוגש ערעור והוא טרם נדון).

34. גישה זו עולה גם מפסק הדין בע"ש 467/93 (ת"א) פז חברת נפט בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב (7.6.1994), בו נקבע כי הוראות סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות הן מהותיות ולא טכניות. כן נקבע כי גם אם נשלחה הודעה על חילופי מחזיק בהתאם לסעיפים אלו, רשאית העירייה שלא לקבלה כלשונה, אלא לדרוש מסמכים להוכחות שינוי המחזיקים, מתוקף סמכותה בסעיף 287 לפקודת העיריות שכותרתו "השגת ידיעות" (פסק הדין פורסם בספרו של ד"ר סטוביץ, כך פסקי דין ב, בעמ' 121). ראו גם עת"מ (חי') 345/01 אהמד בדרנא נ' עיריית טמרה [פורסם בנבו] (18.6.2001) שם נפסק כי "הנטל להוכיח עמידה בתנאי סעיף 325 מונח לפתחו של בדרנא [העותר]...הוראת סעיף 325 היא הוראה מהותית ולא טכנית בלבד, ולעירייה אף סמכות מכוח סעיף 287 לפקודת העיריות לדרוש מסמכים להוכחת שינוי המחזיקים" (בעמ' 7).

35. לגבי חניונים נקבע במפורש בעמ"נ 265-09-12 אמות השקעות נגד מנהל הארנונה של ע. תל אביב:

"אין חולק כי המערערת רשומה בספרי העירייה כמחזיקת החניות לצורך החיוב בארנונה.

גם אם טוענת המערערת כי בפועל גורמים אחרים מחזיקים בחלק מהחניות אין די בכך לצורך חיוב בארנונה.

המערערת לא פנתה למשיב בדרישה לשנות את שם המחזיקים בחניות ולא הציגה הסכמי שכירות ברורים, תוך ציון פרטי השוכרים ותקופת שכירות בתוקף לשנה, בהתאם לסעיף החוק.

טענות המערערת לפיהן "נשלחו הודעות כאשר צורף החוזה" (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון מיום 10.2.13) וכי "המשיב יודע היטב... על פי הודעות שנמסרו למשיב..." (סעיף 25 לערעור) אינן מספיקות להוכחת העובדה כי המשיב אכן קיבל את הודעות המערערת וחוזי שכירות מפורטים וברורים.

גם אם היו וישנם שוכרים אחרים והמערערת אינה יכולה להשתמש במקומות החניה, היה עליה להודיע מיהם המחזיקים תחתיה ולמסור הודעתה לפי החוק.

כל עוד לא ביצעה זאת כנדרש, באופן מסודר ומפורט, היא אינה יכולה להלין אלא על עצמה.

19. ועוד. ב"כ המערערת הודה בדיון בפני מיום 10.2.13 כי "עובר לועדת הערר על חלק מהחניות נשוא המחלוקת לא הודענו" (עמ' 1 לפרוטוקול הדיון).

ב"כ המערערת לא פירט על אלו מהחניות נמסרה הודעה למשיב ועל אלו לא נמסרה לו הודעה, לא ציין מתי נשלחו ההודעות ולא הציג כל אסמכתא ברורה כי אכן נשלחו הודעות כאלו.

גב' מירב שלומוביץ, מנהלת שיווק נכסים מניבים במערערת, השיבה בחקירתה בפני ועדת הערר מיום 16.3.11, בין היתר, כדלקמן:

"למיטב ידיעתי ניתנו הודעות לעירייה על השכרת מקומות חניה. ברוב המקרים השכרת מקומות החניה הן חלק מהסכם השכירות. היה ונעדרו מספר הודעות בשוגג או לא בשוגג אז היו פקחים בשטח שראו, וגם יש את הפירוט בתצהירי.

בקשר לשאלה אם בידי אסמכתאות בנוגע למסירת הודעות לעירייה, אני משיבה שלמיטב ידיעתי נמסרו הודעות לעירייה. אין בידי אסמכתאות לכך." (ההדגשה אינה במקור - ש.ג.) (נספח ז' לערעור, עמ' 171).

20. המערערת טוענת כי הציגה חוזי שכירות ביחס לחניות לפיהם היה על המשיב לרשום את המחזיקים החדשים ברשומותיו.

המערערת הציגה חוזים שונים, חלקם בינה לבין שוכרים אחרים וחלקם בין צדדים אחרים, חלק מההסכמים הם הסכמי שכירות עבור משרדים, וחלק מההסכמים כמות החניות שונה בין מה שהעידה עליו גב' מירב שלומוביץ בתצהירה לבין מה שנכתב בהסכמי השכירות אשר צורפו.

מעיון בהסכמים שצורפו עולה כי אין בהם קביעה מדויקת וחד משמעית על כמות החניות, ההסכמים אינם בהכרח בין המערערת לבין בעלי הנכסים ותקופת השכירות המצוינת בחלק מההסכמים היא בעבר ולא בהתאם לשנת המס המתבקשת (2010 ואילך).

מכאן עולה כי ייתכן והמערערת השכירה את הנכסים לאחרים אך היא לא מסרה למשיב הודעות כדין ולא יצאה ידי חובתה בצירוף הסכמי השכירות שאינם מפורטים, אינם ברורים דיים, וקיימות בהם סתירות מול תצהירה של גב' שלומוביץ.

21. המערערת טענה גם כי מעבר להודעתה על השוכרים השונים קיימים שלטים במקום המעידים על מחזיקים שונים בחניות.

גם במהלך הסיורים המשותפים בנכס נוכחו נציגי המשיב לדעת, כך לטענת המערערת, כי במקום קיים שילוט ביחס לחניות מסוימות המוחזקות בידי אנשים וגופים שונים.

פקודת העיריות קובעת, כאמור, את אופן ההודעה הנדרש כדי להודיע על שינוי מחזיק בנכס ומשום כך אין בשילוט זה כדי לתמוך בעמדת המערערת.

צודק המשיב הטוען כי קיומו של שלט בו רשום שמו של אדם פלוני איננו יכול להחליף את ההודעה הנדרשת על פי החוק ואיננו מעיד כי אכן בחניה מחזיק אותו פלוני.

22. המערערת מפנה לפס"ד דור אנרגיה שם נפסק כי מקום בו יודעת העירייה מיהו המחזיק בפועל, פטור הנישום מהודעה בכתב על מנת לשנות את שם המחזיק.

אין מקום להחיל את פס"ד דור אנרגיה על ענייננו שכן בענייננו המשיב לא ידע ולא יכול היה לדעת את המצב לאשורו, גם לאחר הסיור בשטח וגם לאחר שנמסרו לו חוזי השכירות ע"י המערערת, לאור האמור לעיל ולהלן בפסק דין זה.

23. חשוב לציין כי בעמ' 2 להחלטתה ציינה הועדה כדלקמן:

"קיום שלט בו רשום שמו של פלוני, אינו יכול להחליף הודעה הנדרשת על פי הדין כדי להסמיך את הרשות המקומית לגבות ארנונה מאת אותו פלוני.

יתר על כן, ללא הסכם שכירות אין לדעת אם תקופת השכירות תואמת את הנדרש בחוק כדי לחייב את השוכר. עיון בחוזי השכירות שהוצגו מלמד כי חלקם אינם בתוקף, באחרים אין מצויינת תקופת השכירות אלא בהפנייה, שלא הוצגה, לחוזה שכירות משרד בבניין. גם מתוך החוזים עצמם ניתן לראות שימוש במונחים המקשים על קביעה כי מדובר במסירת החזקה במקומות חנייה לשוכרים. כך למשל בחוזה עם המכון לרישוי אירועים המוניים נקבע כי העוררת העניקה רשות שימוש במקומות חנייה, כאשר העוררת השאירה לעצמה את הזכות הבלעדית לקבוע את מיקומם של מקומות החניה. אין כאן חוזה שכירות המעביר חזקה בלעדית בשטח ספציפי מוגדר בחוזה לשוכר, אלא רק התקשרות עם בר רשות כאשר למעניק שליטה על ניצול הרשות האמורה. גם האמירה כי קיום שלטים המצביעים על מקומות חניה המיועדים לפלוני אינה מלמדת על החזקה במובן דיני הארנונה. למדנו כי במקומות המסומנים כמיועדים ל'ברליץ' עושה שימוש החברה לניהול נכסי אריאל כאשר ברליץ עזבו את הבניין שנתיים קודם לכן.

נראה כי העוררת לא הקפידה, בלשון המעטה, להסדיר יחסיה עם דיירים בבניין באופן בו ניתן היה לקבוע לצורכי ארנונה, כי אכן הושכרו מקומות חניה מסויימים לאותם דיירים".

עיון בעתירה מעיד כי אין בו כל טענה ממשית כנגד הקביעות העובדתיות הנ"ל של ועדת הערר, העותרת לא סתרה את העובדות ואף לא הוכיחה, ולו לכאורה, כי העובדות שפורטו ע"י הועדה ביחס לחניות, לשלטים ולחוזים, אינן נכונות.

24. אי לכך לא הרימה המערערת את הנטל המוטל עליה להוכחת מחזיקים אחרים בחניות לצורך חיוב בארנונה.

25. לאור התוצאה אליה הגעתי אין גם מקום לקבל את טענת המערערת בעניין שטחי התמרון והמעבר המצויים בחניון".

דיון וישום

36. הסוגיה הראשונה בה נדרשת הכרעה הינה שאלת מועד החיוב.

37. לטעמנו המשיב פעל כדין והחל לחייב מיום הוצאת טופס 4. כאמור בפרק המשפטי לעיל מדובר בהחלטה סבירה והגיונית, על אחת כמה וכמה, לאור מכלול הראיות שהציג המשיב ולאור אי הבאת הראיות הנדרשות מטעם העוררת לצורך שינוי ההחלטה.

38. נדגיש כי עצם השימוש בפועל בנכס על ידי העוררת לא מעלה או מוריד דבר. מרגע הוצאת טופס 4, הרי שקמה חזקה כי קיים בניין וכי ניתן להשתמש בו.

39. הוצגו אף ראיות כי אכן נעשה שימוש בחניון, או לפחות בחלקים ממנו.

40. כמו כן, לא מצאנו לקבל את טענתה החלופית של העוררת בנוגע לנכס "לא ראוי לשימוש".

41. כאמור לעיל, מעבר להוצאת טופס 4 המשיב צרף ראיות, שמחן ניתן לקבוע כי הנכס ראוי לשימוש. מנגד העוררת לא עמדה בנטל להוכיח את תנאי הפטור. המשיב הפנה לדו"ח הביקורת, שלא נסתר, ממנו עלה כי במקום היה ציוד, מאבטחים, מתסומים פעילים, הונפקו חשבונות. בדו"ח לא נמצאו תימוכין לטענות העוררת בנוגע להצפות וממילא היה על העוררת לצרף ראיות מזמן אמת, על אי יכולת לעשות שימוש, באיזה חלקים, לאיזו תקופה, וכיו"ב. גם אם היינו מקבלים את הנטען לגבי ההצפות, הרי שאין מכך ללמוד שהנכס "לא ראוי לשימוש" ושלא מדובר היה במשהו שהינו מעבר לבעיה נקודתית.

42. העוררת הביאה תצהיר אחד מטעמה, לא מפורט, כללי וסתמי. בחקירתו של העד, התברר כי העמסו על שכמו, נתונים רבים, שמקורם, אינם בידיעתו. העוררת לא צירפה תווית דעת מומחה מקצועי, לא הביאה ראיות כלשהן על עבודות מכל סוג ומין שהוא, לא הביאה ראיות המלמדות על המועדים בהן נעשו עבודות ונמנעה מהבאת ראיות נוספות שניתן לחשוב שנדרשות להוכחת טענתה.

43. כל שנאמר בתצהיר מטעם המצהיר של העוררת הוא כי לא נעשה שימוש במפלסים 4- עד 7- מהסיבה: "שמפלסים 4- עד 7- סבלו מנזילות והצפות ונעשו פעולות להשמשותן ממועד קבלת טופס 4 ועד למועד בו נפתחו לשימוש". לא צורפה כל ראיה לתמוך באמירה זאת, או ראיות לתמיכה בטענה בנוגע לזמנים שבהן נעשו עבודות, להבהיר את היקף העבודות, הנזק הנטען וכיו"ב.

44. בחקירתו הנגדית הודה נציג העוררת כי כל הראיות שהעוררת נסמכת עליהן לצורך הוכחת עמדתה, נלקחו מן הדוח של חוקר המשיב. עם כל הכבוד, אין בדו"ח בכדי להוכיח את טענתה ולבטח שאין בכך להרים את הנטל המוטל עליה.

45. לאור האמור או דוחים את הערר בכל הנוגע למועד החיוב.
46. הסוגיה השנייה הנדרשת להכרעה היא שאלה העברת החזקה בחניון. כפועל נגזר ממנה תוכרע גם שאלת חיוב השטחים המשותפים וכיו"ב, שהעוררת טענה בעניינם.
47. תחילה נבהיר כי סוגיה זו, נטענה על ידי העוררת, בתהליך של התפתחות זוחלת, שראשיתה בהגשת ההשגה הראשונה לשנת 2017, וחמשכה בהתכתבויות, עדכונים ושנויים, ניהול השגות נוספות ובעקבותיהם עררים נוספים, המצאות מאוחרות של מסמכים וכדומה.
- להמחשה נפנה להשגה הראשונה לשנת 2017 (מיום 19.9.17) ולהודעת הערר הראשונה לשנת 2017 (מיום 20.11.2017), בהן מכנה העוררת את הטענה במילותיה: **"איני מחזיק"**. הטענה לא נתמכה בכל ראיה שהיא והתבססה על טיעון רפה, שהתמצה כולו במילים: **"העוררת טוענת כי החניון כאשר יהיה בשימוש יוחזק על ידי מספר מחזיקים באופן שלא יהיה מי שיחזיק בלמעלה מ-80% משטח מפלס ולכן יש, לכל היותר, לחייב את שטח החניון ב-18,191.43 מ"ר"**.
- אשר על כן, יש לחייב את החניון, אף בשלב שאינו פעיל, לכל היותר בהתאם לייעודו העתידי...
- עם הפעלת החניון והשכרת מקומות החניה יועבר דיווח לעירייה לצורך העברת מקומות החניה על שם המחזיקים בפועל במקומות החניה על מנת שהעירייה תחייב את המחזיקים ולא את העוררת". (סעיפים 42-44 להודעת הערר מס' 140018023).
48. מכאן, שטענת העוררת - בנסיבות הטיעון הזוחל המתואר לעיל, בנושא **"איני מחזיק"** - בסיכומי התגובה שהגישה ביום 28.5.2023, כי המשיב הרחיב חזית, בסעיף 17 לסיכומיו, הינה טענה נגועה בחוסר תוס לב מוחלט.
49. נבהיר: בסעיף 17 לסיכומי המשיב, טוען הוא בצדק רב, כי העוררת לא מסרה במשך כל התקופה שבמחלוקת ולמעשה עד היום, הודעה על חילופי מחזיקים כנדרש, לשם הסבת חלק כלשהו בחניון על שם גורם אחר. העוררת, במצוקתה, מבקשת לקפד ראשה של הטענה, בגדרם של סיכומי תגובה שהגישה. העוררת טוענת בסעיף 16 לסיכומי התגובה כי יש לראות בטעון המשיב, להיעדר הודעה על חילופי מחזיקים, משום הרחבת חזית.
50. המשיב לא הרחיב חזית, אלא סיכם היטב, את העולה מן ההתפתחות שבגלגולי העררים המאוחדים, שבסופו של יום, לא הניבה את ההודעה המהותית הנדרשת בחוק, בבחינת **"עיקר חסר מן הספר"**.
51. מן הראוי ששני הצדדים יפנימו, כי מלכתחילה, תוחם סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), את יעודה של ועדת הערר, במילים: **"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי... לערור עליה לפני ועדת הערר"**.
- דהיינו, העורר אינו רשאי להעלות טענות חדשות או להציג מסמכים חדשים לראשונה בפני ועדת הערר, אם לא הציגם תחילה בפני מנהל הארנונה.
- בנסיבות המקרה שבפנינו, יכולה ועדת הערר - וגם ועדה זו - לקבוע כי על בסיס החומר שהוצג בפני המשיב, כי החלטתו נכונה, הא ותו לא.
52. יתירה מכך, לנוכח הטיעון שבהודעת הערר (כמצוטט בסעיף 47 לעיל), מתייחס המשיב לטיעון (כפי שנטען) בפרק שלם שראשיתו בסעיף 52 לתשובתו לערר ועד סעיף 64 וכותב, בין היתר: **"ראשית, יצוין כי טענתה (של) העוררת כי היא מחוייבת בגין שטחים שאינם מוחזקים על ידיה נטענת בעלמא, ללא כל תימוכין וללא פירוט בדבר גדלם של השטחים הנטענים ומיקומם על גבי תשריט ומיחות המחזיק בהם ואך בשל זאת יש לדחות את טענה לעניין זה"**.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי מבדיקה ברישומי העירייה העוררת היא המחזיקה הבלעדית בחניון בהיותה בעלת הזכויות בנכס... יובהר כי העוררת כלל לא המציאה למשיב ואף לא צירפה לעררה את חוזי השכירות על פיהם היא טוענת כי שגה המשיב כאשר רשם אותה כמחזיקה בשטחי החניה, ואף לא פירטה את זהותם". ובהמשך: **"עוד יוסף, כי צירוף הסכום שכירות כתנאי לעדכון רישום הוא חלק בלתי נפרד מנהלי העירייה ואף בית המשפט העליון**

המליץ על קביעת נהלים לעניין זה... יצוין כי כאשר עסקינן בחניות, אין כל אפשרות להעביר חזקה בחניה זו או אחרת אלא אם הדבר נעשה באופן ברור, ספציפי ומפורט".

בהמשך, בסעיף 61 לכתב תשובת המשיב, התייחסות קונקרטית ומפורשת להיעדר הודעה על חילופי מחזיקים, כהאי לישנא:

"החלטת בית המשפט הנכבד בעניין לב גן העיר באה לשים קץ לחוסר הבהירות האינהרנטית שבהשכרת חניות ולכן אין לקבל את רצונה של העוררת לפטור אותה מתשלום ארנונה, וזאת בהמשך ישיר לרציונל הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות, שנועד להקל כל הניתן על הרשות בבחינת שטחי החניונים המרובים המצויים בתחומה".

53. לפיכך, יש בראש ובראשונה, לדחות את טענת העוררת לעניין "אינני מחזיק", (שנוסחה בסעיף 22 לסיכומיה במילים "מי המחזיקים במקומות החניה השמורים והמסומנים בחניון?"), מחמת העובדה הפשוטה כי אכן העוררת נמנעה מלמסור הודעה על חילופי מחזיקים (ראה המסד המשפטי, כפי שפורט בסעיפים 32-35 לעיל), אך לא רק בשל כך.

54. נקודת המוצא לבחינת טענות העוררת בסוגיה זאת נמצאת בהסכמי השכירות העוסקים בחניות.

55. נבקש לחדד, כי יש הבדל בין בקשה להעברת חזקה מידי בעל נכס לידי שוכר, הנשלחת על ידי בעל הנכס לעומת בקשה כזאת הנשלחת על ידי השוכר עצמו. ברי, לדעתנו, כי במקרה הראשון חובה על הרשות להקפיד הקפדה יתרה בבדיקת הבקשה, שכן הבקשה מעבירה חיוב על השוכר על פי בקשה של מעין צד ג'. כך גם הזיקה לנכס של הגורם אליו מועבר החיוב, הינה חוזית ולא קניינית. העברת חזקה לאדם שאין לו קשר כלשהו לנכס יכולה לגרום נזק גדול יותר, לדעתנו, מאשר השארת החיוב / או השבתו (במקרה של סיום שכירות למשל) לבעל הנכס.

56. במקרה דנן מקובל על שני הצדדים כי לחוזים משמעות גדולה.

57. הובאו ראיות לכך שהחניות מזהות, כך למשל תמונות כי החניות מסומנות, כי הן משולטות וכיו"ב. יחד עם זאת אין בכך בכדי להעלות או להוריד דבר בקשר לסוגיה של העברת חזקה. שלט ניתן לשינוי ושלט לא מלמד כי קיימת גמירות דעת של העברת חזקה לצד ג'. על בעל נכס לדאוג שתהיה הוכחת חוזית לכך שצד ג' מקבל חזקה בנכס ספציפי מוגדר ומסוים. חזקה למשך פרק זמן של שנה לפחות. דבר זה לא קרה.

58. לטעמנו צדק המשיב בעמדתו כי לא ניתן להסתמך על החוזים שהוגשו אליו לצורך העברת החזקה.

59. ונפרט לגבי החוזים:

59.1. כאמור בסיכומי המשיב, עדותו של המצהיר מטעם העוררת הייתה מהוססת ולא העניקה הסברים משכנעים להבדלים בין הנתען לכאורה בהסכמים לבין הנתען על ידו בעדותו.

59.2. אנו מקבלים כי אין בהסכמים בכדי ללמד על חניות ספציפיות המושכרות לשנה ומעלה ומעבירות אל השוכר את החזקה בהן לכל דבר ועניין.

59.3. ההסכמים משתמשים בלשון כללית וככלל אין בהם תשריט ספציפי בו יש חניה ספציפית, אשר שני הצדדים חתומים עליו, וכאשר יש הסכם ברור שמעביר חזקה בצורה ברורה וקבועה.

59.4. ככלל, חוזי שכירות הינם חוזים המעבירים במפורש חזקה לשוכר בנכס מוגדר, לתקופה מוגדרת ותוך הגבלת זכויות הבעלים. כך למשל, לא יעלה על הדעת שבעל דירה ישכיר דירה לשוכר וישמור לעצמו את זכות החזקה בדירה, ישמור לעצמו את האפשרות לשנות את גודל המושכר, את המיקום שלו, את אפשרות השימוש בנכס וכיו"ב. בנסיבות המתוארות לעיל, הרי שהשימוש היה דומה יותר למלון מאשר לבית מגורים.

- 59.5. אותם חוזי שכירות שצורפו אינם חוזי שכירות כלל ועיקר, אלא, נספחים לחוזה השכירות ולמעשה הינם **הסכמי שימוש בחניה** בלבד. כל זאת מעבר לחוסר המסוימות וחוסר היכולת לזהות חניות ספציפיות.
- 59.6. נספח ב' לתצהיר מטעם העוררת מביא כדוגמא הסכם שכזה בין העוררת לבין צד ג', מגדל עזריאלי שרונה בע"מ.
- 59.7. בסעיף ההגדרות של אותו הסכם מציינת העוררת כי פרויקט שרונה כולל "שטחים המיועדים לשימוש כחניון לכלי רכב בתשלום".
- 59.8. אותו הסכם אינו מעביר חזקה אלא מקים זכות שימוש. בסעיף 2 להסכם נקבע כי העוררת תהיה "רשאית בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת המשתמש לשנות את מיקום אזורי החניה בחניון בהם רשאי המשתמש להחנות כלי רכב".
- 59.9. בהמשך לאותו סעיף נקבע: "המשתמש מצהיר כי ידוע לו שהחניון אינו מיועד לשמש כמקום אחסון כלי רכב ולפיכך חניית כלי הרכב מוגבלת ל- 24 שעות רצופות בלבד". מוסבר כי כל חריגה תחייב את המשתמש בדמי חניה בתעריף שעתה.
- 59.10. בסעיף 4 מוגדר כי הצד השני מקבל זכות שימוש בלבד. בסעיף 4.4 אף מובהר כי: "למען הסר ספק מובהר כי תשלום דמי החניה כאמור לעיל אינו מקנה למשתמש זכות חזקה ו/או בעלות ו/או זכות שכירות..." (הדגשה אינה במקור).
- 59.11. בסעיף 6 העוררת שומרת לעצמה את הזכות לפנות כלי רכב מהחניון לרכב שחונה ללא רשות.
- 59.12. יצוין כי חוזה זה חתום רק בסופו ולא על כל עמודיו. החוזה מתייחס בעמוד הראשון שלו ל-2 חניות אך בתשריט שצורף אליו מצוין כי מדובר ב3 חניות.
- 59.13. התשריט עצמו חתום רק על ידי העוררת!
- 59.14. זאת דוגמא אחת, אך הדבר דומה בדוגמאות הנוספות שהובאו. כך למשל בחוזה נוסף שצורף (ע' 58 לסימון הנספחים שצורפו לתצהיר) לא מצוין שם החותם בעמוד הראשון, אלא מופיעה חתימה בראשי תיבות בתחתית העמוד. בעמוד האחרון ישנה חתימה של חברת פייסבוק, אך כאמור לעיל בתשריט המצורף אין אף חתימה מלבד של העוררת.
- 59.15. יתרה מזאת, ההסכם מפנה להסכם השכירות עם אותו צד ג'. הסכם זה לא הוגש. מכיוון שההסכם בנוגע לחניון מפנה לאותו הסכם לצורך "תקופת ההסכם" הרי שלא ניתן לדעת מה משך ההסכם.
- 59.16. כאמור לעיל כך חוזר ונשנה הדבר. ראו לעניין זה את סיכומי המשיב.
60. גם נזכיר כי מבחינה ראייתית העוררת לא הביאה לעדות, מי מאותם צדדי ג', או כל ראייה מטעמים התומכת בגרסתה. העוררת נמנעה מלזמן לעדות אותם צדדי ג' ולבקש את אישורם לכך שהם שכרו, לשיטת העוררת, חניות ספציפיות העומדות בדרישת המסוימות וכיו"ב וכי הם מבקשים להעביר את החזקה אליהם. אי הבאת ראיות אלו מקימה חזקה כנגד גרסת העוררת.
61. יתרה מזאת, בחינת החוזים, כמו גם מכלול הראיות שהוצגו, יוצרת תמונה כי מדובר בחניון מסחרי המנוהל על ידי חברה כעסק לכל דבר. במהותו שונה הדבר מחניון של בניין (מגורים או משרדים) אשר לדייריו גם חניות. נראה כי המחוקק ביקש לייצר הבחנה בין חניון "רגיל" לחניון שהינו "עסק מסחרי". כך או כך הדברים נאמרים בשולי הדברים ולא נדרשו לצורך ההחלטה עצמה.
62. לאור כל האמור לעיל אנו מוצאים כי צדק המשיב וכי יש לדחות את טענת העוררת בכל הנוגע להעברת החזקה בחניון.

63. אנו קובעים כי העוררת לא עמדה בנטל החל עליה ולא הוכיחה את טענותיה. מצאנו את החלטת המשיב הגיונית, סבירה ונכונה בהתאם לדין.

64. לאור החלטה זאת לא מצאנו לקבל גם את טענת העוררת בנוגע לשטחי המעבר והשטחים המשותפים.

65. מכאן נעבור לטענת סיווג השטחים (נכס 2000429466 חשבון לקוח 10919788) בקומות המרתף.

66. העוררת העלתה גם כאן טענות בעלמא. המערערת טענה כי מדובר במחסנים, אך לא צרפה כל ראיה להוכיח כי היא עומדת בתנאי צו הארנונה. לא הוכח כי מדובר בשטחי אחסנה, לא הוכח כי מדובר באחסנה לטווח ארוך ולא לשימוש שוטף, לא הוכח מה מאוחסן ועל ידי מי ולא הוכח כי אכן, כטענתה, מדובר בשטח שהיתר הבניה שלו הוא "מחסנים".

67. נטען שיש הסכמים עם צדדי ג', אך לא התבקש שינוי חזקה, ולא הובאו אותם צדדי ג' בכדי להעיד מה קורה בשטחים שנטען שהם בחזקתם.

68. צודק המשיב, בראותו את העוררת, כפי שהעוררת רואה עצמה, דהיינו, כמי שמפעילה עסק של ניהול ואחזקת חניון. משרדיה, לטענתה מצויים בקומות 2 ו-3, ועל כן לא מתקיים תנאי העדר הרציפות הנדרש ממחסנים, על פי לשון הגדרתם בצו הארנונה.

69. אנו גם מקבלים את עמדת המשיב לעניין סווג שטח ריק בתעריף מינימלי.

70. הטענה האחרונה הינה טענת העוררת, ביחס לנכס 2000429468 חשבון לקוח 10919791, כי יש לסווג כחניון 294 מ"ר - ולא כמשרדים. גם טענה זאת לא ראינו לקבלה.

71. תחילה נפנה לסעיף 29 לטיטוט רשימת הפלוגתאות והמוסכמות שהגיש המשיב, שם הבהיר כי לאור פניית העוררת עצמה לפיצול שטחים ל-2 חשבונות נפרדים, הרי החל מיום 1.1.2019 קיבל שטח משרד הנהלת המגדל, בשטח של כ-147 מ"ר, חשבון לקוח נפרד, שלא היווה נושא לדיון בהשגות ובעררים שבפנינו. (ראה גם סעיף 36 לסיכומי המשיב).

72. העוררת טענה בצורה כללית כי שטח מסוים מתוך השטח הנדון, משמש כמשרדי הנהלת הבניין אך כי בנייתו הושלמה רק ביום 1.11.17. טענה זאת נטענה בעלמא ללא תימוכין. ניתן היה, בין היתר, לתמוך טענה זו באמצעות הקבלן שלכאורה בנה את המשרד.

73. באותו אופן לא הובאו ראיות בנוגע ליתרת השטח ולהוכיח כי לא מדובר בשטחים המשמשים את הנהלת הבניין לצרכיה השונים, כפי שעולה מראיות המשיב. מכל מקום, גם העוררת לא טוענת, כי מדובר בשטחים שבהם חונות מכוניות. לפיכך, לא ניתן לסווגם "חניונים במבנה בתשלום", כטענת העוררת, המתייחס לבניין המשמש לחניית רכב בתשלום.

74. לפיכך אנו קובעים כי המשיב סיווג שטחים אלו כדיון.

סוף דבר

75. לסיכום האמור לעיל, אנו קובעים כי צדק המשיב בעמדתו וכי דין העררים להידחות.

76. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 20,000 ₪, אשר ישולמו תוך שלושים יום מיום מסירת ההחלטה לידי העוררת.

77. משך ההליך, מורכבותו, כמות העדים, היקף המסמכים והטיעונים, גודלם של השטחים נושא ההליך ואופן התנהלות ההליך בהעלאת טענות בעלמא, מחייבים השתתף הוצאות ממשיות ולטעמינו, אף גבוהות מאלה שקבעו.

28/2/24

ניתן בהעדר הצדדים חיוס

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי ויינר, בלכלן

יו"ר: עו"ד יחזקע דויטש

קלדנית: ענת לוי

29

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025526

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: מחסני קירור השוק הסיטונאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב החשמונאים 121, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000442749 ח-ן ארנונה מס' 11220648.

לטענת העוררת יש לפטור את שטח הגג מארנונה בהיותו שטח שאינו בר חיוב. המשיב הגיש כתב תשובה לערר במסגרתו ביקש לדחות את הערר על הסף.

מתשובת מנהל הארנונה מיום 19/7/2023 להשגה שהגישה העוררת, עולה כי אין מדובר בשטח הנמצא ברום הבניין, אלא בשטח פתוח אליו קיימת יציאה ממפלס הקומה הרביעית בבניין בן חמש קומות ומדובר בשטח המהווה בניין/מרפסת החוסה תחת סעיף 1.3.1 לצו הארנונה. בתשובתו, הפנה מנהל הארנונה בין היתר לפניית העוררת מיום 8/8/2021 בה נכתב על ידי בא כוחה במפורש כי מדובר ב"שטח גג פתוח בקומה רביעית בבניין על גביו הונח דשא סינטטי המשמש את חברת לייטקו המחזיקה שטחים ניכרים בבניין כשטח לעישון וכיוצא באלה – אודה על העברת החזקה בשטח הנכס ... ע"ש חברת לייטקו החל מ 1/5/2021". למכתב האמור צורף מכתב מטעם חברת לייטקו המאשר באופן מפורש חד וברור כי הוסכם בינה ובין הבעלים – העוררת כאן על קבלת החזקה בשטח זה ומנהל הארנונה ביקש להשית את החיוב על חברה זו.

בהחלטה מיום 17/12/2023 ביקשה יו"ר הוועדה מן העוררת הבהרה ביחס לכתובת הנכס ובהמשך לכך העוררת הבהירה כי מדובר בנכס שבכותרת. בנוסף, התבקש המשיב להבהיר מי רשום כמחזיק בנכס נושא הערר.

ביום 26/12/2023 הודיע המשיב כי חברת לייטקו (ולא העוררת) היא המחזיקה בנכס נושא הערר והודיע כי הוא עומד על טענות הסף.

ביום 18/1/2024 התבקשה תגובת העוררת לטענת הסף כי היא אינה רשומה כמחזיקה בנכס ולכן אינה רשאית להגיש השגה וערר.

ביום 22/1/2024 התקבלה תגובת העוררת, בה ציינה כי בעבר החיוב בגין השטח נושא הערר הוטל עליה, וטענה כי חיוב בשטח בארנונה משליך באופן ישיר על העוררת שכן חברת לייטקו הרשומה כמחזיקה בנכס עלולה לסיים את החזקתה בנכס ואזי החיוב יחזור על שם העוררת. בנוסף, נטען כי יש לדון בערר מטעמי יעילות הדיון וחיסכון במשאבים, מאחר והשטח הותאם לכלל דיירי הבניין כשטח ציבורי וחברת לייטקו פנתה לעוררת כנגד החיוב בדרישה לחייב את כלל הדיירים בבניין באופן יחסי. בנוסף, נטען כי לא ייתכן כי טעות בזיהוי תמנע דיון בשאלה מהותית כאשר העוררת גילתה אחריות ופנתה בערר במטרה לברר את סוגיית חיוב הגג המשותף.

לאחר שקראנו את כתב הערר, הבקשה לדחייה על הסף ותגובת העוררת הגענו למסקנה כי יש לדחות את הערר על הסף.

סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976, קובע כלהלן:

"מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה בפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה :.....". (החדגשה שלנו – הערת הוועדה)

העוררת לא חויבה בתשלום ארנונה והיא אינה רשומה כמחזיקה בשטח נושא הערר, כי אם חברת לייטקו.

לאור האמור, ככל שהמחזיקה בנכס, חברת לייטקו, חולקת על חובה בארנונה, בין אם בטענה כי אינו בר חיוב, ובין אם בטענה כי הוא משמש את כלל דיירי הבניין, עליה להגיש השגה וערר בגין החיוב, ולא לפנות לעוררת. השגה אשר לא הוגשה בשם המחזיקה, וערר שהוגש על ידי מי שאינו מחזיק בנכס, דינם להידחות על הסף.

טענת העוררת באשר לאפשרות כי בעתיד היא תחויב בגין השטח שבמחלוקת לאחר שחברת לייטקו תעזוב את הנכס הינה טענה תיאורטית וברור כי ככל שהעוררת תחויב בעתיד בשטח זה או בכל שטח אחר, תעמוד בפניה האפשרות להגיש השגה וכן ערר בגין הודעת החיוב.

העוררת לא צירפה כל הסכמה של חברת לייטקו להגשת הערר או בקשה מצידה להצטרף להליך ועמדת המחזיקה בנכס כלל לא ברורה, בפרט בשים לב לכך שבשנת 2021 הוסב החיוב בגין שטח הגג על שם חברת לייטקו לבקשת העוררת עצמה ובהסתמך על מכתבה של חברת לייטקו, שאישרה כי היא מחזיקה בנכס ועושה בו שימוש, הכל כמתואר לעיל.

לאור האמור, מאחר והעוררת אינה מחזיקה בשטח נושא הערר, והמחזיקה אינה צד להליך, הערר נדחה על הסף.

מובהר, המובן מאלינו, כי עומדת לרשות המחזיקה, חברת לייטקו, האפשרות להגשת השגה בגין החיוב על פי הוראות הדין, כמו גם שככל והעוררת תחויב בעתיד בגין שטח זה או אחר, זכות זו עומדת גם בפניה.

הבקשה לדחייה על הסף – מתקבלת.

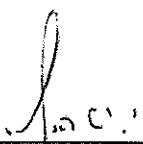
הערר נדחה.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

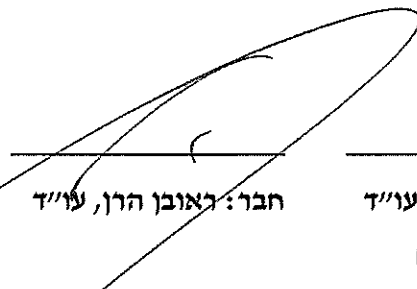
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 29/12/24

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

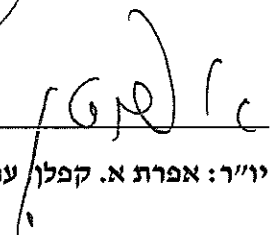
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

23

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140024913

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא בדרך מנחם בגין 37, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000409592 ח-ן ארנונה מס' 10754091 ששטחו 133 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת הנכס זכאי לפטור בהיותו לא ראוי לשימוש בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות, ולחילופין זכאי להנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. לחילופי חילופין, נטען כי יש לסווגו על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי / סיווג מזערי של עסקים. המשיב טוען כי הנכס אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות וכי הנכס זכה בעבר להנחת נכס ריק במלואה.

ביום 22/6/2023 התקיים דיון מקדמי בו ביקשו הצדדים לקבוע את התיק להוכחות.

ביום 2/8/2023 הוגשו תצהירים מטעם העוררת. ביום 19/9/2023 הוגשו תצהירים מטעם המשיב.

ביום 27/9/2023 התקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו המצהירה מטעם העוררת והמצהיר מטעם המשיב.

ביום 23/10/2023 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 21/11/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

לאחר שעיינו בכלל החומר שבפנינו, ובפרט בדו"ח הביקורת ובראיות שהמציאה העוררת, החלטנו כי דין הערר להתקבל.

בפתח הדברים נציין כי הנכס הוכר על ידי המשיב כנכס לא ראוי לשימוש, אולם הפטור בוטל. העוררת מפרטת בסיכומיה כי הנכס הוכר בעבר כלא ראוי לשימוש וזכה לפטור מלא בשיעור 100%. החל משנת 2018 הנכס חויב לפי תעריף מזערי למשרדים, שירותים ומסחר במשך חמש שנים. המצהירה מטעם העוררת הצהירה בפנינו כי מאז שהנכס הוכר כלא ראוי לשימוש לא היה כל שינוי פיזי בו.

מדו"ח הביקורת של החוקר מר ליאור בארי עולה כי בביקורת מיום 12/1/2023 נמצא כי "מספר קירות חשופים מטיח, חלקים משטח הרצפה אין ריצוף, תקרה ללא דקורציה, כבלי חשמל גלויים".

עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מטעם המשיב, בהן נראית אדמת חול ללא ריצוף, חלקה בטון חשוף, קירות חשופים ללא טיח, בלוקים חשופים, ותקרה פתוחה ממנה נראים כבלי תשתיות.

המצהירה מטעם העוררת הצהירה בפנינו כי הנכס אינו מחובר לחשמל ואינו מחובר למים.

לאור מכלול הממצאים העובדתיים, מסקנתנו כי הנכס עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ובמצבו הנוכחי הוא אינו ראוי לשימוש.

אנו ערים לטענה כי העוררת עושה ניסיון להשכיר את הנכס, וכי תלוי שלט "להשכרה" בחזית הנכס, אולם אין במאמצי העוררת, כשלעצמם, כדי ללמד על כך שבמצבו הנוכחי הוא ראוי לשימוש. מסקנתנו נשענת על ההתרשמות ממצבו הפיזי - אובייקטיבי של הנכס כמשתקף ממכלול הראיות שהונחו בפנינו.

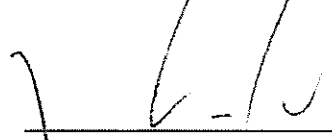
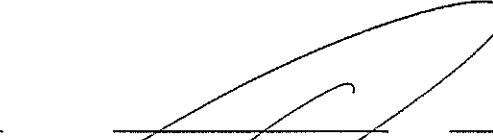
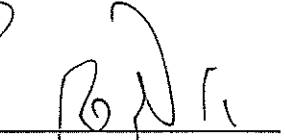
הערר מתקבל.

בנסיבות העניין, משמדובר במחלוקת הראויה להתברר בפני הוועדה, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 19/02/2024

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 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: אהוד פלדמן, עו"ד קלדנית: ענת לוי	 חבר: ראובן הרון, עו"ד	 יו"ר: אפרת א. קפקא, עו"ד
---	---	---

3
ק"ה

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140024016

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

העורר: ארז אברמוביץ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ארבע ארצות 23, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000464985 ח-ן ארנונה מס' 11239958 בשטח 38 מ"ר בסיווג "מגורים".

העורר הינו בעל הזכויות בחלק מן הנכס, אולם לטענתו הוא אינו מחזיק בו אלא פולשים, דיירים אחרים בבניין, כנגדם מתנהל הליך משפטי לסילוק יד. המשיב טוען כי אינו צד למחלוקת בין הצדדים ובכתב התשובה הצהיר כי יפעל בהתאם להחלטת בית המשפט בתביעה לסילוק יד.

הערר הוגש כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 25/4/2022 בהשגה כלהלן:

"בהתאם לטענתך כי הנכס שבדון הינו שטח פתוח לשימוש כלל הדיירים וכי ברצונך לחייב את דיירי הבניין בגינו בארנונה כללית, נשיב כי על פי סעיף 1.3.1 ו' בצו הארנונה "שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד', וכן למעט שטחים משותפים במלון דירות".

משמעות הדבר הינו לבטל את חיוב הנכס שבנדון ולהעביר את חיובו כשטח משותף.

בשיחת טלפון שערכנו מולך הובהר כי אינך מעוניין כי שטח הנכס יבוטל ויחויב כשטח משותף לבניין מאחר והינו פרטי והינו בבעלותך, הבהרת כי רצונך לחייב שטח זה כחיוב על שם כלל דיירי הבניין בזיקת פולשים.

מכיוון שאין הדבר אפשרי על פי סעיף הארנונה המוזכר לעיל, ובהתאם לעדכוןך בשיחת טלפון ביקשת להותיר את החיוב על שמך לעת עתה.

לפיכך, הנני דוחה את השגתך, חיוב הנכס יוותר על כנו".

בכתב הערר העורר טוען כי תשובת מנהל הארנונה כי מדובר בשטח פתוח לשימוש כל הדיירים לא נטענה על ידו והוא טען כי מדובר בשטח פרטי בבעלותו "הפלוש על ידי מי מהדיירים". טענות העורר בכתב הערר אינם מבחינות בין שטח משותף לעניין החזקה בארנונה ובין סוגיית הבעלות הקניינית בנכס שאינה חופפת בהכרח את סוגיית החזקה על פי דיני הארנונה.

בדיון המקדמי מיום 2/11/2022 קבעה הוועדה כי מאחר ועל פי הנטען העורר מעולם לא קיבל חזקה בנכס, לאחר שרכש אותו, אך קיבל מפתח לנכס בימים האחרונים (ביחס למועד הדיון), ולאור ההליכים המשפטיים בינו ובין בעלי הדירות, העורר ימציא את רשימת המחזיקים בנכס לטענתו בתוך 30 יום. הוועדה הורתה על צירופם של המחזיקים הנטענים כצד שלישי להליך וקבעה כי כל אחד מהמחזיקים הנטענים יודיע לוועדת הערר האם הוא עושה שימוש בנכס לצרכי אחסנה ו/או כל שימוש אחר בתוך 30 יום. נקבע כי לאחר קבלת עמדת המחזיקים יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך והוועדה תשקול להקפיא את הדיון עד לבירור המחלוקת בבית המשפט.

ביום 4/12/2022 הוגשה הודעה מטעם העורר, בה צוין כי יעקב וישניצר ויפתח יובל הצהירו כי יש להם מפתח לנכס אך הם לא מאחסנים בו דבר, ואילו מר ביבס מרדכי הודה כי יש לו מפתח בנכס והוא עושה בו שימוש.

ביום 18/1/2023 המציא העורר לתיק הערר את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א 2999-12-21 אברמוביץ נ' יובל ואח', בה התבקש בית המשפט לקבוע כי השטח הכלוא הינו חלק אינטגרלי מתת חלקה 11 שהינה בבעלות התובע ולחייב את הנתבעים לסלק ידם מהמקרקעין. ביום 18/12/2022 בה ניתן תוקף של פסק דין להצעת בית המשפט לפיה: הבעלות בתת חלקה 11 הינה בשטח של 15 מ"ר וזאת בהתאם לנסח רישום המקרקעין, כאשר הבעלים רשום בנסח הטאבו, וניתן צו לסילוק יד מכל אדם ו/או חפץ מתת חלקה 11 בשטח שהוגדר לעיל. נקבע כי אין בהסכמות אלו כדי להוות הסכמה כלשהי או ויתור על טענות אחרות.

ביום 18/1/2023 הוגשה הודעה לתיק הערר מטעם וישניצר יעקב, יובל גלית, יובל יפתח וביבס מרדכי באמצעות ב"כ עו"ד משה זלצר. בהודעה נטען כי קיימת מחלוקת בנוגע לבעלות על השטח הסמוך למקלט וכי בירורה טרם הסתיים בבית המשפט המחוזי. נטען כי המפתח הינו לדלת שהיא הכניסה היחידה הן למקלט והן למחסן וכי מעבר לדלת זו אין דלת נוספת. לאור מצב דברים זה, נטען כי חלק מהדיירים מחזיקים במפתחות למקלט ואין לעובדה זו קשר לחזקה במחסן. עוד נטען, כי מר ביבס אינו מחזיק בציווד כלשהו במחסן אלא מחזיק במפתח למקלט כשאר דיירי הבניין, כי מר יעקב וישניצר אינו מתגורר בבניין ולא החזיק או מחזיק ציווד במחסן וכי ה"ה יובל יפתח וגלית החזיקו בעבר אופניים ישנים במחסן אך הוציאו אותם ומלבד זאת אינם מאחסנים ציווד במחסן.

בעקבות הודעה זו התיק נקבע לדיון הוכחות.

ביום 1/3/2023 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 15/3/2023 הוגשו מסמכים מטעם המשיב. לא הוגשו תצהירים מטעם הצדדים השלישיים.

ביום 21/6/2023 התקיים דיון הוכחות בו נחקר העורר והתיק נקבע לסיכומים. בפתח הדיון הסכים העורר לצירוף המסמכים מטעם המשיב על אף שלא הוגשו באמצעות תצהיר וציין כי הוא עורך דין ומבין את משמעות הדבר.

ביום 29/6/2023 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 13/8/2023 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

מן החומר שהונח בפנינו עולה כי הכרעת בית המשפט המחוזי התייחסה לכך שהעורר הינו הבעלים של שטח בסך 15 מ"ר בלבד ובעניינו בלבד ניתן פסק דין לסילוק יד. לא ניתנה כל הכרעה ביחס למה שכיני הצדדים השטח הכלוא בסך 38 מ"ר.

בדו"ח הביקורת מיום 14/12/2021 שהוגש כבר במהלך הדיון המקדמי נכתב כי גב' גלית יובל פתחה את הנכס בקומה מינוס 1. תחת התייחסות הלקוח צוינו דבריו של העורר לפיהם רכש את הנכס בחודש אפריל 2021 מיורשים, כי הציוד בנכס שייך לדיירים בבניין והוא נמצא בתביעה בבית משפט. העורר ציין כי הנכס אינו משמש כמקלט.

בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת נראים חפצים, ריהוט ברובו ישן ופסולת רבה.

בדו"ח הביקורת מיום 7/7/2022 נקבע כי "לנכס כניסה רגילה (לא דלת ברזל), אין חלונות למעט סורגים, נראו קילופי צבע וטייח בתקרות ובתקרה, במספר מוקדים נראו ברזלים חשופים, בשטח הנכס נראה ציוד כגון: כיסאות, אופניים, שידות, פלטות עץ, כורסא ועוד, יצוין כי כל הנכס הינו רציף ואינטגרלי ללא הפרדה פיזית ובעל כניסה אחת". תחת התייחסות הלקוח נכתב כי: "לדברי יפתח א' בשרטוט שייך לבניין ואינו משמש כמקלט (משמש מחסן) ב' בשרטוט שייך לארז ומשמש כמקלט, הציוד במקום של שוכרים לשעבר בבניין. בתמונות שצורפו לדו"ח זה נראה ציוד מאוחסן בערימות, רובו נראה כפסולת וחלק מהחפצים נעצרו בערימות שנראות כערימות גרוטאות ולא כציוד בר שימוש.

העורר מפנה בסיכומיו לכתב הגנה שהגיש מר ביבס במסגרת ההליך המשפטי, ובו טען כי בני הזוג יובל עושים שימוש במקלט ובשטח הכלוא וכך גם הוא ודיירים אחרים. העורר הפנה גם לכתב ההגנה של בני הזוג יובל בהליך המשפטי בו טענו כי המחסן שייך לכלל דיירי הבניין והנתבעים עשו בו שימוש מזערי כמו כל שאר הדיירים והניחו בו מספר מצומצם של רצפות וכן זוג אופניים ישן. העורר מפנה לתצהירו של מר ביבס בהליך המשפטי בו הצהיר כי המקלט שימש למקרי חירום ודיירים בבניין "כולל אנחנו" נהגו לאחסן מטלטלין במחסן הסמוך למקלט. מקריאת חלקים מכתב ההגנה ומתצהיר מר ביבס לא ניתן לקבוע לאילו תקופות שימוש הן מתייחסות והאם מדובר בתקופות הרלוונטיות לערר.

הצדדים השלישיים הגישו התייחסות לתיק הוועדה, כמתואר, אולם לא הגישו תצהירים, לא התייצבו לדיון ההוכחות ולא הגישו סיכומים.

במהלך דיון ההוכחות מיום 21/6/2023 המציא העורר את פסק הדין מיום 18/12/2022 לידי ב"כ המשיב (הומצא קודם לכן לתיק הוועדה) והצהיר כי תפס חזקה בנכס שלושים יום לאחר פסק הדין

וכי הוא משלם ארנונה החל מיום 17/1/2023. לטענתו, הוא אינו חב בארנונה ממועד תחילת החיוב ועד תפיסת החזקה. העורר העיד כי קיבל מפתחות לנכס ביום 30/10/2022.

לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, שמענו את עדות העורר ועיינו במכלול הראיות בתיק העורר הגענו למסקנה כי דין העורר להתקבל.

מדובר בנכס אינטגרלי בעל כניסה אחת. על פי פסק הדין של בית המשפט המחוזי העורר הינו הבעלים של חלק ממנו **בסך 15 מ"ר** בלבד. בנכס מאוחסנים ריהוט ישן, גרוטאות ופסולת. בפנינו עדויות סותרות ביחס לזהות הגורמים שאחסנו בנכס ציוד/ גרוטאות אלו אך עולה מן הביקורות ושאר העדויות כי רוב דיירי הבניין החזיקו במפתחות לקומת המרתף שחלקה בבעלות העורר. אין כל טענה כי העורר הוא זה שאחסן בנכס את חפציו אלא כי רכש את הנכס מיורשים. הנכס מסווג בסיווג מגורים.

מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו. עם זאת, העירייה הודיעה במסגרת כתב התשובה כי תפעל בהתאם לפסק הדין במחלוקת בין השכנים ולכן על העירייה לפעול בהתאם להצהרתה.

משנקבע בפסק הדין של בית המשפט המחוזי כי העורר הינו הבעלים של 15 מ"ר בלבד משטח המרתף, ומשהצהיר כי תפס חזקה בנכס רק 30 יום לאחר פסק הדין, אין כל עילה לרישומו כמחזיק בארנונה בגין כל שטח הנכס ובפרט בגין 38 מ"ר שהוא אינו בעליו והוא לא החזיק בו.

זהות המחזיקים ברהיטים הנחזים כפסולת וגרוטאות במחסן הנמצא בשטח כלוא בסמוך לשטח שנרכש על ידי העורר – לא הוכחה, אולם מדובר בבניין שרובו משמש למגורים ולכן גם ככל שבעלי דירות / שוכרים אחסנו בו חפצים ופסולת, ומחזיקים במפתחות לקומה, מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב. כך או כך, אנו קובעים כי על פי החומר בפנינו, והצהרת העורר, העורר אינו מחזיק בנכס בתקופת המחלוקת.

סיכומי של דבר;

בהתאם לפסק הדין מיום 18/12/2022 העורר הינו הבעלים של 15 מ"ר בלבד מתוך שטח המרתף המחויב בארנונה. על פי הצהרתו, הוא תפס חזקה בשטח הנכס רק ביום 17/1/2023. יתרת השטח הינה אם כך שטח כלוא סמוך בו עשו שימוש גורמים שונים. לא נטען ואין כל ראיה כי העורר אחסן חפצים בשטח הנכס.

אמנם מדובר בסכסוך שכנים שהוועדה אינה יכולה להכריע בו, אך מאחר ומדובר בבניין שרובו משמש למגורים, והוכח כי העורר אינו בעלים של הקומה כולה או המחזיק הבלבדי בה עד ליום 17/1/2023 – לטעמנו מדובר בשטח פטור מחיוב.

העור מתקבל;

אנו קובעים כי העורר לא החזיק בנכס עד ליום 17/1/2023 ויש למחוק את רישומו כמחזיק בתקופת המחלוקת.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 29/02/2024

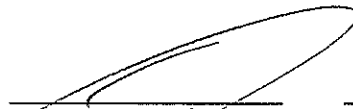
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

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.

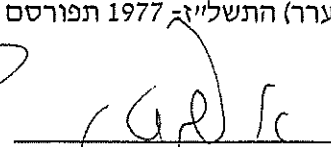


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

23

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140025561

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אברי אודיל מנדלסון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שדרות נורדאו 64, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כח-ן ארנונה מס' 10115282.

עניינו של הערר בחוב ארנונה מצטבר בגין הנכס אשר חושב על פי תעריף עסקי במשך כ- 30 שנה. העורר טוען כי התגורר בחו"ל במהלך השנים וכתובת הנכס שימשה כמקום מגוריו. לדבריו, הוא חוייב בארנונה במהלך השנים ומשנת 1992!! לפי תעריף עסקי בעוד מדובר בדירת מגורים ולכן יש לשנות את הסיווג בגינו חוייב. על פי המסמכים בתיק הערר, העירייה החלה לנקוט בהליכי גבייה כנגד העורר בשנת 2002, כעשר שנים לאחר תחילת החיוב וסכום החוב נכון לחודש ספטמבר 2023 הינו כ- 57,504 ₪.

המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף מאחר והוא הוגש כנגד החלטת אחראית הגבייה טלי בן עטיה ולא כנגד תשובת מנהל הארנונה להשגה, מאחר ולא הוגשה השגה כדין, ומאחר וטענות הנוגעות להליכי הגבייה אינן בסמכות הוועדה.

בהחלטה מיום 9/1/2024 ביקשה יו"ר הוועדה את תגובת העורר לבקשה לדחיית הערר על הסף. ביום 6/2/2024 הוגשה תגובה מטעם העורר.

מכאן החלטה זו.

בפתח הדברים נציין כי תסכולו של העורר ואין האונים שלו ביחס לחיוב שלטענתו לא ידע אודותיו והוא אינו מוצדק בעיניו – **מובנים**. עם זאת, בכל הצער שבדבר, ועדת הערר אינה הגורם המתאים לדיון בטענות שנטענו בכתב הערר.

סמכויות ועדת הערר ברורות והן נקבעו במסגרת סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר").

העורר לא פנה בהשגה כנגד החיוב אלא ביקש למחוק את החוב ואת הליכי הגבייה. העורר קיבל תשובה לפנייתו ממחלקת הגבייה בעירייה. כנגד תשובה של מחלקת הגבייה לא ניתן להגיש ערר שכן אין מדובר באחד מן הנושאים שנמסרו לסמכותה של ועדת הערר.

השגה כנגד החיוב רשאי העורר להגיש עד תשעים יום מיום קבלת הודעת החיוב. בנסיבות אלו, לא ראה המשיב בפניית העורר יום 10/8/2023 ביחס לחוב מצטבר משנת 1992 כהשגה כנגד החיוב. מכל מקום, הטענות שנטענו בפנייה זו מתייחסות אך ורק להליכי הגבייה בגין שנים רבות ואין בגדר העילות להגשת השגה למנהל הארנונה המפורטות בסעיף 3 לחוק הערר.

גם אם נתאמץ לראות בפניית העורר כבקשה לשינוי סיווג הנכס בשנת 2023 (טענה שלא נטענה) הרי שמדובר בפנייה בחריגה מן המועדים הקבועים בחוק הערר. ככל שהעורר עדיין מחזיק בנכס, עליו לפנות למשיב בבקשה לסווג את הנכס בסיווג מגורים מכאן והלאה, וככל שבקשתו לא תענה נשמרת לו הזכות להגיש ערר כנגד ההחלטה.

משברור כי אין מדובר בהשגה בשל אחת מן העילות הקבועות בחוק, וכי אין מדובר בתשובה של מנהל הארנונה להשגה, כמו גם שטענות העורר מתייחסות לחובות ארנונה חלוטים מ- 30 שנה, הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענותיו.

לאור כל האמור, אין מנוס מלדחות את הערר על הסף, בשל היעדר סמכות לדון בטענות העורר.

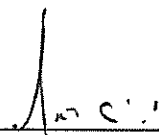
למען הסר ספק, בפני המבקש עומדת האפשרות לפנות לבית המשפט המוסמך, אך ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענותיו.

הערר נדחה על הסף. אין צו להוצאות.

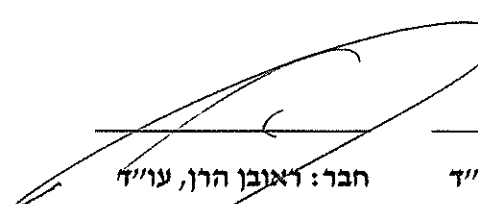
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 49/2/24

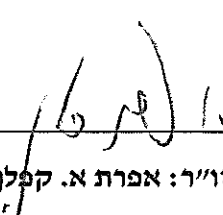
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד שירותי תל אביב - יפו

החלטה לגבי ארבה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (עוד על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו -
1976, היינו מאשרים ארבה בת 30 ימים נוספים להגשת תשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגת
המפורסות בד"ח המצ"ב נכון ליום 15/02/2024

תאריך: 19/02/24

מ.א.א. ביניק

מ.א.א. ביניק

מ.א.א. ביניק

15/02/2024
דף מס' 1 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193569572	10/12/23	4	0100861257
193569576	10/12/23	4	0100861257
193569601	10/12/23	4	0100861257
193569604	10/12/23	6	0100861257
193569606	10/12/23	27	0100861257
193570325	11/12/23	129	0100482403
193572334	14/12/23	37	0101968317
193572510	14/12/23	א12	0100041598
193572511	14/12/23	א12	0100956710
193574295	17/12/23	10	0100647887
193574322	17/12/23	23	0100484004
193574368	17/12/23	42	0101748023
193574592	18/12/23	39	0100790257
193574629	18/12/23	5	0100484379
193575009	19/12/23	102	0100113371
193575403	19/12/23	א3	0100178210
193575483	19/12/23	4	0100689179
193575957	19/12/23	104	0100029898
193575958	19/12/23	6	0100093695
193575982	19/12/23	א124	0100967736
193576164	20/12/23	3	0101483710
193576541	20/12/23	18	0100263285
193576647	20/12/23	45	0100029730
193576671	20/12/23	6	0100839110
193576908	21/12/23	105	0101655907
193576916	21/12/23	150	0101898908
193576943	21/12/23	5	0100484379
193577010	21/12/23	36	0100025871
193577102	21/12/23	א16	0100491337
193577202	21/12/23	57	0100026001
193577204	21/12/23	12	0100087090
193577205	21/12/23	א16	0100454956
193577207	21/12/23	12	0100487939
193577763	24/12/23	5	0100484379
193578950	25/12/23	3	0100854096
193579056	25/12/23	א32	0100817212
193579257	26/12/23	3	0101992757
193579762	27/12/23	39	0100482469
193580649	27/12/23	2	0100499217
193580700	27/12/23	1	0100275207
193580846	27/12/23	52	0100959315
193580957	27/12/23	25	0101993357
193581060	28/12/23	30	0100002119
193581134	28/12/23	א23	0100768788
193581165	28/12/23	129	0100482403
193581203	28/12/23	16	0100483374
193581380	28/12/23	6	0100342880
193582036	31/12/23	א43	0100037320
193582596	31/12/23	א18	0101015773
193582760	1/1/24	10	0100005773
193582917	1/1/24	19	0100636157

15/02/2024
דף מס' 2 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193582921	1/1/24	59	0101629656
193582952	1/1/24	11	0100920663
193583155	1/1/24	1	0100590700
193583189	1/1/24	6	0100115109
193583304	1/1/24	21	0100590097
193583443	1/1/24	10	0101730267
193583967	1/1/24	41	0101464758
193584397	2/1/24	18	0100494136
193584443	2/1/24	6	0100329594
193584468	2/1/24	7	0100472493
193584800	2/1/24	168	0102189476
193584946	2/1/24	18	0100183114
193585027	3/1/24	144 א	0101992666
193585048	2/1/24	189	0100022063
193585238	3/1/24	69	0100047668
193585271	3/1/24	40	0102068592
193585391	3/1/24	125	0100888408
193585531	3/1/24	86	0100495320
193585696	3/1/24	156	0100111549
193585852	3/1/24	11	0100043214
193585977	3/1/24	163	0100493322
193586328	4/1/24	34	0100989167
193586429	4/1/24	29	0100717918
193586498	4/1/24	132	0100673931
193586519	4/1/24	11	0102037933
193586612	4/1/24	56	0101976032
193586682	4/1/24	192	0100483843
193586684	4/1/24	113	0100483843
193586771	4/1/24	16	0100538036
193586842	4/1/24	132	0100673931
193586895	4/1/24	39	0100207125
193587237	7/1/24	88	0100490621
193587247	7/1/24	9	0100088901
193587263	7/1/24	56	0100694374
193587424	7/1/24	91	0100839449
193587505	7/1/24	14 א	0100326174
193587526	7/1/24	102	0100111465
193587589	7/1/24	2	0101887122
193587746	7/1/24	16	0100490038
193587850	7/1/24	8	0100209851
193587927	7/1/24	17	0100911582
193587991	7/1/24	11	0100475686
193588208	7/1/24	64	0101180769
193588266	8/1/24	10	0100357921
193588321	8/1/24	168	0100491029
193588324	8/1/24	59	0100644118
193588436	8/1/24	138	0100959023
193588443	8/1/24	14	0101942582
193588462	8/1/24	74	0100116232
193588556	8/1/24	16	0100043467
193588684	8/1/24	39	0100685802

15/02/2024
דף מס' 3 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193588728	8/1/24	4	0100485436
193588750	8/1/24	78	0100105722
193588942	8/1/24	7	0100880063
193588946	8/1/24	70	0102046394
193588948	8/1/24	7	0100483413
193588949	8/1/24	1	0101387873
193589005	8/1/24	א7	0101398575
193589074	8/1/24	37	0102253507
193589213	8/1/24	94	0101599487
193589392	9/1/24	5	0100014365
193589503	9/1/24	83	0100060833
193589504	9/1/24	9	0100439527
193589506	9/1/24	81	0100244896
193589552	9/1/24	94	0101533463
193589559	9/1/24	158	0101993469
193589654	9/1/24	154	0100568326
193589699	9/1/24	8	0101676593
193589875	9/1/24	2	0100234857
193589934	9/1/24	36	0102205659
193589942	9/1/24	156	0101882622
193590007	9/1/24	3	0100088485
193590040	9/1/24	5	0100067797
193590044	9/1/24	27	0100493965
193590050	9/1/24	5	0100067797
193590053	9/1/24	5	0100067797
193590059	9/1/24	5	0100067797
193590123	9/1/24	5	0100067797
193590125	9/1/24	א5	0100576127
193590128	9/1/24	5	0100067797
193590136	9/1/24	5	0100067797
193590140	9/1/24	5	0100067797
193590143	9/1/24	5	0100067797
193590145	9/1/24	5	0100067797
193590230	10/1/24	3	0100793391
193590333	10/1/24	2	0100280775
193590379	10/1/24	2	0100487127
193590486	10/1/24	5	0100096074
193590503	10/1/24	121	0101518498
193590535	10/1/24	22	0100534605
193590555	10/1/24	43	0102121694
193590669	10/1/24	90	0100482403
193590707	10/1/24	6	0100964381
193590724	10/1/24	3	0101483710
193590731	10/1/24	26	0100487932
193590732	10/1/24	26	0100487932
193590797	10/1/24	8 2184	0100722658
193590829	10/1/24	47	0100755232
193590843	10/1/24	2 2379	0100041482
193590954	10/1/24	11	0100146399
193591163	11/1/24	39	0100622152
193591250	11/1/24	1	0100253784

15/02/2024
דף מס' 4 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193591258	11/1/24	10	0100485775
193591297	11/1/24	64	0100532385
193591347	11/1/24	22	0101017346
193591379	11/1/24	9	0100508375
193591383	11/1/24	2	0100516376
193591456	11/1/24	326	0100061981
193591502	11/1/24	13	0100491337
193591503	11/1/24	2	0100022854
193591540	11/1/24	93	0100007214
193591545	11/1/24	10	0100764622
193591679	11/1/24	90	0101562122
193591997	13/1/24	34	0100292494
193592625	14/1/24	58	0100504776
193592650	14/1/24	א1	0100489000
193592686	14/1/24	68	0101967633
193592871	14/1/24	א42	0100248267
193592937	14/1/24	40	0100678550
193593028	14/1/24	78	0100484004
193593030	14/1/24	61	0100867320
193593039	14/1/24	15	0101018163
193593044	14/1/24	9	0100180740
193593062	14/1/24	8	0100871684
193593066	14/1/24	156	0101960710
193593189	15/1/24	א132	0100981284
193593296	14/1/24	16	0100675178
193593380	15/1/24	3	0100789797
193593381	15/1/24	א23	0100888908
193593383	15/1/24	א2	0100689122
193593384	15/1/24	8	0101898525
193593582	15/1/24		0100091236
193593593	15/1/24	א23	0101919364
193593601	15/1/24	25	0100671036
193593627	15/1/24	א96	0100358788
193593666	15/1/24	8	0100564914
193593687	15/1/24	9	0102107730
193593704	15/1/24	א19	0100103194
193593730	15/1/24	23	0100495624
193593731	15/1/24	152	0101180757
193593794	15/1/24	31	0100289790
193593840	15/1/24	א76	0100600436
193593921	15/1/24	7	0100414321
193593962	15/1/24	94	0102182434
193594006	15/1/24	238	0100917448
193594044	15/1/24	38	0100472930
193594064	15/1/24		0100489618
193594068	15/1/24	א18	0100678659
193594084	15/1/24	2	0100113386
193594091	15/1/24	34	0100771035
193594097	15/1/24	76	0100473570
193594170	15/1/24	4	0100794711
193594186	15/1/24	16	0100652272

15/02/2024
דף מס' 5 מתוך 5

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מס' הודעה	תאריך קבלה רחוב	מס' בית	מספר לקוח
193594214	15/1/24	128	0101745431
193594243	15/1/24	138	0100998548
193594395	16/1/24	111	0102188272
193594417	16/1/24	3	0101225874
193594468	16/1/24	11	0100930852
193594493	16/1/24	94	0101894884
193594580	16/1/24	4	0102228436
193594589	16/1/24	42	0100245742
193594599	16/1/24	7	0101673137
193594647	16/1/24	156	0100687100
193594694	16/1/24	11	0100763245
193594708	16/1/24		0100487939
193594775	16/1/24	746	0100808778
193594808	16/1/24	52	0100763122
193594828	16/1/24	16	0100481577
193594885	16/1/24	22	0100065217
193594904	16/1/24	6	0100851759
193594924	16/1/24	35	0100849654
193594926	16/1/24	701	0100771797
193594956	16/1/24	104	0100474494
193594957	16/1/24	3	0100492812
193595937	18/1/24	10	0100958543
193597572	21/1/24	156	0101882622
193599391	23/1/24	98	0102217306
193610064	11/2/24	152	0101180757