

מס' ערר: 140022666

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: מבחן בד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

## החלטה

### הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב מנחם בגין 98 ומסווג בסיווג "גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

### ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 21.3.2021 הגישה העוררת כתב ערר וביום 31.5.2021 הגיש המשיב כתב תשובה לערר.
2. ביום 2.8.2021 נערך דיון מקדמי בערר.
3. הצדדים הגישו תצהירים וביום 20.12.2021 נערך דיון הוכחות.
4. הצדדים הגישו סיכומים.

### הסוגיה הטעונה הכרעה

5. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, כנכס שאינו ראוי לשימוש, בתקופה בה היה השימוש בנכס מוגבל בשל מגיפת הקורונה (החל מחודש מרץ 2020).

## טענות העוררת

6. לטענת העוררת, החל מחודש מרץ 2020 הנכס אינו בשימוש בשל המגבלות שהוטלו במסגרת מגיפת הקורונה, ומשכך הנכס זכאי לפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, ולחילופין יש לסווגו בסיווג הזול ביותר האפשרי.
7. לטענת העוררת, מסיבות שונות עסקה אינו נופל תחת העסקים הזכאים להנחה מכח חוק התוכנית הכלכלית לסיוע כלכלי (נגיף הקורונה החדש) (הוראת שעה) התשי"ף – 2020 (להלן: "חוק הסיוע"). לטענת העוררת אין חולק שלא היתה כל פעילות בנכס החל מחודש מרץ 2020 ועל כן, ובהעדר האפשרות לעשות כל שימוש בנכס על פי חוק, העוררת זכאית לקבל פטור מכח סעיף 330 לחוק גם אם הנכס אינו ריק, כטענת המשיב.
8. בנסיבות אלו, שהעוררת "נופלת בין הכיסאות", שכן מחד על פי לשונו היבשה של חוק הסיוע אינה זכאית להנחה ומאידך לא עשתה בנכס שימוש ולא הפיקה ממנו הנאה ו/או רווחים, על המשיב ליתן פרשנות מרחיבה ומקלה למונח "נכס שאינו ראוי לשימוש" גם על הנכס שבנדון אשר בפועל, מסיבות שאינן תלויות בעוררת, לא ניתן היה לעשות בו כל שימוש. לטענת העוררת, במקרה זה חל העקרון שלא ניתן להטיל על אדם מס בגין פעילות שהחוק אוסר עליה, בדומה לפטור שנותנת העירייה, על פי חוק, לנכס המצוי בתוכנית שימור.
9. לחילופין טוענת העוררת שכנכס ריק, יש לחייבו החל מחודש מרץ 2020 בסיווג הזול ביותר האפשרי שהוא שטח ציבורי במרכזי קניות.

## טענות המשיב

10. למשיב טענה מקדמית ולפיה לא ניתן להחיל את הערר שבנדון ביחס לשנת 2020 לגביו הפכה שומת הארנונה שהוצאה לעוררת, לחלוטה. העוררת הגישה את ההשגה שבנדון בתחילת חודש פברואר 2021 ולפיכך לא הוגשה במועדים הקבועים בחוק ביחס לשנת 2020. טענת העוררת שלא ניתן היה להגיש את ההשגה לשנת 2020 בהעדר מענה מצד המשיב, הופרכה בידי המצהירה מטעם המשיב.
11. בנוסף טוען המשיב, שוועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות הנוגעות לחלותו של חוק ההסדרים ו/או פרק ט' לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 שהותקנו מכוחו (להלן: "תקנות ההסדרים"). עוד נטען, שטענת העוררת ביחס לסעיף 339 לפקודת העיריות היא הרחבת חזית ביחס לכתב הערר ועל כן דינה להדחות.
12. בהתייחס לטענת העוררת על זכאות לפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות טוען המשיב כדלקמן:

12.1. בכל הנוגע למתן הנחות בארנונה בשל מגיפת הקורונה, מחוייב המשיב לפעול בדלית אמותיו של חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים המסדירות את התנאים לקבלת הפטור.

12.2. לנכס ניתן פטור מתוקף תקנות ההסדרים בתקופה שמיום 1.3.2020 ועד 31.5.2020.

12.3. מתן פטור מכח תקנות ההסדרים לתקופה שלאחר 1.5.2020 מותנית, על פי התקנות, בקבלת אישור מענק מרשות המיסים. ככל ולא ניתן לעוררת מענק כאמור, המשיב אינו יכול להעניק פטור לעוררת מכח התקנות.

12.4. פטור מכח סעיף 330 לפקודה ניתן לנכס שאינו ראוי לשימוש, בשל שינוי במצבו הפיסי של הנכס (הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו), בצירוף העובדה שלא נעשה בו שימוש וניתנה למשיב הודעה על כך. הפטור אינו ניתן במצב של חוסר פעילות בעסק כתוצאה ממגיפת הקורונה, שאם לא כך, לא היה צורך בהתקנות ותקנות ההסדרים המסדירות עניין זה באופן ספציפי.

12.5. העוררת לא טענה ולא הוכיחה שמצבו הפיסי של הנכס השתנה בתקופה בה מבוקש הפטור. על פי ההלכה הפסוקה, מניעה משפטית מעשיית שימוש בנכס אינה עילה למתן פטור מכח סעיף 330 לחוק, מה גם שבמקרה זה הוכח על ידי המשיב שהעוררת עשתה שימוש בנכס מחודש יוני 2020 ועד מרץ 2021 ובנוסף הנכס לא היה ריק מחפצים.

13. בנסיבות שלעיל אין רלוונטיות לטענה שהיה על המשיב לסווג את הנכס בסיווג הזול האפשרי, עקרון שחל רק על עסקים ריקים לחלוטין. לחילופין, גם על פי עדויות העוררת לא קיים סיווג המתאים יותר שבו מסווג הנכס כיום בשם לב לסוג השימוש שנעשה בנכס על ידי העוררת, ובכל מקרה העוררת לא הוכיחה שקיים סיווג מתאים אחר (זול יותר) התואם את היתר הבניה.

## דיון והכרעה

### הערה מקדמית

14. הגם שבכתב הערר מועלות טענות שונות וחלופיות ביחס לשומות הארנונה לשנים 2020-21, סיכומי העוררת נעדרים את מרביתן. על פניו, ניתן היה לדחות את טענות העוררת שאינן נזכרות בסיכומיה, על יסוד הנימוק שטענות אלו נזנחו בידי העוררת (ראה ע"א 3432/17 שי טופו /נוכט) נ חיים יוכט (נבו 16.04.2020). למרות האמור, ועל מנת שלא לקפח את העוררת נוכח הנסיבות המיוחדות נשוא הערר שבנדון, מצאנו לנכון לדון בטענות העוררת כפי שהועלו על ידה בכתב הערר, גם אם לא נזכרו כלל בסיכומיה.

15. חוק הערר קובע לוחות זמנים להגשת השגה ו/או ערר.
16. אין חולק שההשגה שבנדון הוגשה למשיב רק בחודש פברואר 2021, גם ביחס שנת 2020, כלומר שביחס לשנת 2020 הוגשה 11 חודשים לאחר שחלף סד הזמנים הקבוע להגשתה, כאמור בסעיף 3(א) לחוק הערר.
17. על הנישום לפעול במסגרת המועדים הקבועים בחוק לעניין הגשת השגה וערר. בהקשר זה קבע ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים:

*"נישום המבקש לחלוק על דרישת ארנונה שנשלחה לו יכול לנקוט במסלול השגה שונים... בכל אחד מהמסלולים, מצווה הנישום לפעול במועדים הקבועים בדין. כאשר הנישום בוחר לחלוק על הדרישה במסגרת המסלול המנהלי, עליו להגיש השגה על הדרישה שקיבל תוך 90 ממועד קבלתה (סעיף 3(א) לחוק הערר.... הדרישה כי הליכי ההשגה והביקורת ייפתחו במועדים הקבועים בדין נועדה לשרת מספר תכליות: עמידה במועדים מאפשרת לרשות לכלכל את צעדיה ולתכנן את תקציבה: העמידה במועדים מאפשרת שמירה על הוודאות ועל יציבות: עמידה במועדים חשובה ליעילות הגבייה: עמידה במועדים נדרשת על מנת לאפשר לרשות לברר את העובדות הרלבנטיות לאשורן. כל עיכוב מונע בדיקה וודאית של העובדות שבבסיס השומה"*

עמ"נ (מינהליים חי) 11522-05-20 ההסתדרות לרפואת שיניים בישראל נ' עיריית חיפה (נבו)  
(20.11.2020)

18. העוררת טענה בתצהירה כי הסיבה לכך שלא הוגשה השגה במועד מקורה בכך שבמהלך שנת 2020 לא ניתן היה ליצור קשר עם מחלקת הארנונה של העירייה, להוציא תשלומי ארנונה, וכי לא היתה לעוררת אפשרות טכנית להגיע למשרדי העירייה. במענה לכך הציג המשיב תצהיר של רכזת הנחיות ומדיניות חיובים במשיב אשר הבהירה, שעד לתחילת חודש מאי 2020 ניתן היה הגיש השגות באמצעות הדואר ולאחר מכן נפתחו כלל הערוצים להגשת השגות, כרגיל. נציגת המשיב חזרה על עדות זו גם בפני הועדה ועדותה לא נסתרה. האחרונה אף ציינה שבשנת 2020 התקבלו מספר רב של השגות במשיב, כלומר שהמגבלות שחלו על אופן הפנייה למשיב לא הביאו לעצירה מוחלטת של הליך ההשגות. מבלי לגרוע מכך, אזי במסגרת חקירתה הנגדית אישרה העוררת שהיא היתה מיוצגת בתקופה הרלוונטית בידי עורך דין שטיפל עבורה בנושא הארנונה (עמ' 2 לפרוטוקול).

19. אמנם בית המשפט העליון קבע שלוועדת הערר לענייני ארנונה סמכות להארכת מועד להגשת השגה, במקרים בהם האיחור הוא סביר ומוצדק נוכח קיומן של נסיבות מיוחדות (ראה ברמ 901/14 עבד ויקטור נ' עיריית חיפה, (פורסם בנבו, 6.7.2014)) ואולם לא השתכנענו כי זה הוא המקרה. מן האמור לעיל עולה שהעוררת יכולה היתה להגיש השגה במועד ולמצער באיחור סביר, ובפרט משעה שהיתה מיוצגת בידי עורך דין ועל כן חזקה שהוראות הדין היו ידועות לה.

20. צודק המשיב בהפנותו לעקרון "סופיות השומה" שנקבע בדיני המס, ולפיו משחלף המועד הקבוע בדין להשיג על השומה, היא הפכה לחלוטה. נוכח האמור לעיל, אזי בחלוף סד הזמנים הקצוב לכך בהוראות חוק הערר, הפכה את שומת המס שהוצאה לעוררת לשנת המס 2020 לשומה סופית וחלוטה, שאין עוד אפשרות לערור או לערער עליה ויש לדחות את הערר ביחס לשנת 2020 מן הטעם הזה.

#### פטור מכח תקנות ההסדרים

21. צודק המשיב כי העירייה, כרשות מקומית, כפופה להוראות והנחיות ואין בידה לאשר פטורים או הנחות לנכסים שלא על פי חוק. לעניין זה ראה עע"מ 5666/09 עיריית פתח תקוה נ' ישיב איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ (נבו 21.06.2011): "יהנה כי כן, לרשות המקומית - ובכלל זה לעירייה שבענייננו - קיימת סמכות כללית להפחית את דמי הארנונה המוטלים על גורם כלשהו, אולם היא יכולה לעשות כן רק בכפוף לקבלת "אישור כפול" משר הפנים ומשר האוצר..... מגבלות אלו לא הוטלו על ידי המחוקק ומחוקק המשנה לחינם, והן נועדו להבטיח כי הרשות המקומית האמונה על כספי ציבור תתנהג באופן אחראי ושקול".

22. וראה גם בע"מ 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי (נבו 27.06.2011): "מתן פטורים מתשלומי חובה, מנוגד אף הוא לדין ולעיקרי המינהל התקין. גם הוא פותח פתח להפלייה ולשחיתות. גם בו יש כדי להיטיב עם האחד, וכדי להעמיס נטל נוסף על האחר לצורך סיפוק צרכי הכלל".

23. למותר לציין שגם לוועדת הערר אין סמכות להתערב ו/או לבחון את שיקול הדעת של המשיב בכל הנוגע למתן הנחות ו/או פטורים מכח תקנות ההסדרים. סמכויות ועדת הערר קבועות בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") והן מוגבלות לטענות הנוגעות לסיווג הנכס, החזקתו וגודלו של הנכס המחוייב. סעיף זה אסר על הועדה לדון או להחליט באי חוקיות קביעות הרשות המקומית (סעיף 3(ב) לחוק).

24. לאור האמור, ומבלי להביע כל דעה לגופן של טענות העוררת בעניין זה, יש לדחות את טענות העוררת הנוגעות לתחולת חוק ההסדרים על הנכס שבנדון.

25. לשונו של סעיף 330 לפקודת העיריות קובעת כי על מנת שנישום יהיה זכאי לקבלת הפטור מכוח סעיף זה, חייבים להתקיים מספר תנאים מצטברים: האחד – הנכס נהרס, השני – ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, השלישי – אין יושבים בנכס, הרביעי – מסירת הודעה בדבר מצבו הפיזי של הנכס לעירייה במכתב. על מנת להעריך מצבו פיזי של נכס האם הוא הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו מחייב בדיקה עובדתית על ידי גורם אובייקטיבי (ברמ 7261/07, 5711/06 "הלכת המגרש המוצלח"):

- את המונח "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" יש לקרוא בצמידות למונח "נהרס". היינו, רק בנסיבות קיצוניות ביותר, בהן נגרם לנכס נזק, העולה כדי הריסתו והפיכתו מבניין ללא לבניין יוחל הפטור;
- אין זה משנה כיצד הנישום רואה את הבניין באופן סובייקטיבי ואין כי די שנישום יטען בהודעה כי הבניין ניזוק במידה שאין אפשרות לשבת בו. השאלה אם נכס הוא הרוס או ניזוק במידה כזו שאי אפשר לשבת בו היא שאלה עובדתית והמבחן לקבוע אם מצבו הפיזי של נכס הוא כזה, הוא מבחן פיזי אובייקטיבי;
- לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש;
- הנזק בו עוסק סעיף 330 צריך להיות נזק משמעותי ביותר;

26. העוררת לא טענה, לא כל שכן הוכיחה, שחל שינוי במצבו הפיסי של הנכס בתקופת הערר ולמעשה אין חולק שהנכס לא היה במצב "הרוס" או שניזוק באופן כלשהו. לאור זאת, אין מקום ליתן את הפטור מבוקש על יסוד לשונו הישירה והברורה של סעיף 330 לפקודה, כפי שפורשה בהלכת המגרש המוצלח והפסיקה שבאה לאחוריו.

27. העוררת מוסיפה וטוענת כי העובדה שנמנע ממנה בחוק לעשות שימוש בנכס צריכה להעניק לה פטור מכל סעיף 330 הני"ל, שכן לעוררת לא נצמחת כל טובת הנאה (כלכלית או אחרת) מן השימוש בנכס והגיון מחייב שלא תחוייב במס בנסיבות כאלו. קיים הגיון בטענה זו של העוררת, אלא שההלכה (המחייבת את הועדה) אשר נקבעה על ידי בית המשפט היא שמניעות משפטית שהביאה לאי יכולת של הנישום לעשות שימוש בנכס, אינה מקימה זכאות לקבלת פטור מתשלום ארנונה מכוח הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות, שכן המבחן שנקבע הינו מבחן אובייקטיבי- הבוחן את מצבו הפיזי של הנכס. כך נפסק (בניגוד לטענת העוררת בסיכומיה) כי קיום מניעות תכנונית /או צו סגירה /או צווים אחרים /או אי מתן היתר בנייה /או היות הנכס אטום אינם מקנים לנישום פטור מתשלום ארנונה ולעניין זה אין להתחשב בעובדה שלנישום לא נצמחה טובת הנאה מהנכס. ראה לעניין זה עת"מ (מינהליים ח"י) 932-03-12 סתוי ג.מ.ש. תחנות דלק בע"מ נ' עיריית אור עקיבא (נבו 28.08.2012), וכן עת"מ (מינהליים ת"א) 34060-03

11 שמעון אגבר נ' עיריית חולון (נבו 01.05.2012) ותי"א (שלום י-ם) 15-03-22794 עיריית בית

שמש נ' בריאות וכושר ש.מ. בע"מ (נבו 27.12.2017) והפסיקה העניפה מובאית שם לעניין זה:

**"בפסיקה נקבע בעבר כי אין בעצם קיומה של חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס, למשל בשל העובדה שלא התקבל רישיון עסק, כדי לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה (ראו, למשל, עת"מ 11-03-34060 אגבר נ' עיריית חולון (1.5.2012). ערעור שהוגש לבית המשפט העליון על פסק הדין נדחה, לאחר שהמערער חזר בו מהערעור (עע"מ 4497/12 אגבר נ' עיריית חולון (6.6.2013)). הלכה זו מבוססת, בין היתר, על העיקרון שלפיו "אין לקרוא לתוך ההגדרה הפשוטה של המונח 'מחזיק', תנאי של קיום אפשרות ההנאה מהנכס... מסעיף 330 לפקודה ניתן ללמוד כי הפקודה צופה מצב אפשרי בו אין אדם יכול עוד לעשות שימוש בנכסו, ובכל זאת אין הוא מוצא מניה וביה מכלל הגדרת 'מחזיק'" (הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית 270 (2001)). אילו ההלכה הייתה כנטען על ידי הנתבעת, היינו, שדי בכך שהוצא צו סגירה כדי לפטור את הנתבעת מתשלום ארנונה, לא היה כל צורך במתן הודעה לעירייה ולא היה כל צורך בהגשת בקשה לפטור, למשל, לפי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. משכך, עצם העובדה שניתן צו סגירה לא מלמדת על כך שמדובר בנכס שלא ראוי לשימוש"**

28. די בכך לעיל על מנת לדחות את טענתה המשפטית של העוררת, ואולם נוסף ונציין את העובדה שעל פי עדות העוררת עצמה, בפני הועדה, אין זה המקרה שבו לא נעשה כל שימוש בנכס בכל התקופה בה מבוקש הפטור. נציגת העוררת ציינה בתצהירה כי בין התאריכים 14.6.2020 עד 7.7.2020 הנכס פעל (במתכונת מצומצמת). בנוסף, במסגרת חקירתה הנגדית, הוצגו לנציגת העוררת תמונות רבות שהופיעו באתר הפייסבוק של העוררת מהתקופה בה נטען שהנכס היה סגור וללא שימוש. בהתייחס לתמונות אלו הוסבר, שהעוררת נאלצה להמשיך ולהפעיל את אתר הפייסבוק שלה על מנת לשמר את העסק כעסק חי, ובנוסף אישרה נציג העוררת שגם בתקופה התבקש פטור היתה בנכס פעילות, אלא שמדובר בפעילות שלא הניבה לעוררת הכנסות ו/או רווחים. הנה כי כן, בין אם הפעילות בנכס הסבה לעוררת רווחים במועד שבו בוצעה הפעילות ובין אם לאו, ברור שהעוררת עשתה ככל אשר לאל ידה על מנת להמשיך ולקיים את הפעילות והפעילות הפיסית והשיווקית בנכס, גם אם בצורה מצומצמת ביותר בהשוואה לתקופת שקדמה לפרוץ המגיפה. כך או כך, השימוש האמור בנכס רחוק מאוד מכוונת המחוקק כפי שהיא משתקפת מלשון סעיף 330 לפקודה.

#### הסיווג הזול ביותר

29. לא ניתן להעתר לטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי, אפשרות הקיימת במקרה של נכס ריק. סעיף 8 לחוק ההסדרים קובע שיש להטיל ארנונה על נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. הואיל ולגבי נכס ריק השאלה אינה רלוונטית, קבעה ההלכה הפסוקה שנכס כזה יסווג בהתאם לשימושים המותרים בו על פי דין, לפוטנציאל השימוש בו ולמאפייני הנכס (בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (נבו 05.08.2018)).

30. אין חולק כי במקרה הנדון הנכס אינו ריק. גם העוררת אינה טוענת כך. לפיכך ההלכה בנוגע לסיווג הזול ביותר אינה רלוונטית. מבלי לגרוע מכך, ואף אילו היה הנכס ריק, הרי שלא הוכח לוועדה מה הוא השימוש התכנוני המותר בנכס, לפיו ייקבע הסיווג הזול האפשרי.

#### סוף דבר

31. מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את עמדת המשיב, הן לעניין דחיית הערר לשנת 2020 מחמת שהוגש באיחור והן לעניין דחיית הערר לשנת 2021 על יסוד הנימוקים המפורטים לעיל. למרות האמור, מצאנו לנכון לציין בהערת אגב כי בנסיבות תיק זה, המעורר שאלות משפטיות כבדות משקל, מן הראוי היה שיימצא על ידי הצדדים פתרון מוסכם אשר יביא בחשבון את העובדה שהעוררת לא הפיקה הכנסות מהנכס ואף לא קיבלה מענקים ממשלתיים ומנגד מחוייבת בתשלומי ארנונה מלאים עבור "השימוש" בנכס.

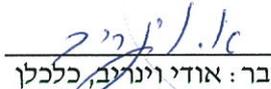
32. בשל הנסיבות המיוחדות שבגדרו הוגש ערר זה, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.3.2022.

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

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

  
חברה: אורלי מלי, רו"ח

  
חבר: אודי וינברג, כלכלן

  
יו"ר: עו"ד רות דרז'ניץ

קלדנית: ענת לוי

297

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140020366

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: לוי משה בן ברוך

נגד

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר בשלושה נכסים הנמצאים ברחוב ז'בוטינסקי 59, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000139862 ח-ן ארנונה מס' 11026826 בשטח 96 מ"ר, נכס מס' 2000139852 ח-ן ארנונה מס' 10764903 בשטח 89 מ"ר ונכס מס' 2000139847 ח-ן ארנונה מס' 11011114 בשטח 2 מ"ר, שלושתם בסיווג מגורים. לטענת העורר יש להעניק לנכסים פטור בשל היותם לא ראויים לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, בעקבות ביצוע עבודות שיפוצים בנכסים בתקופות כפי שפירט בסעיף 7 לסיכומיו.
2. העורר פנה ביום 7/4/2019 למנהל הארנונה בבקשה להעניק לנכסים פטור בהיותם לא ראויים לשימוש לאור שיפוצים שנערכו בהם.
3. בתשובת מנהל הארנונה מיום 5/5/2019 הוא הודיע לעורר כי החליט להעניק פטור לנכס מס' 2000139852 החל ממועד הפנייה, קרי, מיום 7/4/2019 ועד ליום 30/6/2019. יחד עם זאת, הבקשה נדחתה ביחס לנכס מס' 2000139862 ונכס מס' 2000139847, משנמצא כי הם אינם עומדים בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. **מכאן הערר שבפנינו.**
4. בדיון המקדמי שהתקיים בפני יו"ר הוועדה עו"ד סטוקהולם ביום 31/10/2019, המליצה הוועדה כי העורר יעביר לידי ב"כ המשיב אסמכתאות, צילומים וכל חומר ויזואלי שיש בידיו, כדי להמחיש מתי החלו עבודות השיפוץ ב"יחידה הסמוכה" לזו שקיבלה את הפטור. (כך במקור – הערת הוועדה). כעולה מפרוטוקול הדיון, ב"כ המשיב שמר על טענותיו

במקביל להידברות עם העורר. עוד נקבע כי הצדדים יודיעו את תוצאות הידברות ביניהם בתוך 30 יום ונקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים. בהמשך, האריך יו"ר הוועדה, מיוזמתו, את המועד להגשת תצהירי הצדדים, משהחלטת הוועדה כי הצדדים יודיעו את תוצאות ההידברות ביניהם לא קוימה.

5. ביום 2/2/2020 הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר בנימוק שתקופת המחלוקת נוגעת למועדים שקדמו למועד ההודעה מטעם המתעב את כל תקופת השיפוף בשלושת העורר, ממילא הוא לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו. ביום 6/2/2020 העביר יו"ר הוועדה את הבקשה לתגובת העורר.

6. ביום 24/2/2020 פנה העורר, שאינו מיוצג, במייל למזכירות הוועדה, ופירט כי עוד ביום 31/10/2019 הוא העביר לבי"כ המשיב אלבום גוגל המתעד את כל תקופת השיפוף בשלושת הנכסים, ונימק כי הסיבה שהעביר אלבום מסוג זה היא שאלבום גוגל מסדר את התמונות לפי תאריך הצילום בפועל, מבלי שישנה אפשרות לשנות את התאריכים. העורר צירף תכתובת מייל המלמדת על העברת החומר לידי בי"כ המשיב והביע תמיהה על הבקשה לדחיית הערר, משסבר כי הוא ממתין לבחינת החומר ששלח.

7. ביום 27/2/2020 החליט יו"ר הוועדה עו"ד סטוקהולם כי על רקע הודעת המייל של העורר אין מנוס מקביעת התיק להוכחות, וכן קבע כי בי"כ המשיב מתבקש להשיב לשאלותיה של העוררת (צ.ל העורר – הערת הוועדה) על מנת שתהיה ערוכה לדיון הוכחות. יו"ר הוועדה ציין כי החלטה זו לוקחת בחשבון קיומה של בקשה למחיקת / דחיית הערר.

8. ביום 5/5/2020 הוגש תצהיר מטעם העורר וביום 28/6/2020 הוגש תצהיר של החוקר מר אסף דניאל מטעם המשיב שערך ביקורת בנכסים ביום 11/4/2019. בשלב זה הועבר התיק לדיון בפני הרכב זה.

9. ביום 6/5/2021 התקיים דיון הוכחות בערר בפני הרכב זה. מאחר והעורר הפנה במסגרת תצהירו (ואף קודם לכן, בעקבות החלטת יו"ר הוועדה עו"ד סטוקהולם) לקישור לאלבום תמונות של גוגל, שמאפשר לצפות בתמונות על פי מועד תצלומן, באופן שניתן ללמוד באיזה מועד צולמה כל תמונה, ובו לא ניתן לשנות את מועד הצילום, ומאחר ובי"כ המשיב טען כי לא הצליח לפתוח את הקישור, בעוד חבר הוועדה עו"ד פלדמן הצליח להיכנס לקישור במהלך הדיון; קבעה הוועדה כי העורר יגיש את התמונות מתוך האלבום בתוך 7 ימים, כאשר לצד כל תמונה יצוין מועד הצילום שלה. עוד נקבע כי בי"כ המשיב יוכל להודיע בתוך 7 ימים האם בכוונתו להשלים את חקירת העורר. הוועדה קבעה כי במידה ולא יהיה צורך בהשלמת דיון ההוכחות, התיק ייקבע לסיכומים.

10. ביום 19/5/2021 הוגש אלבום התמונות בהתאם להחלטת הוועדה. המשיב לא הגיש הודעה לפיה בכוונתו להשלים את חקירת העורר. ביום 3/6/2021 קבעה יו"ר הוועדה מועדים להגשת סיכומי הצדדים. ביום 19/7/2021 הוגשו סיכומים מטעם העורר וביום 22/8/2021 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

## טענות העורר

11. העורר טען כי בעקבות הביקורת שנערכה בנכס הוא קיבל פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש עבור אחד מן הנכסים (נכס מס' 192280732) בעוד בנסיבות מקרה זה גם שני הנכסים האחרים ראויים לפטור על פי סעיף זה. לטענתו, בבניין בו נמצאים הנכסים קיימות ארבע דירות בכל קומה, והנכסים נושא הערר נמצאים בקומה הראשונה. שלוש מתוך ארבע הדירות בקומה נהרסו כליל, תוכננו מחדש והפכו לשתי דירות חדשות, כאשר ההריסה והבנייה נעשו בשלבים. העורר המציא שרטוט המתאר את שלוש הדירות לפני השיפוץ, שהוביל לכך ששלוש דירות הפכו לשתי דירות, ולאחריו. העורר פירט בסעיף 7 לסיכומים את המועדים בהם התקיים השיפוץ בכל אחת מן הדירות; את מועד הריסתה של כל דירה ואת מועד סיום השיפוץ בכל אחת מהן.

12. העורר פירט כי השיפוץ כלל תכנון מחדש של הדירות כולל צנרת, ביוב, מים, חשמל, מיקומים חדשים למטבחים, חדרי אמבטיה ושירותים, ריצוף, בנייה והריסה של קירות, סניטריה, תעלות מיזוג אוויר והפנה לצילומים בהם נראים תול ואבנים.

13. העורר טען כי ביום 11/4/2019, מועד הביקורת של החוקר מטעם המשיב, אחת הדירות אכן הייתה בשלבי סיום השיפוץ, אולם שתי דירות היו הרוסות לחלוטין בשלבי בנייה ראשונים.

14. העורר הוסיף כי ביום 19/5/2019 הגיע נציג המשיב למדידה, המלמדת כי הנכסים אכן עברו שיפוץ יסודי וכי אין שום קשר בין מצבם הקודם למצבם החדש לאחר השיפוץ.

15. לאור כל האמור טוען העורר כי יש לקבל את הערר ולהעניק גם לשני הנכסים האחרים פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

## טענות המשיב

16. המשיב הפנה לחקירת העורר בדיון ההוכחות, בו הוא העיד כי פנה לראשונה לעירייה ביום 7/4/2019 ואף הודה כי השיפוץ באחת הדירות הסתיים במועד זה. דברים אלו מתישבים עם ממצאי הביקורת של מר אסף דניאל, לפיהם השיפוצים בנכס תמו באחת הדירות וכן בחלקים ניכרים מן הנכס הנוסף. בהתאם לממצאי הביקורת של מר אסף דניאל מיום 11/4/2019 אחת מן הדירות אכן זכתה בפטור כמבוקש.

17. המשיב מדגיש כי לאור מועד הפנייה של העורר למשיב, לא עמדה בפני המשיב האפשרות לבחון את מצבו הפיזי של הנכס בתקופה שקדמה למועד הודעת העורר.

18. לטענת המשיב, מקום בו לא נמסרה לו הודעה במועד, העורר לא עמד בתנאים לקבלת הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. לשיטתו, על המחזיק בנכס להודיע לרשות המקומית על מצב הנכס בזמן אמת בכדי לזכות בפטור המבוקש, זאת בהתאם לאמור בסיפא לסעיף זה. מאחר והודעת העורר התקבלה לאחר תום השיפוצים בשתיים מן הדירות, אין עילה להעניק לו את הפטור. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה ובין היתר לפסיקות בית המשפט העליון בע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, אשר קבע כי אין לקבל את הטענה כי מסירת ההודעה אינה מהותית לשם תחולת הפטור, שכן נקודת המוצא היא הפוכה דווקא.

19. העורר מוסיף כי מן התמונות שהוגשו עולה כי אחת הדירות שימשה לאחסון חפצים מיום 8/1/2019 וכך עולה גם מן הדו"ח של החוקר מר אסף דניאל. לטענתו, גם בתמונה הנוספת ניתן לזהות חפצים שאוחסנו בחלק משטח הדירה. משהנכס אינו ריק, גם מסיבה זו אין להעניק לו פטור.

20. המשיב מוסיף כי לא כל שיפוץ יזכה את המחזיק בפטור הקבוע בסעיף 330, אלא רק משמדובר בפגיעה משמעותית בעקבותיה לא ניתן לשבת בנכס.

21. המשיב סבור כי מחדלו של העורר הביא למצב בו ניתן היה לבחון את טענותיו רק ממועד מסירת ההודעה ולא קודם לכן, ובמועד ההודעה והביקורת חלק מן הנכסים היו ראויים לשימוש.

22. המשיב מדגיש כי יש לפרש את הוראת הפטור באופן מצמצם ודווקני, ולכן טוען כי יש לדחות את הערר ואך לחייב את העורר בהוצאות.

### דיון והכרעה

23. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

24. כידוע, על פי הפסיקה אין די בהוכחת הטענה כי בנכס בוצעו עבודות שיפוץ אלא יש להוכיח כי מדובר בשיפוץ יסודי שמחייב הריסת קירות ותקרות, פרוק צנרת מים וחשמל, פרוק רצפות ובניית פנים הנכס מחדש. רק במקרה כזה ניתן לקבוע כי מדובר בשיפוץ שהפך את הנכס ל"נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו". החשיבות למסירת הודעה למשיב במועד השיפוץ אינה עניין טכני, ותכליתה היא שתיערך בדיקה עובדתית של הנכס ויהיו

בידי המשיב, כמו גם בידי מבקש הפטור, ראיות מלאות וברורות אודות מצבו העובדתי של הנכס עובר להפעלת שיקול הדעת וקבלת החלטה בעניין עמידתו בתנאי הפטור.

25. מכלל החומר שבפנינו עולה כי העוררת לא הגישה הודעה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות בתחילת עבודות השיפוץ, אלא רק ביום 7/4/2019. הצדק עם המשיב כי נקודת המוצא הינה כי מסירת ההודעה הינה מהותית לשם תחולת הפטור, זאת, כאמור, על מנת שהמשיב יוכל לעמוד על מצבו האמיתי של הנכס בעת מסירת ההודעה. יחד עם זאת, כבכל כלל, ייתכנו מקרים חריגים או יוצאים מן הכלל, בהם מן הראוי יהיה לסטות מעיקרון זה לטובת העיקרון של הטלת מס אמת. כך, למשל, במקרה בו מחזיק מציג ראיות מלאות וברורות המלמדות על מצבו העובדתי של הנכס גם לפני מועד מסירת ההודעה, באופן שאפשרותה של העירייה לבחון את מצבו העובדתי קודם לכן, לא נפגעה. במקרה כזה, יכול המשיב לקבל את הראיות שממציא המחזיק ולהפעיל את שיקול דעתו ביחס לראיות אלו. נדגיש; מדובר בנטל הוכחה מוגבר בו מציג המחזיק ראיות מלאות וברורות הן ביחס למצב הנכס, הן ביחס להיקף וטיב השיפוץ והן ביחס למועדים בהם לא היה ראוי לשימוש.

26. מן העובדות שבפנינו עלה כי **שלוש מתוך ארבע הדירות בקומה הראשונה נהרסו כליל, תוכננו מחדש והפכו לשתי דירות חדשות**, בהתאם לתכנון מחדש שכלל את מלוא התשתיות, מטבחים, חדרי אמבטיה ושירותים, ריצוף, בנייה והריסה של קירות, וכיו"ב.

המשיב הכיר **באחת** משלוש הדירות אינה ראויה לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, מכאן כי **טיב השיפוץ והיקפו**, גם לשיטת המשיב, בדירה בה הכיר, הוא כזה המצדיק את מתן הפטור. בשים לב לתכנית שהומצאה, המלמדת באופן ברור כי שלוש דירות נהרסו והפכו לשתי דירות, הרי שטיב השיפוץ בשלוש הדירות היה **זהה**, והימנעותו של המשיב מלהעניק פטור לשני הנכסים האחרים נשענת, בעיקרה, על **מועד** הביקורת שנבע ממועד מסירת ההודעה.

27. העורר הגיש בהתאם להחלטת הוועדה "אלבום תמונות שיפוץ נכס" מסודר לפי מספרי הדירות לפני השיפוץ, ובו פורטו גם המועדים של צילום כל תמונה ותמונה. מאחר ומדובר ביומן גוגל, הרי שכנטען לא ניתן היה לערוך "שינויי" של מועדי צילום התמונות, ולכן אנו מתייחסים במקרה זה לאלבום התמונות שהוצג כראייה **מהימנה ביותר**, שאינה נופלת ממצאי ביקורת של חוקרי המשיב במקרים כגון דא. נדגיש, כי מדובר בתיעוד נדיר ויוצא דופן של העורר שמאפשר להעריך את מצב כל אחד מהנכסים לאשורו במהלך כל תקופת השיפוץ. בנוסף, בפנינו תשריט של שלוש הדירות לפני השיפוץ ושל שתי הדירות לאחר השיפוץ. אלו יחד מציגים תמונה מלאה וברורה שמאפשרת להעריך את מצב הנכס **לאשורו** בכל שלב במהלך השיפוץ ובתאריכים מדויקים.

28. מן העובדות שבפנינו עולה באופן ברור ומובהק כי מדובר בשיפוץ שנעשה **בשלבים** וכי כשם שאחד משלושת הנכסים הוכר כלא ראוי לשימוש, בשים לב לטיב השיפוץ המאסיבי בו, העורר הרים את הנטל להוכיח כי גם שני הנכסים הסמוכים לא היו ראויים לשימוש קודם

למועד הביקורת, שכן טיב השיפוץ בהם והיקפו היה, כאמור, זהה לנכס שהוכר כלא ראוי לשימוש.

29. מן התמונות שהוצגו בפנינו עולה כי בדירה מספר 5 נשברו קירות, פורקו ארונות קיר, פורקו החלונות, דלתות המרפסת ופורקו כל הכלים הסניטריים. בתמונות נראים שקי חול רבים המעידים על היקף השיפוץ, קירות רבים שבורים, ערימות פסולת בניין בדירה עצמה וכן נראים כבלי חשמל שנותקו מן התקרה והקירות וצנרת חשופה. בדירה מספר 8 נראה כי קירות נשברו, הכלים הסניטריים פורקו, הקרמיקה פורקה, נבנה קיר בלוקים, כבלי החשמל חשופים ונראית פסולת בניין רבה בדירה. שתי הדירות נראות בתמונות **כמצב שלדי בלבד**, כלומר ללא קירות, חלונות, דלתות, כלים סניטריים, מטבחים וללא תשתיות. מן התמונות המצולמות ברצף כרונולוגי מדויק, שעל גביהן מסומנים תאריכי הצילום של כל תמונה ותמונה, עולה כי שני הנכסים היו באופן ברור במצב עובדתי העונה על ההגדרה "נכסים שאינם ראויים לשימוש".

30. במצב דברים זה, לא נוכל לקבל את טענתו הפרוצדוראלית של המשיב, כי לא ניתן בשום אופן להעניק לעורר פטור בגין תקופה שקדמה למועד הגשת בקשותיו. משהעורר המציא ראיות מובהקות וברורות לכל מהלך השיפוץ של הנכסים, על פי רצף כרונולוגי מדויק, ומשמדובר בשלוש דירות שהפכו לשתי דירות, ואחת מהן זכתה בפטור המבוקש, אנו סבורים כי במקרה זה עלה בידי העורר להרים את נטל ההוכחה הכבד המוטל עליו, כי הנכסים נושא הערר לא היו ראויים לשימוש גם עובר למסירת ההודעה.

31. בשולי הדברים נוסיף כי לא מצאנו ממש בטענת המשיב כי הנכסים שימשו לאחסנה ולא היו ריקים באופן ששולל את מתן הפטור.

32. נותר אם כך להכריע באשר למועדי הפטור לכל אחד מן הנכסים. הצדק עם המשיב כי לא כל תקופת השיפוץ מזכה בפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, ולכן אנו מקבלים את הטענה כי במועד הביקורת של החוקר מטעם המשיב, קרי, ביום 11/4/2019, שני הנכסים נושא הערר לא עמדו בתנאי הסעיף.

באשר למועד הריסתם; לאור התייעוד המדויק והרציני של העורר את השיפוץ, טיבו והתקדמותו, אנו קובעים כי העורר הוכיח את מועד הריסת כל אחת מן הדירות, כמפורט בטבלה שצירף לסיכומיו, אשר לא נסתר, ומתיישב עם אלבום התמונות שצורף.

#### סיכומו של דבר;

העורר הציג תמונה מלאה ושלמה, עמד בנטל ההוכחה המוגבר המוטל עליו והוכיח כי הנכסים לא היו ראויים לשימוש עובר למתן ההודעה למשיב, זאת בשים לב לנסיבות במקרה, בהן מדובר בשיפוץ של שלוש דירות והפיכתן לשתי דירות, ובנסיבות בהן המשיב הכיר בנכס נמס' 2000139852 (דירה מס' 7) כלא ראוי לשימוש מיום 11/4/2019;

לכן אנו קובעים כי נכס מס' 2000139862 (דירה מס' 5) זכאי לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 25/12/2018 ועד למועד הביקורת מטעם המשיב (11/4/2019) ונכס מס' 2000139847 (דירה מס' 8) זכאי לפטור החל מיום 9/12/2018 ועד למועד הביקורת מטעם המשיב (11/4/2019).

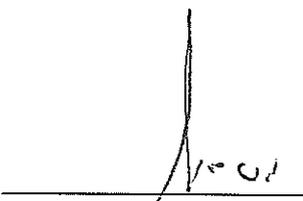
בשולי הדברים נוסיף כי מן הראוי היה שהמשיב, כרשות מינהלית, היה בוחן את הראיות שהמציא העורר עוד בשלב מוקדם בהליך, בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה עו"ד סטוקהולם, שכן כפי שצינו מדובר בראיות חריגות ויוצאות דופן בהיקפן ביחס למקרים דומים, ולא יסתפק בטענה פרוצדוראלית בלבד.

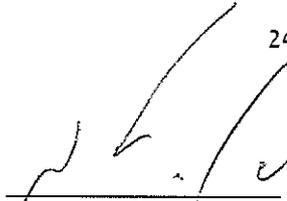
**הערר מתקבל. המשיב ישא בהוצאות העורר בסך 1,500 ₪.**

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 24.3.22

  
חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

  
חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

שם הקלדנית: שני מראד.

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140021685  
ערר מס' 140022991

29א

בפני חברי וועדת הערר:  
יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן  
חבר – עו"ד ראובן הרן  
חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: האגודה לבריאות הציבור (ע"ר)

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב הרכבת 36 תל אביב – יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכסים מס' 2000171637, 2000171657, 2000171662 ח-ן ארנונה מס' 10583596, 10475812, 10179332 (להלן – "הנכס").

2. הנכס מסווג על ידי המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה. לטענת העוררת אין בצו הארנונה של העיר תל אביב – יפו סיווג התואם את פעילותה ואת השימוש בנכס נושא הערר, ולכן היא סבורה כי אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה. בתוך כך, העוררת טוענת גם כי הסיווג הקרוב ביותר מבין אלה המצויים בצו הארנונה של תל-אביב יפו הינו סעיף 3.3.26 לצו הארנונה "מרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות". לחילופין, העוררת טוענת כי בהיעדר סיווג מתאים יש לסווג את הנכס בהתאם לתעריף המינימאלי המחושב לקטגוריה "נכסים אחרים" שבתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

טענתה העיקרית של העוררת היא כי לא ניתן לסווג את הנכס תחת הקטגוריה "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בהיותה מלכ"ר ובהתאם לפסק הדין של בית המשפט העליון בעע"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה נ' עיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין הבימה"). לטענת המשיב, הנכס מסווג על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה – "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" מאחר והוא אינו עונה על אחד מן הסיווגים הקבועים בסעיף 3.3 לצו. באשר לטענות בעניין הבימה, המשיב טוען כי פסק הדין ניתן בערעור על עתירה מינהלית הנוגעת לחוקיות התיקון של הצו, ופסק הדין אינו דן באפשרות של ביטול חיוב על נכסים קיימים, אלא רק בשאלת השינוי שהחילה עיריית תל אביב על הסיווג הקבוע בצו ביחס לתעריפים הקבועים

בתקנות ההסדרים. המשיב טוען כי הוועדה כלל אינה מוסמכת לדון בשאלות מסוג זה, בהתאם להוראה המפורשת בסעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר) על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן – "חוק הערר").

3. בפתח הדברים נציין כי ביום 5/8/2021 הגיש המשיב בקשה לאיחוד העררים שבכותרת מן הטעם שערר 140022991 מעלה שאלה זהה המצויה במחלוקת גם בערר 140021685. המשיב טען כי לשם היעילות הדיונית מבוקש לאחד את העררים באופן שכתב התשובה בערר 140021685 יחול גם על ערר 140022991 והכרעת הוועדה בעניינו תחול גם על הערר דנן. המשיב הוסיף כי כל צד שומר את הזכות לטעון טענות סף. הבקשה הועברה לתגובת העוררת אשר הודיעה ביום 22/8/2021 כי היא מתנגדת לאיחוד העררים מאחר ובתיק ערר 140021685 הוגשו סיכומים על ידי שני הצדדים, ולא ברור לה באיזה שלב יותר למשיב לטעון טענות סף. ביום 29/8/2021 הגיש המשיב תגובה לתשובת העוררת לאיחוד עררים. משתגובת העוררת ותשובת המשיב לתגובת העוררת לא הועברה להחלטת יו"ר הוועדה, כמקובל, אלא רק במסגרת העברת התיק לכתובת החלטה, **אנו מורים בשלב זה, על אף התנגדותה של העוררת, על איחוד העררים, באופן שההכרעה להלן בערר 140021685 תחול גם על ערר 140022991.**

4. ביום 10/1/2021 הגישה העוררת תצהיר מטעמה של גבי יסמין נחום, מנכ"לית האגודה לבריאות הציבור (להלן – "מנכ"לית העוררת"). המשיב לא הגיש תצהיר מטעמו וביום 18/3/2021 הגישו הצדדים הודעה מוסכמת בה הודיעו על העובדות המוסכמות בתיק; הוסכם על העובדות המתוארות בסעיפים 1 ו-7-13 לתצהירי העוררת, המתארים את השימוש בנכס ואת הנסיבות הרלוונטיות להחלטת הוועדה, הוסכם כי הנכסים בהם דן הערר מתוארים בסעיפים 2-4 לתצהירי העוררת וכי אין מחלוקת לגבי פעילות העוררת כמתואר בסעיפים 5-6 לתצהירי העוררת, תחת הסתייגות כי אין בכך כדי להוות הסכמה מצד המשיב לרלוונטיות של עובדות אלה. לאור הסכמות אלו ביקשו הצדדים לבטל את דיון ההוכחות שנקבע בתיק ולהורות על הגשת סיכומים. בהמשך לכך, ולאחר מתן תוקף של החלטה למוסכם, הגישו הצדדים את סיכומיהם ומכאן החלטה זו.

5. על פי תעודת רישום עמותה שצורפה לתצהיר מטעם מנכ"לית העוררת, העוררת, בשמה הקודם, האגודה למען שירותי בריאות הציבור, נרשמה ברשם העמותות בחודש אפריל 1985. מטרותיה העיקריות כפי שנרשמו בתעודת רישום העמותה הן: "הקמה ועזרה בהקמת מחלקות לטיפול בחולים מכל סוג, גיל ומין במוסדות רפואה ציבוריים". בהתאם לתעודת שינוי שם מיום 20/1/2009 העוררת שינתה את שמה ל"אגודה לבריאות הציבור (ע"ר)". אין מחלוקת בין הצדדים על האמור בסעיף 5 לתצהיר מטעם מנכ"לית העוררת (המשיב סבור כי הדבר אינו רלוונטי), לפיו העוררת נוסדה על ידי משרד הבריאות.

6. מוסכם כי בנכס נושא הערר מופעל על ידי העוררת "מרכז לטיפול בנפגעי סמים" (ההדגשה שלנו) אשר לא הצליחו להיגמל באופן מלא אחרי ניסיונות חוזרים ונשנים. עוד הוסכם, כי בנכס ניתן למטופלים ובני משפחותיהם טיפול ממושך בליווי מקצועי של אנשי מקצוע

הכולל: טיפול תרופתי ממושך, מעקב רפואי, טיפול פסיכו-סוציאלי, חינוך לבריאות, הדרכה למניעת מחלות זיהומיות מידבקות והקניית צעדים ראשוניים לקראת שיקום. מוסכם גם כי הטיפול במרכז כולל טיפול תרופתי שמטרתו להפסיק את הצורך של המטופל לצרוך סמים ולייצב את מצבו באמצעות תרופות כגון מתדון או סובוטקס או סובקסון, הניתנות רק במסגרות טיפול המפוקחות על ידי משרד הבריאות ומחזיקות ברישיון כדין. המטופלים משלמים "השתתפות עצמית" אשר אינה מכסה את עלות הטיפול הכוללת וייתרת העלות ממומנת על ידי משרד הבריאות ובכלל זה עלות שכירות הנכס. במקרים בהם מטופל אינו מסוגל לשאת בתשלום ההשתתפות העצמית, העוררת נושאת בתשלום מתקציבה או באמצעות תרומות. מוסכם גם כי משרדי ההנהלה אינם נמצאים בנכס נושא הערר.

בשים לב לסמכות הועדה, וכפי שנקבע בסעיף 3 לחוק הערר, השאלה העומדת בפנינו היא מהו הסיווג המתאים לנכס זה.

7. ברקע הכרעתנו הפסיקה, לפיה, ככלל יש להעדיף הכללה של נכס תחת סיווג ספציפי, זאת ככל שהלשון והתכלית של הסיווג הספציפי מאפשרים זאת, על פני הכללתו בסיווג השגור, שבצידו תעריף גורף שאינו מתחשב בטיבם ומהותם הייחודית של נכסים שהמשותף להם הוא היעדר קטגוריה ספציפית. השימוש בסעיף השיורי נועד למנוע התחמקות מתשלום בהיעדר סיווג ספציפי וכאשר ישנו נכס שאינו מתאים לאף אחת מהקטגוריות הספציפיות (ראו בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (פורסם במאגרים)).

8. לאור העובדות המוסכמות שבפנינו, משמדובר בעמותה שהוקמה על ידי משרד הבריאות, שמטרתה טיפול בחולים מכל סוג, גיל ומין במוסדות רפואה ציבוריים, המפעילה מרפאות, מסגרות תעסוקה שיקומיות ומרכזי גמילה וטיפול בהתמכרויות, כמו גם מחלקות טיפול יום המפוקחות על ידי משרד הבריאות; ומשהוסכם כי בנכס נושא הערר מתקיים מרכז טיפולי בנפגעי סמים, הכולל גם טיפול תרופתי ממושך, מעקב רפואי, טיפול פסיכו-סוציאלי ועוד, משהטיפול הרפואי מפקח על ידי משרד הבריאות, ולאור הזיקה המובהקת למשרד הבריאות, אשר כאמור הקים את העוררת, מממן את הטיפול מעבר להשתתפות העצמית של המטופל ומממן את עלות שכירות הנכס; הרי שניתן לראות בנכס לצרכי סיווג בארנונה כמרפאה של משרד הבריאות והסיווג הספציפי הקרוב ביותר והאפשרי במקרה זה הינו בהתאם לסעיף 3.3.26 לצו הארנונה "שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כמרפאה של קופת חולים או משרד הבריאות". אנו ערים לכך שהסעיף מתייחס למרפאה "של" משרד הבריאות, אלא שלנוכח הזיקה הברורה שהוכחה בפנינו במקרה זה בין העוררת ובין משרד הבריאות, ובשים לב לטיב הפעילות הטיפולית בנכס, אנו סבורים כי מתקיים הרציונל שבסיס סעיף זה לצו.

9. מדובר בפעילות טיפולית מובהקת של העוררת, הכוללת גם טיפול רפואי וטיפול משלים אחר, כמקובל גם במרפאות ציבוריות של משרד הבריאות, ולכן ניתן לראותה כפעילות

קלינית – מרפאתית. בשים לב גם לזיקתה הקרובה של העוררת **למשרד הבריאות**, אשר הקים את העוררת ומממן את פעילותה כמתואר, סיווג הנכס בסיווג השיורי כאמור בסעיף 3.2 לצו – "בניינים שאינם משמשים למגורים" אינו סביר, משנמצא סיווג הקרוב יותר לפעילות מסוג זה.

10. באשר לטענות אודות פסק הדין בעניין הבימה; העוררת טענה כי בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה לא ניתן לסווגה לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולכן לטענתה יש לראות בה כ"נכסים אחרים". הטענה כי העוררת הינה עמותה ולכן חיובה הוא בשיעור בלתי סביר אינה בסמכות הוועדה. ברור כי אין בעצם העובדה שהעוררת היא עמותה כדי לקבוע את טיב הפעילות המבוצעת בנכס שהיא מחזיקה, והשימוש בנכס הוא זה שיקבע את סיווגה לצורך תשלום ארנונה. כך או כך, סמכות הוועדה כפי שנקבעה בסעיף 3 לחוק הערר היא לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו". לפיכך, סמכותנו מצומצמת לשאלה הנוגעת לסיווג הנכס על פי השימוש בו. הטענה שנטענה בפנינו נוגעת לחוקיות צו הארנונה ולעוררת שמורה הזכות לפנות בטענה הנוגעת לחוקיות הצו לבית המשפט המוסמך. טענות העוררת בעניין זה נדחות בשל היעדר סמכות עניינית לדון בהן.

11. סוף דבר; מסקנתנו כי במקרה זה אין מקום לסווג את הנכס על פי הסיווג השיורי כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה, שכן קיים סיווג המתאים יותר לטיב הפעילות הטיפולית המוסמכת בנכס, זאת על פי סעיף 3.3.26 לצו הארנונה.

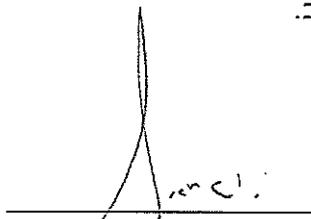
כאמור בפתח הדברים, לבקשת המשיב, ועל אף התנגדות העוררת, ולמען היעילות הדיונית, החלטנו בערר 140021685 לשנת 2020 תחול גם על ערר 140022991 לשנת 2021.

**הערר מתקבל. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.**

בהתאם לסעיף 25(2) 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 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

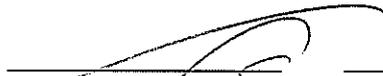
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 24.3.22

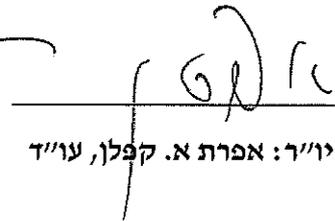


חבר: יעקב ישראלי, דו"ח

שם הקלדנית : שני מראד.



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140021687

ערר מס' 140022990

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: האגודה לבריאות הציבור (ע"ר)

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב בן צבי 84 תל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000291501 ח-ן ארנונה מס' 10268728 ששטחו 260 מ"ר (להלן – "הנכס").
2. הנכס מסווג על ידי המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה. לטענת העוררת, אין בצו הארנונה של העיר תל אביב – יפו סיווג התואם את פעילותה ואת השימוש בנכס נושא הערר, ולכן היא סבורה כי אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה. לחילופין, העוררת טוענת כי בהיעדר סיווג מתאים יש לסווג את הנכס בהתאם לתעריף המינימאלי המחושב לקטגוריה "נכסים אחרים" שבתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007. בתוך כך, העוררת טוענת גם כי הסיווג הקרוב ביותר מבין אלה המצויים בצו הארנונה של תל-אביב יפו הינו סעיף 3.3.26 לצו הארנונה "מרפאות של קופת חולים או של משרד הבריאות".

טענתה העיקרית של העוררת היא כי לא ניתן לסווג את הנכס תחת הקטגוריה "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בהיותה מלכ"ר ובהתאם לפסק הדין של בית המשפט העליון בעע"מ 9662/16 התיאטרון הלאומי הבימה נ' עיריית תל אביב – יפו (להלן – "עניין הבימה"). לטענת המשיב, הנכס מסווג על פי סעיף 3.2 לצו הארנונה – "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" מאחר והוא אינו עונה על אחד מן הסיווגים הקבועים בסעיף 3.3 לצו. באשר לטענות בעניין הבימה, המשיב טוען כי פסק הדין ניתן בערעור על עתירה מינהלית הנוגעת לחוקיות התיקון של הצו, ופסק הדין אינו דן באפשרות של ביטול חיוב על נכסים קיימים, אלא רק בשאלת השינוי שהחילה עיריית תל אביב על הסיווג הקבוע בצו ביחס לתעריפים הקבועים

בתקנות ההסדרים. המשיב טוען כי הוועדה כלל אינה מוסמכת לדון בשאלות מסוג זה, בהתאם להוראה המפורשת בסעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר) על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן – "חוק הערר").

3. ביום 16/3/2022 ניתנה החלטה שנתנה תוקף להסכמת הצדדים לפיה ההחלטה בערר 140021687 לשנת 2020 תחול גם על המחלוקת בערר 140022990 לשנת 2021.

4. ביום 10/1/2021 הגישה העוררת תצהיר חתום על ידי גב' יסמין נחום, מנכ"לית האגודה לבריאות הציבור (להלן – "מנכ"לית העוררת"). המשיב לא הגיש תצהיר מטעמו וביום 18/3/2021 הגישו הצדדים הודעה מוסכמת בה הודיעו על העובדות המוסכמות בתיק; הוסכם על העובדות המתוארות בסעיפים 1 ו-7-13 לתצהירי העוררת, המתארים את השימוש בנכס ואת הנסיבות הרלוונטיות להחלטת הוועדה, הוסכם כי הנכסים בהם דן הערר מתוארים בסעיפים 2-4 לתצהירי העוררת וכי אין מחלוקת לגבי פעילות העוררת כמתואר בסעיפים 5-6 לתצהירי העוררת, תחת הסתייגות כי אין בכך כדי להוות הסכמה מצד המשיב לרלוונטיות של עובדות אלה. לאור הסכמות אלו ביקשו הצדדים לבטל את דיון ההוכחות שנקבע בתיק ולהורות על הגשת סיכומים. בהמשך לכך ולאחר מתן תוקף של החלטה למוסכם, הגישו הצדדים את סיכומיהם ומכאן החלטה זו.

5. על פי תעודת רישום עמותה שצורפה לתצהיר מטעם מנכ"לית העוררת, העוררת, בשמה הקודם, האגודה למען שירותי בריאות הציבור, נרשמה ברשם העמותות בחודש אפריל 1985. מטרותיה העיקריות כפי שנרשמו בתעודת רישום העמותה הן: "הקמה ועזרה בהקמת מחלקות לטיפול בחולים מכל סוג, גיל ומין במוסדות רפואה ציבוריים". בהתאם לתעודת שינוי שם מיום 20/1/2009 העוררת שינתה את שמה ל"אגודה לבריאות הציבור (ע"ר)". אין מחלוקת בין הצדדים על האמור בסעיף 5 לתצהיר מטעם מנכ"לית העוררת (המשיב סבור כי הדבר אינו רלוונטי), לפיו העוררת נוסדה על ידי משרד הבריאות.

6. מוסכם כי בנכס נושא הערר מופעלת על ידי העוררת מעבדה לגילוי סמים בשתן ולבדיקות מים ומזון. בדיקות לגילוי סמים בשתן מתבצעות עבור מטופלים במרכזים לטיפול בנפגעי סמים שמפעילה העוררת בנכסים אחרים בהם מוענק למטופלים טיפול מגוון, כמתואר בסעיף 8 לתצהיר העוררת. בנוסף, מבוצעות בנכס בדיקות לגילוי סמים בשתן עבור קציני מבחן נוער ומבוגרים מכח מכרז של משרד העבודה והרווחה עבור מטופלים בתקופת מבחן. פעילות זו מפוקחת על ידי משרד הבריאות והרשות להסמכת מעבדות. התשלום משולם בחלקו על ידי המטופלים כהשתתפות עצמית ובחלקו על ידי משרד הבריאות או משרד העבודה והרווחה. כאשר מטופל אינו מסוגל לשאת בתשלום, נושאת העוררת בתשלום מתקציבה או מתרומות. בנוסף לבדיקות השתן, מבוצעות בנכס בדיקות מזון ומים עבור מוסדות כגון משרד החוץ, משרד הביטחון ורשות מעונות יום גדולה. מודבר במוסדות המבצעים בקרה שוטפת של המטבחים המוסדיים שלהם, והעוררת דוגמת עבורם דגימות מזון ומים ומעבירה אותן למעבדה. אין מחלוקת כי משרדי העמותה אינם פועלים בנכס.

**בשים לב לסמכויות הוועדה כפי שנקבעו בסעיף 3 לחוק הערר, השאלה העומדת בפנינו היא מהו הסיווג המתאים לנכס זה.**

7. ברקע הכרעתנו הפסיקה, לפיה, ככלל יש להעדיף הכללה של נכס תחת סיווג ספציפי, על פני הכללתו בסיווג השירי, שבצידו תעריך גורף שאינו מתחשב בטיבם ומהותם הייחודית של נכסים שהמשותף להם הוא היעדר קטגוריה ספציפית, אולם זאת רק ככל שהלשון והתכלית של הסיווג הספציפי מאפשרים זאת. השימוש בסעיף השירי נועד למנוע התחמקות מתשלום בהיעדר סיווג ספציפי וכאשר ישנו נכס שאינו מתאים לאף לא אחת מהקטגוריות הספציפיות (ראו בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ' חברת מישל מרסייה בע"מ (פורסם במאגריס)).

8. העוררת טענה כי יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.26 לצו: "שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כמרפאה של קופת חולים או משרד הבריאות" (ההדגשה שלנו). מן העובדות המוסכמות שבפנינו לא נוכל להגיע למסקנה כי הפעילות המתקיימת בנכס זה יכולה להיחשב כמרפאה של משרד הבריאות על פי האמור בסעיף זה. על פי העובדות המוסכמות, בנכס מתקיימת פעילות משני סוגים; האחת – מעבדה לגילוי סמים בשתן עבור מרכזי הטיפול של העוררת ועבור משרד העבודה והרווחה, והשנייה דגימת דגימות מים ומזון עבור מטבחים מוסדיים והעברתן למעבדה. שתי הפעילויות הן באופן מובהק פעילויות של מתן שירותים. גם אילו היינו יכולים לראות בפעילות של בדיקות לגילוי סמים בשתן כחלק מפעילות המרפאה של העוררת בנכסים אחרים (ואיננו קובעים כך, גם מן הטעם ששירותים כאמור מוענקים לגורמים נוספים), ממילא, לנוכח ביצוען של בדיקות מים ומזון עבור מטבחים מוסדיים, אין מדובר בשימוש בלעדי כמרפאה.

9. לאור האמור, מסקנתנו היא כי בנכס מתקיימת פעילות של מתן שירותים ולכן יש לסווג על פי סעיף 3.2 לצו – "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" הוא הסיווג המתאים במקרה זה.

10. באשר לטענות אודות פסק הדין בעניין הבימה; העוררת טענה כי בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה לא ניתן לסווג לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולכן לטענתה יש לראות בה כ"נכסים אחרים". הטענה כי העוררת הינה עמותה ולכן חיובה הוא בשיעור בלתי סביר אינה בסמכות הוועדה. ברור כי אין בעצם העובדה שהעוררת היא עמותה כדי לקבוע את טיב הפעילות המבוצעת בנכס שהיא מחזיקה, והשימוש בנכס הוא זה שיקבע את סיווגה לצורך תשלום ארנונה. כך או כך, סמכות הוועדה כפי שנקבעה בסעיף 3 לחוק הערר היא לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו". לפיכך, סמכותנו מצומצמת לשאלה הנוגעת לסיווג הנכס על פי השימוש בו. הטענה שנטענה בפנינו נוגעת לחוקיות צו הארנונה ולעוררת שמורה הזכות לפנות בטענה הנוגעת לחוקיות הצו לבית המשפט המוסמך. טענות העוררת בעניין זה נדחות בשל היעדר סמכות עניינית לדון בהן.

11. סוף דבר; מסקנתנו כי בנכס זה מתקיימת פעילות של מתן שירותים הן כמעבדה לגילוי סמים בשתן והן בדגימת מזון ומים עבור מטבחים מוסדיים, ולכן הסיווג המתאים הינו "שירותים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה. לא מצאנו כי בנכס מתקיימת פעילות התואמת את התנאים הקבועים בסעיף 3.3.26 לצו הארנונה.

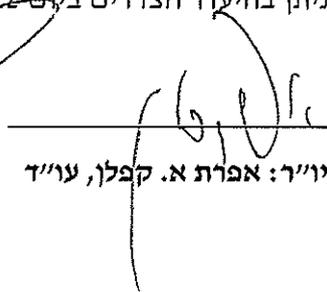
כאמור בפתח הדברים, החלטנו בערר 140021687 לשנת 2020 תחול גם על ערר 140022990 לשנת 2021.

הערר נדחה. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 24.3.22

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

שם הקלדנית: שני מראד.

29

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140023177

שליד עיריית תל-אביב - יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: המכון לידידות שפות, עסקים ותרבויות בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב קרליבך 3, תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000226239 ח-ן ארנונה מס' 10173498 שגודלו 268 מ"ר, תחת הסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי לא פעלה בתקופת הקורונה ולכן פנתה למשיב בהתאם לתקנה 13 (ג) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההנחות") וביקשה הנחת נכס ריק החל מיום 6 במאי 2020. העוררת אף פנתה למשיב, בהתאם לתקנה 32 (פרק ט')-הנחה בשנת 2020 בשל משבר הקורונה כפי שמופיע בתיקון מספר 2, התש"ף-2020) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההסדרים לתקופת הקורונה").

בהמשך, התברר לעוררת כי עצם פנייתה למשיב לקבלת הנחת נכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההנחות, הובילה לסירוב להעניק לה פטור מארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים לתקופת הקורונה, ועל כן ביקשה העוררת לחזור בה מהודעתה/בקשתה למנהל הארנונה על היות הנכס נכס ריק, בנימוק שרק בעלי הנכס (ולא העוררת עצמה) יכולים לבקש הנחת נכס ריק וכי "למעשה ובפועל הנכס לא היה ריק במובן המשפטי, אלא רק החפצים היו במחסן...".

בתשובת מר אלבר גולבר מנהל מחלקה באגף הארנונה מיום 31 במאי 2021 לפנייה שהגישה העוררת, הוא השיב כך:

"בביקורת שערכנו בנכס שבנדון ביום 12.5.20, נמצא כי הנכס ריק מכל חפץ ואדם.

על פי פרק ט' לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993, הנחה מארנונה עקב משבר הקורונה לתקופה שמיום 01.03.2020 ועד ליום 31.05.2020, ניתנה למחזיקי נכסים בתחום הרשויות המקומיות, למעט נכסים שהוחרגו מגדר ההנחה ופורטו בתקנה 31 לתקנות הנ"ל.

תקנה 31(7) לתקנות הנ"ל קובעת, כי "בניין ריק שאין משתמשים בו" אינו זכאי להנחה כאמור".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו. ספק בעינינו אם ניתן להגיש ערר כנגד החלטה זו שכן על פניו אין מדובר בתשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה, אולם המשיב לא טען זאת.

### דיון והכרעה

בפתח הדברים יש לציין כי בשל משבר הקורונה ובהתאם להחלטת הממשלה, כאמור בתקנות ההסדרים, העניקה העירייה לעסקים הזכאים לכך פטור מארנונה לתקופה שבין 1.3.2020 ועד 31.5.2020. הפטור הוענק באופן אוטומטי לעסקים (כולל עמותות), שבשל הנחיות משרד הבריאות או תקנות שעת החירום לא הורשו לפעול במהלך תקופת משבר הקורונה, היו זכאים לפטור מארנונה עבור חודשים מרץ, אפריל ומאי 2020, אולם הוחרוגו ממנו, בין השאר, **נכסים ריקים**. פטור זה ניתן בתחילת המשבר וללא התניות.

כעולה מן הביקורת שנערכה בנכס, מכתב הערר, מכתב התשובה לערר ומהדיון שנערך, אין מחלוקת על כך **שמבחינה פיזית הנכס היה ריק**, אולם העוררת ביקשה לחזור בה מהודעתה כי הנכס ריק בנימוק שמי שרשאי לבקש הנחה מארנונה מסיבה זו הוא בעל הנכס בלבד.

בכתב הערר ובדיון המקדמי בערר מיום 3 בנובמבר 2021, טענה העוררת כי הנחיות משרד הבריאות לא אפשרו לה לפעול בנכס החל מיום 16 במרץ 2020 ולמשך חודשים רבים. בשל כך, הגיעה העוררת להסכמה עם בעל הנכס על פינוי הנכס בסוף חודש יוני 2020. במקביל למשא ומתן שקיימה העוררת עם בעל הנכס, היא העבירה את הציוד שלה למחסן וביקשה מהמשיב פטור בגין נכס ריק, כדי לחסוך בעלויות הארנונה בתקופה שהיא לא הייתה פעילה. עוד הוסיפה העוררת, כי לא ידעה שהמדינה תסייע בהנחה מארנונה וכן לא ידעה כי הבקשה לקבל פטור על נכס ריק ניתנת רק לבעלי הנכס. משפנתה העוררת למעוף (גוף הסיוע לעסקים קטנים ובינוניים מטעם משרד הכלכלה אשר אמון היה על איסוף הבקשות לפטור מארנונה וטיוב הנתונים לרשות המקומית הרלוונטית) לקבל את ההנחה בארנונה, היא נדחתה בטענה כי הנכס לגביו התבקש הפטור הנו נכס ריק. בנוסף, בעל הנכס והמשיב הבהירו לעוררת כי הנחת נכס ריק ניתנת רק לבעל הנכס, ועל כן, העוררת ביקשה לחזור בה מבקשתה לקבל הנחת נכס ריק.

סמכותה של ועדת הערר נקבעה בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 והסמכות שהעניק המחוקק לעורר ולוועדת הערר מצומצמת לאמור בסעיף זה. בקשת העוררת "לשנות" את הודעתה כי הנכס ריק, על אף שאין חולק כי מבחינה עובדתית הוא היה ריק, כאשר לא הוכר ככזה לצרכי פטור מארנונה, מכל סיבה שהיא, במטרה לזכות בפטור או הנחה מכוח דין אחר, אינה בסמכות הוועדה.

לאחר שעיינו בטענות הצדדים, וגם אם המשיב לא טען זאת, הגענו למסקנה כי אין זה בסמכות ועדת הערר לבטל את הודעתה העובדתית של העוררת כי הנכס נושא הערר היה ריק, ולכן, עם כל הצער שבדבר והבנתנו למצבה של העוררת, לא נוכל לקבל את הערר.

### סיכומו של דבר;

על פי החומר שבפנינו מבחינה עובדתית בתקופה הרלוונטית הנכס היה ריק. לוועדה אין סמכות לשנות קביעה עובדתית זו הנשענת על הודעת העוררת עצמה, גם אם הודעתה לא זיכתה את העוררת בפטור מכל סיבה שהיא. העוררת לא טענה כנגד החלטה שלא להעניק לה פטור בגין היותו של הנכס

ריק בהתאם לתקנה 13 (ג) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993, נושא אשר מסור לסמכותה של הוועדה, אלא ביקשה לבטל את הודעתה שלה בדבר מצבו העובדתי של הנכס בכדי להיות זכאית להקלה על פי דין אחר.

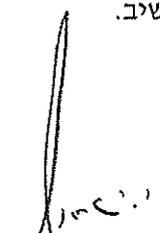
משכך, אין בסמכותה של הוועדה להורות כי הנכס לא היה ריק, בניגוד להודעת העוררת, ולכן הערר נדחה. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

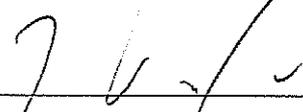
ההחלטה נכתבה על ידי רו"ח יעקב יאיר ישראלי על דעת חברי הוועדה.

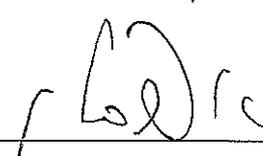
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 30.3.22

  
חבר: יעקב יאיר ישראלי, רו"ח

  
חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: שני מראד.

2021  
בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140022363

שליד עיריית תל-אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: מיכאל גולדברט

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: אלכס חן

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שדרות ירושלים 33, תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 294616444658 ח-ן ארנונה מס' 11134901 בשטח 19 מ"ר.

העורר טען כי הוא השכיר את הנכס נושא הערר לצד השלישי, מר אלכס חן (להלן – "הצד השלישי"). לפי טענת העורר החוזה פג ביום 2/7/2020. ביום 12/8/2020 מסר הצד השלישי למשיב הודעת חדילה לפיה הוא עזב את הנכס נושא הערר. העורר טוען כי יש להתעלם מהודעת החדילה שמסר הצד השלישי מאחר והנכס לא הוחזר לידיו ולכן היה עליו לפרוץ לנכס. העורר צירף לכתב הערר מספר תכתובות טקסט במכשיר הנייד בינו ובין הצד השלישי.

בכתב התשובה לערר טען המשיב כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו וכי הרישום בפנקסי העירייה נעשה כדין.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 13/9/2020 השיב מנהל הארנונה כי לאחר הודעת החדילה של הצד השלישי מיום 12/8/2020 הועבר הנכס על שמו של העורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

מנהל הארנונה ציין כי על פי הדין על העירייה לכבד הודעה של שוכר על עזיבת הנכס וכך היא פעלה. כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

בדיון המקדמי בערר מיום 10/3/2021 העורר הציג בפני הוועדה הסכם שכירות לפיו תקופת השכירות הינה עד ליום 2/7/2020. יחד עם זאת, העורר טען כי הוא נאלץ לפרוץ לנכס ביום 3/12/2020, כלומר כחמישה חודשים לאחר מכן. על אף זאת, החליטה הוועדה, לפני משורת הדין, לצרף את מר אלכס חן כצד שלישי להליך, וקבעה כי הוא יגיש תגובה לערר. ביום 26/7/2021 הגיש הצד השלישי תגובה לערר, אליה צירף צילום מתכתובת ענפה במכשיר הנייד בינו ובין העורר.

ביום 6/10/2021 התקיים דיון מקדמי נוסף בערר, בו חזר העורר על טענתו כי מאחר והשוכר לא החזיר לו את המפתח לנכס, הוא נאלץ לפרוץ לנכס כחמישה חודשים לאחר שפג החוזה ביניהם. מן התכתובת שהוצגה על ידי הצד השלישי בתגובתו עולה כי בין הצדדים היו תכתובות שונות בנוגע למסירת המפתח ומכל מקום הצד השלישי הודיע לעורר כי הוא עוזב את הנכס וכי שילם את מלוא החשבונות בגין הנכס, ובכלל זה את חשבון הארנונה. בעקבות כך הועבר התיק לכתובת החלטה. איננו קובעים ממצאים עובדתיים ביחס לסכסוך בין הצדדים, אולם מציינים את זאת שאין מדובר בשוכר ש"נעלם" לפני תום החוזה או מבלי שהבעלים ידע על כך.

#### דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי מדובר בסכסוך בין העורר ובין הצד השלישי, שהעירייה אינה צד לו והוועדה אינה מוסמכת להכריע בו. כידוע, הנתבי המנהלי אינו הנתבי המתאים לבירור המחלוקות בין העורר ובין הצד השלישי – השוכר, ביכולתו של העורר, במידה וימצא הצדקה לכך, לפנות בהליכים משפטיים כנגד השוכר. סמכות הוועדה מצומצמת אך ורק למחלוקות בין העורר ובין העירייה, קרי, לשאלה האם שינוי רישום המחזיקים בנכסים על ידי המשיב על שם העורר נעשה כדין.

מכאן, כי עלינו לקבוע, על פי החומר שבפנינו, האם העירייה פעלה כדין כאשר רשמה את העורר כמחזיק בנכס נושא הערר, כמשמעותו של מונח זה בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס:

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס."

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

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

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

"מחזיק – למעט דייר משנה".

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

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

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

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

במקרה שבפנינו אין חולק כי השוכר – הצד השלישי נרשם כמחזיק בנכס בהתאם לחוזה שכירות עם העורך, ואין חולק כי הוא מסר הודעת חדילה (ללא תיאום עם העורך) **לאחר שפג חוזה השכירות** ובעקבות כך הועבר הרישום על שם העורך. השאלה הנוגעת למסירת המפתחות לנכס והסיבה שהובילה לכך שרק כחמישה חודשים לאחר מכן היה על העורך לפרוץ לנכס לא תוכל להתברר בפני וועדת הערר.

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

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

בשים לב לכך שהשוכר – הצד השלישי, על פי העובדות המתוארות, הודיע למשיב כי הוא אינו מחזיק עוד בנכס - נרשם העורך, כבעלים של הנכס, כמחזיק בנכס.

לאחר שעיינו בטענות הצדדים ובתכתובת ביניהם, משאין חולק שחוזה השכירות בין הצדדים פג ביום 2/7/2020, ולכך שהצד השלישי הודיע לעורך כי עזב את הנכס וכי הוא שילם את החובות בגין הנכס לרבות חוב הארנונה, הגענו למסקנה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו.

משהגענו למסקנה כי המחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופת המחלוקת הוא העורר, הרי שלא נפל כל פגם בהחלטת המשיב לרשום את העורר כמחזיק בנכס על פי הודעת החדילה.

סוף דבר;

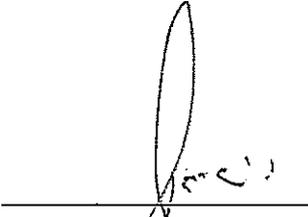
מסקנתו כי לא נפל פגם בהחלטת העירייה לקבל את הודעת החדילה של הצד השלישי מיום 12/8/2020.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 22/3/20

 חבר: יעקב ישראל, רו"ח	 חבר: ראובן הורן, עו"ד	 יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
---	--	---

שם הקלדנית: שני מראד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

295

ערר מס' 140022050

ערר מס' 140022168

ערר מס' 140023257

ערר מס' 140022676



בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – רו"ח יעקב יאיר ישראלי

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררים: ענבל בלימן ואח'

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל אביב-יפו

### החלטה

ביום 28/3/2022 החליטה יו"ר הוועדה כי מאחר וחבר הוועדה עו"ד אהוד מטרסו, שנכח בדיון ההוכחות, סיים את כהונתו כחבר ועדת ערר, הצדדים יגישו הודעה בכתב עד ליום 29/3/2022 האם הם מסכימים למתן החלטה בהרכב קטוע או למינוי חבר למותב הקיים שימשיך בדיון מן השלב אליו הגיע ההרכב הקודם, הכל בהתאם לאמור בתקנה 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על מקביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), התשל"ז – 1977.

ביום 29/3/2022 הודיעה העוררת כי היא מסכימה למינוי חבר ועדה חדש שיצטרך למותב הקיים, כך שההרכב ימשיך לדון בתיק מן השלב אליו הגיע ההרכב הקודם. המשיב הודיע על הסכמתו כי תינתן החלטה בהרכב קטוע.

בהמשך להודעות אלו, מזכירות הוועדה הודיעה כי רו"ח יעקב יאיר ישראלי מונה כחבר בהרכב זה. משחברי הוועדה סבורים כי לא ייגרם עיוות דין, ובהסכמת הצדדים, ניתנת החלטה על ידי ההרכב כמפורט בכותרת.

1. עניינם של העררים בנכסים הנמצאים ברחוב יהודה הלוי 45 בתל אביב; נכס מס' 2000118832 שגודלו 102 מ"ר המסווג כמגורים, נכס מס' 2000118797 בשטח 19 מ"ר המסווג כ"מסחר", נכס מס' 2000118812 בשטח 228 מ"ר המסווג כ"מגורים", נכס מס' 2000118817 בשטח 213 מ"ר המסווג כ"מגורים", נכס מס' 2000118847 בשטח 74 מ"ר המסווג כ"שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה", נכס מס' 2000118792 בגודל 119 מ"ר המסווג כ"שירותים", מס' 2000118782 בשטח 8 מ"ר המסווג כ"מסחר", נכס מס' 2000118787 בגודל 5 מ"ר המסווג כ"מסחר" ונכס מס' 2000118872 בגודל 175 מ"ר המסווג כ"שירותים".

2. כל הנכסים נמצאים באותו מבנה הנמצא בפרוייקט שימור, והם זכו לפטור בגין היותם לא ראויים לשימוש, בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. לטענת העוררים, בשים לב להיקפו של הפרוייקט, אין מדובר ב"בניין" כי אם ב"אדמת בניין" שאינה בת חיוב בארנונה. לחילופין, העוררים טוענים כי בהיותם לא ראויים לשימוש, יש לסווגם לכל היותר על פי סיווג מזערי של "מגורים". לטענת המשיב, מדובר ב"בניין" הנמצא בפרוייקט שימור, וכל הנכסים זכו לפטור בהיותם נכס אשר לא ראוי לשימוש, עבור כל תקופת הבנייה, ככל שזו תימשך והם אינם יכולים להיחשב כ"קרקע". המשיב טוען כי הנכסים לא נהרסו כליל, אלא עוברים הליך שימור משמעותי, אך משאין מדובר בבנייה חדשה, ההחלטה להכיר בהם כלא ראויים לשימוש על פי סעיף 330 לפקודה נעשתה כדין. בנוסף, משהעוררים נהנו מתקופת הפטור הראשונה לפי סעיף 330, אשר ניתן להם לפי בקשתם, ובמשך שלוש שנים לא טענו כל טענה בעניין זה, אלא משהחלה התקופה השנייה, יש לראותם כמי שהודו בקיומם של נכסים בפועל. בהתייחס לטענתה החלופית של העוררת, המשיב טוען כי במהלך התקופה השנייה כל הנכסים מחויבים על פי התעריף המזערי הקבוע לסוג הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בכל אחד מהם.

3. מן החומר שבפנינו עולה כי ביום 21/6/2020 פנתה חברת פ.ט.ל בלגיה – ישראל במכתב למשיב וביקשה להאריך את הפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לחמישה נכסים. ביום 1/7/2020 פנה מר מאיר עומר למשיב ביחס לנכס כולו וביקש המשך פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש בהתאם למכתב מנהל הארנונה מיום 2/2/2020. במהלך דיון ההוכחות הוגש מכתב מיום 6/6/2017 מאת מר בועז נוריאל בו הוא ביקש פטור מארנונה לנכס לא ראוי לשימוש בתור מי ששימש כוועד הרוכשים בבניין (סומן מש/1). ביום 2/2/2020 וביום 15/7/2020 השיב מנהל הארנונה לפונים כי הפטורים (חלק מן הנכסים פטור מלא/ חלקי) בגין נכס לא ראוי לשימוש הוארכו כמבוקש כמפורט ביחס לכל נכס ונכס.

4. בפתח הדברים נציין כי לא הוצגה בפנינו כל פנייה מטעם העוררים בה התבקש המשיב לקבוע כי הנכסים הם אדמת בניין כנטען בערר, אלא רק פניות בהן מתבקש המשיב להאריך את תקופת הפטור לנכס לא ראוי לשימוש. על פניו, נראה כי טענה זו נטענה לראשונה בערר וכלל לא נטענה קודם לכן בפני מנהל הארנונה. יחד עם זאת, משטענה זו לא הועלתה על ידי המשיב, אנו נמנעים במקרה זה מלדחות את הערר על הסף מטעם זה.

5. הצדדים הגישו הודעה משותפת בה ביקשו לבטל את הדיון המקדמי ולקבוע את התיק להגשת תצהירים (ככל הנראה עקב כך לא נדונה טענה מקדמית כאמור בסעיף 4 ביוזמת הוועדה בהרכבה דאז). ביום 24/11/2020 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים על ידי יו"ר הוועדה עו"ד אבי סטוקהולם. ביום 21/1/2021 הוגשו תצהירי העוררת. ביום 14/3/2021 הוגשו תצהירי המשיב. ביום 8/4/2021 התקיים דיון הוכחות בפני הרכב זה, בו נחקרו המצהירים על תצהיריהם. בהמשך לכך, הוגשו סיכומים מטעם הצדדים. על אף שהוועדה הורתה על הגשת סיכומים עד שלושה עמודים, הצדדים הגישו סיכומים בהיקף כמעט כפול. נעיר, כי הוועדה אינה מקבלת חריגה כה משמעותית מהיקף הסיכומים מבלי שמוגשת בקשה מבעוד מועד, שמתקבלת על ידי הוועדה, מאחר והדבר מוביל לבזבוז כספי ציבור ולסירבול ההליכים שלא לצורך. במקרה זה הוועדה מסתפקת בהערה במסגרת החלטתה בתקווה כי הדבר, שהפך כמעט לנוהג, לא יחזור על עצמו.

6. ביני וביני, הצדדים הגישו בקשות מכוחן אוחדו העררים שבכותרת.

#### עיקר טענות העוררים

7. העוררים טוענים כי מדובר בנכס המצוי בבנייה ועבודות, והמחלוקת היא ביחס לשאלה האם העבודות הופכות את הנכס ל"אתר בנייה" במובן זה שהוא מהווה "אדמת בניין" שאינה בת חיוב בארנונה, אם לאו.

8. העוררים צירפו תמונות המלמדות על היקף הבנייה. לטענתם, במסגרת הפרויקט יתווספו שתי קומות עליונות, גג וכן יתווסף מרתף. העוררים צירפו לסיכומים את ההדמיה שצורפה לתצהיר מטעמה.

9. העוררים מפנים להיתר הבנייה לפיו נעשים באתר עבודות ביסוס וחפירה, עבודות שלד – מרתפים, קומות וחיזוק מרתף קיים, עבודות שיקום חזיתות מבנה ועבודות איטום. לטענתם, לבניין אין טופס 4, הוא אינו מחובר לתשתיות מים וביוב, ולכן מדובר באתר בנייה, ובבניין שטרם הושלמה בנייתו ולכן הוא אינו בר חיוב בארנונה. העוררים מפנים לחקירת העד מטעמם, לפיה מדובר בבנייה מורכבת יותר מבנייה של בניין חדש.

10. העוררים מפנים לבר"ם 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים קרקעות בע"מ (פורסם בנבו) (להלן – "פסק הדין בעניין גב ים"), לפיו גם במקרה בו שאר הקומות כבר אוכלסו, משנמצא כי קומה אחת הייתה בשלב מעטפת בלבד, ללא ריצוף, אינסטלציה, תשתיות חשמל וכו' יש לראותו כבניין שבנייתו טרם הסתיימה. העוררים מפנים גם לעמ"נ 37796-05-10 רבינוביץ נ' עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו) בו נקבע כי נכס במצב מעטפת / שלד ללא חיבור לתשתיות אינו נכס בר חיוב בארנונה.

11. העוררים טוענים כי נוסח סעיף 330 לפקודת העיריות תוקן, ותקופת הפטור שהייתה בעבר בלתי מוגבלת הוגבלה לשלוש שנים, במטרה לעודד בעלי נכסים לבצע בהם עבודות בנייה ושיפוץ. משמדובר במבנה לשימור, העוררים לא יכלו להרסו, והם נדרשים לשלם ארנונה בגין כל תקופת הבנייה, בעוד אילו היו הורסים את הבניין הם לא היו נדרשים לשלם ארנונה כלל. לטענת העוררים מדובר באפליה ופרשנות בלתי סבירה של החוק.

12. העוררים מפנים לכך שהמצהירה מטעם המשיב לא התייחסה בהחלטתה להיתר הבנייה החדש, אלא רק לסטטוס הנכס הקודם. עם זאת, היא הצהירה כי מדובר במבנה של שלוש קומות, אשר בין היתר היה בו שימוש למגורים. גם החוקר מר ליאור בארי לא ידע לערוך השוואה בין הביקורת בנכס זה ובין אתרי בנייה אחרים ולא ידע כמה קומות יש בבניין. באשר למצהיר מר מתי אלבן, הוא כלל לא נדרש לבחון טענת אדמת בניין, לא היו ברשותו תשריטים במועד הביקורת, הוא לא השווה את מצב הנכס למצבו הקודם על פי דו"חות קודמים, הוא לא התייחס למרתף ואינו זוכר בכמה קומות מדובר. מכאן, לטענת העוררים, טענתם העיקרית כי מדובר באדמת בניין כלל לא נבחנה.

13. העוררים טוענים כי לשיטת המשיב הנכסים, למעט נכס מספר 2000118792, מיצו את הפטור בגין התקופה הראשונה הקבועה בסעיף 330, ולכן הם מחויבים על פי התעריף המזערי. לטענתם החלופית, יש לסווג את כל הנכסים בתקופה השנייה על פי סיווג "מגורים" או "מלאכה ותעשייה". העוררים טוענים כי משמדובר בפרויקט המיועד למגורים, לא ניתן לחייבם על פי סיווג מסחר ושירותים, ומוסיפים כי הטעם לכך הוא שהנכס אינו נזקק לשירותים מהעירייה ואינו נהנה משירותיה ולכן יש לאפשר לו להנות מתשלומי ארנונה מופחתים. העוררים טוענים כי מקום בו קיים היתר למסחר/ חנות ניתן לקיים בו בית תוכנה או מעבדה לתיקון מחשבים או אופניים מבלי לקבל היתר לשימוש חורג ולכן התעריף המזערי יכול שיהיה גם בית תוכנה / מלאכה העוררים מפנים להחלטת הועדה בערר 14001856 חברת דואר ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה ולעדות העד מטעם המשיב שהובאה בהחלטה זו.

**לאור כל האמור טוענים העוררים כי זין הערר להתקבל.**

#### **עיקר טענות המשיב**

14. באשר לנכס מס' 2000118792; המשיב טוען כי הטענה נטענה בהרחבת חזית אסורה ודינה להידחות.

15. המשיב טוען כי אין מדובר בשטח קרקע ריקה וכן אין מדובר בהרס כמעט מוחלט של הבניין המקורי, אלא בבניין שריר וקיים, בעל יסודות, עמודים, מעטפת, קירות ותקרות, שעבר שיפוץ מאסיבי, אולם לא נבנה מחדש כטענת העוררים. המשיב טוען כי עדותו של מר ליאור בארי תומכת במסקנה זו.

16. המשיב טוען כי לא ניתן היתר להריסת הבניין אלא לשימור, שחזור, שינויים בקומות הקיימות, כולל חלוקה מחדש והוספת 4 יח"ד, הוספת 2 קומות חדשות עבור 9 יח"ד ועל הגג בניית 3 דירות גג. הנכסים לא נהרסו כליל וחלקם הגדול נשאר על כנו. לכן הוענק להם פטור בגין היותם לא ראויים לשימוש.

17. המשיב מפנה לדו"חות הביקורת של החוקרים ליאור בארי ומתי אלבן, בהם נמצא כי בקומות 1,2,3 וגג מתבצעות עבודות נגרות הכוללות התקנה של ארנונות מטבח, ארונות מקלחת ועבודות צבע.

18. המשיב טוען כי היענות לפרשנות העוררים תרוקן את סעיף 330 מתוכן. בנוסף, פרשנות כזו מרוקנת מתוכן את פסיקת בין המשפט העליון בבר"ם 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב. סעיף 330 מיועד במפורש למקרה בו הנכס נותר קיים אך אינו ראוי לשימוש. המשיב מדגיש כי סעיף 330 נועד גם למקרים של מבנים לשימור, בהם הליכי ההיתר והשיפוץ נמשכים זמן רב יותר מבניינים רגילים. המשיב מפנה להחלטת ועדת הערר בערר 140014662 בעניין אחד העם 20 ולהצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון) – שימור ושיקום) התשס"ט – 2009, אשר לא התקבלה.

19. המשיב מאבחן את פסק הדין בעניין גב ים מעניינו, שכן שם דובר בנכס שאינו בניין, שהיה במצב מעטפת בלבד, מעולם לא נעשה בו שימוש קודם לכן, ולא נעשו כל עבודות להכשירו לשימוש, בעוד במקרה כאן מדובר בנכס קיים, שנולד לפני שנים רבות, ואף חויב בארנונה במהלך השנים.

20. באשר לעובדה שהעוררים עצמם פנו וביקשו לראות בנכסים כלא ראויים לשימוש ולא ביקשו מלכתחילה לראותם כאדמת בניין; המשיב טוען כי ניתן לראות בכך כהודאת בעל דין לעניין מצב הנכסים כמו גם השתק מלטעון טענות עובדתיות סותרות בפני הוועדה.

21. באשר לטענה החלופית של העוררים בדבר סיווג הנכסים בתקופת הפטור השנייה; המשיב טוען כי בתקופת הפטור השנייה יש לחייב את הנכסים על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין. המשיב חייב את הנכסים לפי השימוש האחרון שנעשה בכל אחד מהם וטוען כי לא ניתן לסווגם בתעריף מגורים – כנטען. המשיב טוען כי הלכת הסיווג הזול ביותר האפשרי, כאמור בהחלטת הוועדה בעניין חברת דואר ישראל, נוגעת לנכסים ריקים ולא לנכסים לא ראויים לשימוש, בעוד על פי סעיף 330 מוטל על המשיב לאתר את השימוש האחרון שנעשה בנכס, ולא את הסיווג הזול ביותר האפשרי. המשיב מפנה לעדות העדה מטעמו, לפיה שימוש למסחר בקומת הקרקע של הבניין אינו מאפשר שימוש לחברת הייטק או לחנות לתיקון אופניים או למעבדת מחשבים או עבור תופרת וטוען כי המבחן היחיד לקביעת התעריף הוא השימוש האחרון שנעשה בנכסים.

22. המשיב מוסיף כי טענת האפליה היא טענה שהוועדה אינה מוסמכת לדון בה.

**לאור כל האמור טוען המשיב כי דין הערר להידחות.**

### דיון והכרעה

23. מדובר בנכס שהוכרז כנכס לשימור ומתבצעות בו עבודות בנייה נרחבות. אין מחלוקת בין הצדדים בדבר מצבו העובדתי של הנכס והיותו לא ראוי לשימוש. לאור זאת, המשיב העניק לעוררים, לפי בקשתם, פטורים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. אלא שכעולה מטענת העוררת, בהתחשב בהיקפי השיפוץ, יש לראות בפרויקט למעשה כפרויקט חדש לצרכי ארנונה, מאחר ומבחינה מהותית, פרויקט רחב היקף לשימור כמוהו כבנייה חדשה ועל כן יש לראות בנכסים כולם כ"אדמת בניין", הפטורה מחיובי ארנונה.

24. בפתח הדברים נציין כי על אף שהדבר ברור, כדאי לזכור כי פרויקט לשימור הינו לעולם פרויקט לשימור של מבנה קיים ומעצם טיבו וטבעו של השימור, אין מדובר בהקמת בניין חדש. שימור המבנה להבדיל מפעולה של בניה חדשה יש מאין או מפעולה של שחזור, הינו פעולה אדריכלית הנדסית שנועדה לחדש מבנים בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית ותרבותית והיא כוללת מכלול של פעולות ייחודיות שנועדו להבטיח את המשך קיומם של מבנים שהוכרזו ככאלה. ככלל, הטענה כי לצרכי ארנונה יש לראות במבנים לשימור כ"אדמת בניין" ולא לראותם כ"בניין", שנועדה לפטור אותם מתשלום ארנונה, היא בעינינו מרחיקת לכת ביחס ללשון הצו והדין הקיים. ככל שמתקין הצו ו/או המחוקק היה מוצא לנכון לפטור נכסים לשימור מתשלום ארנונה. בין אם בשל הימשכות הליכי השימור ובין אם מכל סיבה אחרת, אפשר לצפות שיציין זאת במפורש או שיקבע הוראה ספציפית לעניין מבנים לשימור במסגרת סעיף 330 לפקודת העיריות או בכל דין אחר. לטעמנו, לשון החוק הקיים מתקשה לשאת אפשרות כזאת, אלא במקרים חריגים ונדירים.

לפיכך, השאלה העומדת בפנינו הינה האם במקרה שבפנינו מדובר בבניין לשימור שנהרס כמעט במלואו, לרבות שלד הבניין, ונתרו בו מאפיינים בודדים, המיועדים לשימור, שאינם מצדיקים חיוב בארנונה – ואזי יכולה להיות הצדקה לראות בו כ"אדמת בניין", כטענת העוררת, או שמא מדובר בבניין, שלנוכח היקף השיפוץ הנרחב והמשמעותי בו, בהיותו מבנה לשימור, יש לראותו כמבנה שנהרס או ניזוק באופן שלא ניתן לשבת בו, בהתאם לסעיף 330 לחוק.

25. עוד נציין בפתח הדברים, כי קשה להתעלם מן העובדה שהעוררים ו/או מי מטעמם פנו מספר פעמים למשיב בבקשות להכיר בנכסים כלא ראויים לשימוש; בשנת 2017 נערכה בנייה אחת על ידי נציג העוררים בבקשה להכיר בנכסים כלא ראויים לשימוש (הוגש בדיון וסומן מש/ 1). במהלך תקופת הפטור המלא העוררים נמנעו מלפנות למשיב בטענה כי

מדובר באדמת בניין, ורק משהסתיימה, והחלה התקופה השנייה הקבועה בסעיף, הם טוענים לראשונה כי מדובר ב"אדמת בניין" ולכן הן זכאים לפטור החל מראשית הפרויקט.

26. סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

#### ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין.  
(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בניין" כהגדרה שיוצרת, ככל קרקע שאינה בניין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן:

"אדמת בניין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בניין" – 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;

סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בניין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –  
(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;  
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדר, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

27. המבחן האם מדובר בבניין לצרכי ארנונה על פי הפסיקה, הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות (ראו למשל עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות תרמון).

28. עיינו בתמונות שצירפה העוררת, בתשריטים ובהדמיות הפרוייקט, ועיינו היטב בהיתר הבנייה מס' 15-1314 מיום 28/9/2016 ובהיתר הבנייה הקודם רישיון מס' 797 מיום 15/8/1932.

מהיתר הבנייה מיום 15/8/1932 עולה כי מדובר במבנה מקורי בן שלוש קומות, כאשר הקומה הראשונה והשנייה מיועדות למשרדים ואילו הקומה השלישית מיועדת למגורים. על פי היתר הבנייה מיום 28/9/2016 ניתן היתר לשימור, שחזור, שינויים בקומות הקיימות, כולל חלוקתם מחדש הוספת 4 יח"ד, הוספת 2 קומות חדשות עבור 9 יח"ד ועל הג בניית 3 דירות גג". מקריאת ההיתר עולה כי שלוש הקומות הקיימות השתמרו, הקומות השנייה והשלישית חולקו מחדש באופן שנוספו יח"ד ונפתחו מרפסות בקומות

אלה. בנוסף לחלוקה של הקומות הקיימות, הותר לבנות שתי קומות חדשות ושלוש דירות גג. בנוסף, נוספה קומת מרתף בה גם חדר גנרטור, חדר משאבות ומאגר מים ונבנה פיר למעליות. עבודות ההריסה כללו **הריסה של תוספות בנייה** לבניין המקורי של שלוש קומות (שכאמור השתמר) בחצר ועל גג הבניין. על פי ההיתר משנת 2016, קומת הקרקע מיועדת למסחר וקומות השנייה והשלישית מיועדות למגורים.

29. מעיון בחומרים האמורים, לרבות ההדמיות, ומהשוואת היתרי הבנייה זה לזה, מסקנתנו היא כי גם אם מדובר בעבודות שיפוץ מאסיביות ומהותיות, קיים מבנה לשימור בן שלוש קומות אשר נותר על כנו ומיועד לחלוקה ליחידות דיור אליו נוספו קומת מרתף שתי קומות עליונות ודירות גג. אופי העבודות בפרויקט זה מתאים להגדרה של עבודות שיפוץ מקיפות מאד, אך לא נוכל לקבוע כי אין מדובר כלל ב"בניין" ואף לא נוכל לומר כי מדובר בבניין שנבנה מחדש ולכן מדובר ב"אדמת בניין".

30. מסקנה זו מתיישבת עם ממצאי הביקורות שצירף המשיב; בביקורת שערך החוקר מר מתי אלבן ביום 9/7/2020 נראו **קירות ותקרה**, אם כי חשופים וללא ריצוף, ובקומות 1,2,3 נראו **תקרות שלמות וקירות שלמים** שבחלקם שברים. קומות אלו מרוצפות, יש כלים סניטריים אין מטבחים וחסרים חלק מאביזרי החשמל. בביקורת שערך החוקר מר ליאור בארי ביום 9/2/2021 נמצא כי בשלב זה בכל הנכסים בקומת הקרקע מתבצעות עבודות בנייה הכוללות בנייה בבלוק, עבודות חשמל ואינסטלציה, עבודות טיח וריצוף ואילו בקומות 1,2,3 ובקומת הגג מתבצעות עבודות נגרות הכוללות התקנה של ארונות מטבח ומקלחת וכן עבודות צבע. ממצאים אלו אינם מתיישבים עם הטענה כי מדובר ב"אדמת בניין" שאיננה "בניין".

31. באשר לטענה החלופית של העוררים, לפיה יש לחייב את הנכסים על פי הסיווג הזול ביותר; הפסיקה אליה הפנו העוררים מתייחסת לנכס ריק, והעוררים לא הצביעו על מקור בדיון לפיו יש לבחור את הסיווג הזול ביותר מכלל השימושים המותרים כאשר מדובר בנכס שנקבע כי הוא נהרס או ניזוק על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. סעיף 330 קובע כי לאחר שחלפה תקופת הפטור הראשונה, יהיה הנכס חייב בארנונה בסכום המזערי ... הקבוע לנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בו. לטענת המשיב, כל אחד מהנכסים נושא הערר מחויב בתקופה השנייה על פי השימוש האחרון בו, והעוררים לא הוכיחו אחרת. לפיכך, גם טענתם החלופית של העוררים, בשים לב ללשונו של סעיף 330 לפקודת העיריות, נדחת.

### סיכומם של דברים;

לאור כל האמור, ובשים לב למכלול העובדות שהונחו בפנינו, אנו סבורים כי על פי נוסח הדין הקיים לא ניתן להיענות לפרשנות העוררת ולראות בפרויקט השימור נושא הערר כ"אדמת

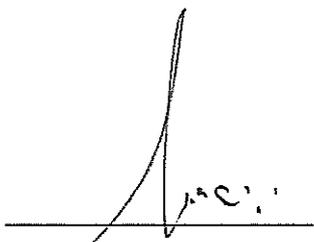
בניין". הצדק עם המשיב כי במקרה זה, לנוכח היקפו המשמעותי של השיפוץ, מדובר בבניין אשר נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו כאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות.

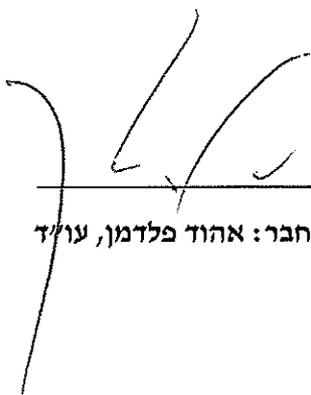
**הערר נדחה. בנסיבות העניין, העוררים ישלמו את הוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.**

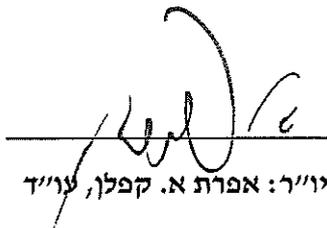
בהתאם לסעיף 5(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 30.3.22

  
חבר: יעקב יאיר ישראלי, רו"ח

  
חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

מגן  
2

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב - יפו

ערר מס' 140023129

ערר מס' 140023160

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: רנטל פרופרטיז בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב ישראל בק 27א, תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000284356 ח-ן ארנונה מס' 11107353 שגודלו 197 מ"ר, המסווג כ"מחסנים כלליים".

בפתח הדברים נציין כי מדובר בשני עררים זהים שהוגשו על ידי העוררת.

העוררת טוענת כנגד אופן החיוב של שטח המחסן; לטענתה, העירייה פועלת בחוסר תום לב ומתעשרת על גבה מאחר והיא מחויבת בגין 100 המטרים הראשונים בתעריף מקסימאלי ורק את ייתרת השטח, 97 מטרים, היא מחייבת על פי תעריף מחסנים, זאת ללא הוראת חוק או סעיף בצו הארנונה המאפשר לה לעשות כן. העוררת טוענת גם כי כאשר פנתה לעירייה בכדי לברר את התעריף נמסר לה כי התעריף למחסנים הוא 204.27 ₪ בלבד.

המשיב טען כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר והעוררת לא הגישה השגה בפני מנהל הארנונה כאמור בסעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 (להלן – "חוק הערר"), ולכן הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענות העוררת. בנוסף, המשיב טען כי טענות העוררת אינן באות בגדר הנושאים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר, וגם מסיבה זו היא אינה מוסמכת לדון בו. לגופם של דברים, המשיב הפנה לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע באופן ברור את אופן חישוב תשלום הארנונה עבור מחסן שגודלו עד מאה מ"ר, מעל 100 מ"ר ועד המ"ר ה- 500 ומעל 500 מ"ר.

בדיון המקדמי מיום 17/11/2021, ולאחר שכשלו ניסיונות הוועדה להסביר לנציגת העוררת שהתייצבה לדיון את לשון הסעיף לצו הארנונה, החליטה הוועדה כי בהיעדר מחלוקת עובדתית לעניין השטח והשימוש התיק יועבר לכתובת החלטה.

דיון והכרעה

מן החומר שפנינו עולה כי העוררת טוענת ביחס לאופן חישוב התשלום בגין המחסן נושא הערר; לטענתה, יש לחייב את הנכס כולו על פי התעריף הנמוך הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, ואין לחייב את מאה המ"ר הראשונים על פי התעריף הגבוה הקבוע בסעיף 3.2 לצו.

סמכותה של ועדת הערר נקבעה בסעיף 3(א) לחוק הערר. הסמכות שהעניק המחוקק לעורר ולוועדת הערר מצומצמת בהיקפה ומסתכמת למקרים הבאים בלבד: 1. הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום; 2. נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו; 3. העורר אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות. טענות העוררת לפיהן אופן החישוב של תשלום הארנונה שגוי אינן בסמכותה של ועדה זו.

לכך מצטרפת העובדה כי העוררת כלל לא פנתה בהשגה למנהל הארנונה, ולכן ממילא לא מונח בפנינו ערר כנגד החלטה כלשהי של המשיב. בהתאם לסעיף 6 לחוק הערר הוועדה מוסמכת לדון אך ורק בערר כנגד תשובה להשגה של מנהל הארנונה ולא בשאלות תיאורטיות או כלליות אחרות הנוגעות לצו הארנונה ובכלל.

#### לאור כל האמור דין הערר להידחות על הסף.

בבחינת למעלה מן הצורך, נוסיף כי אין כל ממש בטענות העוררת, וכל ניסיונות הוועדה להסביר את הוראת הצו לנציגות העוררת בדיון המקדמי לא זכו להבנה. סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כי התעריף לתשלום עבור מחסנים שגודלם עד מאה מ"ר יהיה זהה לתעריף המפורט בסעיף 3.2 לצו הארנונה (קרי, זהה לתעריף של בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר), כי התעריף "מעל 100 מ"ר ועד המ"ר ה-500" (כך במקור – הערות הוועדה) הוא 105.42 ₪ וכי מעל 500 מ"ר ואילך הוא 75.30 ₪. מלשון ההברורה של הצו עולה כי מדובר בתעריף מדורג, לפיו התעריף הנמוך חל רק על מחסנים שגודלם מעל 100 מ"ר ורק על חלק הנכס ששטחו מעל 100 מ"ר.

#### סיכומו של דבר;

הערר נדחה. מאחר ומדובר בערר שלא היה כל מקום להגשתו, הן מאחר ולא הוגשה השגה, הן מאחר והוא אינו נוגע לנושאים שבסמכות הוועדה, והן מאחר ואין בו כל ממש גם לגופו, העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

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

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

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 3/22/20

חבר: יעקב יאיר ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הדרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

שם הקלדנית: שני מראד

עררים מס': 140019638  
140023050  
140020564  
140021647

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

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

העוררת: קניון העיר תל-אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

## החלטה

### הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. העוררת, קניון העיר תל-אביב בע"מ, רשומה כמחזיקה בנכס מסחרי בתוך קניון המכונה TLV שברחוב קרליבך 6 בתל אביב (להלן גם: "הקניון").
2. במסגרת ההשגה שהוגשה ביום 13.12.2018, פנתה העוררת למנהל הארנונה בקשר עם סיווגו של נכס מס' 2000427074 שהוא הנכס נשוא ההליך דנן, שרשום תחת סיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. הנכס הספציפי שבענייננו הנו בשטח של 18 מ"ר אשר ממוקם בקומת המחסנים, קומה תחתונה של המבנה שמכונה קומת גלריות טכניות, בתוך מתחם הקניון בתחומה של העיר ת"א-יפו (להלן גם: "הנכס").
4. העוררת טענה כי במועד הרלבנטי היא החזיקה בכל שטחי הקניון בחזקה קונסטרוקטיבית, אולם לעניין הנכס הנדון, מבהירה העוררת כי הנכס המדובר הוא חלק מנכס ששטחו הכולל הוא של 703 מ"ר שמאחד בתוכו מספר רב של יחידות בגדלים שונים שסווגו בשלבי בנייתו של הקניון כמחסן, כאילו היה מדובר בתור יחידה אחת בלבד (לקוח מס' 10904529).
5. העוררת טוענת שהחל ממועד סיום בניית הקניון, עמד שטח המחסנים כנכס שאינו ראוי לשימוש, וכי רק בשל ביקורת שהתקיימה במקום בתאריך 22.9.2018, החל המשיב לחייב את הנכס, אולם, על פי הנטען, פיצל המשיב את הנכס ל-62 יחידות וחייב כל אחת מהן בסיווג של 'מחסנים'.
6. העוררת טוענת כי שגה מנהל הארנונה משבחר לפצל את השטח האמור ליחידות רישום נפרדות שהן בנות חיוב בארנונה. העוררת טוענת כי מנהל הארנונה שגה גם כאשר בחר להתעלם מהעיקרון שנועד להקל על הנישום בנסיבות שבהן "הנכס" עומד ריק, וכי טענתה החלופית, היא שיש לראות ביחידות כנכס שאינו ראוי לשימוש, לפי מצבן במועד ההשגה.
7. מנהל הארנונה מתנגד לאיחוד כל החשבונות של יחידות המחסן השונות לכדי חשבון אחד.
8. העוררת יצאה מנקודת הנחה כי ההשגה שהוגשה לגבי הנכס נשוא הערר חלה על כל השטח שכולל את תתי היחידות, ולכן ביקשה שההליך יחול על שטח זה כנכס אחד, בעוד המשיב התייחס ליחידות אחסנה אחת בלבד מתוך מקבץ שלם של יחידות.

9. המשיב טוען באורח מקדמי במסגרת התשובה לערר, כי העוררת שגתה באופן מהותי כאשר בחרה להגיש ערר שמתיימר לכלול את כלל הטענות הנוגעות לכלל יחידות המחסן, שבקומה הרלבנטית בקניון, בעוד שההשגה נוגעת - לטעמה - אך ורק ביחידה ספציפית בודדת.
10. המשיב ערך מספר ביקורות במקום, ובאף אחת מהן לא מצא בסיס לטענה, כי אי אלו מהמחסנים ראוי לפטור החל על נכס שאינו ראוי לשימוש.
11. כמו כן, באחת מהביקורות שנערכו בקומת המחסנים נצפתה פעילות, שממנה עולה כי ישנם מחסנים שבהם תועד ציוד שמונה בשטח יחידת האחסנה, דבר המראה כי היחידות הללו אינן ריקות וחלקן משמש באופן שוטף בתי עסק שונים שבקניון.
12. כמו כן, במסגרת תשובת מנהל הארנונה, נדחתה בקשתה של העוררת לקבלת פטור עקב נכס שאינו ראוי לשימוש, וכי נטען שחיוב העוררת החל מיום 22.9.2018 הנו עקב סיום הנחת נכס ריק שניתן כבר לעוררת.
13. על פי התייעוד והתמונות שנלקחו משתי הביקורות שנערכו במקום, בינואר 2019, עולה כי חלקן של היחידות ריקות, חלקן פתוחות ללא דלת הפרדה, וחלקן נעולות, וכי במספר מחסנים אף קיים ציוד וסחורה שמונחים במדפים ואו בתוך מקררים.

### ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

14. העוררת כאמור טוענת כי עניינו של הערר הוא בחיוב ארנונה של נכס ריק הנמצא בקניון לב העיר.
15. לדידה, הנכס אינו אלא מקבץ של חללים הנמצאים ברחבי הקניון.
16. לטענת העוררת "לא חל כל שינוי" מאז שזכה הנכס לפטור מחיוב בארנונה בהיותו לא ראוי לשימוש בעת תקופת הבנייה, והיא תוהה בערר שניסתה בפנינו, כיצד קרה שהחל המשיב בפיצול שטח אחד לכדי 62 יחידות בנות חיוב בסיווג של מחסן.
17. העוררת טוענת שמדובר בפיצול "מלאכותי" של הנכס מבלי שחל כל שינוי עובדתי בשטח, וכי הדבר נועד כדי "להגדיל" את החיוב באורח לא חוקי.
18. העוררת סבורה כי לב המחלוקת היא "חוקיות" הפיצול של הנכס לנכסים רבים.
19. המשיב טוען מנגד כי בהליך שבפנינו ניתן לדון אך ורק בנכס אחד בודד בגודל של 18 מ"ר, וככל שהעוררת מבקשת להחיל את טענות נשוא הליך זה לכלל השטח, עליה להגיש השגות פרטניות ונפרדות על כל 62 המחסנים בנפרד.
20. המשיב טוען מנגד כי אין כל הצדקה להמשך חיוב בחסר, שעה שבה תם שלב הבנייה והחלה פעילות מסחרית בקניון, כחלק מחיוב שוטף הצופה פני עתיד.
21. להלן השתלשלות העניינים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית וכרונולוגית:
22. ביום 3.9.2018 הודיעו העוררים על תפיסת חזקה בנכס נשוא הערר.
23. ביום 26.11.2018 הוגשה השגה על חיובי ארנונה.
24. ביום 6.12.18 השיב מנהל הארנונה על פניית העוררים.
25. ביום 13.12.2018 ו-ביום 25.12.2018 הוגשה/ על ידי העוררת השגה, שנדחתה על ידי מנהל הארנונה במכתבו מיום 2.1.2019, שבו נטען כי הוא לא ראה בפנייתה כהשגה, בשל הגשתה בחריגה מהמועדים הקבועים בחוק.

- 26 . ביום 13.2.2019 הגישה העוררת כתב ערר (להלן: "ערר").
- 27 . ביום 13.5.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב תשובה לערר").
- 28 . ביום 16.5.2019 נערך דיון מקדמי בפני הועדה בסיומו נקבע התיק להוכחות.
- 29 . במהלך הדיון המקדמי ניתנה לעוררת הזכות לתקן את כתב הערר על מנת לאפשר החלה של ההכרעה בתיק ביחס לכל היחידות.
- 30 . ביום 15.7.2019 הגישה העוררת בקשה לתיקון הערר ולדחיית מועד להגשת תצהירי עדות ראשית.
- 31 . ביום 6.8.2019 הגיש המשיב תגובה לבקשה לתיקון כתב ערר ולדחיית המועד להגשת תצהירי עדות ראשית.
- 32 . ביום 6.8.2019 ניתנה החלטה על ידנו לפיה הובהר כי מטרת התיקון של הערר הינה כדי לייעל את הדיון, ועל מנת למנוע פיצול ההליך שבפנינו למספר רב של הליכים שעוסקים באותה שאלה שבמחלוקת.
- 33 . ביום 25.8.2019 ציינה העוררת כי היא מסכימה שהתיקון יאפשר דיון מאוחד ביחס לכל היחידות מבלי להרחיב חזית או לשנות את יריעת המחלוקת.
- 34 . ביום 5.9.2019 ניתנה החלטה שמתירה את התיקון ומכאן שכל הכרעה שתיתן תחול על כלל היחידות.
- 35 . תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 18.11.2019.
- 36 . תצהיר מטעם המשיב, חוקר שומה, מר ליאור יהודה, הוגש ביום 6.1.2020 אליו צורפו שני דו"חות ביקורת מיום 1.1.19 ומיום 21.1.2019, הכוללים צילומים והתייחסות מילולית לעניין שטחי הנכס, הפעילות שנבחנה, תיאור הסחורות שנצפו וכן מאפייניו של הנכס, תוך התייחסות לשטחים השונים כפי שתוארו על ידי המשיב, בהתייחסותו למצב הדברים, נכון למועד הביקורות.
- 37 . ביום 20.2.2020 נערך דיון הוכחות קצר שבמהלכו נתקרו המצהירים.
- 38 . עוד חשוב לציין בהקשר זה כי כבר בתחילת דיון ההוכחות, הסכים המשיב ליתר את המחלוקת, באשר לטענות העוררים לגבי הזכאות לפטור מחיובי ארנונה, מכוח סעי' 330 לפקודה, ביחס לתקופת המחלוקת, על ידי הסכמה להעניק לעוררים את הפטור כמבוקש.
- 39 . סיכומים (בחריגה מההיקף המותר) מטעם העוררים הוגשו ביום 25.5.2020 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 8.6.2020.
- 40 . בהחלטת הועדה מיום 29.10.2019, מיום 8.8.2021 ומיום 13.12.2020 התרנו את איחוד העררים שבכותרת והחלת ההכרעה על שלושת התיקים בו זמנית.

### דיון והכרעה

- 41 . לאחר עיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש לדחות את הערר ולהותיר את החיוב שנקבע על כנו.
- 42 . הצדדים חלוקים לגבי סוגיית הפיצול, תוך שהעוררת שבה וטוענת כי לנוכח מצבם של המחסנים (לא ראויים לשימוש), מיקומם ואופיים, יש לחייב את המחסנים כיחידה אחת, ולחילופין לקבוע חיוב בתעריף מופחת.

- 43 . סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשמ"ג – 1992 (להלן: "חוק ההסדרים"), קובע כי:
- "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, שאינם אדמות בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו ותשולם בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה שלנו).**
- 44 . מכוח סעיף זה התקינו הרשויות צווי מסים בהם פורטו הסיווגים השונים בגינם יחויבו בנכסים שבתחומן. בכלל זה התקינה העירייה את צו המסים לעיריית תל אביב-יפו.
- 45 . בסעיף 1.3.1 לצו המסים מצויה ההגדרה ל"יחידת שטח" אשר הנה:
- "בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".**
- 46 . בהתאם לשיטת חיוב זו, מוסיף צו המסים וקובע את תעריפם החיוב לפי סוגי הנכסים.
- 47 . במקרה שלפנינו המדובר בנכסים עצמאיים המהווים כל אחד מבנה פיזי בפני עצמו, שממוקם באותו מתחם. אין חולק כי בין הנכסים קיימת הפרדה, אמצעי זיהוי, מנגנוני נעילה כך שכל יחידת אחסנה נועדה לשמש כמחסן, וזאת בגדלים שונים.
- 48 . בעמ"נ 112/05 ע.ל.י.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), נדרשה כב' הש' שרה דותן לשאלת חיובם במאוחד של שני נכסים המצויים באותו המתחם אשר אינם צמודים פיזית אלא מפריד בניהם שטח קרקע המשמש לחניה. נפסק, אִין מקום בנסיבות אלה לאיחוד החיוב, משהמדובר בשני נכסים נפרדים ואשר שטח קרקע מפריד בניהם – גם אם שניהם מוחזקים על ידי אותו מחזיק ומשמשים לאותו שימוש.
- 49 . בין היתר, ציינה כב' הש' דותן בפסיקתה, כי בצו המסים של עיריית תל אביב אין הוראה או התייחסות ספציפית לסוגיה זו והוא אינו נותן מענה לשאלה שבמחלוקת ועל כן, מסקנת כב' ביהמ"ש ניתנה על בסיס ניתוח הפסיקה הקודמת בנושא והספרות המשפטית.
- 50 . כך, כב' הש' דותן בפסיקתה הפנתה לפסיקתו של כב' הש' הומינר ז"ל בע"ש 2170/96 חניוני בוגרשוב דונביץ – שדה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (רוסטוביץ ארנונה עירונית פסקי דין – כרך ד') שם התבקש איחוד החיוב לגבי שני חניונים המופעלים על ידי אותו נישום ולאותה מטרה והמצויים באותו הרחוב אך אינם צמודים פיזית. כב' ביהמ"ש פסק שם כי:
- "העובדה ששני החניונים מופעלים באמצעות אותו נישום ולאותה מטרה, וגם העובדה ששניהם נמצאים באותו רחוב אין לה שום נפקות לענייננו".**
- 51 . כב' הש' דותן הוסיפה והפנתה לאמור בספרו של ה' רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב, "ארנונה אירונית", מהדורה חמישית, בעמ' 745, על כך ששאלת היותו של נכס יחידת שומה הנה בגדר נושא המצוי בשיקול דעתו של מנהל הארנונה – כדלקמן:

- "קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת מנהלי של פקיד השומה של הארנונה. סמכות זו אינה נזכרת בדיני הארנונה. סמכות זו היא סמכות טבועה של פקיד השומה של כל מס שהוא. בהיעדר סמכות כזו, תהיינה ידיו של פקיד השומה כבולות במלאכת הכנת שומות הארנונה לנכסים כפי שהם במצבם הפיזי ננקודת המוצא לקביעת יחידות שומה".
52. על בסיס כל אלה, ובשים לב לכך ש"הוכח כי קיימת הפרדה פיזית בין שני הנכסים המחויבים בארנונה, הגיעה כב' השי' למסקנה כי "לנוכח הפרדה זו מקובלת עליו גישת המשיבה לפיה אין מדובר בהפרדה מלאכותית שמטרתה הגדלת החיוב".
53. וביישום הפסיקה והספרות שהובאה לעיל על נסיבות המקרה שלפנינו, דומה כי אין לקבל את טענת העוררת בהקשר זה, שכן במקרה שלפנינו, אכן היה קיים גורם אחד שהחזיק בכלל השטחים ושמשיקולי נוחות (כלכלית) ביקש להתייחס לכלל היחידות כנכס בודד. יש לזכור שבמועד הפנייה לעירייה, דובר אז בתקופה בה טרם נמצאו שוכרים מתאימים שיפעילו את המחסנים, וכי פיצול השטחים ל-62 יחידות שונות, היווה הכבדה משמעותית עבורה. אולם אין בכך כדי להצדיק היעדרות לטענותיה במישור המנהלי, ובקבלת הערר.
54. לא מצאנו בכל שלל הטיעונים והתומרים בתיק הצדקה מהותית מדוע היה על המשיב להחליט שלא לפצל את השטח ליחידות שומה נפרדות, זאת מעבר להכבדה הכלכלית ש"התגלגלה" לפתחו, משמוצתה תקופת הנחת נכס ריק שניתנה לו מאז שנמסר אישור אכלוס בתאריך 22.3.2017.
55. העובדה שהעירייה לא פיצלה את כלל השטח ל-62 נכסים שונים קודם לתחילת חיוב הנכסים ביום 22.9.2018, אינה משליכה לעניין סמכות המשיב להחליט לחייב, ולפיכך גם לדאוג לפיצול היחידות לשם כך. אין בכך כדי לחשוש במלאכותיות ואין לצפות שהעירייה לא תעשה את חובתה לפעול, רק משום שלא עשתה את זה קודם לכן, כאשר הנכס היה בשלבי בנייה כאלו או אחרים.
56. כל עוד שטחי כלל הנכסים היו פטורים מחיוב ארנונה, אם בשל היותם לא ראויים לשימוש, ואם בשל היותם ריקים ושאינם בשימוש, היה היגיון רב בלאחד ובלכלול אותם כיחידה רישומית אחת, אולם משהסתיימה הבנייה, והחלו היחידות לשמש את בתי העסק, שכבר הפכו פעילים, מה בדיוק "הפסולי" בפיצול השטח ליחידות נפרדות שעומדות כל אחת בפני עצמה בכל שנת מס?!
57. לכך לא ניתן מענה ענייני בערר, וגם לא בסיכומים, שהתמקדו בטעות בשיקול דעת מנהלי ובהחלטה שנגועה לטענת העוררת "במניעים חיצוניים". העוררת טוענת כי בחלוף תקופה של שנתיים שבהן התייחס המשיב לשטחים כיחידה אחת, יש בה כדי לבסס את היעדר החוקיות בפיצול השטחים למחסנים נפרדים.
58. איננו מקבלים טענה זו, מה גם שחל גם חל שינוי במצב העובדתי במקום, לפיו תועדה פעילות בחלק מהיחידות שמשרתות את בתי העסק כמחסנים פעילים, עובדה שגם שוללת את הטענה הנוספת שהעלתה העוררת בפנינו, לפיה אין לעוררת כל יכולת לעשות שימוש בחללים נשוא ההליך, אם בשל הקושי בהשכרתם ואם בשל מיקומם או בשל מצבם הפיזי.

59. איננו בדעה כי העוררת ביססה אינטרס הסתמכות בר הגנה, שמחייב את המשיב להותיר את כלל השטחים, בתור יחידה רישומית אחת. פיצול השטחים ליחידות חיוב שונות הינה פעולה מנהלית תקינה ויעילה בנסיבות העניין, ואך הגיוני שהחלטה לפצל את השטח של 703 מ"ר ליחידות רישומיות בגדלים שונים, תיעשה בסמוך למועד התחלת החיוב בפועל.
60. לא בכדי ציינה מנהלת הנכסים, הגב' חלי אסבן, במהלך הדיון שהתקיים בפנינו ביום 20.2.2020 כי חלק מהמחסנים מושכרים או עומדים להשכרה, וכי ישנם מחסנים שהעוררת מתקשה להשכירם בשל קושי לגשת אליהם, בתור נימוק שמצדיק הותרת רישום השטח כיחיד אחת.
61. גם הטענה על כך שמצבם הפיזי של המחסנים בהיותם נמוכים או לא נגישים לכאורה, לא זכה לכלל התייחסות בראיות או בעדות הנ"ל, באופן שמאפשר לשקול דיון בשאלה האם ראוי לפטור את הנכסים שפורטו בטבלה שצורפה על ידי המשיב, כנכס בודד שאינו ראוי לשימוש.
62. לא מצאנו בתיק כל טיעון שיש בו בכדי להצדיק איחוד כלל הנכסים, גם אם ישנו סוג של קושי במעברים אליהם, וכן הוכח על פי דוחות הביקורת כי ישנה חציצה בין היחידות, באופן שמצדיק הן את הפיצול והן את החיוב.
63. מקובלת עלינו טענת המשיב, לעניין שיקול הדעת הרחב והמקצועי המסור למשיב לעניין פיצול השטחים, כפי שאלו מובאות בסעי' 18-22 בסיכומי, לרבות ההפניה להנמקה שניתנה בשאלת המחלוקת בפס"ד בעניין הולילנד פרודקס בע"מ, המצוין לעיל.
64. ניתוח זה של הנסיבות והראיות עולה בקנה אחד גם עם הטענה, שכאמור לא נסתרה, והיא שהשטחים מצויים בשימוש של אחסנה על פי ייעודם על פי ההיתר, ולכן גם לא ראינו מקום להידרש לטענות חלופיות לעניין הסיווג, שכן מהתיעוד שהוגש לתיק, אין מחלוקת כלל שהנכסים משמשים לאחסנה.

סוף דבר

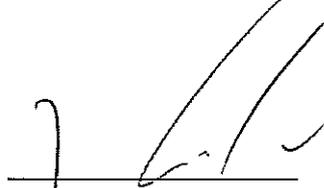
65. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין העררים להידחות.

66. בנסיבות אלו שבהן העוררת הטריחה את המשיב להידרש לטיעון ממושך ודל בראיות בנוגע לטענת הפיצול שלטעמנו לא היה לה כל מקום בעררים דגן – אנו פוסקים לטובת המשיב הוצאות על הצד הגבוה בסך של 5,000 ₪.

ניתן היום בהעדר הצדדים 10/3/22

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת 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: עו"ד אהוד פלדמן  
 קלדנית: ענת לוי

  
 יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

עו"ד: אהוד פלדמן

העוררת עוגן נדל"ן מניב בע"מ

נגד

המשיב מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו

## החלטה

1. העוררת היא הבעלים של 3 בנייני משרדים סמוכים המצויים במתחם אחד, ברח' הברזל 6-10 בתל אביב (להלן: "המתחם"), אשר חלק משטחיהם מושכר לצדדי ג', בעוד העוררת, אשר אף מנהלת את המתחם, מחזיקה בשטחים שונים כגון שטחי חניה, שטחים טכניים ושטחים נוספים.

### ערר 140019054 (להלן: "ערר 054" או "הערר לשנת 2018")

2. במסגרת ערר מיום 24.7.2018 ביחס לשנת הכספים 2018 העלתה העוררת את הטענות כדלקמן:

א. מנהל הארנונה איחר במתן תשובה להשגת העוררת מיום 29.3.2018, שכן נתן את תשובתו ביום 21.6.2018, וזו התקבלה אצל העוררת ביום 1.7.2018.

ב. הנכס שמספרו 2000227536 (שטח של 27 מ"ר בסיווג "משרדים") כולל בתוכו שטח של 11.72 מ"ר שמשמשים כמחסן של חברת הניהול. בהתאם טוענת העוררת, שיש לצרפו ליתר שטחי האחסנה של חברת הניהול. עוד נטען על ידי העוררת ביחס לכך, שמנהל הארנונה לא הציג ראיה שלפיה לא מדובר בחדר לאחסנה אלא חדר תחזוקה. בסיכומיה טוענת העוררת שבשנת 2019 קיבל המשיב את טענתה כאמור, ושטח של 12 מ"ר שונה לסיווג של "מחסנים".

ג. הנכס שמספרו 2000373153 (שטח מצרפי של 1,065 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה") כולל שטח של 52.17 מ"ר שהינו גג פתוח שאינו בר חיוב בארנונה וכן שטחים בגודל כולל של 429.73 מ"ר, אשר הינם שטחים שלא קיימת אליהם גישה, שמוצבים בהם עמודים שמחברים בין הקיר החיצוני לפנימי, והם נמצאים מאחורי הקיר הפנימי של הבניין. לשיטת העוררת, יש לבטל החיוב בגין שטחים אלה ולכלל הפחות, יש לחייב את השטח הכולל של 429.73 מ"ר בהתאם לסיווג "חניונים בתשלום", לאור היותו מורכב משטחים הצמודים לקומות החניה והמשמש את החניה בלבד.

ד. הנכס שמספרו 2000227321 (בשטח 660 מ"ר) אינו קרקע תפעולית אלא שטחי מעברים ותמרון משותפים לחניון. לשיטת העוררת, היות שאין מי שמחזיק ב-80% משטח החניות, בהתאם להוראות צו הארנונה אין להטיל על שטח זה חיובי ארנונה, כפי שעשה המשיב בכל הנוגע לשטחי מעברים בקומות החניון 1-2-1.

ה. לשיטת העוררת על המשיב לסווג את שטחי החניון (הנכסים שמספרם 2000395145, 2000227316, 2000439784, 2000439785, 2000439786, 2000439787, 2000439788, 2000439789) בהתאם לסיווג "חניית רכב בתשלום" וזאת חלף הסיווג המשויך לשטחים אלו, כ"חניית רכב ללא תשלום", מאחר שהחניות המצויות בנכסים אלו מושכרות כנגד תשלום למחזיקים שונים.

ו. הנכסים שמספרם 2000227531 (בשטח של כ-280 מ"ר) ו-2000227301 (בשטח של כ-340 מ"ר) הם שטחים טכניים ומתקנים בקומת הגג ועל כן יש לבטל את חיוב הארנונה בגינם ולכל הפחות לבטל את החיוב בגין שטח המתקנים שבקומת הגג.

ז. יש לאחד את כלל הנכסים המסווגים כ"מלאכה ותעשייה", לרבות אלו שסווגו בסיווג זה לאור היותם ריקים, בשלושת המבנים שבמתחם (ברח' הברזל 6, 8 ו-10) לנכס אחד בסיווג "מלאכה ותעשייה", ולכל הפחות יש לאחד את השטחים הריקים הנמצאים באותה קומה או בקומות רצופות.

ח. יש לתקן את סיווג הנכס שמספרו 2000390686 (24 מ"ר) מסיווג "מחסנים" לסיווג "מלאכה ותעשייה" ולאחדו עם יתר הנכסים שבסיווג "מלאכה ותעשייה". טענת העוררת לסיווג שטח נכס זה כ"מלאכה ותעשייה" נזנחה בסיכומים מטעמה, ונותרה בקשתה לאיחוד כל הנכסים המסווגים כ"מלאכה ותעשייה" תחת יחידת שומה אחת.

ט. לבסוף ביקשה העוררת שוועדת הערר תורה על עיכוב הליכי הגביה בהתאם לאכרזת המיסים (גבייה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות מקומיות) (הוראת שעה) (התש"ס-2000). טענה זו נזנחה בסיכומי העוררת.

3. מנגד, עמדת המשיב במסגרת כתב תשובה מטעמו מיום 28.10.2018, היתה כלהלן:

א. יש לדחות על הסף הן את הטענות הנוגעות לחניון, באשר מספרי הנכסים שצוינו בערר ביחס לחניון, לא נזכרו בהשגת העוררת, משמע מדובר בהרחבת חזית אסורה ודינה דחייה על הסף. כך, יש לדחות על הסף גם את טענתה החליפית של העוררת לשינוי סיווג נכס 2000383153 ל"חניונים בתשלום" שכן זו לא נטענה בהשגה וכן את טענת העוררת ביחס לנכס 2000227301, לעניין ביטול שטחי המתקנים בגג, באשר אף היא לא הועלתה בהשגה.

ב. ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלת איחוד הנכסים המסווגים כ"מלאכה ותעשייה", שכן לא הוסמכה על פי חוק לדון בנושא זה, והנושא מסור לשיקול דעתו הבלעדי של המשיב.

ג. לא חל איחור במתן תשובה להשגה מאחר שוועדת הערר נתנה למשיב ארכה למתן תשובה להשגה במסגרת התקופה למתן תשובה להשגה.

ד. בהתייחס לנכס שמספרו 2000373153, וכן לחלק של 280 מ"ר מנכס 2000227531 וחלק של 340 מ"ר מנכס 2000227301, טען המשיב שהעוררת חויבה בגין שטחים טכניים בלבד כגון חדר מפוח וחדר טכני

שיש אליהם גישה. שטחים אלה הם חלק משטח ה"בניין" כהגדרתו בצו הארנונה. כמו כן, טענת העוררת שיש לסיווג שטח זה כ"חניון בתשלום" נטענה בעלמא.

ה. בהתייחס לנכס שמספרו 2000227536 טען המשיב שכדי להיות מסווג כ"מחסן" על הנכס לעמוד בתנאים המצטברים של סעי' 3.3.2 לצו הארנונה, דהיינו עליו לשמש לאחסנה בלבד, לשרת עסק, לקוחות העסק לא מבקרים בו, לא נמצא בקומת העסק או בקומה רצופה לו, לא משמש לשיווק. אלא שהנכס משמש את העוררת כחדר תחזוקה, ולכן לא יכול להיות מסווג כמחסן.

ו. בנוגע לנכס שמספרו 2000227321, טען המשיב שהעוררת היא המחזיקה היחידה בכל שטחי הנכסים (בקרקה ובחניה) ובעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים. לעוררת ניתנה הזדמנות להמציא הסכמי שכירות לצורך שינוי מחזיקים והיא לא עשתה זאת. בהתייחס לשטחים המשותפים בקרקה ובחניון טען המשיב שהשטח שבגינו מחויבת העוררת הוא שטח לפריקה וטעינה, החייב במלואו בארנונה בהתאם להוראת סעי' 1.3.1 ט' לצו הארנונה ומשכך אין גם מקום לשנות את סיווג שטח זה ל"חניון בתשלום".

ז. בהתייחס לסיווג שטחי החניון טען המשיב שטענה ביחס לנכסים שמספרם 2000395145, 2000227316, 2000439784, 2000439785, 2000439786, 2000439787, 2000439788 ו-2000439789 לא הופיעה בהגת העוררת, ועל כן טענת העוררת לפיה יש לשנות את סיווג נכסים אלו ל"חניות בתשלום" מהווה הרחבת חזית אסורה ויש לדחותה על הסף. נוסף לכך, טען המשיב שהעוררת לא הצביעה על שטח משותף אינטגרלי שאותו יש לפטור מארנונה, ושלא כל שטח שעושים בו שימוש משותף הוא שטח משותף. היות שהעוררת לא הציגה הסכמי שכירות ביחס לחניות, ממילא היא המחזיקה בכל שטחי החניה ובהתאם היא מחזיקה ביותר מ-80% משטח החניון, דהיינו חייבת בארנונה בגין כל שטחי החניון ללא אבחנה.

ח. לסיכום, עמדת המשיב היא שהחייב שהושת על העוררת נעשה כדין.

4. הצדדים הגישו מספר בקשות ארכה להגשת תצהירים, ובסופו של יום ב-14.5.2019 הגישה העוררת תצהיר מטעמה. בהמשך לכך, ואף זאת לאחר מספר ארכות הגיש המשיב ביום 5.8.2019 תצהירים מטעמו, אליהם צורפו תשריטים, החלטת ועדת הערר בערר 140003605 **עוגן נדל"ן מניב בע"מ נ' מנהלה ארנונה בעיריית תל אביב-יפו** מיום 14.12.2011, ודוחות ביחס לביקורות שנערכו בנכסים נשוא ההשגה, מלווים בתשריטים ובתמונות, מהתאריכים 30.4.2018, 17.5.2018, 7.7.2019 ו-11.7.2019.

ביום 14.11.2019 נערך דיון הוכחות, אשר בתחילתו הסכימו הצדדים, בהתאם לתקנה 13 לתקנות הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), (סדרי דין בועדת ערר), התשל"ו-1977 (להלן: "תקנות הערר"), שהדיון יערך בהרכב חסר של חבר הוועדה אהוד מטרסו. בסיום הדיון החלטנו שהצדדים יודיעו בטרם הגשת סיכומים, אם ברצונם לאחד את העררים לשנים 2018 ו-2019. לאחר בקשות ארכה נוספות שהוגשו על ידי הצדדים, הגישה העוררת ביום 5.2.2020 סיכומים מטעמה, וביום 20.2.2020 הוגשו סיכומי המשיב.

ערר 140020117 (להלן: "ערר 117" או "הערר לשנת 2019")

5. במסגרת ערר לשנת הכספים 2019, שהוגש ביום 2.5.2019, חזרה העוררת על חלק מהטענות שהעלתה בערר לשנת 2018, תוך שטענה כדלקמן:

א. שטחים בגודל כולל של 470.47 מ"ר מתוך הנכס שמספרו 2000227301 (בשטח כולל של 1408 מ"ר בסיווג "מלאכה") אינם בני חויב בארנונה באשר הם שטחי פירים, וחללים בקומת החניון הנמצאים בגב הקיר הפנימי של הבניין ויש לבטלם.

ב. בהתייחס לנכס שמספרו 2000227321 (בגודל 660 מ"ר), נטען שמדובר בשטחי מעבר וגישה לחניון. בהתאם טענה העוררת, שיש לפטור שטחים אלו מארנונה, כפי שפטור המשיב מארנונה את שטחי המעבר בקומות 1- ו-2 של החניון. לחילופין טענה העוררת, שיש לשנות את סיווג השטח מ"קרקע תפוסה" ל"חניה בתשלום".

ג. יש לבטל את החיוב שהושת על שטחי המעברים בקומות 3- ו-4- (נכסים 2000376843 ו-2000227351) מאחר שהם שטחי מעבר משותפים, ולא ניתן לחייב שטח משותף, שכן חלק משטחי קומות אלה הושכרו לשוכרים שונים, ועל כן אין מי שמחזיק בקומות אלה וכן בבניין כולו ב-80% משטח הבניין או הקומה.

ד. יש לבטל חיוב שהושת בגין שטחים טכניים ומתקנים בקומת גג בגודל 600 מ"ר מצטבר.

ה. יש לאחד את הנכסים המסווגים כ"מלאכה ותעשייה" בכל הבניין לחיוב אחד וכן יש להעניק פטור מארנונה לתקופת השיפוצים ביחס לחלקים (בלתי מסוימים) מהנכסים שמספרם 2000227516 ו-2000379904.

ו. לבסוף חזרה העוררת על הבקשה להורות על עיכוב הליכי גביה.

6. עמדת המשיב ביחס לערר לשנת 2019, כפי שבאה לידי ביטוי בכתב התשובה מטעמו, היתה שיש לדחות על הסף את טענת העוררת ביחס לאיחוד שטחי הנכסים המסווגים כ"תעשייה ומלאכה" בשל העדר סמכות לוועדת הערר לדון בנושא, שהשטחים הטכניים מתוך הנכס שמספרו 2000227301 מהווים שטחים כגון חדר מפוח וחדר טכני, שאל כולם יש גישה והם חלק משטח הבניין בהתאם להוראת סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. בהתאם, שטחים אלה בני חיוב בארנונה אף בהתאם להוראת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. בהתייחס לנכס שמספרו 2000227321 עמד המשיב על כך שהעוררת היא המחזיקה היחידה בשטח, ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו, וזאת כעולה מביקורות שנערכו בנכס. מאידך, לשיטת המשיב העוררת לא הציגה כל הסכמי שכירות להוכחת טענתה. בהתייחס לטענת העוררת לפיה יש לשנות את סיווג נכס זה ל"חניה בתשלום" טען המשיב שכעולה מביקורות שנערכו בנכס, משמשת הקרקע לפריקה וטעינה. בנוגע לשטחי המעברים (נכסים 2000376843 ו-2000227351) טען המשיב שמדובר בשטח קרקע לפריקה וטעינה, ולא חלק משטח בניין, ולכן בעניינו חלה הוראת סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה. מעבר לאמור, אף אילו היתה חלה בעניין שטחים אלו הוראת סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ממילא העוררת הינה המחזיקה היחידה בחניון, ועל כן לא היה מקום להפחית את שטחי המעברים מחיוב הארנונה. בנוגע לטענת העוררת להענקת פטור מארנונה לתקופת השיפוצים ביחס לחלקים (בלתי מסוימים) מהנכסים שמספרם 2000227516 ו-2000379904, עמד המשיב על כך שבביקורת שנערכה בנכס ב-5.3.2019 לא נראו ליקויים או עבודות שיפוצים בשטחים אלו. על כן לא ניתן הפטור המבוקש.

7. ביום 16.12.2019 הגישה העוררת הודעה לפיה הגיעה להסכמות עם המשיב בגין הטענות שהעלתה ביחס לנכסים שמספרם 2000227516, 2000377180 (טענה לגבי הועלתה במסגרת הערר לשנת 2020 כהגדרתו להלן) ו-2000379904, ולפיכך מתייטר הצורך לדון בטענות הצדדים ביחס לנכסים אלו. הצדדים ביקשו לעכב דיון בערר זה, ואף לא הגישו תצהירים בעניינו, עד להחלטה בערר 140019054 ובקשתם נתקבלה. בהמשך לכך, ביום 8.11.2021 הגישו בקשה לאיחוד ערר זה עם העררים שמספרם 140019054, 140021633 ו-140022809. במסגרת בקשה זו צוין בפני הועדה שהצדדים חתמו על הסכם פשרה במסגרת ערר אחר, שמספרו 140022193 (ערר שהוגש ביום 22.10.2020 בשאלת סיווג שטחי קומת חניון 4-) שבהתאם לו, בין היתר, ויתרה העוררת על טענותיה בנוגע לאופן סיווג שטחים בחניון שמשמשים לטענתה כמעברים, בהיותם לשיטתה שטחים

משותפים, שהועלו בערר 140019054 (לשנת 2018) בכל הנוגע לקומה 4- כמו כן ויתרה העוררת במסגרת אותו הסכם, על טענותיה הנוגעות לסיווג שטחי החניון בערר 140021633 (לשנת 2020) ובהשגה (ופועל יוצא מכך) בערר שמשפרו 140022809 (לשנת 2021).

ערר 140021633 (להלן: "ערר 633" או "הערר לשנת 2020")

8. במסגרת ערר לשנת הכספים 2020, שהוגש ביום 11.6.2020 חזרה העוררת על טענותיה שעלו בערר לשנת 2019, בנוגע לצורך בביטול שטחים שאינם בני חיוב בארנונה (סעיף 5א לעיל), בנוגע לשטחי המעבר והגישה לחניון (סעיף 5ב לעיל) בנוגע לביטול חיוב הארנונה בגין שטחים טכניים ומתקנים בגג (סעיף 5ד לעיל) וכן על בקשתה לעיכוב הליכי גביה. כן טענה שיש לאחד את כלל הנכסים המסווגים כ"תעשייה ומלאכה" לנכס אחד, וזאת בהתייחס לנכס שמשפרו 2000227351 בגודל 478 מ"ר ולנכס שמשפרו 2000227301 בגודל 1,407 מ"ר. לבסוף טענה העוררת שיש לזכות אותה בפטור מארנונה לתקופת השיפוצים שעתידים להסתיים ב-30.6.2020, ולאחר סיום השיפוצים ועד להשכרתם, לסווגם בסיווג הזול ביותר האפשרי, כ"תעשייה ומלאכה" או מחסנים. טענה אחרונה זו נטענה ביחס לנכסים שמשפרם 2000400117 בגודל 363 מ"ר, 2000377180 בגודל 1,741 מ"ר, 2000432044 בגודל 193 מ"ר, 2000227516 בגודל 1,011 מ"ר, 2000379904 בגודל 887 מ"ר, 2000413855 בגודל 190 מ"ר, 2000379904 בגודל 887 מ"ר ו- 2000389781 בגודל 796 מ"ר.

9. במסגרת כתב תשובה מטעמו מה-3.5.2021, דחה המשיב את טענות העוררת, תוך שטען ביחס לנכס שמשפרו 2000227301 שהעוררת לא ציינה מפורשות איזה שטחים מתוך נכס זה, לשיטתה, אינם בני חיוב בארנונה, ומכל מקום טען שכל השטחים שתויבו בני חיוב, שכן מדובר בשטחים טכניים המשמשים את העוררת לצורך ניהול הבניין. המשיב דחה את טענת העוררת גם ביחס לנכס שמשפרו 2000227321 (שטחי תמרון ומעבר לחניון), וציין שטענה זו עומדת בסתירה למצב העובדתי והמשפטי החל על שטחים אלו. ביחס לשטח החניון (קומות 3- ו-4) טען המשיב שהעוררת מחזיקה בלמעלה מ-80% מהשטחים בחניון, ועל כן ממילא חייבת בתשלום גם עבור שטחים משותפים בחניון. בהתייחס לטענת העוררת לפיה שטחים טכניים בגג אינם בני חיוב בארנונה ומשכך יש לפטור אותה בגינם, טען המשיב שעל פי דין יש להטיל חיוב ארנונה בגין שטחים טכניים, גם אם הם מצויים על הגג. המשיב דחה אף את טענת העוררת לפיה יש לאחד שטחים המסווגים כ"תעשייה ומלאכה", מאחר ומדובר בשטחים שאינם אינטגראליים ואינם מצויים אחד בצמוד לשני. בעניין זה טען המשיב לחוסר סמכות עניינית של ועדת הערר, מאחר שהנושא נתון לשיקול דעתו המקצועי של מנהל הארנונה, וביקש לדחות את טענות העוררת בעניין זה על הסף. לבסוף, דחה המשיב את טענות העוררת הנוגעות לפטור מארנונה לנכסים שונים לתקופת שיפוציהם, מאחר שהועלו באופן סתמי, ללא כל נימוק וראיה לתמוך. מאחר שחלק מהטענות בערר זה הועלו על ידי העוררת גם בעררים קודמים, שמר המשיב על זכותו לטעון למעשה בית דין ביחס להכרעות הנוגעות לשנות מס קודמות, וביקש לדחות את הערר בכללותו ולחייב את העוררת בהוצאות.

10. כאמור, במסגרת הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים ביחס לערר 140022193, ויתרה העוררת על טענותיה בכל הנוגע לסיווג שטחי המעברים בחניון וקומה 4-.

11. בערר זה לא הוגשו תצהירים ולא נערכה ישיבת הוכחות, וביום 8.11.2021 הוגשה, כאמור, בקשה לאיחוד עם העררים לשנים 2018-2019 ו-2021.

12. במסגרת הערר לשנת 2021 שהוגש ביום 13.4.2021, חזרה העוררת על טענותיה שהועלו בעררים לשנים 2018 ו-2019, בדבר איחוד כלל הנכסים המסווגים כ"תעשייה ומלאכה", בדבר ביטול חיוב שטחים שאינם בני חיוב בארנונה, בדבר ביטול חיוב הארנונה בגין שטחים טכניים בגג ובדבר הצורך בביטול החיוב בארנונה שהוטל בגין שטחי התמרון והמעברים לחניון (נכס 2000227321). בנוסף, טענה כנגד סיווג שטחי הנכסים שמספרם 2000227501, 2000377177, 2000227536 ו-2000394872, המסווגים כ"משרדים", למרות היותם ריקים וללא שימוש, ועל כן לשיטתה יש לסווגם בהתאם לסיווג המינימאלי. לבסוף חזרה וביקשה שוועדת הערר תורה על עיכוב הליכי הגביה.

13. המשיב לא הגיש כתב תשובה לערר זה, וכאמור ביום 8.11.2021 אוחד ערר זה עם יתר העררים לשנים קודמות.

14. בעקבות הבקשה המוסכמת לאיחוד העררים הנ"ל, אוחדו העררים בהחלטתנו מיום 9.11.2021. כמו כן, בהתאם להסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה ביום 5.10.2021 בין הצדדים, ביחס לערר שמספרו 140022193, ויתרה העוררת, בכל הנוגע לעררים לשנים 2018, 2020 ו-2021, על טענתה ביחס לאופן סיווג שטחי החניון בקומה 4.

#### דיון והחלטה

#### 15. הטענה בדבר איחור המשיב במתן תשובה להשגה

סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע את מסגרת הזמנים למתן תשובה לערר. בנוסף, קובע הסעיף מה תהיה התוצאה של אי מתן תשובת מנהל הארנונה להשגה במועד הקבוע שם. ובלשון החוק:

"4. (א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך ששים יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום."

בשורה של פסקי דין נקבע ביחס לסעיף 4 הנ"ל, שמאחר שלשון החוק ברורה ולאור תכלית החוק שנועדה לשמירה על מנהל תקין וחיסול תופעת הסחבת בשירות הציבורי, ההוראה הקבועה בסעיף קטן (ב) ביחס לסנקציה בשל אי מתן מענה להשגה במועד, הינה הוראה "מצווה" ולא הוראה "מדריכה", ועל כן יש לדקדק בה. משמע, אפילו איחור של יום אחד במתן תשובה להשגה יביא לקבלת ההשגה כלשונה (ר' למשל עת"מ (ת"א) 2445/09 מרכז נופש "ספורטן" פ"ת נ' עיריית פתח תקוה, עת"מ (מרכז) 10-06-19469 איי אי גיי ישראל חברה לביטוח בע"מ נ' עיריית פתח תקוה).

עם זאת, קבעו בתי המשפט שהמועד אותו יש לבחון כמועד מתן התשובה, הוא המועד בו התקבלה ההחלטה – דהיינו המועד בו נחתמה ונשלחה תשובת מנהל הארנונה ולא המועד בו התקבלה אצל הנישום.

ר' בעניין זה עמ"נ 323/08 אחים לוטרינגר בע"מ נ' מועצה אזורית – דרום השרון, שם נקבע ש"המועד הרלוונטי בסעיף 4 לחוק הערר, נוגע למועד קבלת ההחלטה ושליחתה אל הנישום ולא למועד קבלתה,

פיזית, על ידי הנישום" וכן ר' עמ"נ (י-ם) 43544-08-14 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ. מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, פסי' 17. יוער שעל פסק הדין בעניין עמ"נ 43544-08-14 הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון בבר"מ 4804/15 שותפות עמיתי מלון הרצל ירושלים נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים, אך זו נדחתה.

מן הכלל אל הפרט: מן הראיות שהוצגו בפני הועדה עולה שהשגת העוררת התקבלה לראשונה ביום 29.3.2018 והעתק ממנה התקבל אצל מנהל הארנונה פעם נוספת.

בהתאם לסעיף 4(א) הנ"ל היה על המשיב לתת תשובה להשגה עד ליום 28.5.2018 או - במידה וקיבל ארכה למתן תשובתו מאת ועדת הערר, במהלך התקופה שעד ליום 28.5.2018, עד ליום 28.6.2018. עוד כפי שעלה מהראיות שהוצגו בפני הוועדה, ביום 6.5.2018 פנה המשיב לוועדת הערר בבקשה לארכה למתן תשובה להשגה מיום 1.4.2018 ובקשתו אושרה ביום 9.5.2018. במסגרת הליך ההוכחות טען מר משה אליהו מטעם המשיב, שההשגה מיום 1.4.2018 הנה העתק ההשגה מיום 29.3.2018, ואולם בהודעה שנשלחה מטעם המשיב התברר שהעותק הנוסף של ההשגה התקבל אצל המשיב רק ביום 16.4.2018 ולא ביום 1.4.2018. עם זאת, בחינת מספר הפניה הנקוב על גבי נספח ב' לערר (תשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 29.3.2018), מעלה שהוא זהה למספר ההודעה לגביה התבקשה ארכה למתן תשובה להשגה מיום 6.5.2018.

לא מצאנו כי מועד ההשגה בו נקב המשיב במסגרת בקשת הארכה למתן תשובה להשגה, שאינו תואם את מועד קבלת ההשגה במשרדי העירייה, שעה שלא יכולה להיות מחלוקת שדובר באותה השגה אשר הוגשה על ידי העוררת, ולאור העובדה שוועדת הערר האריכה את המועד כאמור, מצדיק סנקציה כה חריפה, של קבלת ההשגה כלשונה. עם זאת, בחינתנו ביחס למועד מתן התשובה נערכה בהתייחס לתקופה שמיום קבלת ההשגה לראשונה, ב-29.3.2018.

תשובה להשגה ניתנה על ידי המשיב ביום 21.6.2018, וזו התקבלה על ידי העוררת, לטענתה, ביום 1.7.2018. אף אם נקבל את טענת העוררת שתשובה להשגה אכן התקבלה על ידה ביום 1.7.2018, למרות שטענה זו לא הוכחה בפני הועדה, אין בכך כדי לקבוע שתשובה להשגה ניתנה באיחור.

אישור ועדת הערר שבמסגרתו ניתנה ארכה למתן תשובה להשגה, ניתן בתוך התקופה בת 60 יום מיום קבלת ההשגה לראשונה. משמע – מנהל הארנונה רשאי היה לתת תשובה להשגה עד ליום 28.6.2019. בפועל ניתנה תשובת המשיב להשגה ב-21.6.2018, דהיינו - בתוך התקופה המוארכת. כאמור, בהתאם להלכה הנוהגת מועד מתן התשובה ומשלוח שלה, הוא המועד הקובע אליו מתייחס סעיף 4(א) לחוק הערר. לפיכך, מצאנו שלא חל איחור במתן תשובה להשגה.

בנוגע לטענת העוררת לפיה ועדת הערר שאישרה את בקשת המשיב למתן ארכה לתשובה להשגת העוררת, לא היתה רשאית לעשות כן אלא מטעמים שיש שמו - בטענה זו, למעשה, מבקשת העוררת שוועדה זו תכריע כערכאת ערעור על החלטת ועדת ערר אחרת, ביחס להחלטתה למתן ארכה להשגה. ברי שלועדת הערר אין סמכות לדון כערכאת ערעור על החלטת ועדה אחרת. יפים לעניין זה דברים שנקבעו בערר 140019071 בעניין דיזינגוף סנטר מיסודו של פילץ בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו: "מאחר ובמקרה שבפנינו לא נותרה השגתה של העוררת ללא מענה, לא ניעתר לבקשת העוררת, אולם שמורות לעוררת כל הזכויות להביא טענותיה אלה בפני הערכאה המוסמכת".

למעלה מן הצורך, יצוין שבנסיבות בקשת המשיב לארכה, לפיהן "מהפניות עולה צורך ממשי בארכה, ובכלל זה: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוצה לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית", מתן הארכה על ידי ועדת הערר לענייני ארנונה אינה החלטה החורגת ממתחם הסבירות.

אף בית המשפט, בהתייחסו לטענות דומות שעלו בעניין עמ"נ 32429-12-12 יצחק כלוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בנוגע למתן הארכות מועד גורפות להגשת תשובות לעררים, קבע: "המשיב טען – וטענתו לא נסתרה, כי עומס הפניות אליו בחודש אפריל 2003 היה חריג ובלתי-צפוי. במקרה כזה, ועד שהמשיב יכול היה להספיק להתארגן ולהיערך להשיב לעומס החריג של הפניות, היה מקום לאפשר לו להשיב להשגות שהיה עליו להשיב להן במהלך אותו חודש – באיחור של 30 יום. על-כל-פנים, החלטתה של ועדת הערר בהקשר זה איננה החלטה החורגת ממתחם הסבירות במידה כזו שיש להתערב בה. אין מקום בהקשר זה לדון בטענות הכלליות של המשיב ביחס לאופן הגשת בקשות להארכת מועד במקרים אחרים, ומספר הפעמים בהן המועד הוארך".

לפיכך, נדחית טענת העוררת בכל הנוגע לארכה שניתנה למשיב, למתן תשובתו להשגה לשנת 2018.

#### 16. טענת הרחבת חזית ובקשה לדחייה חלקית על הסף

העוררת ויתרה על טענותיה הנוגעות לסיווג החניון, ועל כן לא מצאנו להידרש לדיון בטענה זו בכל הנוגע לנכסים שמספרם 2000395145, 2000227316, 2000439784, 2000439785, 2000439786, 2000439787, 2000439788 ו-2000439789. עם זאת טען המשיב להרחבת חזית אסורה ביחס לשתי טענות נוספות שהעלתה העוררת במסגרת הערר, וביקש לדחות טענות אלה על הסף.

כך, ביחס לנכס שמספרו 2000383153 (כפי הנראה התכוון המשיב לנכס שמספרו 2000373153), לגביו טענה העוררת במסגרת הערר, לראשונה, טענה חליפית שלא הועלתה בהשגתה לשנת 2018, לפיה יש לחייב שטח זה לכל היותר לפי סיווג "חניונים בתשלום". העוררת מצידה ביקשה להצדיק את העלאת הטענה החליפית לראשונה בערר, במסגרת הערר והסיכומים מטעמה, וציינה שטענה חליפית זו הועלתה לראשונה במסגרת הערר, לאור טענת המשיב בתשובתו להשגה, ששטחים אלו נמצאים בשימוש.

אין בידינו לקבל טענה זו של העוררת. ראשית, העוררת הכירה את עמדת המשיב בעניין זה, מאחר שטענות זהות במהותן מצד שני הצדדים, עלו במסגרת ערר 140003605. כפי שעולה מההחלטה מיום 24.6.2012 ביחס לערר זה, מהות הנכס לא השתנתה, ולכן אין בעובדת דחיית טענת העוררת בהשגה וטענת המשיב שבנכס זה נעשה שימוש, כל דבר מפתיע. מעבר לכך, אף אילו לא היתה העוררת מכירה את עמדת המשיב, היה עליה, בעת הגשת השגתה, לקחת בחשבון שטענתה תידחה, והדרך פתוחה היתה בפניה להעלות כל טענה חליפית. מיותר לציין שהטענה החליפית אינה מהווה פירוט של הטענות שהועלו בהשגה או נימוק משפטי, אלא עילה-טענה חדשה אחרת.

בבגץ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה, פ"ד מב(3) 441 נקבע על ידי כב' הנשיא (כתוארו דאז) שמגר ש"מקום בו מדובר על העלאתה של טענה משפטית חדשה, שהיא במסגרת עילת התביעה והנובעת מהנתונים העובדתיים הפרושים ופתוחים לפני בית המשפט ולפני הצד שכנגד, אין לנעול את הדלת בפני העלאתה בראשונה בשלב הערעור".

בעניין ברמ 793/08 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה, קבעה כב' השופטת (כתוארה דאז) מרים נאור: "בענייננו, הגיע בית-המשפט למסקנה כי ועדת הערר צדקה בהחלטת הביניים כאשר מנעה מן המבקשת להעלות את טענת השכונות. שכן, אין מדובר בהוספת נימוק התומך באחת מעילות ההשגה שהעלתה המבקשת, אלא בהוספה של עילת השגה חדשה".

בעניין עמ"נ (חיי) 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, קבעה כב' השופטת יעל וילנר, בהתייחס לטענת סיווג הנכסים כ"עסקים אחרים" חלף "תעשייה":

"טענתה של תשתיות נפט בנוגע לסיווג "תעשייה" לא הועלתה על ידה בהשגה שהגישה למנהלת הארנונה בהתייחס לשנים 2004-1997. הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף.

ראו לעניין זה ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כב' השופט ברלינר כי הנישום:

"מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא היתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותה בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מההחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

כן ראו ע"ש (ת"א) 1814/97 אחים עופר נ' עיריית הרצליה, [פורסם בנבו]; עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה נ' הידרה [פורסם בנבו] מיום 25.3.03; בר"ם 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה [פורסם בנבו] מיום 6.11.08.

כאמור, בענייניו אין מדובר בנימוק משפטי חליפי חדש – אותו ניתן להעלות בכל שלב ואפילו בשלב הסיכומים (ר' בגץ 351/88 הני"ל), אלא בעילה חליפית חדשה שעלתה בערר ולא בא זכרה קודם לכן בהשגה. לפיכך, אנו סבורים שטענתה החליפית של העוררת בנוגע לנכס שמספרו 2000373153 מהווה הרחבת חזית ביחס לטענות שהעלתה בהשגה, ואנו מקבלים בעניין זה את בקשת המשיב.

בהתייחס לנכס שמספרו 2000227301, טענה העוררת במסגרת השגתה בנוגע לשטח של 28.87 מ"ר, המהווה שטח משותף שאינו בן חיוב בארנונה, וביקשה לבטל את החיוב שהוטל בגינו. ואולם, בערר לשנת 2018 זנחה העוררת את הטענה שהועלתה על ידה בהשגה ביחס למספר נכס זה, והפעם טענה ביחס לכל שטח נכס זה (כ-340 מ"ר) שזהו שטח מתקנים טכניים בגג ומטעם זה יש לבטלו.

גם במקרה זה ומהטעמים שפורטו לעיל, מצאנו שהצדק עם המשיב, מדובר בהרחבת חזית ובקשת המשיב בעניין זה מתקבלת.

17. טענת חוסר סמכות עניינית לוועדת הערר לדון בטענת איחוד הנכסים ובקשה לדחיית טענה זו על הסף – כאמור, טען המשיב ששאלת איחוד ופיצול נכסים הינה עניין המצוי בשיקול דעת מנהל הארנונה ולפיכך לוועדת הערר אין סמכות להכריע בעניין זה.

לטעמנו אין לקבל טענה זו. חוק הערר קובע את הנושאים בהם רשאית לדון ועדת הערר:

3. (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)."

דהיינו, ככל שלדעת נישום נפלה טעות בשומה שיצאה תחת ידי מנהל הארנונה, בקביעותו ביחס לסוג הנכס, לגודלו או לשימוש בו, רשאי הוא להגיש עליה השגה.

סעיף 6 לחוק הערר ממשיך וקובע: "6. (א) הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר."

דהיינו, סמכות ועדת הערר הינה נגזרת של הסמכויות הנתונות למנהל הארנונה בעניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר (ר' עמנ (ת"א) 239/04 מועדון נווה אביב כפר שמריהו בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית כפר שמריהו).

שאלות פיצול ואיחוד נכסים, הינן שאלות הנוגעות לשימוש בנכס ואף לגודלו. שאלות אלו מצויות בסמכות מנהל הארנונה וכן ועדת הערר.

בעניין בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב - מנהל הארנונה, פורסם בנבו, קבע כב' השופט פוגלמן:

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת (פורסם בנבו), 2.1.2007); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא פ"ד מו (1) 793, 816 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג (וראו: בר"מ 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה (פורסם בנבו), 22.7.2009); בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992). שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו), 9.2.2003)".

שאלת פיצול או איחוד יחידות שומה, שהינה קודם כל בשיקול דעת מנהל הארנונה, עומדת לבחינה-ביקורת מנהלית של ועדת הערר בשל היותה כלולה בנושאים המפורטים בסעיף 3(א)2 הנ"ל לחוק הערר.

שאלות איחוד ופיצול יחידות שומה אף נדונו בפועל על ידי ועדות הערר והוכרעו על ידן (ר') למשל החלטת ועדת הערר בעניין ע.ל.י.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו מיום 11.1.2002, שאוזכרה בעמ"נ 112/05 ע.ל.י.א. הולילנד פרודקס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, פורסם בנו; החלטת ועדת הערר בעניין רוטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה בעיריית ת"א מיום 28.1.2007, שאוזכרה בעניין עמנ (ת"א) 137/07 רוטוביץ גלעד ושות' נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה בעיריית ת"א, פורסם בנו; והחלטת ועדת הערר בעניין ערר 191-05-2005 גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

בעניין עש (ת"א) 2120/99 שטוב אהרון נ' מנהל הארנונה בעיריית בני ברק, פורסם בנו, דובר במקרה בו הסיקה ועדת הערר שאין בסמכותה לדון בשאלת פטור מארנונה לדירה הנמצאת בבעלות הקדש והמשרתת את ההקדש, כאשר תפקידו של המתגורר בה הינו לתחזק את נכס ההקדש. כב' השופטת (כתוארה דאז) שרה סירוטה, קבעה:

"השאלה שבה לא דנה הועדה שלגבי זידה יש מקום להחזיר את הדיון היא שאלת סוג הנכס והשימוש בו ומתן הפטור, ודיון זה יכול להתקיים במסגרת סמכות הועדה כפי שנקבעה בסעיף 3(2) הנ"ל. השאלה אם השימוש שעושה המבקש ומשפחתו בנכס היא לצרכי ההקדש ואם לאו והיא זו שיכולה להקנות את הפטור – הינה בסמכות הועדה. לא היתה מחלוקת לכאורה שהדירה היא חלק ממבנה שהוכרז כהקדש. לפיכך לא ברור מדוע יש לפנות לממונה על המחוזי, בנסיבות המקרה". בהמשך לכך, הוסיפה "...בשים לב ללשון סעיף 3, הרי שהועדה צריכה להתייחס לשתי טענות שבפירוש מצויות בתחומי סמכותה והן שאלת היותו של המערער "מחזיק" – וכאמור בענין זה הכריעה הועדה, ושאלת היותו של הנכס יחידת שומה נפרדת ולבחון האם חל במקרה זה הפטור לגבי הדירה ואם הוא כלול בסעיפי הפטור".

לפיכך, נדחית טענת המשיב לחוסר סמכות ועדת הערר לדון בעניין טענת איחוד הנכסים.

#### 18. לעניין הנכס שמספרו 2000227536

כאמור, לטענת העוררת יש לסווג שטח בגודל 11.72 מ"ר משטח נכס זה, שמשמשים כמחסן של חברת הניהול, כ"מחסן" ולצד שטח זה ליתר השטחים המוחזקים על ידי העוררת ומסווגים כ"מחסנים". בסיכומיה הוסיפה העוררת וטענה שהמשיב קיבל את טענתה זו, ביחס לשנת 2019. המשיב מצידו דחה טענה זו.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה של העירייה לשנת 2018 קובע הגדרת מחסנים, כדלקמן: "3.3.2 מחסנים (סמלים 770-773) מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן".

בעניין עתמ (ת"א) 1710/08 עמנ (ת"א) 21112-01-10 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו דן בית המשפט בשאלת סיווג יחידה המשמשת כמחסן חלפים להוצאת סחורה ללא מכירה, ובתוך כך התייחס לפרשנות הגדרת "מחסנים" בצווי הארנונה של העירייה החל משנת 1985. באמצו

את החלטת ועדת הערר שקבעה שאין לסווג את הנכס כמחסן, קבע בית המשפט שתכלית קביעת תעריף מופחת למחסנים, הינה למחסנים שלא משמשים בשוטר את העסק העיקרי ו"אינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו".

מר לינציבסקי, העד מטעם העוררת, העיד שבמחסן העוררת אין סחורה לטווח ארוך, אלא לתחזוקה שוטפת, משמע, העוררת משתמשת במחסן זה תדיר לצורך העיסוק העיקרי שלה - תחזוקת הבניין. בטופס הביקורת שנערכה בנכס ביום 30.4.2018, אשר צורפה כנספח א1 לתצהירו של מר ניר לוי, מנהל צוות חוקרי שומה באגף לחיובי ארנונה, נאמר ביחס לנכס ש"בשטח הצהוב נראה ציוד אחזקה כגון: סולם, מנורות כבלי חשמל ועוד. שולחן ועלי מחלציים מברגה ועוד, מדף ועליו מיקרוגל". מר לוי לא נשאל במסגרת הליך ההוכחות ביחס לממצא זה, משמע העוררת לא חלקה עליו. ממצא זה תומך בטענת המשיב לפיה השימוש הנעשה בנכס אינו נכנס להגדרת מחסן שבסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

לכאורה בכך די כדי להגיע לתוצאה של דחיית טענת העוררת בסוגיה זו, ואולם, העוררת טענה בתצהירה ולאחר מכן בסיכומיה, שבשנת 2019 קיבל המשיב את טענתה ביחס לשטח זה ואף ציינה הן בתצהירים מטעמה והן בסיכומיה, שהעובדות בהן הכיר המשיב לשנת 2019 הינן אותן עובדות בהן הכיר המשיב בשנת 2018. למרות זאת, מר לינציבסקי לא נחקר לגבי עניין זה – משמע טענתו בתצהיר מקובלת על המשיב, והועדה השתכנעה שהמצב העובדתי של הנכס בשנת 2019 ואופן השימוש בו, נותר זהה למצבו בשנת 2018.

העובדה שבהתאם לשיקול הדעת של המשיב, בנסיבות זהות, התקבלה טענת העוררת הנוגעת לשטח זה בשנת 2019, בצירוף חזקת תקינות המעשה המינהלי (ר' עע"מ 2072/11 עיריית בת ים נ' ירדנה לוי), ועל אחת כמה וכמה כאשר המעשה המנהלי נעשה שעה שקיימת מחלוקת ביחס לשטח זה, ועל כן יש להניח שהפקח מטעם המשיב בחן את נכסי העוררת בקפידה, מעידה שהמשיב עצמו השתכנע שהמצב העובדתי בנכס מצדיק את סיווגו כמחסן, כפי טענת העוררת. המשיב לא הצביע על טעם משכנע שלא לקבל את טענת העוררת לשנת הכספים 2018, שעה שהוא עצמו קיבל אותה במצב עובדתי זהה, ביחס לשנת הכספים 2019. אשר על כן, מתקבלת טענת העוררת בנוגע לסיווג חלק משטח נכס זה כ"מחסנים".

19. לעניין הנכס שמספרו 2000373153 והנכסים שמספרם 2000227531 ו-2000227301

לעניין הנכס שמספרו 2000373153 – כפי שהעיד מר לינציבסקי, העד מטעם העוררת, מדובר בשטחי תעלות אוורור, אשר היו, בין היתר, נשוא ערר 140003605. באותו עניין קבעה ועדת הערר בהתייחס לשטחי תעלות האוורור, ש"אין ספק שמדובר בשטחים בתוך יחידת הבניין, ועל כן הם בני חיוב בארנונה". עוד נקבע ש"16. אכן מדובר בשטחים בעלי אופי טכני גרידא מובהק. לא ניתן לעשות בהם שימוש כלשהו למעט שימוש טכני. אלא שגם שימוש טכני הוא שימוש, וכשם שניתן לחייב חדר גנרטור, שכל תפקידו לספק חשמל לבניין, כך ניתן לחייב שטח שכל ייעודו לספק אוויר. לא לחינם קובע צו הארנונה הוראה מפורשת בעניין זה בסיפת סעיף 1.3.1 ח' כדלקמן: "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר ופיוצא בזה והמוחזקים באחידות חברת הניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם" ... 18. הנה כי כן, אנו סבורים כי אין כל מניעה לחייב בארנונה את השטחים המשמשים כתעלות האוורור".

בתצהירו של מר משה אליהו, מנהל צוות חיובים במחלקת שומה ג' אצל המשיב נטען, שטענת העוררת לפיה בנכס זה ובנכסים שמספרם 2000227531 (בשטח של כ-280 מ"ר) ו-2000227301 (בשטח של כ-340 מ"ר),

קיימים שטחים שלא קיימת אליהם גישה, שמוצבים בהם עמודים שמחברים בין הקיר החיצוני לפנימי, והם נמצאים מאחורי הקיר הפנימי של הבניין, ועל כן יש לבטל החיוב בגין שטחים אלה, נדונה והוכרעה בעניין ערר 140003605. מר אליהו לא נחקר על ידי העוררת בעניין זה, משמע, העוררת לא חלקה על טענה זו. כמו כן, בדוח ביקורת שצורף לתצהירו של מר אלדד משולמי, חוקר שומה באגף לחיובי ארנונה, נאמר שהביקורת נערכה ביחס לנכס שמספרו 2000227531 בשטח 478 מ"ר המהווה שטח טכני, וש"במסגרת הביקורת יש לתאר את הנכס ולציין אילו מתקנים ומערכות מצויים בשטח הגג ולתעד זאת בתמונות". תחת הכותרת "תיאור הממצאים" בדוח החוקר, מופיע "השטחים המסומנים בצהוב הינם צילרים, השטחים המסומנים בירוק הינם משאבות, השטחים המסומנים בכתום הינם ארונות חשמל, שטח א': חדר מכונות מעלית, שטח ב': חדר משאבות, שטח ג': חדר תקשורת, שטח ד': שטח מעבר נראו ארונות חשמל, שטחים ה': חדרי מדרגות".

בערר 140003605 נקבע נוסף למצוטט לעיל, ש"19. באשר לשטח הגג שעליו מותקנים מתקני מיזוג אוויר... הלכה למעשה מחויב שטח הגג שעליו מותקנים המתקנים הללו, כך שאין מדובר בחיוב של המתקנים עצמם, אלא בחיוב של הגג- לגבי אותו חלק שבו מצויים המתקנים. במילים אחרות, חלקים מן הגג הפכו, ממכסה גרידא של הבניין, לשטח שנעשה בו שימוש ועל כן הוא בר חיוב. .. 21. התוצאה היא, שכל השטחים שבמחלוקת הם חלק מהבניין ולכן הם בני חיוב בארנונה".

עד כאן ביחס לשאלה האם שטחי הנכסים הנ"ל בני חיוב בארנונה אם לאו.

כאמור, דחינו על הסף את טענתה החליפית של העוררת הנוגעת לשינוי סיווג נכס זה לסיווג "חניה בתשלום" לאור היותו צמוד לקומות החניה ומשמש אותם, בכל הנוגע לנכס שמספרו 2000373153 בערר לשנת 2018 בהיותה מהווה הרחבת חזית. עם זאת, טענה זו עלתה ביחס לשני הנכסים הנוספים בערר לשנת 2018.

כעולה מההחלטה בערר 140003605, גם שם טענה העוררת שיש לתקן את סיווג שטחים אלה ל"חניה במבנה ללא תשלום". ועדת הערר קבעה בהחלטתה מיום 15.12.2011: "גם בעניין זה אנו סבורים כי יש לדחות את טענת העוררת. המשיב בחר לסווג את השטחים הטכניים רחבי הידיים בבניין כולו בסיווג "מלאכה ותעשייה", תוך שהוא יוצר פיצול בין השטחים הטכניים ובין שאר השימושים בבניין לצורך סיווגם. נראה, כי בנסיבות העניין, לאור היקפם של השטחים, יש טעם בפיצול, הגם שמבחינה מהותית – מדובר בשטחי לוואי הטפלים למהות העיקרית של הבניין – קרי: משרדים... אכן יש היגיון לא מבוטל.. כי סיווג השטחים הטכניים צריך להיות תואם את הסיווג של השטחים העיקריים שאותם הם משרתים. אלא שאנו בספק אם ניתן לקבוע באופן נחרץ אילו מן המערכות הטכניות משרתות את קומות החניון בלבד ואילו את כלל הבניין".

העוררת לא הציגה בפני ועדה זו כל ראיה לפיה תעלות האוורור המצויות בחניון משרתות את שטחי החניון בלבד, או שיתר המערכות הטכניות אשר שטח רצפתן חויב בארנונה, משרתות את החניון בלבד, וממילא לא הצביעה על כל שינוי בנתוני הנכס, בשימוש בו או בדן מאז ההחלטה הקודמת.

בעניין עמנ (מרכז) 15019-11-10 עיריית פתח תקווה נ' נורקייט בע"מ נקבע שועדת ערר אינה כבולה בהחלטות שניתנו לגבי שנות מס קודמות, ואולם, ככל שלא השתנה דבר במצב העובדתי של הנכס לגבי ניתנה החלטה, אין מקום שוועדת הערר תסטה מהחלטה קודמת.

אשר על כן, קובעת הוועדה שטענת העוררת שהנכסים שמספרם 2000373153, 2000227531 ו-2000227301 אינם בני חיוב בארנונה נדחית, נכסים אלו הינם בני חיוב בארנונה ואין מקום לשנות את סיווגם כ"מלאכה ותעשייה" ל"חניון בתשלום".

20. לעניין הנכס שמספרו 2000227321 – העוררת הציגה הסכמי שכירות ביחס לחניות המצויות בשטח זה לראשונה ביחס לערר הנוסף לשנת 2020 שמספרו 1400022193. בעקבות הגשת הסכמי השכירות, חתמו הצדדים על הסכם פשרה, לפיו יגרעו שטחי חניות בקומה 4- משטחים לחיוב ארנונה שהוטלו על העוררת וזאת החל מה-1.8.2020. הצדדים אף הודיעו לוועדת הערר שהעוררת מוותרת על טענותיה ביחס לאופן סיווג החניות בקומה 4- לשנים שקדמו להסכם. מנגד, בדוח הביקורת שצורף לתצהירו של מר ניר לוי, הפקח מטעם המשיב, נאמר ש"מדובר בשטח מתוחם ולא מקורה כשבכניסה.. נראו עמדת שומר ומחסום (לחניון במרתף) ומחסום חשמלי נוסף עם אינטרקום בו נראה שילוט "אין כניסה פרט לרכב שרות, ורכב וואן בלבד". נראו 6 חניות מסומנות ומשולטות.. ביתרת השטח נראו מספר רכבים ו-2 רכבי משא פורקים ומעמיסים סחורה".

מר רמי לינצ'בסקי, העד מטעם העוררת, העיד שניתן להיכנס לחניון התחתון מבלי לעבור בשטח זה. תמונות שצורפו לתצהירו של מר ניר לוי, אחד העדים מטעם המשיב, ממחישות היטב ששטח זה אינו מהווה הכניסה לחניון אלא שטחי חניות ושטחי פריקה וטעינה שבשליטת העוררת.

לפיכך, שוכנעה הוועדה שאין מדובר בשטח משותף, אלא בשטח שלעוררת, המשמשת כחברת הניהול של המתחם, יש את הזיקה הקרובה ביותר אליו, והיא משתמשת בו לשימושה ולצרכיה (בין אם חלק מהשימוש הוא חנית מורשים או כניסת מורשים מטעמה לצרכי פריקה וטעינה).

משנקבע שאין מדובר בשטח משותף, לא נדרשת הוועדה להחלטה האם ניתן היה להטיל חיוב ארנונה בגין שטח זה, אילו היה נקבע שהוא שטח משותף בקרקע.

סעיף 1.3.1 ט ל צו הארנונה של העירייה קובע: "שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושם עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו". לאור העובדות שהוצגו בפני הוועדה, אנו סבורים שסעיף זה הוא הסעיף המקיים חובת תשלום ארנונה על נכס זה.

משמצאנו ששטח נכס זה מצוי בשליטת העוררת ובחזקתה, ומאחר שלא הוצגו לוועדה הסכמי שכירות המעידים על השכרת חניות בתוך שטח זה לצורך חניה, ממילא אין מקום לשינוי סיווג שטח זה ל"חניון בתשלום". בהתאם, נדחות טענת העוררת ביחס לשטח זה לשנים 2018-2021.

21. לעניין הטענה לפיה יש לאחד את כלל הנכסים המסווגים כ"מלאכה ותעשייה", לרבות אלו שסווגו בסיווג זה לאור היותם ריקים, בשלושת המבנים שבמתחם (ברח' הברזל 6, 8 ו-10)

כאמור, דחינו את טענת המשיב לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בשאלה זו. עם זאת, מצאנו שיש לדחות את טענות העוררת בעררים מטעמה, בכל הנוגע לאיחוד כלל הנכסים המסווגים כ"מלאכה ותעשייה", לגופה.

בעניין עמ"נ 112/05 הנ"ל, העלתה המערערת טענה דומה בפני ועדת הערר. לשיטתה, היה על הועדה להורות על איחוד שטחי הקרקע המוחזקים על ידה ליחידת שומה אחת, מאחר ולשיטתה השטחים המוחזקים על ידה מחוברים פיזית: "להוכחת גרסתו הגיש ב"ב המערערת תרשים, ובתשובה לשאלות הועדה השיב כי המרחק בין שני השטחים הוא רק 10 מ' שהם חניה וביוב" (שם).

כב' השופטת שרה דותן בחנה בין היתר את הוראת סעיף 4 לצו הארנונה העוסק בקרקע תפוסה, וכן את הגדרתה, וההגדרה ביחס לאופן חישוב שטח נכס שבסעיף 1.2.1 לצו הארנונה.

בהתאם, קבעה "שאין בהגדרות הנכס על פי סיווגו והשימוש הנעשה בו כדי לסייע לפתרון המחלוקת בין הצדדים". היא המשיכה והפנתה לאמור בספר ארנונה עירונית (ד"ר הנריץ רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית – לב, ארנונה עירונית, מהדורה חמישית) בהתייחס ליחידת שומה:

"המחלוקת בדבר איחוד או פיצול יחידות שומה נוצרת בין פקיד השומה לבין הנישום, שעה שהאיחוד או הפיצול של יחידות השומה משפיע על סכום הארנונה המוטל על הנישום... קביעת יחידת השומה מצריכה הפעלת שיקול דעת", וציינה ש"יצוין, כי אחת הדוגמאות שמונים המחברים למחלוקות באשר לאופן קביעת יחידת השומה מתייחסת לנכס שחישוב הארנונה לגביו נעשה באופן פרוגרסיבי".

היא המשיכה וקבעה:

"בע"ש 2170/96 חניוני בוגרשוב דנוביץ-שדה בע"מ נגד מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב – יפו (רוסטוביץ ארנונה עירונית פסקי דין – כרך ד') דן כב' השופט אמנון הומינר ז"ל בסוגיה דומה ונדרש להכריע בשאלה, האם יש לאחד שני חניונים ליחידת שומה אחת וקבע כי:

"העובדה ששני החניונים מופעלים באמצעות אותו נישום ולאותה מטרה, וגם העובדה ששניהם נמצאים באותו רחוב אין לה שום נפקות לענייננו".

בין הנימוקים שמנה כב' השופט הומינר למסקנתו זו צוינה העובדה ששני החניונים אינם מחוברים ביניהם, לא קיים מעבר פיסי ביניהם ובין שניהם מפריד ואדי אכזב שאורכו 184 מ'".

לבסוף, בדחותה את הערעור, קבעה: "יאמר מיד כי ההפרדה הפיסית בין שני חלקי הנכס אינה כה מובהקת בענייננו. אולם, ברור כי בין שני חלקי המגרש מפרידה רצועת קרקע ברוחב של 10 מ', המשמשת למטרות אחרות ואינה מוחזקת על ידי המערערת.

מן המקובץ עולה, כי על סמך הנתונים העובדתיים שהוצגו בפני ועדת הערר רשאית הייתה הועדה להסיק שמדובר ביחידות שומה נפרדות. מה גם ששאלת היותו של נכס יחידת שומה נתונה לשיקול דעתו של מנהל הארנונה. ...

ובענייננו, כאמור, הוכח כי קיימת הפרדה פיזית בין שני הנכסים המחויבים בארנונה, ולנוכח הפרדה זו מקובלת עלי גישת המשיבה לפיה אין מדובר בהפרדה מלאכותית שמטרתה הגדלת החיוב".

במקרה אחר, בו ביקשה עוררת דווקא לפצל נכס לשתי יחידות שומה - עניין עמ"נ 137/07 הנ"ל, בהתאם לאותו רציונל שלפיו יחידת שומה תהיה מאוחדת תחת נכס אחד, אם אותו נכס הינו אינטגרלי, קבעה כב' השופטת שרה גדות, כי "מדובר בנכס אחד, אשר יש לו כניסה אחת בלבד והוא כולל חדר קבלה המשמש לשני המחזיקים ביחד (גם אם יש בו שני דלפקי קבלה, דלפק אחד לכל מחזיק).

משום כך אין מקום לקבל את הטענה לפיה מדובר בשני נכסים, המופרדים פיזית, ומשום כך יש לחלק את הנכס לשתי יחידות שומה שוות בגודלן.

מאחר והכניסה לנכס היא אחת, מאחר ובכניסה קיים חדר קבלה המשרת את שתי המחזיקות, אין מדובר, כאמור, בשטחים נפרדים לצורך שומות נפרדות".

ומן הכלל אל הפרט, העוררת אינה טוענת שהשטחים שאיחודם מתבקש הינם שטחים רציפים, אלא, אף לטענתה, מדובר בשטחים המצויים בשלושה בניינים (לשיטתה שלושתם הם בניין אחד, ברח' הברזל 6, 8 ו-10). שטחים אלו אף מצויים בקומות נפרדות, כך בהתאם לתצהירו של מר לינצ'נסקי המצהיר מטעם העוררת. כשנשאל מר לינצ'נסקי האם השטחים שאיחודם התבקש הינם שטחים אינטגרליים, ענה ש"לא מדובר בשטחים אינטגרליים, אלא נפרדים".

כעולה מהפסיקה שהובאה לעיל, העובדה ששטחים מוחזקים על ידי אותו גורם ואף מצויים באותו מתחם אין בה נפקות לצורך שאלת איחוד יחידות שומה, אלא שיש לבחון האם הנכסים מחוברים ביניהם.

מאחר שבמקרה דנן שוכנעה הועדה, בראש ובראשונה בהתאם לטענות העוררת והעדויות של העד מטעמה, כי השטחים שאיחודם התבקש אינם מחוברים ביניהם, אנו סבורים ששיקול דעתו של המשיב בקביעת יחידות שומה נפרדות לנכסי העוררת, סביר.

לפיכך, טענת העוררת ביחס לאיחוד יחידות השומה נדחית.

22. בהתייחס לנכסים שמספרם 2000400117, 2000432044, 2000227516, 2000379904, 2000413855, 2000379904 ולנכס שמספרו 2000389781 לגביהם טענה העוררת במסגרת הערר לשנת 2020 שיש לזכות אותה בפטור מארנונה לתקופת השיפוצים שעתידים להסתיים ב-30.6.2020 ולאחר והשיפוצים ועד להשכרתם, לסווגם בסיווג הזול ביותר האפשרי, כ"תעשייה ומלאכה" או מחסנים – טענותיה של העוררת נטענו בעלמא, ללא כל ראיה לתמוך, ועל כן נדחות.

23. בהתייחס לנכסים הנכסים שמספרם 2000227501, 2000377177, 2000227536 ו-2000394872, המסווגים כ"משרדים", למרות שלטענת העוררת הינם ריקים וללא שימוש, ועל כן לשיטתה יש לסווגם בהתאם לסיווג המינימאלי – טענות העוררת נותרו ללא כל ראיה לתמוך, ועל כן נדחות.

24. דחית טענות העוררת ביחס לנכסים שמספרם 2000400117, 2000432044, 2000227516, 2000379904, 2000413855, 2000379904, 2000389781 וביחס לנכסים שמספרם 2000227501, 2000377177, 2000227536 ו-2000394872 נעשתה מטעמים טכניים, מאחר שטענות העוררת לא הוכחו בפני הועדה. עם זאת, ממליצה הועדה שהמשיב יערוך ביקורת בנכסים אלה לבדיקת טענות העוררת.

#### סיכום:

25. התוצאה – טענות העוררת בערר לשנת 2018, ביחס לסיווג שטח בגודל 11.72 מ"ר מהנכס שמספרו 2000227536 כ"מחסנים" התקבלה. יתר טענות העוררת נדחו.

26. לאור החלטתנו כמפורט לעיל, נותרה לנו התמודדות עם שאלת ההוצאות בתיקים מאוחדים אלה. עפ"י קביעת כב' השופט א' קיסרי בעמ"נ [חיפה] 206/08 חן רפאל נ' עיריית כרמיאל: "משקיבלה הוועדה את ערו של המערער, צריך היה לחול הכלל שלפיו פוסקים הוצאות לזכות מי שההליך הסתיים לטובתו". ראה גם תקנות 19א' (א), (ג) ו- (ה) לתקנות הערר.

27. לאור תוצאות הערר, לפיהן נדחו מרבית טענות העוררת, ובהתחשב בהיקפן הרחב, אנו קובעים שהעוררת תשלם למשיב הוצאות משפטיות בסך 5,000 ₪.

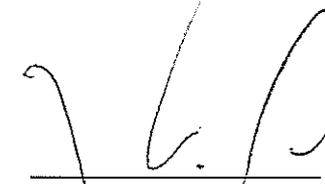
28. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה.

29. 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.

31.3.22 ניתן היום בהעדר הצדדים

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

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



חבר: עו"ד אהוד פלדמן



יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן

שם הקלדנית: שני מראד



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

תאריך : ד באדר-ב תשפב  
07.03.2022  
מספר ערר : 140023533 / 11:32  
מספר ועדה: 12414

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד דזיטש יהושע משה  
**חבר:** עו"ד משה קורן  
**חבר:** עו"ד פלדמן אהוד

**העורר/ת:**

אפרת השקעות (תאמי) בע"מ חברה פרטית  
[REDACTED]  
חשבון לקוח: 11127821  
מספר חוזה: 1032784  
כתובת הנכס: אלנבי 136

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** אפרת השקעות (תאמי) בע"מ  
ע"י מר אבירן זיתון – סמנכ"ל תפעול של החברה

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

**פרוטוקול**

העורר: אני סמנכ"ל תפעול של החברה העוררת ומוסמך מטעמה לייצג בתיק זה. בינואר הייתה ביקורת. הנכס כרגע לא מחובר לחשמל ולמים. אין תקרה, אין אינסטלציה, אין ניקוזים. הקבלן קיבל מספיק זמן ע למנת לסדר את הנזקים שנעשו. הוטריונות שבורות, אין תאורה, אין תריסי גלילה בכניסה לחנות, ריצוף שבור, אין הפרדה בין החנות שלי לחנות שליד. הקבלן קיבל לשפץ את החזיתות של הנכס. בעקבות שיחה עם גילה החלטתי לקחת קבלן אחר ולדעתי תוך 3-4 חודשים נסיים את השיפוץ בנכס. אבקש ביקורת בנכס.

**הצדדים:** הגענו לכלל הסכמה כי העוררת תקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש החל מיום 15/6/2021 ועד ליום 1/7/2022 וזאת בכפוף למחיקת הערר ולכך שהעוררת לא תמשיך לבקש לאחר מכן המשך הפטור.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באדר-ב תשפב  
07.03.2022  
מספר ערר : 140023533 / 11:32  
מספר ועדה: 12414

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

העורר/ת: אפרת השקעות (תאמי) בע"מ

- נ ג ד -

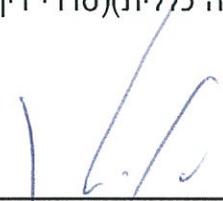
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

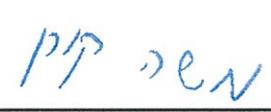
**החלטה**

אנו מאשרים את המוסכם לעיל, בין הצדדים ונותנים לו תוקף של החלטה.  
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.03.2022.

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

  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

  
חבר: עו"ד משה קורן

  
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד באדר-ב תשפב  
07.03.2022  
מספר ערר : 140023277 / 11:19  
מספר ועדה: 12414

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה  
חבר: עו"ד משה קורן  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

**העורר/ת:**

אבוטבול מסעודה מזל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11101522  
מספר חוזה: 1002562  
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 118

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** אבוטבול מסעודה מזל

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

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: העוררת תציג לשוכר את ההודעה מטעם המשיב שהוגשה ביום 8/2/2022, שלפיה המשיב יתאים את הסיווג בנכס בהתאם לביקורת שתהיה לאחר כניסת השוכר ובהתאם לשימוש.

העוררת: אפעל בהתאם ולפיכך אבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות. אני רק מבקשת שיעזרו לי בנושא חובות העבר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באדר-ב תשפב  
07.03.2022  
מספר ערר : 140023277 / 11:19  
מספר ועדה: 12414

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

העורר/ת: אבוטבול מסעודה מזל תעודת זהות [REDACTED]

- נ ג ד -

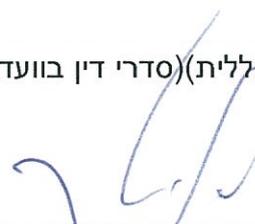
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

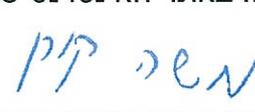
החלטה

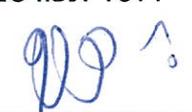
הערר יימחק כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.03.2022.

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

  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

  
חבר: עו"ד משה קורן

  
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה באדר-ב תשפב  
08.03.2022  
מספר ערר : 140023345 / 11:45  
מספר ועדה: 12410

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

**העוררת:**

מדר אברהם תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11197193  
מספר חוזה: 1102735  
כתובת הנכס: י"ב 25  
ע"י ב"כ עו"ד : בן שמחון אריק

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העוררת:** מדר אברהם  
**ב"כ העוררת/עו"ד :** בן שמחון אריק

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

**פרוטוקול**

ב"כ העוררים: בוצעה מדידה חדשה ע"י העירייה וכפי שעולה מההודעה של העירייה מסתבר שיש מחזיקים שונים במבנים שונים. להודעה המשיב גם צורפו תשריטים ובכל תשריט מופיע שם המחזיק למטה מימין. בכללם צורפו התשריטים ביחס לעוררים ולכן לנוכח ההודעה וההודאה עולה שההשגה הייתה נכונה והערר מוצדק ולכן צריך לקבל את הערר ולהורות למשיב להוציא שומות חדשות לפי כל מחזיק ומחזיק בנכס שבו הוא מחזיק בפועל. לגבי הנושא ההודעה לעירייה על המחזיקים הרי שרק לאחר שהעירייה פנתה לעיזבון נודע לנו על עמדת העירייה ואז הוגשה ההשגה. ההודעה של העירייה ביום 2/6/2021 וההשגה הוגשה ביום 27/7/2021. לפני כן לחלק מהעוררים היו חשבונות שצורפו לערר. העירייה הייתה מודעת לחזקה במבנה מסוים. מרגע שהתברר שהודעת העירייה שגויה אז צריך לתקן את זה.

ב"כ המשיב: איך שאני מבינה את המחלוקת כרגע המשיב ידע שיש מתחם. לא נכס אחד. מאחר ולא הורשה להיכנס למדוד אז חייב כנכס אחד. אחרי החיוב שנשלח הם כן אישרו את מדידת המתחם. נמצא שיש מספר נכסים ושנמצאו מחזיקים שונים למספר נכסים. שלחתי לוועדה את הממצאים. המשיב סבור שנטל ההוכחה על העוררים להראות מי מחזיק וממתי בכל נכס ונכס בתוך המתחם. יש מחזיקים שהיו בזמן הביקורת והם קיבלו על עצמם את החזקה בנכס שהם נמצאו בו. היו אנשים שלא נמצאו בנכס ונציג העוררים הצביע מי מחזיק בנכס. לפי הנתונים שלנו אחרי הבדיקה יש כ- 19 נכסים. זה לא יהיה נכון לפצל כרגע את העבר ואת ההווה.

יו"ר: התקיים דיון ארוך מחוץ לפרוטוקול לפשרה אך ללא הצלחה.

ב"כ המשיב: לאחר כל מה שעלה בדיון מחוץ לפרוטוקול עולה כי הדרך הנכונה מבלי להודות בטענה כלשהי מטענות העוררים היא להוציא שומות חדשות בהתאם לכלל המחזיקים שנמצאו בביקורת שהגשתי מתחילת החיוב.

ב"כ העוררים: מסכים להצעת ב"כ המשיב לסיום הערר הנוכחי כמובן ובכפוף לכך שהעוררים ישמרו על כל הטענות העומדות להם בנוגע לאותן שומות חדשות.

ב"כ הצדדים: אנו מבקשים לתת תוקף של החלטה להסכמות הללו ללא צו להוצאות.

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

תאריך : ה באדר-ב תשפב  
08.03.2022  
מספר ערר : 140023345 / 11:45  
מספר ועדה : 12410

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

**העורר/ת: מדר אברהם**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.03.2022.

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

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה באדר-ב תשפב  
08.03.2022  
מספר ערר : 140022627 / 08:22  
מספר ועדה : 12410

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

**העורר/ת:**

ריכטר עדי שלום תעודת זהות [REDACTED], בן חמו רוני תעודת זהות [REDACTED]

[REDACTED]  
חשבון לקוח: 11038125  
מספר חוזה: 935379  
כתובת הנכס: בן יהודה 98

ריכטר עדי שלום תעודת זהות [REDACTED], בן חמו רוני תעודת זהות [REDACTED]

[REDACTED]  
חשבון לקוח: 11038123  
מספר חוזה: 935377  
כתובת הנכס: בן יהודה 98

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

העורר/ת: בן חמו רוני

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

**פרוטוקול**

העורר: הנכס היה סגור ונעול מיום 15/7/2020 עד שעזבנו את הנכס ב- 11/2/2021. אף אחד לא נכנס לנכס. רכזנו את כל הדברים בתוך המטבח. אחסנו את הדברים במטבח כי לא היה לנו איפה לשים.  
אני פשוט לא מבין אתכם זה לא יאומן. אני מצפה שיבינו אותי. יצאתי בשעה 6:00 בבוקר מהבית.

יו"ר: למה לא הוגש תצהיר ?

העורר: כי היו לנו בעיות.

יו"ר: בהודעת ערר אתה כותב את הסיפור ומבקש לזכות אותך כי הנכס היה סגור ?

העורר: העסק נסגר בגלל הקורונה, הפסדנו המון כסף והמשכנו לשלם עד 11/2/2021 והחזרנו את הנכס. לא קיבלנו החזרים מהמדינה כי לפני הקורונה היו לנו 18 עובדים ובת"א נסגר.

יו"ר: לא הוגש תצהיר כדין וגם אם נקבל את הדברים שנאמרו כאן ע"י נציג העוררת קשה לראות את התשתית העובדתית שמבססת קבלת פטור. אנו פונים לנציג העוררת ושואלים אותו כיצד ברצונו להמשיך את ההליך.

העורר: אני לא רואה איך אתם רוצים לעזור לי. אתם יודעים שאני דובר אמת ואתם לא רוצים לעזור. לכו קיבינימט אתם אנשים רעים ואני לא רוצה לראות אתכם בחיים שלי.

יו"ר: נציג העוררת קם באמצע הדברים וטרק את הדלת.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה באדר-ב תשפב  
08.03.2022  
מספר ערר : 140022627 / 08:22  
מספר ועדה: 12410

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

העורר/ת: בן חמו רוני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר ידחה. העוררת לא הגישה תצהירים מטעמה. גם אם נקבל את גרסת העוררת כפי שמופיעה בכתב הערר וכאן אין היא מקימה ולו תשתית מינימלית לקבלת פטור כזה או אחר. בנוסף, התנהלות נציג העוררת בדיון זה מצדיקה שלעצמה את דחיית הערר ואף חיוב משמעותי בהוצאות, אך לפני משורת הדין לא נורה על צו להוצאות, אלא רק על דחיית הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.03.2022.

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

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא באדר-ב תשפב  
14.03.2022  
מספר ערר : 140023394 / 12:07  
מספר ועדה: 12416

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

**העורר/ת:**

צ.מ.ג. נכסים בע"מ חברה פרטית  
חשבון לקוח: 10235766  
מספר חוזה: 147442  
כתובת הנכס: נחלת יצחק 34 א

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** צ.מ.ג. נכסים בע"מ  
נעים משה

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

**פרוטוקול**

העורר: אני מחזיק 79% מהקומה.

ב"כ המשיב: העורר הוא הבעלים של כל הקומה מדצמבר 2020. בתקופה שעד ליום 31/3/2021 הייתה העוררת המחזיקה היחידה בקומה. בנסיבות אלו ברור כי לא ניתן לפטור את העוררת מתשלום על שטחים משותפים כי היא מחזיקה ב- 100% מהשטח. למיטב ידיעתי החל מיום 1/4/2021 העוררת איננה מחויבת בגין השטחים המשותפים.

תאריך : יא באדר-ב תשפב  
14.03.2022  
מספר ערר : 140023394 / 12:07  
מספר ועדה: 12416

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

**העורר/ת: צ.מ.ג. נכסים בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

במסגרת הדיון הוברר שהעוררת החזיקה בתחילת שנת 2021 במלוא הקומה ורק ביום 1/4/2021 הושכר שטח של 21% מהקומה לצד ג' וממועד זה לא חויבה העוררת בגין שטחים משותפים. בתקופה הראשונה חויבה העוררת במלוא החיוב בגין השטחים המשותפים שכן החזיקה את הקומה במלואה. בנוסבות אלה יש לדחות את הערר משעה שאין מחלוקת ביחס לכך שהקומה הוחזקה במלואה ע"י העוררת. יש לציין שנציג העוררת עזב את הדיון ולא רצה להמתין להוצאת הפרוטוקול. לכן המזכירות תשלח לעורר את ההחלטה.

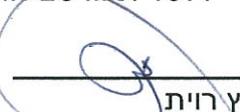
אין צו להוצאות.

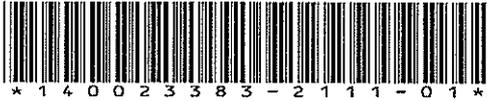
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.03.2022.

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

  
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-ב תשפב  
14.03.2022  
מספר ערר : 140023383 / 11:54  
מספר ועדה: 12416

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

**העורר/ת:**

מרי יחזקאל תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11156802  
מספר חוזה: 1060874  
כתובת הנכס: נ"ח 25

**- נ ג ד -**

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

העורר/ת: מרי רחל

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

**פרוטוקול**

**העוררת:** אני כל הזמן בערייה ונפגשת עם אנשים שקשורים לעניין כפר שלם. ביקשתי לבטל את הוועדה של היום כי הבנתי שאין צורך לוועדה. הבנתי שאין לי מה לעשות עם זה הרבה ולא יכולה לשנות את הדברים שנקבעו. ביקשתי שיוציאו לי שובר ושאלם. אני מבקשת למחוק את הערר.

**ב"כ המשיב:** לא ידוע לי על הסכמות אליהם הגיעו.

תאריך : יא באדר-ב תשפב  
14.03.2022  
מספר ערר : 140023383 / 11:54  
מספר ועדה: 12416

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

העורר/ת: מרי רחל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאחר שהסברנו לעוררת את המשמעות של החלטתה למחוק את הערר על יסוד הבנתה שהעירייה הגיעה להסדר כולל ביחס לתושבי כפר שלם, הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 14.03.2022.

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

  
חברה: רו"ח מלי אורלי

  
חבר: ויינריב אודי, כלכלן

  
יו"ר: עו"ד פרינץ רחית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג באדר-ב תשפב  
16.03.2022  
מספר ערר : 140022572 / 09:43  
מספר ועדה : 12420

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת:**

ציוני מנחם תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10286497  
מספר חוזה: 197500  
כתובת הנכס: יקינתון 30

ציוני מנחם תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 10286489  
מספר חוזה: 197490  
כתובת הנכס: יקינתון 30  
ע"י ב"כ עו"ד : שטאוי איתי

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העורר/ת: ציוני מנחם  
ב"כ העורר/ת עו"ד : שטאוי איתי

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

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: לאחר שיחה עם ב"כ העוררת הגענו להסכמה לפיה לצורכי פשרה, מבלי להודות צד בטענות משנהו, לשם סילוק סופי של כל הטענות בערר, החל מיום 1/12/2021 יבוטל החיוב בארנונה בגין נכס מספר 2000366263 (מגרש החניה), וזאת עד ליום 31/12/2022, כל עוד לא יחול שינוי עובדתי בנכס או שינוי בדין. העורר מתחייב לדווח על כל שינוי עובדתי בזמן אמת לחיובי ארנונה, ולאפשר לחוקרים לבדוק את הנכס במידת הצורך.

העורר: אני מצהיר שמיום מתן צו הסגירה לנכס לא מתקיים במקום חניון בתשלום. מעת לעת חנו רק בני משפחה ולא בתשלום.

ב"כ הצדדים: לאור הצהרת העורר אנו מבקשים לתת תוקף של החלטה לאמור ולסגור את התיק ללא הוצאות.

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

תאריך : יג באדר-ב תשפב  
16.03.2022  
מספר ערר : 140022572 / 09:43  
מספר ועדה: 12420

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד  
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

**העורר/ת: ציוני מנחם**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

העורר הצהיר בפני הוועדה כי מיום מתן צו הסגירה לנכס לא התקיימה במקום פעילות של חניון בתשלום וכי מעת לעת חנו רק בני משפחה ולא בתשלום.

בעקבות כך הגיעו הצדדים להסכמה כי החל מיום 1/12/2021 ועד ליום 31/12/2022 יבוטל החיוב בארנונה בגין נכס מספר 2000366263 (מגרש החניה), זאת בכפוף לכך שלא יחול שינוי עובדתי בנכס או שינוי בדין.  
העורר התחייב לדווח על כל שינוי עובדתי בזמן אמת לחיובי ארנונה, ולאפשר לחוקרים לבדוק את הנכס במידת הצורך.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.03.2022.

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

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת  
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה  
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באדר-ב תשפב  
21.03.2022  
מספר ערר : 140023482 / 12:47  
מספר ועדה: 12415

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

**העורר/ת:**

גולדמן יצחק תעודת זהות [REDACTED], גולדמן עידית תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11160451  
מספר חוזה: 1064102  
כתובת הנכס: ירמיהו 27

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** גולדמן יצחק

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

**פרוטוקול**

העורר: אבקש להצהיר כי לא מדובר בשיפוצים אלא בהריסת קירות ובפעילות מסיבית הכרוכה בביצועה של תוכנית תמ"א 38. בנו ממ"ד, הרסו מרפסת שהייתה ובנו שתי מרפסות. ההרס בדירתי היה רב במיוחד הואיל ודירתי היא הקומה העליונה של הבית, בטרם הבניה של הקומה וחצי הנוספת.

ב"כ המשיב: נוכח הצהרת העורר ובהמלצת הוועדה המשיב יעניק פטור לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לתקופה שמיום 1/5/2021 ועד ליום 20/9/2021.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באדר-ב תשפב  
21.03.2022  
מספר ערר : 140023482 / 12:47  
מספר ועדה : 12415

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

העורר/ת: גולדמן יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מקבלים את המוצע ע"י ב"כ המשיב ונותנים לדבריה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2022.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באדר-ב תשפב  
21.03.2022  
מספר ערר : 140023544 / 12:35  
מספר ועדה : 12415

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

**העורר/ת:**

כהן שלום תעודת זהות [REDACTED] כהן פליציה תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11222423  
מספר חוזה: 1129675  
כתובת הנכס: דיזנגוף 64

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת: כהן שלום**

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

**פרוטוקול**

העורר: הבנתי כי הנכס קיבל 6 חודשי פטור כנכס ריק. אבקש למשוך את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באדר-ב תשפב  
21.03.2022  
מספר ערר : 140023544 / 12:35  
מספר ועדה : 12415

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

העורר/ת: כהן שלום

- נ ג ד -

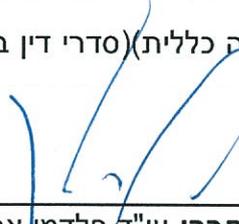
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

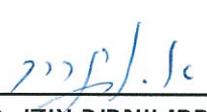
החלטה

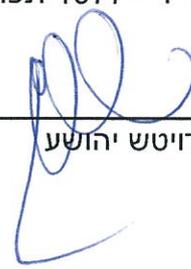
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.03.2022.

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

  
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

  
חבר: וינריב אודי, כלכלן

  
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו באדר-ב תשפב  
29.03.2022  
מספר ערר : 140023637 / 12:45  
מספר ועדה : 12413

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים  
חבר: עו"ד קורן משה

העורר/ת:

שפר אורנה אסתר תעודת זהות [REDACTED]  
חשבון לקוח: 11248256  
מספר חוזה: 1156926  
כתובת הנכס: פברגט אנריקה 4

- נ ג ד -

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

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

פרוטוקול

באי הצדדים: לאחר הפסקה בה דברנו בחוץ מבקשת העוררת למחוק את הערר ללא צו להוצאות



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו באדר-ב תשפב  
29.03.2022  
מספר ערר : 140023637 / 12:45  
מספר ועדה: 12413

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

העורר/ת: שפר ארונה אסתר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש. הערר ימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.03.2022.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום מסירת ההחלטה.

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

משה קורן

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון חיים

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

קלדנית: שני מראד