



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

תאריך : א באלול תשפא
09.08.2021
מספר ערר : 140023100 / 11:31
מספר ועדה : 12314

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

העורר/ת:

פורר אריה תעודת זהות: [REDACTED]
חשבון לקוח: 11151788
מספר חוזה: 1055233
כתובת הנכס: אשכול לוי 63 ד

- נ ג ד -

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

נוכחים:

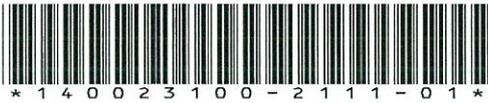
העורר: פורר אריה

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

פרוטוקול

העורר: אני חוזר על הטענות שלי שבכתב הערר. השוכרת עזבה את הנכס לפני תום תקופת השכירות והשאירה את חפציה בנכס. אני פניתי אליה לאחר שקיבלתי את החיובים ודרשתי ממנה לשלם את הארנונה כפי שמתחייב מהסכם השכירות עליו היא חתומה.

ב"כ המשיב: אנו חוזרים על הטענות שבכתב התשובה לערר.



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

תאריך : א באלול תשפא
09.08.2021
מספר ערר : 140023100 / 11:31
מספר ועדה: 12314

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

העורר:
פורר אריה

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

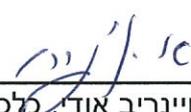
החלטה

צודק המשיב בטענתו שעם קבלת הודעת המחזיק בנכס על כך שהוא חדל מלהחזיק בו אזי בהתאם לסעיף 325 לפקודה על העירייה לחדול מלחייב את המחזיק ובנסיבות אלו החיוב חל על הבעלים של הנכס כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. בנסיבות אלה אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.08.2021.

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

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

 חברה: רו"ח מלי אורלי	 חבר: ויינריב אודי, כלכלן	 יו"ר: עו"ד פרינץ רות
שם הקלדנית: שני סדן		



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

תאריך : כד באב תשפא
02.08.2021
מספר ערר : 140022356 / 12:28
מספר ועדה: 12313

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: וינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד ראובן הרן

העורר/ת:

סטרטנצב פבל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11038192
מספר חוזה: 935433
כתובת הנכס: אלנבי 10

סטרטנצב פבל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11038107
מספר חוזה: 935356
כתובת הנכס: אלנבי 10
ע"י ב"כ עו"ד : סטרטנצב פבל

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר: סטרטנצב פבל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

העורר: ברישיון עסק שלי כתוב שאני בית אוכל. בתקופה מרץ-מאי 2020 אסור היה לנו לעבוד והכנסנו את השולחנות פנימה. במחלקת ארנונה הסיווג שלי זה סופרמרקט למרות שהנכס הזה לא סופרמרקט. אם הייתי רשום שם כבית אוכל (מסעדה/מזנון) אז הייתי מקבל פטור.

ב"כ המשיב: הסיבה שהעורר לא קיבל פטור היא משום שהעסק של העורר נופל תחת תקנות ההסדרים כמקום למכירת מזון. העורר אומר שפקח של העירייה אמר לו לסגור את העסק ולכן הוא סגר אבל אין לנו הוכחה לכך.

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

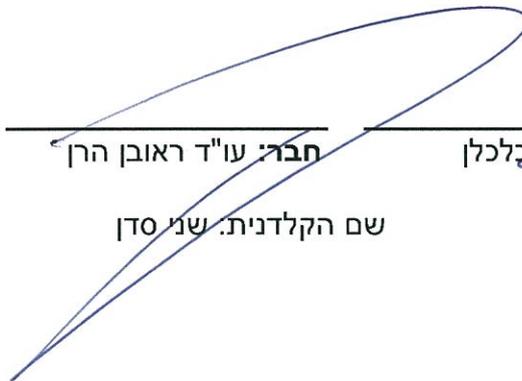
החלטה

כאמור, לטענת העורר הסיבה שהעסק היה סגור בתקופת הפטור היא שפקח של העירייה הורה לעורר לסגור את העסק שכן אסור היה על העורר להחזיק את העסק שלו פתוח. צודק המשיב מצדו שכלל ומדובר בעסק לממכר מזון ובכך אכן נראה מהתמונות שצורפו לכתב התשובה הרי שהעסק אינו זכאי לפטור כאמור בתקנות. עם כל ההבנה למצב אליו נקלע העורר אשר לכאורה קיבל הנחיה לסגור את העסק ממחלקת הפיקוח, בהיעדר הוכחה לכך אין בידנו לסייע לעורר, או לקבוע שיש להעניק לעורר את הפטור. כך או כך עניין זה אינו בסמכותה של ועדת הערר. ככל שהעורר משוכנע בצדקת טענתו עליו לבחון את האפשרויות המשפטיות העומדות לפניו. בנסיבות אלו אין מנוס להורות על מחיקת הערר.

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

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

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.08.2021.

		
חבר: עו"ד ראובן הרן	חבר: וינריב אודי, כלכלן	יו"ר: עו"ד פרינץ רות
שם הקלדנית: שני סדן		

**ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א - יפו**

מספר ערר: 140021514

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: אודי ויינריב, כלכלן

העוררת: מ. סירפי אחזקות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד קרן מלר

- נ ג ד -

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

החלטה

1. בטרם נדרש להחלטתנו נקדים ונאמר כי בהסכמת הצדדים כפי שנשלחה בכתב אל מזכירות הוועדה, ע"י ב"כ הצדדים, בימים 14 ו-15 לחודש יולי 2021, ההחלטה בערר זה תינתן במושב קטוע, בהתאם לתקנה 11 ד לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977.
2. הקדמה וגדר המחלוקת
בעקבות ההבהרות שנתנה על ידי ב"כ הצדדים וב"כ העוררת בתחילת ישיבת יום 30.11.20, עולה כי העוררת הינה הבעלים ומחזיקת הנכס בתקופה הרלבנטית לערר זה, המתייחס לנכס מס' 2000363555, חשבון לקוח 10582144, בשטח של 154 מ"ר, בכתובת רחוב היסוד 8-10 תל אביב, המסווג כמוסך.
3. לטענת העוררת בכתב הערר, בעקבות הצפה שאירעה ביום 5.1.20 "הנכס ספוג מים וניזוק מרטיבות קשה ביותר על כל קירותיו ורצפתו" ומשכך זכאי לפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"). העוררת מוסיפה וטוענת כי על אף שמשאבות המים של המוסך עבדו כהלכה, קריסת מערכת הניקוז של העיר, גרמה להצפה בתוך הנכס ולנזקים למבנה ולציוד שהיה בתוך הנכס.
4. המשיב טוען כי פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש, ע"פ ס' 330 לפקודה נועד להעניק מענה למבנים שניזוקו במידה שאין אפשרות להשתמש בהם כלל ושלא יושבים בהם. המשיב ערך ביקורת במוסך בה נמצאו סימני עובש ורטיבות בחלקים מהקירות ונמצאו כלי עבודה של מוסך. התוצאה היא כי המוסך אינו זכאי לפטור המתבקש. כן נטען כי: "עם כל הצער בנסיבות המקרה נשוא הערר (שיטפונות והצפות), הרי שאין בבחירתה של העוררת שלא לשוב ולהשמיש את הנכס בזריזות הראויה כדי לחייב את המשיב להתייחס אליהם כאל מי שאינם ראויים לשימוש".
5. מקור נורמטיבי
ס' 330 לפקודה קובע בהאי לישנא:
"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-
עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן-תקופת הפטור הראשונה)..."
6. דין והכרעה
לאחר בחינת הוראות הדין, ויישומן, על פי הראיות, כפי שהוצגו בפנינו הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להדחות.

7. העוררת הגישה את תצהירו של מר מוסטפא סירפי, בעל השליטה בעוררת, אשר אף הפנה לתצלומים שצירף לכתב הערר וכן למסמך מיום 17.8.20 דהיינו, פירוט הערכת נזקים שניתן לעוררת לפי בקשתה, על ידי משרד שמאות בשם "שמכל". מטעם "שמכל" העיד מר בועז גרובר שמסר כי הוא זה אשר הכין את השמאות, אם כי על השמאות חתום "בעל המשרד דורון דינר".

מטעם המשיב הוגש תצהירו של חוקר השומה מר אסף דניאל אשר ערך בתאריך 5.3.20 ביקורת בנכס וצירף לתצהירו את דו"ח הביקורת על צרופותיו. יצויין כי העוררת ויתרה על חקירתו של מר אסף דניאל.

ביום 3.8.20 התקיימה ישיבה מקדמית וביום 30.11.20 נחקרו עדי העוררת.

8. תחילה יובהר כי לא הוצגה בפנינו הפניה לבקשת הפטור, אך מחקירתו הנגדית של מר סירפי ברור כי העוררת פנתה רק ביום 25.2.20 באופן שאינו מאפשר את קבלת הפטור כבר מיום 5.1.20. מועד הגשמים וזאת על פי לשונו המוקפדת של סעיף 330 ובהתאם לפסיקה ענפה בנדון.

9. לגופו של עניין, הודה בחקירתו מר סירפי, כי במועד ההשגה "העירייה כבר ניקזה את המים". בהמשך העד מבהיר כי הניקוז בוצע באמצע חודש ינואר, וגם העוררת עצמה הביאה מכולה ואספה את הפסולת.

מתברר כי העוררת ראתה את הנכס כנכס בר שימוש ועל כן "הצעתי את הנכס להשכרה לכמה אנשים". העוררת בחרה שלא להציג את הסרטון שמר סירפי טוען כי נמצא ברשותו ולא צירפה תמונות עדכניות על אלו שצירף התובע לעררו והנושאים את התאריכים ינואר 20, להמחשת ההצפה ו-17.5.20 להמחשת הנזקים.

10. ע"פ מסמך הערכת הנזקים שנערך ביום 17.8.20, לאור ביקור בנכס ביום 22.6.20 מסתכמים הנזקים בסכום של 22,700 ₪. מחקירתו של מר גרובר עולה כי סכום זה כולל 5,000 ₪ עבור ניקיון, דהיינו שמדובר בנזקים בהיקף של 17,700 ₪ וגם הם בעיקרם עוסקים בפירוק ובניה לרבות: "בניה מחדש של האלמנטים שנפגעו וצביעת דלת ברזל בעלות של 1,200 ₪". כל הממצאים הנ"ל אינם מתיישבים עם נזק בבחינת: "נהרס בניין...או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו".

לעניין זה ראה פסיקה ענפה דוגמת ת"א 96979/01 עיריית הרצליה נ' אדר אריה ואח', בש"א 592/02 בת"א 1422/01 אופיר כהן נ' עיריית חולון, עמ"נ (י-ם) 41713-11-11 גור אייל נכסיספ והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה ירושלים וכן עמ"נ (ת"א) 29825-10-11 גלגלי הפלדה 6 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה, עמ"נ 9130/11 ירשי המנות סוויסה נ' עיריית רחובות וכן הערתו של ביהמ"ש בתיק עמ"נ 46146-02-13 ליאורה מיכקשווילי נ' עיריית תל אביב: "הכל יסכימו שנכס שלא ניתן להשתמש בו בשל נזק קל שניתן לתקנו כמעט על אתר והעלות של התיקון קטנה, לא יחשב כנכס שאינו ניתן לשימוש".

כמו כן נפנה לעמ"נ 38386-10-19 יעקב יצחקי נ' מנהל הארנונה בעיריית רחובות שם קבע ביהמ"ש כי: "אין צורך לומר כי נכס מוזנח ומלוכלך אינו מגיע בהכרח כדי נכס שאינו ראוי לשימוש. הוא הדין בנכס שעל מנת לעשות בו שימוש ברמה גבוהה, יש לבצע בו שיפורים ושיפוצים בעלות גבוהה, אך עדיין ניתן לעשות בו שימוש ברמה נמוכה. שימוש (חוקי) כלשהו-די בו".

נפנה לדברי העד מר בועז גרובר בעמוד 3 לפרוטוקול: "הציוד שנתר במקום לא היה מוגדר על ידי כציוד זבל, אלא כציוד וחלפים שניזוקו כתוצאה מההצפה". העולה מן הדברים וגם מדו"ח הביקורת של חוקר השומה מיום 5.3.20, אשר לא נסתר והתצלומים שצירף, כי בנכס נמצאו ליפטים, קומפרסור וכלי עבודה נוספים, ומשכך הנכס שימש באותה עת, לאחסון ולא היה זכאי לקבלת הפטור.

11. באשר לתמונות שצורפו למסמך הערכת הנזקים יוער כי אין בדו"ח עצמו כל הפניה או הסבר ביחס ל-13 עמודי התצלומים שסופחו לדו"ח, אך מן החקירה הנגדית עולה כי תצלומים רבים כלל לא צולמו בנכס אלא במחסן במושב חגור לשם נטען כי פונו הפריטים. העד אינו יודע לומר מתי היה הפינוי וכאמור לעיל מוסיף כי הציוד שנתר במקום הינו בבחינת "ציוד וחלקים שניזוקו כתוצאה מן ההצפה".

12. אין הוועדה מוסמכת לדון בטענות של נזק לרכוש של מחזיק כלפי העירייה, אלא סמכותה של הוועדה מתכנסת, בנסיבות העניין, לבחינת תחולתו של סעיף 330 לפקודה על נסיבות המקרה שבפנינו.

13. לא שוכנענו מן הראיות שהציגה העוררת כי היא זכאית לפטור מארנונה בהתאם לס' 330 לפקודה ועל כן אנו דוחים את הערר.

14. יחד עם כל האמור לעיל, נזכיר לצדדים כי בסוף החלטתנו מיום 3.8.20, הצענו לצדדים "לבוא בדברים ביחס למועד הסמוך למועד האירוע כמועד בו היה הנכס לא ראוי לשימוש".

הצדדים לא מסרו את תשובתם. אנו מוצאים לנכון לחזור ולהמליץ בפני המשיב להתפטר, לפני משורת הדין, עם העוררת, ד' ביחס למועד הסמוך ליום קרות ההצפה, היינו לתקופה שמיום 5.1.20 ועד לסוף חודש פברואר 2020.

דווקא התקופה שקדמה לפניית העוררת מיום 25.2.20 אל המשיב, הייתה תקופה אשר ראוי היה להעניק בגינה פטור עבור נכס שאינו ראוי לשימוש.

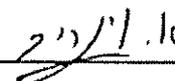
הצעה זו שהועלתה בישיבה המקדמית, מקבלת חיזוק, לאחר שהבנו מן הראיות כי עיריית תל אביב, התממהתה עד אמצע חודש ינואר 20, בבואה לשאוב את מי ההצפה. סביר להעניק פרק זמן קצר נוסף לעוררת, לתיקון נזקי ההצפה. לפיכך הצעתנו כאמור לעיל מתייחסת לתקופה שמיום 5.1.20, ועד לסוף חודש פברואר 20.

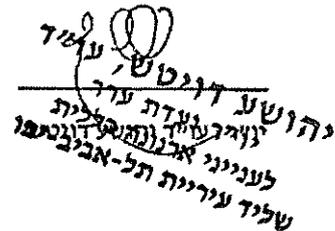
בנסיבות העניין לא ראינו מקום לפסוק הוצאות כנגד העוררת.

ניתן בהעדר הצדדים היום 30/8/21

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

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


חבר: אודי ויונוב, כלכלן


יהושע דונטש, עיריית תל-אביב
לענייני ארנונה ותשלום דמי עיריית תל-אביב
שליד עיריית תל-אביב