



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

תאריך : כג בניסן תשפא
05.04.2021
מספר ערר : 140021301 / 11:33
מספר ועדה: 12241

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

העורר/ת:

ווידסלבסקי אסף עידו מרדכי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10223767
מספר חוזה: 70590
כתובת הנכס: חיי אדם 9

- נ ג ד -

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

העורר/ת: ווידסלבסקי אסף עידו מרדכי, ווידסלבסקי טובה

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: הנכס הוא נכס בן 3 קומות המסווג כולו כמגורים. המחלוקת היא בשאלה האם יש לפצל את הנכס למספר נכסים נפרדים כבקשת העורר. לטענתנו שאלת פיצול הנכס למספר נכסים איננה בסמכות ועדת הערר, כפי שנקבע במספר החלטות של ועדת הערר. לגופו של עניין, קיימים טעמים טובים לדחיית הערר: שלא יצא חוטא נשכר (אין היתר בניה למגורים בקומות אלה, ולפיצול) ויעלות הגביה.

העורר: אני רוצה להציג את דוח החוקר בערר קודם שהגשתי ששם יש שרטוט של הקומות שם רואים את הדירות. בהיתר בניה כל קומה היא בנפרד. אני מציג היתר בניה. העירייה עושה איפה ואיפה. ברחוב חפץ חיים 10 שזה ממש לידי זה היה בניין תעשייתי והוא חולק לדירות. שם העירייה פיצלה את הנכס. פניתי לעירייה וביקשתי שיסבירו לי מה נעשה עם הנכס השני על מנת שאוכל לעשות אותו דבר ולקבל את הפיצול, אבל העירייה לא מסכימה להגיד לי. אני מפנה לתשובה להשגה ששם העירייה כותבת שהיא ראתה את הנכס מפוצל וגם התמונות שצורפו לתשובה לערר, ניתן לראות שמדובר בדירות. על סמך זה נתנו לי סיווג של מגורים. אני מפנה גם להחלטה של כב' הנשיאה אסתר חיות.

ב"כ המשיב: טענת הפליה לא נטענה בכתב הערר וממילא איננה בסמכות הוועדה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג בניסן תשפא
05.04.2021
מספר ערר : 140021301 / 11:33
מספר ועדה: 12241

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

העורר: ווידסלבסקי אסף עידו מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) מפרט את סמכותה של ועדת הערר. בהתאם לסעיף זה ניתן להגיש השגה וערר בגין 3 טעמים: אזור נכס, סוג הנכס, גודלו או השימוש בו וכן הטענה שאינני מחזיק.

מן ההשגה והערר וכן תשובת המשיב עולה כי המחלוקת בין הצדדים במקרה זה היא בשאלה האם ראוי שהמשיב יישום את הנכס כנכס מפוצל לכמה נכסים קטנים, באופן שכל דירה תקבל מספר נכס נפרד. המשיב מתנגד לפיצול המבוקש מטעמים שונים שפורטו לעיל. העורר טוען שהפיצול מתחייב מהיתר הבניה שניתן לבניין. כך או כך מחלוקת זו אינה נכללת בסעיף 3 לחוק לעיל ומשכך אין בסמכותינו להכריע בה. יש להדגיש שלא מדובר כאן בעניין של פיצול הסיווג של הנכס לכמה סיווגים שונים, שכן אין מחלוקת בין הצדדים שהנכס בכללותו צריך להיות מסווג כנכס למגורים. המחלוקת היא בשאלה האם ניתן לפצל את הנכס לכמה נכסים נפרדים. עוד נוסף שאין בסמכות הוועדה לדון גם בטיעונים של אפליה. בנסיבות אלו אין לנו אלא לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.04.2021.

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 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 פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: וינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית



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

תאריך : ב באייר תשפא
14.04.2021
מספר ערר : 140020401 / 11:52
מספר ועדה: 12247

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלין אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, רו"ח
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

ליף יהושע דרכון [redacted], ליף רחל דרכון [redacted]
חשבון לקוח: 10703908
מספר חוזה: 571095
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 140

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ליף רחל, ליף יהושע – אין נוכחות
יהודה שחר – נציג העוררים – אין נוכחות

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

פרוטוקול

השעה 12:00. אין התייצבות מטעם העוררים רחל ויהושע ליף או מטעם מי שטען שמייצג אותם מר יהודה שחר.

ב"כ המשיב: אבקש למחוק את הערר.

תאריך : ב באייר תשפא
14.04.2021
מספר ערר : 140020401 / 11:52
מספר ועדה: 12247

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ליף יהושע, ליף רחל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העולה מהחומר בתיק העורר לא פעל בהתאם להחלטת הוועדה מיום 27/11/2019. אין בתיק יפוי כח מטעם העוררים השוהים בחו"ל. בנוסבות אלה ולאור דחיות חוזרות ונשנות בתיק ובהעדר התייצבות מטעם העוררים אין סיבה להשאיר את התיק תלוי ועומד בפני הוועדה.

הערר נמחק ואין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 14.04.2021.

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.

י. ישראלי
חבר: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב באייר תשפא
14.04.2021
מספר ערר : 140021942 / 12:02
מספר ועדה: 12247

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

העורר/ת:

מרכוס רפאל תעודת זהות [REDACTED], טורגמן קלרה נגה תעודת זהות [REDACTED]
בן ישי מלכה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11120596
מספר חוזה: 1022626
כתובת הנכס: הרצל 89

- נ ג ד -

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

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

החלטה

החלטתנו מיום 11/11/2020 הורינו לצירופו של מר חיים קרנדזי כצד שלישי לערר. אין מחלוקת כי השוכר בנכס נפטר ולטענת העורר הוסכם עם בנו של המנוח כי הוא ימשיך להחזיק בנכס עד ליום 30/6/2020. המזכירות ניסתה לזמן את הצד השלישי באמצעות הכתובת שמסר העורר, אולם הדואר חזר. הועדה אינה מוסמכת לדון בסכסוך מחזיקים ועל אף זאת היא עשתה ניסיון לצרף את בנו של המנוח כצד שלישי לתיק וזאת לפני משורת הדין בכדי לסייע לעורר בין היתר בשל היותו לא מיוצג. לשאלתנו השיב העורר כי אין לו כל ידיעה כיצד לאתר את בנו של המנוח היום. בנסיבות אלו משמדובר בסכסוך מחזיקים ולאור העובדה שהעירייה פעלה בהתאם להודעת סיום חזקה בנכס מיום 1/6/2020 ובהתאם להוראות סעיף 325, 326 לפקודת העיריות לא נוכל להתערב בהחלטת המשיב. בפני העורר עומדת האפשרות לתביעה אזרחית כנגד בנו של המנוח. לאור האמור אין מנוס מדחיית הערר. אין צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.04.2021.

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.

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 : ז באייר תשפא
19.04.2021
מספר ערר : 140021899 / 09:32
140021898
מספר ועדה: 12248

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

העורר/ת:

עובדיה יעקב תעודת זהור
חשבון לקוח: 10833272
מספר חוזה: 993291
כתובת הנכס: לובטקין צביה 25
ע"י ב"כ עו"ד : זבולוני שמואל

- נ ג ד -

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

העורר/ת: עובדיה יעקב
ב"כ העורר/ת עו"ד : זבולוני שמואל

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: הערר הוגש ביחס לשני נכסים (584, 600) והטענה היא שיש לסווגם כמגורים. לאחר שבחנו את טענות העורר ולצרכי פשרה בלבד אנו מוכנים לקבל את העררים ככל שהדבר יתייחס לשנת 2020 היא השנה ביחס אליה הוגשו ההשגות והעררים. אני מפנה בעניין זה להשגות שהוגשו.

ב"כ העורר: אנו מבקשים להכיל את הערר גם על שנים עברו שכן החיובים שקיבלנו ביחס לשני הנכסים מתייחסים גם לשנים קודמות.

ב"כ המשיב: אנו מתנגדים להחלה רטרואקטיבית של ההסדר המוצע על ידינו לעיל שכן הדבר לא נמצא בסמכות ועדת הערר. בנוסף למיטב ידיעתי נכס 600 היה מוחזק ע"י מחזיק אחר עד לשנת 2020. רק בשנת 2020 המשיב ערך ביקורות בנכס בהן עמד על השימוש שנעשה בנכס בעקבות פניות העורר לגבי הסיווג.

ב"כ העורר: הליך בירור החיובים ביחס לנכסים נשוא ערר זה ונכסים נוספים שיש לעורר נמשך מזה זמן לא מבוטל וטרם הסתיים. מבלי להודות בטענות המשיב ומבלי להסכים להם ככל שהדבר נוגע לתקופה שקדמה לשנת 2020 ומבלי לפגוע בזכותו של העורר לטעון כל טענה ביחס לתקופה זו, אנו נקבל את הצעת המשיב ביחס לשנת 2020 שהחיוב של שני הנכסים יהיה תחת סיווג של מגורים.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : ז באייר תשפא
19.04.2021
מספר ערר : 140021899 / 09:32
140021898
מספר ועדה: 12248

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

העורר/ת: עובדיה יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הוועדה מברכת את הצדדים על כך שהגיעו להסדר ביחס לחיובי שנת 2020. כפי שהוסבר לצדדים הואיל וההשגה והערר נוגעים לשנה זו בלבד ממילא אין לוועדה סמכות לדון בטענות הנוגעות לשנים קודמות.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה דלעיל.

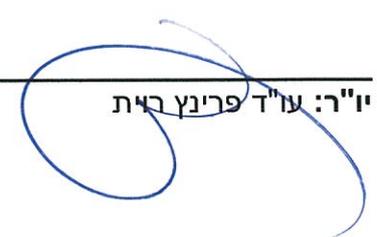
ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 19.04.2021.

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: וינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות



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

תאריך : ז באייר תשפ"א
19.04.2021
מספר ערר : 140022500 / 12:08
מספר ועדה : 12248

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

מיכאלי יוסף תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10983890
מספר חוזה: 878206
כתובת הנכס: אבן גבירול 192

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מיכאלי יוסף

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

פרוטוקול

העורר: אני אטמתי את חלק מהגלריה לאחר שהיה אצלי פקח של העירייה שאמר לי שאני אצטרך לשלם על החלק הזה. יש לי עסק לתיווך וסגרתי אותו. לא היו עסקאות ולא היו הכנסות בגלל הקורונה. בכמה ימים שהיה פתוח הגיע פקח.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באייר תשפא
19.04.2021
מספר ערר : 140022500 / 12:08
מספר ועדה: 12248

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מיכאלי יוסף

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

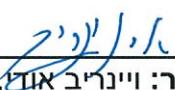
החלטה

העובדות בתיק זה אינן במחלוקת. העורר מודה שאטם חלק מהגלריה שכן סבר בתום לב שכלל שהוא אינו עושה בה שימוש הוא לא יחויב בארנונה. הדין אינו עם העורר כעולה מפסקי הדין אליהם הפנה המשיב בכתב התשובה לערר. לא ניתן להכליל בסעיף 330 מצב שבו נאטם חלק מהנכס ע"י הנישום. בנסיבות אלה לאחר שהדבר הובהר לעורר בדיון אין לנו אלא לדחות את הערר. בהסכמת המשיב לא ניתן צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.04.2021.

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


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באייר תשפא
20.04.2021
מספר ערר : 140022502 / 12:04
מספר ועדה: 12249

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ארמה וינטורה ורדה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10214440
מספר חוזה: 558788
כתובת הנכס: קהילת ורשה 9

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליאת אדלר ועו"ד אמיר מורצ'קי

נוכחים:

העורר/ת: ארמה וינטורה ורדה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר ועו"ד אמיר מורצ'קי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: הגעתי להסכמה עם העוררת שמאחר שלטענתה נעשתה פניה לרשות המיסים לבקשה להנחת קורונה נוספת היא תיצור אתנו קשר להעביר את המסמכים הרלבנטיים ומאחר ואין לוועדה סמכות בעניין הנחת קורונה החליטה העוררת למחוק את הערר מאחר ואין לה יותר טענות בעניין סיווג הנכס ובעניין הנחת הקורונה אנחנו נטפל בזה לפי המסמכים.

תאריך : ח באייר תשפא
20.04.2021
מספר ערר : 140022502 / 12:04
מספר ועדה: 12249

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ארמה וינטורה ורדה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות ומאחלים לעוררת בהצלחה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.04.2021.

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.

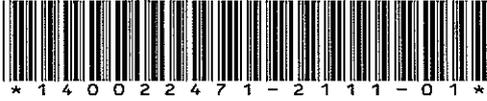
משה קורן

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח באייר תשפא
20.04.2021
מספר ערר : 140022471 / 12:20
מספר ועדה : 12249

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שניר חוה תעודת זהות [REDACTED], הירשפלד איטה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11154717
מספר חוזה: 1058183
כתובת הנכס: סוקולוב 75

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליאת אדלר ועו"ד אמיר מורצ'קי

נוכחים:

העורר/ת: הירשפלד איטה, שניר חוה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליאת אדלר ועו"ד אמיר מורצ'קי

פרוטוקול

העוררת: אמא שלי ניצולת שואה ונפטרה לפי שהגיע לגיל 100. הבאתי דוגמא למסמכים אישיים של אימי ז"ל. חיפשנו קונה לדירה ומצאנו קונה אם יחידנית לילדה קטנה. היא רכשה את הדירה עם החדר שינה והארונות קיר שהיו בו, היא רכשה את השולחן שהיה במרפסת ורכשה עוד ארון קיר ושולחן עבודה, עציצים וכסאות. אנחנו ניתקנו את הגז, הוצאנו את התנורים והכיריים גז, הוצאנו את המקרר מהחשמל והוא נשאר עומד, פינינו את המיקרוגל. התוצאה הייתה שרוב הדברים נשארו בידי הקונה והייתי צריכה להשאיר אותם בנכס. כשבא החוקר מטעם העירייה צילם כל מה שיש. הוא לא הקשיב להסברים שרציתי להגיד לו. אי אפשר היה להשתמש בדירה, כל מכשירי החשמל היו מנותקים. אי אפשר היה לנתק את המים כי היינו צריכים את השרותים. יש לי כאן את החשבונות שכמעט אפס תצרוכת. בחשבון החשמל ל- 10 חודשים היה 72 ש. כלומר ברור שהיה כמעט 0 שימוש בחשמל. הטלפון היה מנותק. לפי דעתי היו חפצים שנמכרו ביחד עם הדירה והיו צריכים להישאר ולכן הדירה הייתה ריקה משימוש. שילמתי את כל המיסים. אני ואחותי פנסיונריות ועברו את גיל 70. אמא שלי הייתה עיוורת וניצולת שואה ולכן קיבלה את כל ההנחות וארנונה. עם פטירתה כל ההנחות בוטלו ע"י העירייה. לא הצלחתי להתמודד עם העירייה ואני מבקשת פטור מנכס ריק ל- 6 חודשים.

העוררת הנוספת איטה: הוצאתי מכתב ביום 1/12 וכתבתי להם שכל הדברים שהיינו אמורים לפנות

פּוֹנוּ מֵהַדִּירָה, כְּלוּמַר מֵהַ שְׁלֵא הוֹעֵבֵר לְקוֹנֵת הַדִּירָה וּבִיקְשָׁתִי שֶׁנִּקְבַּל אֶת הַפְּטוֹר בְּאַרְנוֹנָה.

ב"כ המשיב: כְּעוֹלָה מֵהַבִּיקוּרֵת שֶׁנֶּעְרְכָה בְּחוֹדֶשׁ נּוֹבֵמְבֵר בְּדִירָה הָיָו כָּל הַחֲפָצִים וְכָל הַרְיָהוּט שֶׁמְפוֹרֵט בְּדוּחַ. לְמַעֲלָה מִזֶּה יֵשׁ לָנוּ מִכְּתָבִים אֲפִילוֹ מִסּוֹף חוֹדֶשׁ דְּצֵמֶבֶר שְׁכוֹתְבוֹת הָעוֹרְרוֹת בִּיחָד שֶׁבְּדִירָה יֵשׁנָם חֲפָצִים. גַּם הַיּוֹם אֲנִי שׁוֹמְעִים מֵהָעוֹרְרוֹת שֶׁהַדִּירָה מַעֲלֵם לֹא הִיָּתָה רִיקָה מִחֲפֶץ אִו אָדָם כִּפִּי שֶׁהַחֹק וְהַפְּסִיקָה מַחִיִּיבִים עַל מִנַּת שֶׁתִּהְיֶה זְכָאִית לְהִנַּחַת נֶכֶס רִיק. פּוֹרְטוֹ מִפִּי הָעוֹרְרוֹת חֲפָצִים רַבִּים שְׁלֵא פּוֹנוּ מֵהַדִּירָה. בְּנִסִּיבוֹת אֵלֶּה אֲנִי מוֹכִינִים לוֹתֵר עַל שְׁמִיעַת רְאוּיּוֹת וְאַפְשֵׁר לְעֵבֹר לְסִיכּוּמִים.

הָעוֹרְרוֹת: אֲנַחְנוּ מִבְּקִשׁוֹת לְמַחֹק אֶת הָעֵרֵר בְּנִסִּיבוֹת אֵלֶּה לְלֹא הוֹצָאוֹת.

ב"כ המשיב: אֲנִי מִסְכִּימִים.

תאריך : ח באייר תשפא
20.04.2021
מספר ערר : 140022471 / 12:20
מספר ועדה: 12249

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שניר חוה, הירשפלד איטה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מורים על מחיקת התיק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.04.2021.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון



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

תאריך : ט באייר תשפא
21.04.2021
מספר ערר : 140022382 / 13:51
מספר ועדה : 12250

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

נזריאן תמר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10047412
מספר חוזה: 44715
כתובת הנכס: לוינסקי 108 ג

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: נזריאן תמר
נזריאן לבנה – בת העוררת
ציון קרטה – בעלה של בת העוררת

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יאיר וידנה

פרוטוקול

נציגי העוררת: העוררת נכה 100% וחולת אלציימר ולכן אנו מייצגים אותה. אין אפשרות פיזית להביאה.
אני מבקשת לומר שמעקלים של העירייה פרצו לביתה ועיקלו כספים מהחשבון לפחות פעמיים.

ב"כ המשיב: הטענה בדבר הפריצה היא הרחבת חזית שלא נכללה בערר. לגופו של עניין היו עררים שהיו ונמחקו. אני אוכל לסייע לה לגבי תשלומי העבר. החנות במתחם סגור. בוצעו ביקורות ונמצא שהוא לא ראוי לשימוש. הוא סיים תקופה שנייה ונכנס לתקופה שלישית.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : ט באייר תשפא
21.04.2021
מספר ערר : 140022382 / 13:51
מספר ועדה: 12250

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נזריאן תמר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

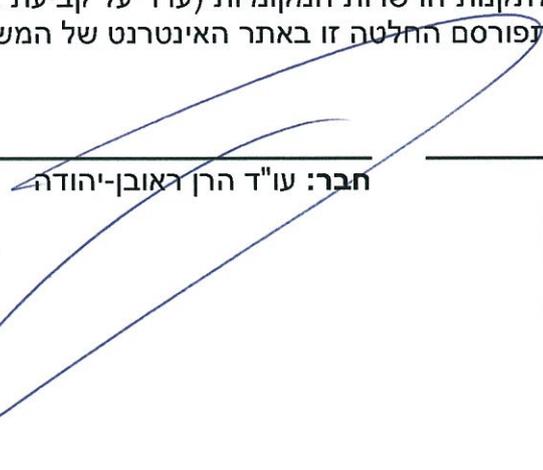
החלטה

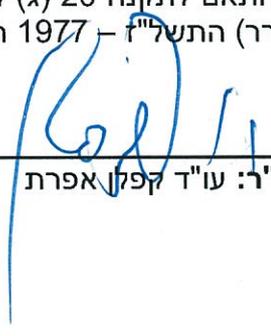
כעולה מדברי ב"כ המשיב ומתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 3/11/2020 הנכס קיבל המשך פטור מארנונה החל מיום 1/1/2020 בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. בנסיבות אלו ומשלטענת נציגי העוררת ככל הנראה מלוא החוב בגין התקופה השנייה לפי סעיף 330 – שולם מתייטר הצורך לדון בערר. לאחר שהסברנו לנציגי העוררת את התקופות הקבועות בסעיף 330 לפקודת העיריות וכי מעתה ואילך הם לא יחויבו בארנונה בגין הנכס, הם ביקשו למשוך את הערר. ב"כ המשיב בנדיבותו הסכים לסייע לנציגי העוררת לברר ולוודא כי אין יתרת חוב ארנונה בגין הנכס ביחס לתקופה השנייה. הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 21.04.2021.

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


חבר: ישראלי יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יד באייר תשפא
26.04.2021
מספר ערר : 140022122 / 13:09
מספר ועדה : 12252

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת:

סוויצ אפ בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11121683
מספר חוזה: 1024104
כתובת הנכס: השרון 10

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סוויצ אפ בע"מ- תום סמנכ"ל כספים ואחד מהבעלים

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

פרוטוקול

העורר: אני מבקש להצהיר כי פירוט המטלטלין שנמצאים בנכס הינם: כי רוב הציוד הנמצא היום במחסן משמש את העסק של העוררת.

ב"כ המשיב: על רקע הדברים האמורים ולאור המלצת הוועדה ולפנים משורת הדין לסווג את הנכס כמחסן החל מיום 1/8/2020.

תאריך : יד באייר תשפא
26.04.2021
מספר ערר : 140022122 / 13:09
מספר ועדה: 12252

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת: סוויצ אפ בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמוסכם בין מהצדדים יסווג הנכס מיום 1/8/2020 בסיווג של מחסן ובכך תם הדין בערר זה.

הוועדה מברכת את ב"כ המשיב על הסבלנות ועל ההסכמה המיוחדת בתיק זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.04.2021.

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.

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

שם הקלדנית: ליטל כליפה



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

תאריך : טז באייר תשפא
28.04.2021
מספר ערר : 140022494 / 11:00
מספר ועדה: 12254

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

העורר/ת:
אהרוני אליהו תעודת זהות [REDACTED], אהרוני אלישבע בסי תעודת זהות

חשבון לקוח: 10791849
מספר חוזה: 660735
כתובת הנכס: הרצל 72

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אהרוני אלישבע בסיף אהרוני אליהו

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

פרוטוקול

העורר: העוררת היא אמי בת 91. היא סיעודית. אני מייצג אותה. החנות ברחוב הרצל היא בבעלות אמי. לחנות צמודות שתי חצרות. החצרות רשומות ע"ש אמי. אני מבקש לפטור מחצית משטח החצר מאחר והשטח לא ראוי בשימוש. מדובר רק בחלק מהחצר. אני מציג בפני הוועדה חלק מהתמונות של החצר.

ב"כ המשיב: העירייה הכירה בכך שהנכס לא נמצא בשימוש. כרגע הוא נמצא בתקופה השנייה ועד ליום 31/12/2025 ואלו הוראות החוק לא ניתן לפטור את העורר מתשלום.

העורר: לאחר שקבלתי הסבר מפורט, אבקש למחוק את הערר.

תאריך : טז באייר תשפא
28.04.2021
מספר ערר : 140022494 / 11:00
מספר ועדה: 12254

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

העורר/ת: אהרוני אליהו, אהרוני אלישבע בסי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

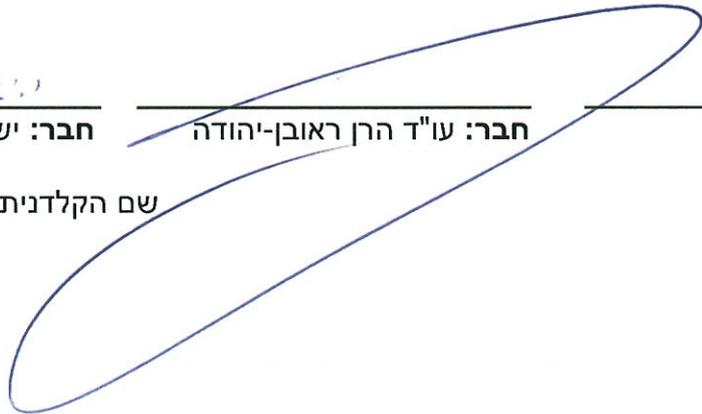
החלטה

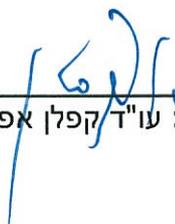
מדובר בנכס שקיבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וכעת נמצא בתקופה השניה ויש לשלם בגינו תעריף מזערי.
הסברנו את האמור לעורר וכן כי אין אפשרות לפטור את העוררת כליל מתשלום ארנונה לאור הוראות הפקודה.
בנסיבות אלו העורר ביקש למחוק את הערר.
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.04.2021.

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


חבר: ישראלי יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140021276

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140019937

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: חברת פא. לו פרויקטים 2015 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת בנכס הנמצא ברחוב המסגר 18 בתל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000222449 ח-ן ארנונה מס' 10804088 בשטח 785 מ"ר (להלן – "הנכס") בו פעל מועדון בשם "מונאמור" עד לסגירתו בנסיבות שיפורטו להלן.
2. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לתיאטרון, מחול וקונצרטים", ולחילופין לסווגו בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לריקודים". זאת בעוד המשיב טוען כי סיווג המתאים של הנכס הוא "בניינים שאינם משמשים למגורים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.
3. בהחלטת הוועדה מיום 9/7/2019, בהרכב קודם בראשות עו"ד רות פרינץ, נקבע כי המשיב יערוך ביקור נוסף בנכס בשעות הפעילות של הנכס בתיאום העוררת ובא כוחה ויגיש עמדתו בתוך 45 יום בנוגע להמשך ניהול ההליך. בהחלטה נקבע כי העוררת תאפשר למשיב לתעד את הפעילות בנכס על מנת שניתן יהיה לעמוד מקרוב על סוג הפעילות והנראות של הנכס.
4. ביום 23/9/19 הודיעו הצדדים כי עקב נסיבות שאינן קשורות לתיק הופסקה באופן זמני הפעילות בנכס ולכן אין אפשרות מעשית למלא אחר החלטת הוועדה. לפיכך התבקשה הוועדה להאריך את המועד להגשת תגובת המשיב.
5. ביום 5/11/2011 הגיש המשיב בקשה למחיקת הערר מן הנימוק שעד מועד הגשת הבקשה לא עלה בידי המשיב לערוך ביקורת כאמור חרף ניסיונות רבים מצידו לתאם זאת. ב"כ המשיב ציין כי הוא שוחח עם ב"כ העוררת מספר פעמים בהן הוא השיב כי לא עלה בידו ליצור קשר עם הגורמים הרלוונטיים אצל העוררת. במצב דברים זה, ולנוכח היעדר שיתוף הפעולה, התבקשה הוועדה למחוק את הערר. ביום 6/11/2011 התבקשה העוררת להגיש תגובה לבקשה זו בתוך 14 יום. במסגרת תגובתה מסרה העוררת, בין היתר, כי ישנה מניעה משפטית / עובדתית לקיים ביקורת בנכס עקב אילוצים שאינם קשורים בתיק זה והוסיפה

כי אין מקום למחוק את הערר מטעם זה. בעקבות כך הורתה יו"ר הוועדה על קביעת התיק לדיון מקדמי נוסף.

6. בדיון בעררים שנערך ביום 13/1/2020 הודיע ב"כ העוררת כי העסק סגור מזה מספר חודשים בשל צו סגירה של העירייה, לאחר שרישיון העסק של העוררת לא חודש. ב"כ המשיב טענה כי הסיבות בגינן לא חודש רישיון העסק של העוררת נוגעות לערר שבפנינו. בעקבות הנימוק שהציגה העוררת להיעדר שיתוף הפעולה בתיאום הביקורת הודיעה ב"כ המשיב כי היא חוזרת בה מהבקשה למחיקת הערר על הסף. בעקבות כך, התיק נקבע לדיון הוכחות מבלי שתואמה ביקורת נוספת בנכס.

תמצית טענות העוררת

7. מדובר בשאלה פרשנית הנוגעת לסיווג הארנונה בהתחשב באופי הפעילות בנכס אשר פעל כמועדון להופעות מוסיקאליות ומחול ארוטי בפני קהל.

8. חקירתו הנגדית של המצהיר מטעם העוררת התמקדה בעניינים טכניים בלבד והפסיקה שצורפה לראיות המשיב – שאלות שאינן קשורות לאופי הפעילות במועדון לצורך ההכרעה על סיווגו.

9. דו"חות המשיב מציגים תמונת מצב של המועדון שלא בשעות הפעילות כך שלא ניתן לראות בהם כראייה רלוונטית לתיק. הביקורת מיום 26/2/19 נערכה בשעות הבוקר והדו"ח משנת 2017 כלל לא רלוונטי להשגה שהוגשה בשנת 2019. במועד הביקורת בחודש פברואר 2019 המועדון היה פעיל ופתוח לציבור, וזאת עד חודש אפריל 2019, כך שלא הייתה מניעה אז לערוך בו ביקור בשעות אלו כפי שביקשה העוררת בשעתו.

10. העובדה שהמשיב נאות לקיים ביקורת בנכס רק לאחר הדיון המקדמי, כאשר המועדון נסגר, אינה צריכה לעמוד לחובת העוררת אלא לחובת המשיב. המצהיר מטעם העוררת הכחיש בחקירתו את הטענה כי הוא לא איפשר לערוך ביקורת נוספת בנכס לאחר חודש אפריל 2019.

11. המצהיר מטעם העוררת לא נשאל כל שאלה בנוגע לאופי הפעילות האמנותית במועדון, מהות וסוג הריקודים בו וזהות הרקדניות ולכן טענות העוררת בתצהיר אודות הפעילות במועדון לא נסתרו. משלא נסתרו טענותיה העובדתיות של העוררת בנוגע לאופי פעילות המועדון לא נותרו עובדות שנויות במחלוקת אלא שאלה פרשנית בלבד.

12. העוררת טוענת כי בניגוד למועדונים דומים אחרים, לא התקיימו בנכס ריקודים פרטיים, lap dance, לא היו חדרי ריקודי אינטימיים ולא התקיים מגע מיני בין הרקדניות ובאי המועדון, והתקיים בו ריקוד אמנותי שהוא גם ארוטי בפני קהל על במה בלבד. לטענתה, צוות הרקדניות לווה על ידי כוריאוגרפית מקצועית לקיום הפקות ריקוד בשילוב תלבושות ובליוי די גיי בקו מוסיקלי.

13. סיווג העוררת בסיווג השיורי של 'בניינים שאינם משמשים למגורים' אינה מתיישבת עם היותו של המועדון בעל מאפיינים ייחודיים וברורים העונים לאמור בסעיף 3.3.8 לצו הארנונה. גם לפי פרשנות המשיב לסעיף זה מדובר ב"מופעי בידור", ומחול הוא כל סוג ריקוד המבוצע מול קהל ונתפס כאמנות.

14. העוררת הפנתה להגדרות 'ויקיפדיה' לערכים סטריפ דאנס וריקוד עמוד והוסיפה כי לא ניתן לקבל את טענת המשיב כי אין מדובר באולם לאור גודלו.

15. לאחר שהמשיב הגיש לתיק הערר את פסק הדין בעמ"נ 67306-05-20 בעניין בייבי דולס העוררת הגישה הודעה בה היא חזרה על טענתה כי אין מדובר בסוג פעילות זהה והוסיפה כי פסק הדין בעניין בייבי דולס דחה את הערעור בשל האיחור בהגשתו וההתייחסות לסיווג באה כאמירה אגבית בלבד.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר ולהורות על סיווג הנכס לפי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה ולחילופין לפי סעיף 3.3.9 לצו.

תמצית טענות המשיב

16. לטענת המשיב בשנת 2007 שונתה הגדרת הסיווג בסעיף 3.3.9 לצו הארנונה כך שתכלול נכסים המשמשים אך ורק לריקודים. בכך בוטל הנוסח הקודם שהעניק סיווג מופחת לאולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור. המשיב מפנה לפסיקה שהפנתה למטרת התיקון, שנועדה להימנע מלהעניק תעריף מוזל לאולמות המשמשים למופעי בידור. המשיב טוען כי הרציונאל בדבר הוצאת מופעי בידור מסעיף זה לצו הארנונה רלוונטי גם לסעיף 3.38 לצו שעניינו אולם תיאטרון ומחול. המשיב מפנה את תשומת הלב לכך שהתעריף בסעיף 3.3.9 לצו, אולם תיאטרון ומחול, נמוך משמעותית מזה של אולם ריקודים בסעיף 3.3.8 לצו.

17. המשיב מפנה להחלטת הוועדה בעניין מועדון הבייבי דולס, בה נקבע כי פעילות מסחרית של מועדון חשפנות בה מגיעים לצפות בנשים למטרת גירוי מיני. בהמשך, ולאחר הגשת הסיכומים, הגיש המשיב הודעה על מתן פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי בעניין מועדון בייבי דולס (עמ"נ 67306-05-20) והפנה לאמירה האגבית של בית המשפט בעניין סיכויי הערעור המתייחסת לסיווג.

18. המשיב מפנה לביקורות שנערכו בנכס נושא הערר, כאשר באחת מהן ציין נציג העוררת כי במקום מועסקות 9-10 בנות אשר רוקדות מול ועם לקוחות בלבוש מינימאלי. וויתור ב"כ העוררת על חקירת עדי המשיב מוביל לכך שהאמור בדו"חות לא נסתר ובכלל זה הקביעה כי הנכס משמש כמועדון חשפנות.

19. המשיב מפנה להחלטות שצורפו לתצהיריו, מהם עולה כי הוצא לעוררת צו סגירה מינהלי עוד ביום 27/1/2019 ולכך שהעוררת מבקשת סיווג נמוך בגין עסק שפעל שלא כדין. המשיב

מפנה לאמור בהחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, בה מתואר העסק כמקום בו מתקיימים מופעי חשפנות.

20. המשיב מפנה לפסיקה בעניין פעילות של בידור מיני הכוללת תצוגה של נשים בתנועה בעירום מלא או חלקי לצורך גירוי של גברים אינו יכול להיכלל בתכנית בניין העיר של הבורסה. בפסק הדין נקבע כי המונחים מועדון ובידור לא כוללים מופעי מין כגון חשפנות לשם גירוי מיני, הצצה על מופע חי בעירום או על מעשה מיני. המשיב מבקש להחיל פרשנות זו מטעמי הרמוניה חקיקתית גם על צו הארנונה של העיר תל - אביב יפו, לאור החקיקה שנועדה לאסור ולמנוע החפצה של נשים, פגיעה בכבודן, ביזוין והשפלתן.

21. המשיב מדגיש כי פעילות של צפייה בריקודים בעלי אופי ארוטי אינה כזו שצו הארנונה התכוון לעודד באמצעות תעריף ארנונה מופחת. המשיב הפנה אף הוא להגדרתו של המושג מחול ביויקיפדיה וטען כי העוררת השמיטה חלק מן ההגדרה, לפיה צורות ריקוד שאינן אמנויות אלא משמשות למטרות אחרות (דוגמת בילוי, טקסים חברתיים, מסורתיים או דתיים, פולחן, ספורט, ריפוי וכדומה) אינן נכללות במונח מחול.

22. המשיב מוסיף כי הנכס אינו מהווה אולם כהגדרתו בצו הארנונה שכן הנכס מחולק למספר חדרים, ורחבת הישיבה היא בגודל 40 מ"ר בלבד כשהבמה המרכזית היא בגודל 20 מ"ר. ביתר החלל ישנם בר משקאות ועמדת די ג'יי, שולחנות סנוקר, ספות, שולחן, עמוד ריקוד, חדר ובו מיטה מסך טלוויזיה, מטבח, מקררים ועוד.

23. המשיב מוסיף כי בנכס מתקיימת פעילות מרכזית נוספת, שאינה כוללת רק צפייה במופע המרכזי, אלא משחקי שולחן, מכירת מזון ואלכוהול חדרים פרטיים לאירועים מצומצמים וכיו"ב.

24. לאור כל האמור המשיב טוען כי לא הוצגה תשתית עובדתית הנוגעת לפעילות שמתקיימת בנכס לטענת העוררת.

25. המשיב מוסיף כי העובדה שלא התקיימה ביקורת בנכס עומדת לעוררת לרועץ ולא להיפך, מאחר והמועדון נסגר בחשד לפעילות בלתי חוקית. גם בהעדר ביקורת נוספת בנכס העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח את טענותיה.

לאור כל האמור המשיב טוען כי מדובר במועדון חשפנות המקיים פעילות עסקית לכל דבר ועניין ואינו תואם את הסיווגים הכלולים בסעיפים 3.3.8 ו- 3.3.9 לצו הארנונה.

דיון והכרעה

26. באמור בפתח הדברים, לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לתיאטרון, מחול וקונצרטים", ולחילופין לסווגו בהתאם לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה "אולמות המשמשים לריקודים". זאת בעוד המשיב טוען כי סיווגו המתאים של הנכס הוא "בניינים שאינם משמשים למגורים" בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

27. בעקבות צו הסגירה שהוצא כנגד העוררת לא התאפשרה ביקורת נוספת בנכס בשעות הפעילות בנכס, כפי שהחליטה וועדת הערר בהרכבה הקודם, ועלינו להכריע ביחס לטיב הפעילות בנכס ולסווגה על פי החומר שבפנינו.

28. בדו"ח ביקורת שנערך בנכס ביום 9/11/2017 (מדובר בתקופה מוקדמת להשגה נושא הערר) תואר הנכס ככולל חלל מרכזי גדול ובו במה ועליה עמוד ריקוד, ספות, בר, משקאות חריפים, קופה. בנוסף נראו מספר חדרים שבחלקם עמוד ריקוד. עוד תוארו בפירוט מטבח, מחסן, חללים ובהם שולחנות סנוקר, מכשיר כספומט למשיכת מזומנים. בכניסה שלט עליו נכתב: "מופעים בלעדיים, חדר קריוקי, שולחנות קריוקי... מסיבות רווקים, ימי הולדת, אירועי חברה... לפרטים והזמנות:....".

בדו"ח הנ"ל נרשמה התייחסות הלקוח, איציק, כך:

1. המקום משמש כמועדון חושפנות.

2. במקום נערכים מופעי חושפנות בלבד....".

(כך במקור – הערת הוועדה).

29. בדו"ח ביקורת שנערך בנכס ביום 14/2/2019 תואר המקום כמורכב מחלל מרכזי גדול, בו מקומות ישיבה ביחס של כ- 35% משטח הנכס, כאשר באחד ממקומות הישיבה נראה עמוד ריקוד מותקן. במקום נראתה במה שגודלה כ- 20 מ"ר עליה עמוד ריקוד, ספות / כורסאות ושולחן. בנוסף נראתה רחבה שגודלה כ- 40 מ"ר, בר משקאות ועמדת די גיי. בנוסף, תוארו חדר ובו שולחנות סנוקר, מטבח, חדר המשמש לאחסנה של שתייה חריפה וכן חדר בו מיטה מוצעת ומסך טלוויזיה.

בדו"ח זה צויינה התייחסות העוררת, ובכלל זה של העד מטעם העוררת כך:

"הנכס משמש כמועדון חושפנות וריקודים...

במקום מוגשת שתייה חריפה ופרט ל: פלטת ירקות, צייפסוף נאצ'וס, אדממה לא מוגש אוכל במקום.

במקום מועסקות 9-10 בנות אשר רוקדות מול ועם לקוחות בלבוש מינימלי".

לדו"ח צורפו תמונות בהן נראה חלל ובו ספות רבות. על הבמה נראה עמוד ריקוד ובסמוך לו ספות ושולחנות שנראה שמאפשרות צפייה "מקרוב" גם על הבמה, אזור אחר בחלל ובו ספות מסביב לעמוד ריקוד, ובסמוך לו בר עתיר משקאות, חדר ובו שולחנות סנוקר, אזור אחסנה של משקאות וכוסות, ומטבח מצויד.

30. כעולה מן החומר שבפנינו ביום 27/1/2019 הוצא כנגד העוררת צו סגירה מינהלי בהתאם להוראות סעיף 23 (א) לחוק רישוי עסקים התשכ"ח – 1968 נוכח קיומו של חשד כי המקום

מאפשר לבאי המקום ועובדיו שימוש תדיר בסמים ובהם סמים מסוכנים כהגדרתם
בפקודת הסמים המסוכנים התשל"ג – 1973.

31. בפנינו החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו מיום 3/2/2019, כלומר בסמוך
למועד הביקורת בנכס, בבר"ש (ת"א) 72300-01-19 בבקשת העוררת לבטל את הצו האמור.
בית המשפט ציין בהחלטתו כי:

"המבקשת 1 (העוררת כאן – הערת הוועדה) מנהלת פאב בילוי
למבוגרים בשם "מונאמור" ברחוב ריב"ל 32 בתל אביב (להלן –
"עסק"). בעסק מתקיימים מופעי חשפנות ונמכרים משקאות
משכרים. לעסק אין רישיון עסק בתוקף מעל שנה בשל סירוב מצד
משטרת ישראל. העסק נחלק לשני מתחמים – מתחם V.I.P ומתחם
המבואב הפתוח לכלל הבליינים בעסק. המבקש 2 (העד מטעם
העוררת שבפנינו – הערת הוועדה) הוא המנהל הרשום והמנהל
בפועל".

כעולה מהחלטה זו, בעקבות חיפוש שבוצע בנכס נחקר העד מטעם העוררת תחת אזהרה
בחדש להחזקת מקום לשם זנות, סרסרות והחזקת סם לשימוש עצמי.

32. במסגרת הבקשה לביטול/ עיכוב צו הסגירה המינהלי טענה העוררת כי לא נמצא בדל ראיה
להוכחת חשד בדבר סחר בסמים וזנות. בהחלטתו קבע בית המשפט כי קיים יסוד סביר
לחשד שהנכס משמש לביצוע העבירות שצוינו בצו וכי קיים יסוד סביר לחשש שהעסק
ימשיך במתכונת עבריינית זו אם לא יוגבל השימוש בעסק. בהתאם למבחן הראיות
המנהליות נקבע כי אלו הוכחו כדבעי והבקשה לביטול / עיכוב הצו נדחתה.

33. העוררת הגישה ערעור כנגד החלטה זו לבית המשפט המחוזי בתל אביב (עפמק (ת"א)
67086-03-19). מהחלטת בית המשפט המחוזי בערעור עולה כי ביום 14/2/2019 הוגש כתב
אישום כנגד העוררת וכנגד העד מטעם העוררת הכולל שלושה אישומים בגין עבירות של
ניהול עסק – מועדון לילה ללא רישיון והפעלתו תחת סירוב המשטרה. הערעור נדחה תוך
שנקבע כי "אין חולק כי בית העסק נשוא הדיון – מועדון לילה, פועל ללא רישיון במשך שנה
וחצי וכי יש סירוב משטרה למתן רישיון....".

34. העוררת אמנם טוענת כי בנכס מתקיימת פעילות מחול / ריקוד, אולם היא לא המציאה כל
ראיה התומכת בטענה כי הבנות הן רקדניות המלוות על ידי כוריאוגרפית מקצועית ובהן
אלופת אירופה לשעבר בריקודי בלט. אלו טענות שנשמעו ללא כל תימוכין.

35. מכלל האמור עולה באופן ברור כי מדובר במועדון לילה המשמש לסוגי "בילוי" ועונג
שוניים; בית המשפט בשתי ערכאות תיאר את המקום כ"מועדון לילה", לדברי בעליו בשני
דו"חות ביקורת מדובר ב"מועדון חשפנות" בו ה"בנות" (שלא כונו באותו מועד "רקדניות")
רוקדות מול ועם הלקוחות, בו נמצאים שולחנות משחק - סנוקר, בר משקאות חריפים,
חדר פרטי ובו מיטה ומסך מטבח מאובזר ועוד. לכך מצטרף החשד לביצוע עבירות פליליות

כמתואר לעיל, כלומר בחשד המבוסס מבחינת כלל הראייה המינהלית לביצוע פעילות בלתי חוקית בנכס, שהוביל לסגירת המקום ולביטול הפעילות בגינה מבוקש כיום סיווג מופחת. אלו מתיישבים עם התמונות שצורפו לדו"חות הביקורת בהן מוצג חלל שאינו דומה כלל וכלל לאולם ריקודים או קונצרטים או מחול אלא נראה כמועדון בילוי המאפשר סוגי בילוי מגוונים. לאור כל אלו אנו קובעים כי מדובר בנכס המשמש כמועדון לילה ומועדון חשפנות.

36. התשובה לשאלה האם סעיפים 3.3.8 ו- 3.3.9 לצו הארנונה מיועדים לטיב פעילות מסוג מועדון לילה ומועדון חשפנות היא ברורה. המקום נושא הערר אינו משמש למחול וריקוד ואין לראות במועדון לילה / מועדון חשפנות כאולם המשמש להצגות תיאטרון מחול וקונצרטים.

37. תכליתו של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה, שעניינו "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים", נועדה להקל על נכסים מסוג זה, ולא נועדה עבור נכסים כגון זה של העוררת, אשר משמש לשימושים אחרים. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה כולל שתי דרישות מצטברות; האחת – שיהא מדובר באולם, והשנייה – כי הנכס ישמש לפעילויות הספציפיות המפורטות בסעיף. כעולה מלשון הסעיף, מדובר ברשימה סגורה וברורה של פעולות באולם, ולשונו מצמצמת. מן הסעיף עולה שהמחוקק ביקש לעודד פעילות תרבותית ספציפית, מסוגים מסוימים, באמצעות הקלה בתשלום הארנונה. לא נוכל לקבוע כי הפעילות מסוג זה שהפעילה העוררת היא כזו העונה על רשימת הפעילויות הסגורה המנויה בסעיף.

38. באשר לסעיף 3.3.9 לצו הארנונה שעניינו "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים למעט סטודיו למחול"; לשון הסעיף מתייחסת לנכס שבו מתקיימת אך ורק פעילות של ריקודים, ואף העוררת עצמה אינה טוענת כי במקום מתקיימת פעילות בלבדית של ריקוד מסוג זה או אחר. מכלל הראיות ברור, גם ללא קשר לשאלה האם מופע חשפנות הוא ריקוד, שאין מדובר בשימוש בלבד כאולם ריקודים. ברור כי במקום פועל בר, קיימים שולחנות משחק ומבוצעת בו פעילות "בילוי" מסוגים שונים שאינה חוסה, ללא קשר לטעמו האישי של מאן דהוא, לא תחת המונח אמנות ולא תחת המונח ריקוד.

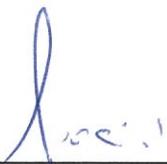
39. בשולי הדברים נוסיף כי העובדה שלא נערכה ביקורת נוספת בנכס בשעות הפעילות לאחר הגשת העררים אינה נזקפת לחובתו של המשיב במקרה זה, כי אם לחובתה של העוררת, זאת לנוכח הצהרת העד מטעם העוררת בתקירתו כי הנכס פועל ללא רישיון עסק מחודש נובמבר 2018. העררים שבפנינו מתייחסים לתקופה החל מחודש ינואר 2019 ועד לחודש מרץ 2020 כלומר לתקופה בה העוררת פעלה שלא כדין. פעילותה של העוררת, אשר הובילה בסופו של דבר לסגירת המקום בחודש אפריל 2019, אינה יכולה להיזקף לזכותה, שהרי יהא בכך בבחינת 'חוטא יוצא נשכר'.

סיכומו של דבר, במקרה זה אנו קובעים בהתייחס לתקופת המחלוקת כי הנכס שפעל כמועדון לילה וכמועדון חשפנות אינו משמש להצגת מופעי תיאטרון, מחול או קונצרטים ואינו משמש כאולם לריקודים בלבד, כנדרש בסעיפים 3.3.8 ו- 3.3.9 לצו הארנונה. לפיכך סיווגו על ידי המשיב נעשה כדין. **העררים נדחים. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.**

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

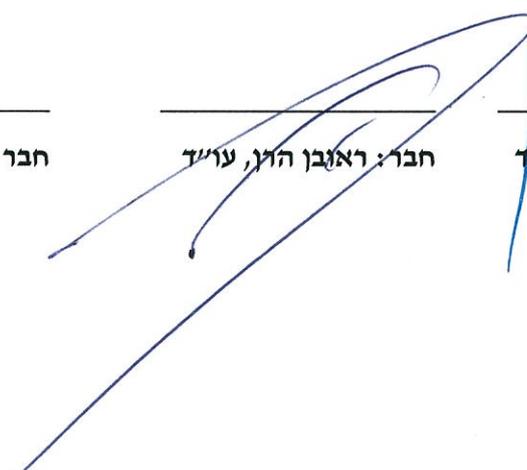
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשלי"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 7/4/2021.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הורן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: במת חוצות ע"ר 598-6-6-580

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב לינקולן 16 בתל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000445694 ח-ן ארנונה מס' 11049504 (להלן – "הנכס"). לטענת העוררת יש לסווג את הנכס על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה - "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים". לטענתה, לא ניתן לסווג את הנכס תחת הקטגוריה "משרדים, שירותים ומסחר" בהיותה מלכ"ר ובהתאם לפסק הדין של בית המשפט העליון בעמ' 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, ובכלל זה אינו עונה על סעיף 3.3.8 לצו. באשר לטענות בעניין הבימה, המשיב טוען כי טענת העוררת נוגעת לחוקיות צו הארנונה וסבירות התעריף, ולכן היא איננה בסמכות הוועדה.

2. העוררת היא עמותה ללא כוונת רווח, אשר על פי תעודת רישום העמותה שהגישה עוסקת ב"הנגשת תרבות לכלל שכבות האוכלוסייה, לרבות קידום אירועי תרבות הפתוחים לקהל הרחב ו/או במרחב הציבורי, יצירת אירועי תרבות ואמנות לרבות בחללים אלטרנטיביים". על פי תעודת הרישום, העוררת הציבה לעצמה כמטרה לפעול להגדלה ופיתוח המקצועיות והאמנות של האמנים ולחתור להפקות משמעותיות ובעלות תוכן אמנותי ותרבותי. כעולה מן התצהיר שהוגש מטעם מייסדת העמותה והמנהלת האמנותית, גב' יוליה גיניס (להלן – "המצהירה מטעם העוררת"), עיקר פעילותה של העוררת ביצירת מופעי רחוב חווייתיים הפתוחים לכלל הציבור במרחבים אורבניים – ציבוריים בתחומי העיר תל אביב.

3. לתצהיר מטעם העוררת צורפה טבלה המתארת את פעילות העמותה מן השנים 2014-2015 בה צוינו, בין היתר, פעילות תרבותית עבור חיילים, מפגש עם עיתונאים, מפגש צלמים, אירוע השקה לכבוד תערוכת גרפיטי, סיור אמנות בתערוכות הגלריה המרכזית, סיור

אמנות עם talking art, מופע במסגרת בתים מבפנים, תכנון אירועי חגיגות לתמח"ת ועוד. עוד הוצג מכתב תודה מאת התחנה המרכזית החדשה המשבח את פעילות העוררת בתחומי התחנה. לא הוצגה רשימת מופעים או הצגות רחוב או תיעוד של אלו. נעיר, כי אלו אינם מלמדים בהכרח כי העוררת היא "תיאטרון ציבורי", כטענתה, בהתייחס לעניין הבימה אלא מלמדים על פעילות אמנותית מגוונת.

4. באשר לפעילות בנכס נושא הערר; מחקירת המצהירה מטעם העוררת עלה כי העוררת מפעילה בנכס אולם חזרות לצורך הפקת הצגות תיאטרון ומחול וכן בית מלאכה המשמש את בעלי המלאכה, המעצבים והתופרים לצורך יצירת תפאורה ותלבושות המשמשים פעילות אמנותית זו. מעדותה עולה כי הנכס כולל למעשה שני חלקים עיקריים; האחד – **אולם חזרות** והשני – כזה המשמש לדבריה **כבית מלאכה** שבו מסומן על גבי התשריט "כלי עבודה, שולחן עבודה, ציוד הגברה ותפאורה, מחסן". לפי דבריה, התוצרים שנמצאים בבית המלאכה אינם מיועדים למכירה אלא משמשים לעבודה השוטפת של התיאטרון. במקום מיוצרים לדבריה בובות ענק ותלבושות. בהיבט של אחזקת התלבושות – תפירה מלאה של התלבושות נעשית אצל ספק חיצוני ואילו אחזקה של התלבושות ותיקונים כתוצאה מבלאי מבוצעים במקום. המצהירה העידה כי למעשה עיקר שטח הנכס הוא מדפים על גביהם מאוחסנות בובות ואלמנטים שונים המשמשים להופעות ואשר מיוצרים בבית המלאכה במקום. בנוסף לשטח זה, ישנו שטח בו נמצא ציוד טכני כמו ציוד הגברה.

5. באשר למופעים עצמם, המצהירה מטעם העוררת העידה כי "ההופעות עצמן אינן מתקיימות במקום. אין לנו בשנים האחרונות כל מופעים באולמות סטנדרטיים וכל המופעים של התיאטרון מבוצעים בחללים אלטרנטיביים כגון החלל של התמח"ת, ברחובות, בית העיר ועוד".

6. עדותה של המצהירה מטעם העוררת מתיישבת עם ממצאי הביקורת בדו"ח שנערך על ידי חוקר מטעם המשיב ביום 3/3/2019 וצורף לתצהיר מטעם המשיב. בדו"ח זה צוין תחת התייחסות הלקוח – אורי מעמותת "במת חוצות" כי "חלק מהשטח משמש כחלל חזרות של השחקנים וחלקו משמש להכנת התלבושות והתפאורה של המופעים ולמקום לא מגיע קהל ולא מתבצעות בו הופעות". תיאור הנכס עצמו ופעילות העמותה מתיישבים גם עם הממצאים בדו"ח הביקורת שנערך על ידי חוקר מטעם המשיב ביום 13/5/2019.

השאלה העומדת בפנינו היא מהו הסיווג המתאים לנכס זה.

7. בפתח הכרעתנו נציין כי אנו מברכים על פעילותה הייחודית של העוררת אשר פועלת כעמותה במרחב העירוני הציבורי ומעריכים את מקורותיה. יחד עם זאת, ייחודיות פעילותה של העוררת אינה מובילה למסקנה כי הנכס בו היא מחזיקה, על פי הפעילות המתוארת בו, עונה על תנאי הסיווג הספציפי המבוקש על ידה.

8. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה כולל **שתי דרישות מצטברות**; האחת – שיהא מדובר באולם, והשנייה – כי הנכס ישמש לפעילויות הספציפיות המפורטות בסעיף – תיאטרון, מחול, קונצרטים. כעולה מלשון הסעיף, מדובר ברשימה סגורה וברורה של פעולות הנערכות

באולם, ולשונו מצומצמת וברורה. מן הסעיף עולה כי מתקין הצו ביקש לעודד פעילות תרבותית ספציפית, מסוגים מסויימים, באמצעות הקלה בתשלום הארנונה, ולא כל פעילות שהיא שעושה שימוש ישיר או עקיף באמנויות כלשהן או במרחבים אחרים מלבד אולמות.

9. מן הראיות שהוצגו בפנינו עולה כי בנכס מבוצעת פעילות התומכת במופעי הרחוב שמבצעת העוררת במתחם הציבורי ולא בנכס. אין חולק כי אין בנכס אולם וכי בנכס עצמו לא מוצגות הצגות תיאטרון או מופעים אחרים. בנכס מבוצעות חזרות ומיוצרים האביזרים המשמשים למופעים וכוללים בובות ענק ותלבושות. בנוסף, נעשית בו תחזוקה של אביזרים ותלבושות אלו. כל אלו, מהווים פעילות המייצרת ומלווה את הפעילות האמנותית המבוצעת בחוצות העיר אלא שהמופעים עצמם מבוצעים בחוצות העיר ולא בנכס. העובדה שהמופעים/הצגות של העוררת מתקיימים במרחב הציבורי אינה מלמדת על הפעילות בנכס אשר בו, כעולה מן הראיות שבפנינו, מבוצעת פעילות אחרת שאיננה הצגת התיאטרון עצמה. כבר קבענו בעבר כי אין די בקיומה של זיקה לאחד משלושת התחומים המנויים בסעיף 3.3.8 בצו הארנונה, כדי להפוך את הנכס לאולם בו מתקיים תיאטרון/ מחול/ קונצרט שכן אין חולק כי הפעילות העיקרית- הצגת התיאטרון עצמה - אינה מבוצעת בנכס עצמו.

10. לשונו הברורה של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה קובעת כי סיווג זה יחול על אולם התיאטרון עצמו, כלומר אך ורק על המרחב בו מוצג בסופו של דבר התוצר האמנותי. בהיעדר אולם, כסאות, במה, בהעדר הצגה או מופע ובהעדר קהל במקום – לא ניתן לראות בנכס כאולם תיאטרון כנטען... העוררת סבורה כי יש לעודד את פעילותה, שהיא ללא כוונת רווח ולפי חזונה היא לתועלת הציבור, אולם כפי שעלה בדיון המקדמי קיימות דרכים אחרות לכך (העוררת הגישה בקשה להכרה כמוסד מתנדב למשל. יחד עם זאת, אין בטעם זה כדי לצקת ללשונו הברורה של צו הארנונה את שאין בו.

11. על פי הפסיקה, ככלל יש להעדיף הכללה של נכס תחת סיווג ספציפי, זאת ככל שהלשון והתכלית של הסיווג הספציפי מאפשרים זאת, על פני הכללתו בסיווג השירי, שבצידו תעריך גורף שאינו מתחשב בטיבם ומהותם הייחודית של נכסים שהמשותף להם הוא היעדר קטגוריה ספציפית. אלא שהשימוש 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 במאגרים). לאור כל האמור, ובהיעדר סיווג ספציפי התואם את פעילותה של העוררת, סיווגה בסיווג השירי כאמור בסעיף 3.2 לצו – "בניינים שאינם משמשים למגורים", נעשה כדין.

12. העוררת הוסיפה בשולי סיכומיה טענה כי יש לסווג את הנכס למצער כבית מלאכה. העוררת לא נימקה טענה זו, אולם מכלל החומר שבפנינו עולה כי אין ראשית ראייה לכך שהעוררת מעניקה שירות לכלל הציבור אלא לכל היותר עולה כי היא מתחזקת בו ציוד המשמש אותה עצמה. לכן בעניין זה העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי הנכס עונה על התנאים לסיווגו כבית מלאכה.

13. באשר לתחולת פסק הדין בעניין הבימה; טענת העוררת היא כי בהתאם לפסק הדין בעניין הבימה לא ניתן לסווגה כ"משרדים, שירותים ומסחר" ולכן לטענתה יש לראות בה כ"נכסים אחרים". העוררת לא הצביעה במסגרת טיעון זה על סעיף כלשהו בצו הארנונה לפיו יש לחייבה בארנונה, מה גם שכלל לא ברור, לא נטען ולא הוכח כי מכלול פעולותיה הופך אותה ל"תיאטרון ציבורי" כאמור בעניין הבימה. 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, וכי הפעילות היא זו שתקבע את סיווגה לצורך תשלום ארנונה. כך או כך, סמכות הוועדה כפי שנקבעה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 היא לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו". לפיכך, סמכותנו מצומצמת לשאלה הנוגעת לסוג הנכס והשימוש 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.

14. סוף דבר; משאין מחלוקת כי בנכס אין אולם תיאטרון הרי שלא ניתן להורות על סיווג הנכס על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. מכאן מסקנתנו כי סיווג הנכס על פי הסיווג השיורי כ"בניינים שאינם משמשים למגורים", בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה, נעשה כדין. הערר נדחה. אין צו להוצאות.

לנוכח הערת המשיב בסיכומיו, נציין כי אכן לא היה מקום לחריגה מהיקף הסיכומים שקבעה הוועדה מבלי שתוגש בקשה מתאימה, אולם קראנו את סיכומי העוררת עד תומם.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 14.4.2021.

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

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: ד"ר רמון בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב לינקולן 16, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000393278 ח-ן ארנונה מס' 11007180 בשטח 190 מ"ר בסיווג בתי קפה ומסעדות. לטענת העוררת יש להעניק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בשל ביצוע עבודות שיפוצים בנכס.
2. העוררת פנתה למנהל הארנונה בבקשה להעניק לה פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לאור שיפוצים שנערכו בו בין התאריכים 1/5/2018 - 24/10/2018.
3. ביום 7/2/2019 השיבה מנהלת המחלקה גבי תמי לוי במכתב לב"כ העוררת כי על מנת שיוענק לנכס פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, עליו לעמוד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, קרי, שהוא נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו ואין יושבים בו והמחזיק מסר הודעה בכתב על כך לעירייה. עוד ציינה גבי לוי כי מאחר ולא נמסרה הודעה בכתב במועד בו החלו העבודות בנכס, העירייה אינה יכולה לאמת כיום את מצבו העובדתי של הנכס לתקופת עבר והתאמתו לקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. לפיכך, הבקשה למתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לא אושרה.
4. בדיון המקדמי שהתקיים בערר טען ב"כ המשיב, בין היתר, כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בערר מאחר והודעת העוררת בדבר מצב הנכס נמסרה למשיב לאחר סיום השיפוץ ומאחר ותשובת המשיב שניתנה לעוררת לא ניתנה על ידי מנהל הארנונה עצמו.
5. לאחר שהוגשו סיכומים בטענה המקדמית החלטנו לדחות את הבקשה לסילוק הערר על הסף בהיעדר סמכות עניינית מן הטעם שכלל, כללי הסמכות העניינית נשענים על מבחן הסעד ולא על מבחן העילה או השאלה המשפטית. משטען ב"כ המשיב כי הוועדה מוסמכת לדון בסעד המבוקש, שהינו פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, הרי שבמסגרת זו היא

בעלת סמכות עניינית לדון בכל עילה או טענה משפטית שהיא הנוגעת לסעד המבוקש (מופרכת ככל שתהיה לשיטת המשיב). קיבלנו את טענת העוררת כי היא זכאית ליומה בפני ועדת הערר וכי תינתן לה הזדמנות להוכיח את טענתה, גם אם על פני הדברים, לנוכח הפסיקה אליה הפנה המשיב, סיכויי הערר אינם גבוהים. אלא שלא ניתן למנוע מהעוררת לנסות להביא את ראיותיה ולנסות להוכיח את טענותיה רק בשל העובדה כי במועד פנייתה למשיב כבר נסתיימו העבודות, ובכלל זה להצביע על הסיבה הגינה הוגשה הבקשה באיחור וכיו"ב.

נותר אם כך להכריע בערר לגופו.

תמצית טענות העוררת

6. המשיב אינו חולק על הטענה כי בתקופה מיום 1.5.2018 ועד ליום 24.10.2018 הנכס לא היה ראוי לשימוש ולא סתר את ראיות העוררת.
7. משהעוררת הוכיחה את תנאי הפטור יש לפרש את סעיף 330 באופן תכליתי גם אם התיעוד המובא בפני המשיב בדיעבד.
8. הבקשה לפטור הוגשה ביום 3.2.2019 לאחר שהעבודות בנכס הסתיימו אולם העוררת הציגה מסמכים המעידים על השיפוץ, היקפו ומשכו.
9. מנהל העוררת, מר יותם דוקטור, נחקר על תצהירו והאמור בו לא נסתר. מנהל הארנונה לא הגיש תצהיר מטעמו ולא הציג מסמכים או מידע שיש בידו בנוגע לנכס. לאור זאת הוכח כי בתקופה הרלוונטית לא ניתן היה לעשות בנכס שימוש.
10. העוררת הפנתה לפסיקה ממנה ניתן לטענתה ללמוד על אפשרות להעניק פטור מארנונה גם בדיעבד. העוררת מפנה לפסיקת ועדת הערר בערר 140021329 בה נדרשו מהעוררת פרטים נוספים – קבלות על היקף השיפוץ ואישור תביעה מחברת הביטוח אשר בעקבות הגשתם אושר לנכס פטור לפי סעיף 330.
11. בהתייחס ללשון סעיף 330 לפקודה אין צורך במתן הודעה מראש או בזמן השיפוץ דווקא ודי במסירת הודעה בכתב. העוררת מפנה לפסיקה בעניינם של שלושת התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודה; הנכס ניזוק מבחינה אובייקטיבית, מידת הנזק והעובדה שאין יושבים בו. התנאי הרביעי הוא מתן הודעה בכתב מבלי שנקבע מועד מתן ההודעה.
12. בפקודה לא נקבע כי הרשות המינהלית ניזונה אך ורק ממראה עיניה ובזמן אמת. גם אם ההודעה המאוחרת אינה מקלה על עבודת הרשות, עליה להפעיל שיקול דעת בדרכים נוספות מלבד מראה עיניים.
13. כאשר אין מחלוקת עובדתית בדבר מצב הנכס אין משמעות יתרה למועד מסירת ההודעה.

לאור כל האמור העוררת טוענת העוררת כי יש לקבוע שבין התאריכים 1.5.2018 ועד ליום 24.10.2018 הנכס ענה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ויש להעניק לו פטור בהתאם לסעיף זה.

תמצית טענות המשיב

14. יש להוציא את הראיות שצירפה העוררת לסיכומיה מאחר וצורפו שלא כדין לאחר שלב ההוכחות.

15. אין חולק כי העוררת לא מסרה הודעה למשיב בזמן אמת אלא רק חודשים ארוכים לאחר סיום השיפוצים, כעולה מעדות העד מטעם העוררת בדיון ההוכחות – בחודש פברואר 2019. הסיבה לאי הגשת ההודעה על פי העד היא היותו "לא מסודר מבחינה בירוקרטית".

16. העוררת עצמה לא חשבה שהיא זכאית לפטור ויועץ ארנונה שהגיע למסעדה לאחר פתיחתה הפנה את תשומת לב העוררת לכך.

17. המשיב מציין כי במסגרת החלטת הוועדה שלא לדחות את הערר על הסף, נקבע כי למשיב שמורה הזכות לטעון טענות מקדמיות נוספות בסיכומיו. המשיב מפנה לפסיקה, ובכלל זה פסיקת בית המשפט העליון, לפיה מסירת ההודעה היא מהותית לשם תחולת הפטור. על פי הפסיקה מדובר בחובה מהותית פוזיטיבית במטרה להקל על העירייה ולמנוע מצב שבו תצטרך לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה.

18. המשיב מפנה לכך שפטור מתשלום נקבע במשורה, בשל היותו הורג היוצא מן הכלל, ויש לפרש סעיפים אלו בצמצום וליתן פטורים והנחות במשורה.

19. הטענות לגבע מדיניות המשיב לא הוכחו וממילא מדובר בטענת אפליה שאינה בסמכות הוועדה.

20. לגופו של עניין; העוררת לא הוכיחה כי הנכס עומד בתנאי סעיף 330 לפקודה. המצהיר מטעם העוררת לא פירט את העבודות שבוצעו, מתי החל כל שלב, מתי הסתיים, והסתפק בטענה אודות שיפוץ אשר כשלעצמה אינה מצדיקה מתן פטור. העוררת לא הציגה כל ראיה בנוגע לתחילת העבודות ו/או מועד סיומן. באשר לתמונות שצורפו, לא ברור מתי הן צולמו ואילו חלקים בשיפוץ הן מתארות. במהלך השיפוץ הנכס היה מקורה עם ריצפה. החשבונות שהוצגו קשורות גם לרכישת ציוד ולא רק לשיפוץ. לא הוגשו תצהירים של בעלי מקצוע או על ניתוק הנכס מתשתיות. מן התמונות נראה כי בנכס ריצפה, תקרה וקירות תקינים ומחופים. לכן ניתן להתרשם כי דובר בעבודות התאמה ולא בשיפוץ מאסיבי ההופך את הנכס ללא ראוי לשימוש.

לאור כל האמור המשיב טוען כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

21. לטענת העוררת יש להעניק לה פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס נושא הערר החל מיום 1.5.2018 ועד ליום 24.10.2018 זאת בעוד אין מחלוקת כי בקשתה הוגשה רק באמצע בחודש פברואר 2019.

22. 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".

23. בהחלטת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך :

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

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

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

משמעותי. לעניין מס שבת התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

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

24. מכלל החומר שבפנינו עולה כי העוררת לא הגישה הודעה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות לפני ביצוע עבודות השיפוץ בנכס ו/או במהלכן. העד מטעם העוררת השיב בחקירתו כי "אני מאשר שפנתי לראשונה לעירייה לאחר שהסתיימו השיפוצים בחודש פברואר 2019, זמן ניכר לאחר סיום השיפוצים". באשר לסיבה לכך הוא השיב כי "הסיבה לכך שלא הגשתי בקשה במועד היא שאני אדם לא מסודר מבחינה בירוקרטית".

25. לאור זאת, אין עילה להתערבותנו בהחלטת המשיב שלא להעניק לעוררת את הפטור על פי הוראת פקודת העיריות, שכן הפסיקה קבעה שלצורך קבלת פטור כאמור, על המחזיק בנכס להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת ועל פי הפסיקה מסירת ההודעה היא תנאי קונסטיטוטיובי, והפטור מוחל ממועד מסירת ההודעה בלבד. ראו למשל עמ"נ 46146/02-13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב ועמ"נ 21629-06-10 חי יעקב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

26. יחד עם זאת, בנסיבות מקרה זה בחנו גם את טענותיה של העוררת לגופן, ומצאנו כי ממילא העוררת לא הרימה את הנטל להראות, בדיעבד, כי הנכס עונה על התנאים הקבועים בפסיקה למתן פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה.

27. בהתייחס לתמונות שצורפו לתצהיר מטעם העוררת, העד מטעם העוררת העיד כי "בהתייחס לתמונות שצרפתי בנספח 3, אני לא בטוח שאני צילמתי בעצמי". בהמשך, השיב

העד לשאלת הוועדה כי "אין לי יכולת לתת תאריך מדויק בו צולמו התמונות שצורפו לתצהירי". מכאן שתמונות אלו, גם אילו היו מלמדות כי הנכס נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו, כלל לא יכולות ללמד על תקופת השיפוץ שכן אין כל אינדיקציה למועד בו צולמו ובפרט לא בשאר מצבו העובדתי של הנכס על פני כששה חודשים, כמבוקש.

28. עיינו בכלל הראיות שצורפו לתצהיר מטעם העוררת. העוררת צירפה הצעת מתיר לשירות שנתי עבור מערכות סינון אוויר שאינה מלמדת על עבודת שיפוץ. חלק ניכר מן החשבונות, שלא לומר רובן, מתייחסות לרכישת ריהוט וציוד – קרמיקה, מקררים, תנורים, תאורת חימום, כיריים, דלפקים, שיש, כסאות, כסאות בר ועוד. לתצהיר צורפו קבלות על עבודות חשמל שונות, עבודת איטום בהיקף כ- 40,000 ש"ח, ביצוע עבודות שיפוץ ע"ס כ- 60,000 ש"ח מטעם תלתל בנייה וחשבונות נוספת על ביצוע עבודות הנדסה מטעם ארמה את בנט בע"מ בהיקף של כ- 100,000 ₪ שהעוררת לא פירטה את טיבן. עוד עולה כי העוררת הסתייעה בשירותי ניהול פרוייקט / פיקוח בנייה בסך כ- 25,000 ₪. (האחת מחודש יולי, כלומר לפני תחילת השיפוץ הנטען והשנייה מראשית חודש ספטמבר). העד מטעם העוררת אישר בחקירתו כי "יש חשבונות שצורפו לתצהירי שמתייחסות לרכישת ציוד".

29. לתצהיר צורף ביטוח עבודות קבלניות אלא שכעולה ממנו תקופת הביטוח לעבודות הינה מיום 1/8/2018 ועד ליום 10/9/18, תקופה בת כחודש אחד, שאינה חופפת לתקופה הנטענת לביצוע העבודות. באופן כללי ניתן להתרשם כי חשבונות הנוגעות לעבודת השיפוץ עצמה (ניהול, פיקוח, שיפוץ, הנדסה, קרמיקה) הן מחודש אוגוסט (למעט האיטום שנעשה מאוחר יותר שאין בו כדי להשליך בהכרח על מצבו הפנימי של הנכס) והחשבונות שצורפו בגין רכישות ציוד ועבודות חשמל הן ממועד מאוחר יותר.

30. העוררת לא פירטה את שלבי השיפוץ שלטענתה נמשך ששה חודשים, ומן החומר שבפנינו לא ברור האם כלל הריסת קירות רצפה חלונות ובאילו מועדים והאם התשתיות בנכס – מים וחשמל נותקו. מן התמונות שצורפו לא ברור איזה חלק מן הנכס נראה בהן והאם כלל הנכס היה במצב הנראה בתמונות או רק חלקו. כך או כך, בתמונות הנכס נראים רצפה, קירות וחלונות ואף נראה כי קיים בו מיזוג אוויר.

31. מכאן מסקנתנו כי ללא ספק בנכס בוצעו עבודות שיפוץ, אלא שלא הוכח בפנינו מהי תקופת השיפוץ, האם מדובר בשיפוץ שאינו מהווה "רק" עבודות התאמה למסעדה ומה היה משך התקופה בה הוא לא היה ראוי לשימוש.

32. 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". בהזדמנות זו נציין כי החשיבות למסירת הודעה למשיב במועד השיפוץ נועדה לכך שתיערך בדיקה עובדתית של הנכס והיו 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. ראיות

כאמור כוללות תמונות ברורות מכלל חלק הנכס שמועד צילומן ידוע, והן מתייחסות להיבטים העובדתיים השונים אליהם התייחסה הפסיקה ובכלל זה מלוא רצפת הנכס, התקרות, החלונות, הדלתות וכיו"ב.

33. בשולי הדברים נעיר כי בהחלט ייתכן וגם בעניינו של נכס זה, ככל שהמשיב היה עורך ביקורת במקום בזמן אמת, היו בפניו מכלול הנתונים עובדתיים שיכלו להוביל למסקנה כי הוא לא ראוי לשימוש בחלק מן התקופה הנטענת או כולה. אלא שבחינת הראיות על ידינו במסגרת הערר, ובדיעבד, גם אם נעשתה בבחינת למעלה מן הצורך, אינה מובילה למסקנה זו.

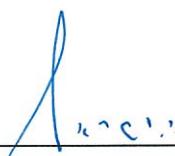
34. מכלל האמור מסקנתנו היא כי אמנם הוכח כי בנכס בוצעו עבודות שיפוץ והתאמה למסעדה, אולם העוררת לא הניחה בפנינו תשתית עובדתית המלמדת כי הנכס נהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו ומהו משך הזמן בו בוצע השיפוץ.

לאור האמור הערר נדחה בהיעדר עילה להתערב בהחלטת המשיב, כמו גם לגופו. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 14.4.2021.

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

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

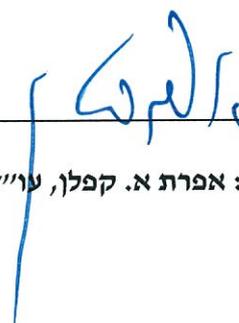


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לעניין ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140019048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררות: מ.ס. אטליז אבו חלוה 2016 בע"מ
אטליז אבו חלוה 2013 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

1. העוררות מחזיקות בחנות (אטליז) ברח' יפת 240 בת"א – יפו נכס מס' 2000384469. בעקבות ביקורת שנעשתה בנכס הוציא המשיב לעוררות חיוב ארנונה מתוקן ובו חייב אותן בגין שטחים נוספים במתחם בו פועלת החנות כדלקמן:
 - 1.1 שתי חניות בשטח 12.5 מ"ר כ"א ובסה"כ 25 מ"ר הנמצאות בסמיכות פיזית לחנות – מס' נכס 2000437306 (להלן: "החניות").
 - 1.2 יחידה בגודל של כ- 29 מ"ר הנמצאת בחצר בסמוך לחניות, נכס מס' 2000437303. שטח זה המשמש בין היתר לכניסה ויציאה לחניות וכן לחניה נוספת המוחזקת ע"י העוררות ואיננה במסגרת ערר זה. יחידה זו תיקרא להלן: "השטח התפעולי".
 - 1.3 כמו כן שינה המשיב את השטח המוחיב בנכס מס' 2000384469 מ- 151 מ"ר ל- 158 מ"ר, בעקבות גריעת 11 מ"ר בגין מחסן שהתברר שאינו קיים, והוספת שטח של 19 מ"ר בגין סככה.
 2. העוררת הגישה ערר זה כנגד חיובה בארנונה בגין החניות, בגין השטח התפעולי, ובגין מחסן בשטח 16 מ"ר הנמצא בחצר במפלס החנות ומחויב במסגרת נכס מס' 2000384469 (להלן: "המחסן"). העוררות טוענות בכתב הערר כי הן אינן מחזיקות באף אחד מהנכסים האמורים.
- לעניין החניות טענו העוררות כי מדובר בחניות הצמודות לדירות שמעל לחנות, כי בעלי הדירות הללו חונים שם וכי אין לעוררות אפשרות/או יכולת לעשות בהן שימוש.
 - לעניין השטח התפעולי נטען בערר כי שטח זה מהווה כניסה לשלש חניות. שתיים מהן הן החניות נושא הערר, שלטענתן כאמור הן בבעלות ובשימוש ייחודי של בעלי דירות אחרים בבניין, והחניה השלישית היא בשימוש העוררות. לטענת העוררות מדובר בשטח משותף שאין לחייבו. העוררות טוענות כי גם אם קיימת עילה חוקית לחיוב שטח זה בארנונה, על החיוב להתחלק בין כל הדיירים העושים שימוש בחניות.

- לעניין המחסן נטען בערר כי אינו שייך לעוררות, הן אינן עושות בו שימוש וכי דלת המחסן נעולה ומרותכת, כך שכלל לא ניתן לעשות שימוש במחסן.

3. המשיב הגיש תשובתו לערר ביום 09.12.2018.

- המשיב טען טענה מקדמית כי יש לסלק על הסף את הערר מחמת איחור בהגשתו. בנוסף, ולעצם העניין, טען המשיב כי החיובים הוטלו כדין וכי העוררות מחזיקות בכל היחידות נושא הערר.

- לעניין החניות טען המשיב כי בביקורת נמצא כי שטח החניות הוא שטח רציף ואינטגרלי לשטח החנות, כי העוררות עושות שימוש למעשה בחניות וכי לבעלי הדירות בבית קיימת חניה תת קרקעית נפרדת.

- לעניין השטח התפעולי נטען ע"י המשיב, כי מדובר בשטח בר חיוב בהיותו שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה, וכי הסעיף הרלבנטי לחיוב בצו הארנונה הוא סעיף 1.3.1 ט (מיקום הסעיף שונה בצווי ארנונה מאוחרים יותר ובשנת 2020 הוא 1.3.1 ח) הקובע כי: **"שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיוצ"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו"**. המשיב טען כי החיוב הוטל על העוררות מאחר ולפי ממצאי הביקורת הן עושות שימוש בשטח התפעולי.

- לעניין המחסן טען המשיב, כי השטח מצוי בחזקתן ובשליטתן של העוררות, וכי גם אם העוררות בחרו, מסיבותיהן, שלא לעשות בו שימוש, אין הדבר פוטר אותן מתשלום ארנונה בגינו.

4. ביום 01.01.2019 התקיימה ישיבה מקדמית בפני ועדת הערר בהרכב קודם. במהלך הדיון הודיעה ב"כ המשיב כי היא מוותרת על הטענה המקדמית לעניין האיחור בהגשת הערר. בהחלטת הוועדה נקבע כי תתקיים ביקורת נוספת במקום, ככל האפשר בנוכחות שני הדיירים שנטען כי הם מחזיקים בחניות, וכי הצדדים יודיעו עמדתם בקשר להמשך ההליכים לאור ממצאי הביקורת.

5. הצדדים לא הגיעו להסדר והתיק נקבע להוכחות. מטעם העוררות הוגש תצהירו של עו"ד סאמי אבלאסי, הבעלים של העוררת 1, ומטעם המשיב הגיש תצהיר מר נועם אדלר, חוקר חוץ. ביום 30.10.2019 התקיימה ישיבת הוכחות בפני ועדת הערר בהרכבה הנוכחי, בה נחקרו שני המצהירים.

6. בסיום העדויות ניתנה החלטת הוועדה, לפיה משפחת חלילי ומשפחת מנסור אשר לטענת העוררות עושות שימוש בחניות, יצורפו לתיק כצדדים שלישיים ויגישו תגובה לתיק ביחס לטענה לפיה הם עושים שימוש בחניות. בהמשך, הגישו העוררות הודעה לוועדה, לפיה הן מסרו את תיק הערר לשכן מר יוסף מנסור ביום 30.10.2019 והוא אישר בחתימתו את קבלת התיק והחלטת הוועדה. כמו כן נאמר בהודעה כי תיק הערר נמסר ביום 25.11.2019 לשכן בילאל חלילי באמצעות אמו, אשר סירבה לחתום על אישור קבלת החומר.

- לתיק הערר הוגש ביום 27.11.2019 מסמך הנחזה להיות חתום ע"י השכן מר יוסף מנסור. במסמך צוין ע"י מר מנסור כי הוא שוכר דירה בקומה א' בבניין ברח' יפת 240 ביפו וכן את החניה מס' 9, וכי החניה שייכת לדירה והוא עושה בה שימוש.

- המשיב הגיש תגובתו ביום 05.01.2020 ובה נטען כי אין לוועדה סמכות להורות או לכפות על הצדדים השלישיים ליתן תגובה או להתייצב לדיון. יחד עם זאת "לפנים משורת הדין

ועל מנת לנסות ולהגיע לחקר האמת" (כך בתגובה), לא התנגד המשיב לניסיון לצירוף הצדדים השלישיים. המשיב חזר בתגובתו על האמור בתגובת העוררות לעניין המסירות שבוצעו לצדדים השלישיים, וציין כי לאור אי קבלת תגובות מהצדדים השלישיים, מסתמא כי אין הם משתפים פעולה ואין דרך לכפות עליהם לשתף פעולה. לפיכך ביקש המשיב כי הוועדה תורה על הגשת סיכומים.

7. העוררות הגישו סיכומיהן ביום 24.02.2020 והמשיב הגיש סיכומיו ביום 04.05.2020. במסגרת סיכומי המשיב נטען (סעיף 7 לסיכומים), כי המשיב מבקש מהוועדה להורות לעוררות או לצדדים השלישיים להציג חוזי רכישה ושכירות מלאים המעידים על החזקתו ושימוש של צד ג' בחניה מס' 9, וכי רק לאחר קבלת מסמכים אלו והודעה בדבר חילופי מחזיקים, יוכל המשיב לגרוע את חניה מס' 9 ממצבת הנכסים שבחזקת העוררות.

8. לאחר עיון בסיכומי הצדדים החליטה הוועדה ביום 19.10.2020, כי על העוררת להמציא לתיק את הסכמי הרכישה המלאים ביחס לחניות מס' 8 ו 9 המעידים הן על בעלי החניות והן על שוכרי החניות, וכן את תשריט ו/או צו הבית המשותף. המשיב הגיש ביום 21.10.2020 בקשה לעיון מחדש בהחלטה מיום 19.10.2020, ולבטלה, בטענה כי אין לאפשר לעוררות להגיש ראיות נוספות לאחר שהסתיים שלב ההוכחות, כי הגשתן תיתן לעוררות יתרון בלתי הוגן וכי על הוועדה ליתן החלטתה על סמך החומר שבתיק.

בהחלטת הוועדה מיום 11.11.2020 נקבע כי לאחר עיון מחדש בהחלטה, ובשים לב לעמדת המשיב עצמו בסעיף 7 לסיכומיו, לא נמצא מקום לשינוי ההחלטה.

9. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 19.10.2020 הגישו העוררות ביום 03.12.2020 את תגובתן. לתגובה צורפו שני הסכמי רכישה של דירות בבניין; הסכם רכישה מיום 22.07.2009 בין מר שורוש חנא (שכונה "היזם") לבין הקונה מר בילאל חלילי לגבי דירה בקומה ב' לרבות חניה מס' 8, והסכם רכישה מיום 18.07.2010 בין היזם מר שורוש חנא לבין הקונה מר חליפי מישל לגבי דירה מס' 1 בקומה א' לרבות חניה מס' 9. צורף גם חוזה שכירות מיום 24.08.2020 בין שורוש חנא (שכונה "המשכיר") לבין יוסף ונסי מנסור, לפיו שכרו ה"ה מנסור מהמשכיר את הדירה מס' 1 כולל חניה מס' 9, לתקופה של שנה שתחילתה ביום 01.09.2020.

10. כמו כן צורף לתגובת העוררות תשריט אשר ככל הנראה איננו תשריט הבית המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין, אולם ניתן לראות בו את מיקום החניות מס' 8 ומס' 9 נושא המחלוקת, את החניה מס' 10 הסמוכה להן אשר בשימוש העוררות, וכן את השטח התפעולי שהוא משטח מרובע סגור במחסום חשמלי המהווה כניסה לשלושת מקומות החניה הנ"ל.

טענות העוררות

לעניין החניות

11. לגבי החניות טענת העוררות הינה טענת "איני מחזיק". העוררות טוענות כי החניות הינן בבעלות ובחזקה בלעדית של דיירים אחרים בבניין וכי העוררות עצמן אינן מחזיקות בחניות ואינן עושות בהן כל שימוש.

לטענתן, חניה מס' 8 היא בבעלותה ובשימושה של משפחת חלילי שהיא בעלת דירה בקומה ב' בבניין הכוללת את החניה הצמודה מס' 8. לגבי חניה מס' 9 טוענות העוררות כי זו נמצאת בשימושה הבלעדי של משפ. מנסור המתגוררת בשכירות בדירה בקומה א' בבניין, הכוללת גם את החניה הצמודה מס' 9. לטענתן משפ. מנסור שכרה את הדירה והחניה מבעליה מר מישל חליפי.

העוררות טוענות כי בהיות החניות הנ"ל בבעלותם ובשימושם הבלעדי של מחזיקים אחרים שהם תושבי הבניין, אין העוררות מחזיקות בהן ואינן עושות שימוש כלשהו בחניות הנ"ל, ולכן אין על העוררות חובת תשלום ארנונה בגין חניות אלו. העוררות מחזיקות בחניה אחת (חניה מס' 10) הגובלת עם החניות שבמחלוקת, ובגין חניה אחת זו הן משלמות את הארנונה.

12. בהמשך ההליך ובהוראת הוועדה כאמור, צירפו העוררות לטענותיהן חוזי רכישה מהיזם של דירות מס' 1 ומס' 2 בבניין אשר להן צמודות החניות מס' 8 ומס' 9. כמו כן הוגש לתיק מסמך הנחזה להיות אישורו של מר יוסף מנסור הדייר בדירה מס' 1 ולפיו הוא מחזיק ומשתמש בחניה מס' 9. בתצהירו של מר סאמי אבלאסי שהוגש מטעם העוררות, נטען כי בחניה מס' 9 חונה רכב מסוג מזדה מ.ר. 35-224-68 השייך למשפ. מנסור, ואילו בחניה מס' 8 חונה רכב מסוג ג'יפ מ.ר. 63-960-97. לטענתן מסמכים אלו תומכים בעמדתן כי החניות מוחזקות ע"י אחרים מדיירי הבניין אשר עושים בהן שימוש בלעדי.

לעניין השטח התפעולי

13. העוררות טוענות כי יחידה זו בשטח של כ 29 מ"ר, מהווה שטח קרקע שהוא הכניסה לשלוש החניות מס' 8, 9, ו 10. לטענתן שטח זה אינו משמש כלל את העוררות לרבות את החנות אותה הן מפעילות.

14. בתצהירו של מר סאמי אבלאסי נטען (סעיף 15) כי שטח זה, כמו שתי החניות, הוסף לחיוב הארנונה של העוררות מחמת טעות של המשיב או בגין "אי הבנת השטח".

15. בסיכומי העוררות נטען לעניין זה, כי העוררות אינן עושות שימוש בשטח התפעולי וכי המשיב לא הראה שימוש כלשהו של העוררות. כמו כן נטען כי אם העוררות היו עושות שימוש בשטח זה, היה הדבר חוסם את אפשרותם של השכנים להיכנס לחניות שבבעלותם ובחזקם.

16. עוד נטען בסיכומי העוררות, כי לא די בשימוש גרידא בכדי להצדיק חיוב ארנונה בקרקע תפוסה, וכי יש להוכיח שימוש ייחודי של העוררות על מנת לחייבן.

17. יצוין כי בכתב הערר העלו העוררות את האפשרות לחייבן באופן חלקי ויחסי בארנונה המוטלת על השטח התפעולי (סעיף 13 לכתב הערר), וזאת מאחר ואין חולק כי הן עושות שימוש בשטח ככניסה לחניה מס' 10 שבחזקתן. העוררות לא תזרו על אפשרות זו בתצהיר ובסיכומים מטעמן.

לעניין המחסן

18. העוררות טוענות כי מדובר במבנה נפרד בתצר הבניין אשר אינו בבעלותן ובחזקתן. מדובר במבנה נעול ששערי מרותכים, וכי גם אם רצו בכך אין באפשרותן להיכנס אליו או לעשות בו שימוש.

19. בתצהירו מיום 14.05.19 כותב מר אבלאסי כי נציג העירייה ראה במו עיניו כי הריתוך ישן מאד עם סימני חלודה, דבר המעיד כי הדלתות ננעלו ורותכו לפני שנים. העוררות לטענתן קיבלו את החזקה בחנות רק כשנתיים לפני חתימת התצהיר, וכי הן הגיעו למצב קיים בו המחסן נעול ואין להן אפשרות להשתמש בו (סעיף 18 לתצהיר).

20. כן טוענות העוררות כי לפי התשריטים שהוגשו, אין חיבור פיזי בין החנות שבחזקת העוררות לבין המחסן, ולטענתן לא ניתן לחייבן בארנונה בנימוק של החזקה ושימוש כאשר אין כאלה בפועל.

טענות המשיב

לעניין החניות

21. לאור העובדה כי ביום 27.11.19 נמסר לוועדה מסמך הנתזה להיות הודעה חתומה ע"י מר יוסף מנסור, לפיו הוא מחזיק בחניה מס' 9 הנכללת בהסכם השכירות שלו, ועושה בה שימוש, טוען המשיב (בסעיף 7 לסיכומיו) כי בכפוף לקבלת חוזה רכישה מלא המעיד כי משפחת חלייפי היא בעלת חניה מס' 9 (ע"מ שתירשם כבעלת החניה), וקבלת חוזה שכירות מלא בין משפחת חלייפי לבין משפחת מנסור המציין כי חניה 9 הנה חלק מן המושכר (ע"מ שמר מנסור יירשם כמחזיק בחנייה 9) – רק לאחר קבלת שני מסמכים אלו והודעה בדבר חילופי מחזיקים חתומה בידי יוסף מנסור (ככל ויימסר), יוכל המשיב לגרוע את חניה 9 ממצבת הנכסים שבחזקת העוררת. כל עוד לא הומצאו כל המסמכים הללו, יש להכריע את הערר לפי המידע שבפני הוועדה בלבד וככל שיוצגו המסמכים המשיב יוכל לפעול ולגרוע את חניה 9 מהנכסים לגביהם הוטל חיוב ארנונה על העוררות.

22. לטענת המשיב העוררות הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר לחניות. שטח החניות רציף ואינטגרלי לאטליז שבחזקת העוררות והוא מצוי במתחם מגודר שגורר בשער. בביקורת שבוצעה לפני הגשת הערר נצפו בשטחי החניות מתקני מתכת וארגזי פלסטיק רבים. כן נטען כי העוררות לא הוכיחו את זהות הבעלים בחניות ולא הציגו את צו רישום הבית המשותף שהוא המסמך הרלבנטי ביותר לעניין זיהוי החניות ובעליהן.

לעניין השטח התפעולי

23. לטענת המשיב, העוררות מודות בכתב הערר כי השטח התפעולי (הנקרא בסיכומי המשיב – "שטח הכניסה לחנייה") משמש כניסה לכל שלש החניות שבמתחם, שהן שתי החניות נושא הערר וכן חניה מס' 10 שבחזקת ושימוש העוררות, ולפיכך מודה בשימוש, ולו שימוש משותף עם אחרים, בשטח התפעולי. בנוסף, מאחר ובביקורת הראשונה מיום 20.02.18 נמצאו מתקני מתכת וארגזים בשטח חניה מס' 8 ומאחר והשטח כולו תחום וסגור בשער מתכת, הדעת נותנת כי העוררות עושות שימוש בשטח התפעולי מעבר לכניסה ויציאה לחניה מס' 10. לפיכך לשיטת המשיב יש לחייבן בארנונה בגין השטח התפעולי כולו.

24. המשיב טוען כי השטח התפעולי הוא בבחינת "שטח חצר בבניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אכסנה, מלאכה וכיו"ב...". בהתאם לסעיף 1.3.1 ט לצו הארנונה (היום סעיף 1.3.1ח), ולכן יש לחייבו במלואו.

לעניין המחסן

25. לפי התשריט נספח ג' לסיכומי העוררות, וכן לפי תרשימי המדידות שבוצעו מטעם המשיב, המחסן מסומן כ"מחסן למסחר". המחסן מצוי בסמיכות ישירה לאטליז של העוררת ולמשיב אין יכולת לשלוט או לפקח על גישת העוררות למחסן מותך האטליז. מכאן לשיטת העוררת ניתן להסיק כי העוררות הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר למחסן.

26. טענתו הנוספת של המשיב נסמכת על ההלכה כי משהטיל המשיב על העוררות את שומת הארנונה, על העוררות מוטל נטל ההוכחה להוכיח כי יש לנהוג אחרת. לטענת המשיב אין עליו חובה להציג לעוררות הוכחה כלשהי אם שטח כלשהו שייך לחנות אם לאו, ואין להטיל על המשיב להתערב בזכויות קנייניות בבניין. מאחר והעוררות לא עמדו בנטל להוכיח כי זהות המחזיק במחסן שונה ממה שנקבע ע"י המשיב, יש לחייב את העוררות בתשלום הארנונה בגין המחסן.

27. לאחר שעיינו בכלל הראיות שבפנינו, שמענו את העדים מטעם הצדדים בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 30.10.2019, ואף עיינו בתגובת מר יוסף מנסור שהוגשה ביום 27.11.2019 ובמסמכים שצירפו העוררות ביום 03.12.2020 בהתאם להחלטת הוועדה מיום 11.11.2020, הגענו לכלל מסקנה כי יש לדחות את הערר.

28. השאלה שבמחלוקת המשותפת לכל הנכסים נושא ערר זה היא האם העוררות תיחשבנה כ"מחזיק" בנכסים באופן שמוצדק לחייבן בתשלום הארנונה הכללית בגינם.

המקור החוקי להטלת הארנונה הוא סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג 1992 (להלן: "חוק ההסדרים") הקובע כי ארנונה תשולם בידי המחזיק בנכס, כמשמעותו בסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 1 לפקודת העיריות, מגדיר "מחזיק" – "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר..."

הפסיקה פירשה את המונח "מחזיק" כמי שיש לו את הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כאשר בד"כ מדובר במי שעושה שימוש בפועל בנכס ולא דווקא מי שיש לו את הזיקה המשפטית לנכס.

ראו לעניין זה – בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון (ביוב, ביעור יתושים וסילוק אשפה) נ' מועצה אזורית חבל מודיעין (פורסם במאגרים).

כבי' השופט דנציגר לאחר סקירת הפסיקה הרלבנטית סיכם כדלקמן:

"27. עולה מכל האמור לעיל כי "המחזיק" כהגדרתו בסעיף 1 לפקודת העיריות, לצורך החיוב בארנונה הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והשאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה כאמור תיענה על פי מבחן עובדתי. כפי שעולה מסקירת פסקי הדין דלעיל, בדרך כלל יהיה זה מי שעושה שימוש בפועל בנכס, אף כי באופן פוטנציאלי קיימים מחזיקים – בכוח נוספים, כגון בעלים. מאחורי קביעה זו עומדת התפיסה שתשלום הארנונה מתבצע כנגד קבלת שירותים שונים שמספקת הרשות המקומית לתושביה, אף אם הזיקה איננה ישירה, כפי שצוין לעיל. מכאן שכאשר אדם מחזיק בנכס ובמסגרת זו נהנה או יכול ליהנות מהשירותים שמספקת הרשות המקומית, במידה זו או אחרת, מוצדק יהיה לחייבו בתשלום ארנונה. זאת ועוד, ההחזקה לצורך החיוב בארנונה מתאפיינת, ככלל, ביכולת השליטה של האדם בנכס והיכולת לנצל את הנכס לצרכים שונים."

עלינו ליישם מבחנים אלו לנכסים נושא ערר זה.

לעניין החניות

29. בהתאם לצו הארנונה של עיריית ת"א לשנת 2018, סעיף 1.3.1 ד' – "שטח מקורה ושאינו מקורה המשמש לחניה בלבד, בבנין המשמש למגורים, אינו נכלל בשטח היחידה". בהתאם לכך לא יחויב שטח חניה בבנין מגורים.

מאידך בהתאם לסעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה – "שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו."

מכאן כי במידה וייקבע כי החניות נושא הערר נמצאות בחזקתם ובשימושם של דיירי קומות המגורים בלבד, לא זו בלבד שהעוררות פטורות מתשלום ארנונה בגינם, אלא שהחניות פטורות לכאורה מתשלום ארנונה בכלל. מאידך שימוש ע"י העוררת מחייב בתשלום ארנונה למלוא שטח החניות.

30. בכתב הערר טענו העוררות כי החניות נושא הערר (חניות מס' 8 ומס' 9) נמצאות בבעלותם של השכנים בבניין שמעל האטליז, כי החניות משמשות את בעלי הדירות, חונות בהן מכוניות קבועות ואין לעוררות אפשרות או יכולת לעשות בהן שימוש.

31. לתצהירו של מר נועם אדלר מטעם המשיב, צורפו שני דו"חות ביקורת שבוצעו על ידו בימים 19.02.2018 ו- 27.06.2019. הביקורת הראשונה נעשתה לפני תחילת ההליכים בתיק זה ואילו הביקורת השנייה נערכה במהלך ההליכים, לאור טענות העוררות ובהתאם להחלטת הוועדה בדיון המקדמי.

לדו"ח הביקורת הראשונה צורפו צילומים המעידים על המצב העובדתי באותה עת. באחד הצילומים נראית בחניה מס' 9 מכונית פרטית מ.ר. 68-224-35. בחניה מס' 8 לא נצפתה מכונית אולם על קיר המבנה התוחם חניה זו הוערמו ארגזי פלסטיק רבים וכן שולחן עבודה ממתכת וסולמות.

בתמונות נוספות שצולמו באותה ביקורת, נראה גם שער הכניסה למתחם שלוש החניות, כשלידו ערימה של ארגזי פלסטיק צבעוניים הזהים לארגזים שנמצאים בחניה מס' 8. כמו כן צורפו צילומים של חנייה מס' 10 שבחזקתן ושימושן של העוררות, כאשר בחניה זו קיים ארגז מתכת גדול וסגור, ובו מיכלי פלסטיק, תבילות נייר מגבת ושקים.

לדו"ח הביקורת השני שהתקיים כאמור במהלך הדיונים בתיק זה, צורפו צילומים נוספים. בחניה מס' 9 חנתה באותה עת מכונית מסחרית מסוג סיטרוואן ברלינגו מ.ר. 76-706-30. בחקירת המצהיר מטעם העוררות בדיון מיום 30.09.2019, אישר המצהיר מר אבלאסי כי מכונית זו שייכת לעוררות. לטענתו העוררות עושות שימוש בחניה זו לעתים נדירות. כמו כן הוסיף כי השער פתוח ולעתים חונים שם גם אחרים.

בתמונה נוספת שצולמה ע"י העד מטעם המשיב נראה כי ליד השער מונחת ערמת ארגזי פלסטיק צבעוניים, הקיר הצמוד לחניה מס' 8 נוקה מהארגזים והציוד שנראו בביקורת הקודמת, אולם כמה ערמות גדולות של ארגזים צבעוניים וכן מספר כיסאות הוערמו בחניה מס' 10. מדובר בארגזים זהים לאלו שנצפו בחניה מס' 8 בביקורת הראשונה.

32. בתשובה לשאלה בעניין הארגזים והציוד שנצפו בביקורת הראשונה בחניה מס' 8 השיב מר אבלאסי כי:
"הארגזים הנצפים בתמונה הם בוודאות לא של העוררת. השולחן שנראה בחניה גם הוא לא שייך לעוררת. איני ודע למי שייכים הארגזים"

לא נוכל לקבל תשובה זו. ארגזי הפלסטיק המרובים המופיעים בתמונות משמשים לשינוע סחורות, וסביר שהם מתאימים לשינוע סחורות לעסק האטליז המופעל ע"י העוררות. המצהיר מטעם העוררות, שהוא אדם המצוי במקום, אינו יכול להיתמם ולטעון כי אינו יודע של מי הארגזים, מה גם שלא נטען בשום שלב כי מישהו אחר בבניין הוא בעל עסק כלשהו שיכול לעשות שימוש בארגזים.

זאת ועוד, כפי שנראה בתמונות שצולמו בשתי הביקורות, עושות העוררות שימוש לצרכי אחסנה בחניה מס' 10 שבתזקתן. בביקורת הראשונה נצפו ערימות ארגזים בחניה מס' 8 ואילו בחניה מס' 10 נראה ציוד ומלאי אחרים השייכים ככל הנראה לעוררות. בביקורת השנייה לעומת זאת הייתה חניה מס' 8 נקייה מהארגזים אולם ערימות גדולות של אותם ארגזים (מבחינת גודל, שימושיות וצבעים) נצפו בחניה מס' 10.

33. הראיות הנוספות שהוצגו ע"י העוררות לא תרמו לשכנוע הוועדה באמיתות עמדת העוררות. העוררות הציגו לוועדה מספר מסמכים נוספים במטרה לאפשר לה להבין למי הזיקה הקרובה ביותר לחניות:

- לעניין חניה מס' 8 הציגו העוררות הסכם מיום 22.07.2009 לפיו רכש מר בילאל חלילי מהזים מר שורש חנא דירה בקומה ב' בבניין כולל חניה מס' 8.
 - לעניין חניה מס' 9 הציגו העוררות הסכם מיום 18.07.2010 לפיו רכש מר חלייפי מישל מהזים מר שורש חנא דירה מס' 1 בקומה א' בבניין כולל חניה מס' 9. כן הוצג הסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 24.08.2020 לפיו דירה מס' 1 בקומה א' כולל חניה מס' 9, הושכרה ע"י שורש חנא ("המשכיר") לה"ה יוסף ונססי מנסור.
 - בנוסף, לעניין חניה מס' 9, הוגש לתיק הערר ביום 27.11.2019 מסמך שכותרתו "תגובה בהתאם להחלטה מיום 30.10.19". במסמך זה נטען ע"י מר יוסף מנסור ת.ז. 023114945, כי הוא ומשפחתו שוכרים ממר מישל חלייפי את הדירה מס' 1 בקומה א' כולל חניה מס' 9 בבניין ברח' יפת 240 ביפו, וכי הוא עושה שימוש באותה חניה ומחנה בה את רכבו מאז ששכר את הדירה ועד היום.
34. כקבוע בפסיקה וכמפורט לעיל, הבעלות כשלעצמה איננה מהווה ראיה חותכת לגבי השימוש בנכס. במקרים רבים בעל הזיקה הקרובה ביותר /או מי שמשמש בנכס הלכה למעשה איננו הבעלים, או שיש גם משתמשים נוספים. מצאנו כאמור לעיל כי העוררות עושות שימוש בחניות, והעובדה כי בעלי דירות או שוכריהן עושים גם הם שימוש בחניות, גם אם אכן כך הוא, איננה משחררת את העוררות ממעמדן כמשתמשות, מה גם שנמצא כי טענתן לפיה אין להן אפשרות לעשות שימוש בחניות איננה נכונה.
35. נציין כי תגובתו של מר של יוסף מנסור לפיה הוא שוכר את הדירה ממר מישל חלייפי, אינה מתיישבת עם הסכם השכירות שהוצג, ולפיו משפחת מנסור שוכרת את הדירה ממר שורש חנא. אי התאמה זו מקשה על קבלת טענת העוררות לעניין החניות.
36. העוררות יכולות היו להזמין לעדות את ה"ה מנסור וחלילי לשם הוכחת חזקתם ושימושם בחניות. לוועדת הערר סמכות לזמן עדים ולכפות התייצבותם עפ"י סעיף 28(א)(1) ו (2) לחוק בתי דין מנהליים התשנ"ב 1992. העוררות נמנעו מהזמנת העדים החיוניים להוכחת עמדתן.
- "כלל נקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה שהיא לטובתו. ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק שאילו הובאה הראיה הייתה פועלת נגדו"**
- ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג ואח' פד"י מז(2) עמ' 605 בעמ' 615.
- כידוע נטל ההוכחה להראות כי חיוב הארנונה אינו כדין מוטל על העוררות – ראה רע"א 1436/90 גיורא ארד נ' מנהל מס ערך מוסף פד"י מ"ו (5)101, 107; עמ"י (ת"א) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב (פורסם במאגרים).
37. אנו קובעים כי העוררות לא עמדו בנטל הראיה המוטל עליהן להוכיח את טענתן, וזאת בנוסף לממצאים העובדתיים שפורטו לעיל ותומכים בעמדת המשיב. לפיכך אנו מסיקים כי העוררות עושות שימוש בחניות מס' 8 ו 9, הן לצרכי חניה, והן לצרכי אחסנת ארגזים, ריהוט וכיוצ"ב.
- לפיכך אנו קובעים כי חיוב העוררות בארנונה בגין שתי החניות נושא הערר הוא כדין.

לעניין השטח התפעולי

38. משקבענו כי העוררות עושות שימוש בפועל בחניות מס' 8 ו 9 נושא המחלוקת, ובהינתן שהן משתמשות גם בחניה מס' 10, וכאשר שלושה מקומות חניה אלו נמצאים במתחם מגודר שנסגר בשער מתכת, נראה כי אין מנוס מקביעה כי חיובן בארנונה גם בשטח התפעולי, שהוא שטח הכניסה שלאותן שלוש חניות, נעשה כדין.

39. כבר צוין בהחלטה זו, כי סעיף 1.3.1(ט) לצו הארנונה לשנת 2018 קובע כי "שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו."

בתשובתו לערר וכן בסיכומיו, דחה המשיב טענה אפשרית של העוררות לפיה אין לחייב את השטח התפעולי בהסתמך על סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה לשנת 2018 (היום סעיף 1.3.1(ז)), הפוטר שטחים משותפים בבניין שלא למגורים, אלא אם קיים מחזיק אחד המחזיק ב 80% לפחות מהשטח שאינו משותף. בדיקת טענות העוררות הן בכתב הערר והן בסיכומים מטעמן, מראה כי העוררות לא העלו טענה זו, ולכן אין ספק כי הסעיף הרלבנטי לצורך חיוב הארנונה בשטח התפעולי הוא סעיף 1.3.1(ט).

40. העוררות עושות שימוש בשטח התפעולי הן לצרכי כניסה ויציאה לחניות והן לשימושים נוספים. כפי שניתן לראות בתמונות שצורפו לביקורת המשיב, מאוחסנים בחניות ארגזים רבים, שהדעת נותנת כי הם שייכים לעוררות ומשמשים בעסק המופעל על ידן - ראה לעניין זה את תשובת העד מטעם המשיב בפרוטוקול העדות, המעיד לגבי הארגזים כי **"ניתן לראות שזה חלק מסחורת החנות"**.

כמו כן, בתמונות שהוצגו ואשר צולמו ע"י העד במהלך שתי הביקורות בנכס, נראים ארגזי פלסטיק צבעוניים השייכים כאמור לעוררות, בסמוך לשער הכניסה בתוך השטח התפעולי. מכאן כי נעשית באזור זה פעילות עסקית של העוררות מעבר לחניה גרידא. גם אם יש מבקרים ואו משתמשים נוספים בשטח זה, אין הדבר פוגע בחובת העוררות לתשלום ארנונה בגינו.

41. לפיכך אנו קובעים כי לעניין השטח התפעולי, הדין הוא עם המשיב. חיוב הארנונה נעשה כדין, ואנו דוחים את הערר ביחס לשטח זה.

לעניין המחסן

42. המחסן מחויב במסגרת נכס מס' 200384469 בשטח כולל של 158 מ"ר. לפי נספחים ג' וד' לכתב הערר, נכס זה כולל את האטליז עצמו בשטח של 123.44 מ"ר, סככה בשטח 19.05 מ"ר והמחסן בשטח 16 מ"ר (סה"כ 158.49 מ"ר).

43. ביום 05.03.2018 נשלח לב"כ העוררות מכתב מטעם המשיב (נחתם ע"י הגב' שגית יעקב – מנהלת המחלקה) אשר הודיע על שינויים ברישום המחזיקים בנכס (המכתב צורף ע"י העוררות כנספח ד' לכתב הערר). בעקבות מכתב זה הוגשה ההשגה, ולאחר שנדחתה ההשגה הוגש הערר. במכתב נספח ד' הנ"ל, צוין לעניין הנכס שמספרו 200384469, כי שטחו שונה מ 151 מ"ר ל 158 מ"ר. השינוי נבע מביטול מחסן בשטח 11 מ"ר ומתוספת סככה בשטח 19 מ"ר. סימוכין נוספים לעובדות הנ"ל ניתן ללמוד מתרשים המבנה שצורף לכתב התשובה של המשיב, כחלק מהביקורת בשטח מיום 19.02.2018 שנערכה ע"י בוחן המשיב מר נועם אדלר, אשר גם העיד במסגרת הערר. בתרשים זה סומן המחסן הנ"ל בשטח 11.15 מ"ר, וצוין כי שטח זה אינו קיים. לכן צוין במכתב המשיב הנ"ל כי שטח זה נגרע מחיוב הארנונה. כן סומנה הסככה שהוספה בשטח 19 מ"ר.

44. בעקבות מכתב המשיב הנ"ל, נספח ד' לכתב הערר, הוגשה כאמור ההשגה ובעקבותיה הערר. הסעיפים בכתב הערר המתייחסים למחסן הם סעיפים 15-19.

בסעיף 15 לכתב הערר טוענות העוררות כדלקמן:

**"15. במדידה שבוצעה הוחלט על תוספת מחסן בשטח של 16 מ"ר
המדובר במחסן המופיע בתשריט נספח ג' לערר זה" (ההדגשה איננה במקור)**

בכך נתפסו העוררות לכלל טעות. בביקורת שנעשתה מטעם המשיב ואשר שימשה יסוד לחיובים החדשים לא נעשה כל שינוי לעניין המחסן בשטח 16 מ"ר שהיה קיים בחיוב גם לפני כן. כאמור לעיל, המשיב גרע מחסן אחר בשטח של 11.15 מ"ר אשר התברר כי לא קיים בשטח, ומאידך הוסיף סככה בשטח 19 מ"ר, אשר כפי שניתן לראות בתשריטי הביקורת, צמודה לחניות. לעוררות אין טענה בערר לעניין הוספת הסככה.

45. מכאן כי הערר מתייחס לשטח אשר לא הוסף ע"י המשיב בשנת 2018, וכי טענת העוררות בערר כי הוסף שטח חיוב "חדש" בגין המחסן איננה נכונה. הערר מכון רק לגבי שטחים "חדשים" שהוספו ע"י המשיב ולא כלפי שטחים שהם חויבו בגינם גם בעבר. מכאן שאין בפנינו למעשה ערר על שטח המחסן.

46. בעיקרון אין מניעה לעוררות לטעון גם כנגד חיובן כמחזיקות בשטחים שבעבר חויבו בהן. לו היה ברצונן לעשות כן, היה עליהן לטעון זאת במפורש בכתב הערר והן לא עשו כן. יצוין כי המשיב עצמו, משנוכח כי שטח מסוים שהעוררות חויבו בו בעבר לא קיים עוד (הכוונה למחסן בשטח 11 מ"ר ששרטוטו מופיע בדו"ח הביקורת מיום 19.02.2018 המצורף לתשובת המשיב לערר), ביטל שטח זה מחיובן של העוררות, כפי שנאמר במכתב המשיב לעוררות נספח ד' לכתב הערר. מאידך לאור האמור לעיל, לא חל כל שינוי בחיוב אותן מבנה הנקרא "מחסן" ואין הסבר מדוע החליטו העוררות לטעון כנגד חיובן בו דווקא בשלב זה, כאשר לא טענו נגדו בעבר.

47. למען הסר ספק, נציין כי נתנו דעתנו לטענות הצדדים ביחס למחסן, והחלטנו כי גם אם הערר כפי שהוגש מתייחס לשטח "ישן" אשר לא התווסף לחיובים בשנת 2018 לפי המכתב נספח ד' לכתב הערר, דינו דחייה. העוררות לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהן, להראות כי חיוב זה הקיים מקדמת דנא אינו כדו"ח. כאמור לעיל, אפשרנו לעוררות לאחר סיום מסכת הבאת הראיות והסיכומים, להציג את תשריט ו/או צו הבית המשותף. העוררות לא הציגו מסמכים אלו היכולים להעיד על הבעלות במחסן נושא הערר. העוררות גם לא הציגו את הסכם רכישת האטליו שיכול היה להעיד האם השטחים שרכשו כוללים את שטח המחסן אם לאו. שאלת הבעלות במחסן כלל לא התבררה. הבהרה לעניין הבעלות יכולה הייתה ליתן לוועדה אינדיקציה גם לגבי זהות המחזיק במחסן. המחסן נמצא במתחם בו נמצא האטליו ובאותו מפלס, והדעת נותנת כי לעוררות ישנה אפשרות לעשות בו שימוש גם אם היא נמנעת מלעשות כן והוא נמצא נעול. העוררות כאמור לא הוכיחו ברמת ההוכחה המוטלת עליהן כי אין המצב כך.

48. לאור האמור מצאנו כי יש לדחות את הערר גם לגבי המחסן.

סיכומם של דברים

החלטנו לדחות את הערר לגבי כל החיובים. אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים 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.

ההחלטה נכתבה ע"י חבר הוועדה עוה"ד ראובן הרן ובהסכמת הרכב.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 14.4.2021.



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: סקיי ליין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר והעובדות שבבסיס המחלוקת

1. המחלוקת שבפנינו, מקורה בבקשה של העוררת מיום 20.3.2019, לסווג שטח שמזוהה עם שתי יחידות שומה נפרדות, שבהן היא מחזיקה בתור שוכרת, וזאת על מנת ליהנות מתעריף ארנונה מוזל, אשר ניתן אך ורק לנכסים שבמסגרתם מתקיימת פעילות שעולה בקנה אחד עם התנאים הקבועים בסעי' 3.3.3 לצו הארנונה.
2. בתשובה לפניית העוררת, בבקשה לסווג את שטח היחידה בתעריף של בית תוכנה מיום 4.4.2019, דחה מנהל הארנונה את בקשתה בנימוק, כי "חלק משטח הנכס מושכר בשכירות משנה ואילו חלק נוסף נמצא ריק ומיועד לשכירות משנה". בהתאם לזאת, נקבע כי השטח הנדון יחויב בסיווג "משרדים".
3. במסגרת הבקשה לסיווג פעילותה של העוררת בנכס כבית תוכנה, צורף מידע אודות החברה שכלל תיאור פרופיל חברה, במסגרתו הובהר למנהל הארנונה מהו טיב הפעילות שהעוררת עושה בנכס, מהם המוצרים והשירותים הניתנים ללקוחות הקיימים והפוטנציאליים, כיצד מתבצע השיווק של מוצריה, מהו מבנה החברה נכון למועד הגשת הבקשה וכדומה. לפניית העוררת צורפו אסמכתאות שנועדו לגבות את גרסתה.
4. ראוי להדגיש כבר עתה, כי במסגרת בקשה עוקבת של העוררת מיום 18.2.2020, לסיווג הנכסים כבית תוכנה, לשנת המס 2020, דחה מנהל הארנונה את פנייתה "החוזרת" של העוררת. זאת, בתשובתו מיום 8.3.2020, באותו הנימוק שניתן לבקשה לשנת 2019. ללא כל הנמקה עניינית לגופם של דברים.
5. העוררת טוענת בהליך, כי היא חברת הזנק צעירה, שפועלת לפיתוח תוכנה שנועדה לנתח מידע רב, במטרה לאתר הזדמנויות השקעה בנדל"ן בחו"ל.
6. לטענתה, היא מפתחת בנכס תוכנה עבור גופי השקעה גדולים וקרנות נדל"ן, תוך הדגשה כי מטרתה המיידית היא לשכנע משקיעים זרים בכדאיות הפרויקט. מאמץ זה נעשה לצורך גיוס הון נוסף ופיתוח מוצריה, כתוצאה של החשיפה והתקשרות עם משתמשי תוכנה ראשוניים.
7. על פי תשובת מנהל הארנונה, שדחה את בקשת הסיווג (תעריף מוזל), נדמה, שניתן משקל עיקרי לסממנים החיצוניים שמתייחסים לאופן שבו נעשה השימוש במכלול שטחי הנכס.

8. השטחים נשוא ענייננו, ממוקמים בקומה 31 בבניין ברח' יהודה הלוי 23 ת"א (נכסים מס' 2000118045 ו- 2000428777 ח-ן לקוח 11027106 ו- 11031250). השטח הכולל של הנכסים הנו 825 מ"ר (466 מ"ר + 359 מ"ר), אולם לטענת המשיב, והתמונות התומכות בקביעה זו, חלק ניכר מתוך שטח הנכס עומד ריק והוא כלל אינו בשימוש (להלן: "הנכס").
9. בכתב הערר שמחזיק עמוד בודד, טוענת העוררת, כי היא מקיימת בנכס פעילות שמזכה אותה בסיווג המבוקש. שכן עיקר עיסוקה הוא בפיתוח תוכנות, המבצעות ניתוח כמויות מידע גדולות, באמצעות בינה מלאכותית, במטרה לאתר הזדמנויות השקעה בנדל"ן בארה"ב. עוד מציינת העוררת כי מרבית העובדים בחברה עוסקים במחקר ופיתוח.
10. העוררת מדגישה בסעי' 3 ו-4 לכתב הערר, שהוגש ביום 5.5.2020 (ערר 140021400), כי היא מחזיקה בכל השטחים נשוא הערר. יחד עם זאת, מבהירה העוררת כי השטח של 466 מ"ר (ח-ן לקוח 11027106, נכס 2000118045), ביחד עם "חלק" משטח נוסף (בח-ן לקוח 11031250, נכס מס' 2000428777), הוא למעשה השטח נשוא המחלוקת. העוררת הוסיפה וטענה, כי "יתר" השטחים בנכס מס' 2000428777, אינם רלבנטיים לערר, שכן העוררת אינה מקיימת בהם פעילות כלשהי.
11. העוררת צירפה דו"ח כספי מאוחד (לא מבוקר) נכון ליום 31.12.18. לכתב הערר, שהוגש לשנת המס 2020, הזוהה במחותו לערר שהוגש שנה קודם לכן, ושאליו צורפו אותו סט מסמכים ובצירוף דו"ח מצבת כוח אדם עדכנית.
12. הוגש לעיוננו דו"ח ממצאי ביקורת חוץ (בתי תוכנה) מיום 3.4.19. בחלק ב' של השאלון שהוגש למילוי, ע"י העוררות, צוין בפירוט, כי החברה מחזיקה בכל שטחי הקומה הנזכרים בדו"ח, אלא שהשטחים שסומנו בתשריט בירוק ובצהוב אינם בשימוש.
13. עוד נטען בדו"ח, כי החברה מפתחת פלטפורמה לחיזוי השקעה מניבה, בשילוב טכנולוגיות בינה מלאכותית. עם לקוחות העוררת נמנים גופים גדולים כמו "דזיטשה בנק". כמו כן, נכתב בדו"ח החוקר, כי מודל הרווח של העוררת, לפי הבנתו את הדברים, הוא "מעמלות המרה על מטבעות, כי ישנם לקוחות המתממשים למערכות החברה ומשלמים על כך. העוררת הכחישה את הדברים.
- ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה**
14. בתאריך 12.9.2019 קיימו הצדדים דיון מקדמי בפנינו, ולאחר טיעון והידברות הצדדים מולנו, ביקשו הצדדים שהות של 60 ימים, כדי להידבר על מנת להגיע להסכמות, ובמקביל נקבע התיק להגשת תצהירי עדות ראשית.
15. העוררת התעכבה עם הגשת תצהירה, אולם בתאריך 25.11.2019 הגישה העוררת תצהיר מטעמה.
16. בתאריך 5.1.2020 הגיש המשיב תצהיר מטעם חוקר שומה (מר אבי חנוך), שערך מטעם העירייה את הביקורת בנכס. הדו"ח שצורף לתצהיר מטעם המשיב בהליך דן הנו מיום 3.4.19.
17. התיק נקבע לדיון הוכחות ליום 30.1.2020, אולם עקב היעדרותו המוצדקת והלא צפויה של המצהיר מטעם המשיב, נדחה דיון למועד נדחה.
18. בתאריך 18.6.2020 התקיים בפני הרכב הועדה דיון הוכחות, שבמהלכו נתקרו מנהל טכנולוגיות ראשי אצל העוררת, מר אור הילטש, וחוקר השומה מטעם העירייה, מר אבי חנוך.
19. פרוטוקול דיון ההוכחות הנו באורך שלושה עמודים, ועדותו של מנהל העוררת, הסתכמה למעשה בהצגה של מספר שאלות בודדות.

20. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 16.8.2020, ואילו המשיב הגיש סיכומים מטעמו ביום 30.8.2020. סיכומי תשובה הוגשו ביום 22.11.2020.
21. ביום 20.8.20 ניתנה החלטה שמתירה החלת החלטה זו על שני תיקי הערר שבנדון, כמוסכם וכמבוקש.

ניתוח הראיות, דיון ומסקנות

22. אם נקדים אתרית דבר לראשיתו – ונגיד שמתוך התשתית הראייתית שהונחה לפנינו, ומעיון בממצאי דו"ח הביקורת – הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להתקבל באופן חלקי.
23. ראוי להתחיל הכרעה זו עם הנמקה מקדמית, שהעלאתה בשלב זה, חשובה לצורך סלילת הדרך שהובילה לתוצאת דיונונו כאן.
24. עיון בכתבי הטענות מלמד כי אין כלל מחלוקת כי השטח של כ- 359 מ"ר מתוך כלל הנכס, כפי שמוגדר אצל המשיב כיחידת שומה נפרדת (נכס מס' 2000428777), לרבות שטח חדר נוסף שהוחרג עקב התקשרות העוררת בשכירות משנה, ושאינו בשימוש (זאת למרות הכחשת הדברים בסיכומי העוררת).
25. על כן, עמדתנו המקדמית היא כי שטחים פנויים אלו לא יכולים מבחינת הדין לזכות בסיווג "מוזל" וספציפי, שהרי תעריף המזוהה עם בית תוכנה הוא תלוי שימוש קונקרטי וייחודי, כזה שמצריך עמידה בתנאי צו הארנונה ובעקרונות המנחים של הפסיקה הרלבנטית.
26. עובדה זו עולה אף בברור, מתוך כתב הערר שהוגש על ידי העוררת, אלא כי בשל העובדה שהעוררת לא טרחה לנקוב בכתב הערר, בהיקף המטרים שכלולים בשטחים "הפנויים", ולא ציינה מהו גודל השטח "הריק" הכולל, המשיב התייחס לכל השטחים נשוא ערר זה בתור מכלול אחד.
27. ראינו לנכון להתמקד בהיבט זה תחילה, קודם לצורך בפירוט יתר נימוקי הכרעה זו, שהרי החרגת השטחים מגדר ההתלבטות הפרשנית והעקרונית, שעולה בהליך דן, נובעת הן מעדות מנהל העוררת, בדיון ההוכחות מיום 18.6.20 (עמ' 1 לפרוטוקול), במהלכה הובהר מפורשות, כי שטח של 321 מ"ר, הינו בגדר שטח ריק, שאינו בשימוש פעיל כפי העולה גם מהתמונות שהוגשו, שמראות מציאות עובדתית די ברורה לעין.
28. כמו כן, נבהיר, כי גם בדו"ח הביקורת מיום 3.4.19, טען נציג העוררת, בשם צחי בן אטב, בפני החוקר והבהיר כי השטחים הפנויים שנבדקו על ידי החוקר, אינם בשימוש ו/או מיועדים לשכירות משנה. יתרה מזו, במהלך דיון ההוכחות שהתקיים בפנינו, הצהיר מנהל העוררת ביחס לתשריטים שמשקפים את מיקומו של השטח "הריק" בנכס, כי הם לא מפתחים בו תוכנה.
29. בנסיבות אלו, לא ראינו לנכון להחיל את נימוקי הכרעה שתומכים במסקנה כי פעילות העוררת נופלת לגדר "בית תוכנה", על אותם שטחים פנויים, ריקים ו/או כאלו שמועמדים לשכירות.
30. הכרעה זו, שנוגעת לשימוש הנטען ביחס לשנות המס הנטענות, כפי שעולה גם מהחומר הראייתי, תחול אך ורק על השטח בנכס מס' 2000118045, למעט 15 מ"ר נוספים שלגביהם נטען כי הוא מוחזק על ידי שוכר משנה.
31. לא נעלמה מעינינו הטענה, שהועלתה בסיכומי העוררת, לפיה, השטחים שלגביהם נטען בהליך שהם "ריקים", הם למעשה בשימוש על ידי העוררת בתור חדר ישיבות או אזור אכילה (סעי' 3 לסיכומי העוררת). יחד עם זאת, לא השתכנענו שזו אכן המציאות בפועל. הנטל לעניין זה לא הורם על ידי העוררת (ולא צורפה לתצהיר העוררת ואף לא תמונה בודדת שממחישה טענה זו).

32. כמו כן, נעדרה מתצהיר נציג העוררת התייחסות פרטנית כלשהי ביחס לגודל השטחים "הריקים", כפי שהם באים לידי ביטוי בסיכומי העוררת, כך שאין ביכולתנו, בשלב ניסוח ההכרעה, לבסס מסקנה ביחס להיבט "הכמותי" מבלי לבחון את הדברים במהלך בירור חומר הראיות.
33. ראינו לנכון לציין בשולי הדברים, כי בביאורים מס' 6 ו-7 לדוח הכספי שהגישה העוררת, נכתב במפורש כי הסכם השכירות, שמכוחו מחזיקה העוררת בנכס הנדון, נכרת מול הבעלים של הנכס, שהוא בעצם תאגיד, שבעלי מניותיו, קשורים בעוררת עצמה.
34. מערכת יחסים זו שבין בעלי הנכס ובעלי מניותיה של העוררת, אינה מעניינתנו, והיא לא בהכרח רלבנטית לשאלה שעומדת להכרעה בפנינו, אולם יש במערכת יחסים חוזית זו כדי לחזק את המסקנה מדוע בחרנו שלא להחיל על השטח "הפנוי", שנצפה על ידי חוקר המשיב, סיווג של בית תוכנה.
35. נציין תחילה, כי חקירות העדים במהלך דיון ההוכחות, על ידי המשיב, לא הניבה מידע מהותי שיש בו כדי לקעקע את גרסתה העובדתית של העוררת, כפי שהוצגה בתצהיר מטעמה, וכפי שגם עולה בטיעון הנגדי שמובא בסיכומיה.
36. במהלך דיון ההוכחות, ולשאלות הועדה, הובהר לנו המודל השיווקי של העוררת. לגבי האופן שבו בחרה העוררת למכור את מוצריה בתחילת דרכה. התרשמנו שהגם שמדובר במודל "יצירתי", ולא טיפוסי, בשל מקוריותה של התוכנה מבחינה טכנולוגית, עדיין, אנו סבורים שמתן זכות שימוש בתוכנה ללקוחות ראשוניים של חברה במודל של SaaS, ביחד עם שירותי תמיכה, אינה שוללת את היותה מרכז פיתוח, באופן שעונה ותואם את ההגדרה של בית תוכנה לצורכי ארנונה.
37. מסקנה זו אף נלמדת מעיון בחוזה ההתקשרות שהעוררת צירפה לסיכומיה, כפי שהותר לה בהחלטה מיום 18.6.2020, מתוכו למדנו, שהעוררת מוכרת לתקופה מוגבלת בזמן זכות גישה ושימוש לטכנולוגיית ה-AI שלה "מרחוק" (מודל של SaaS), ללא תשלום, וזאת כחלק משיתוף פעולה מסחרי שחברות תוכנה נוהגות לקיים בשלב הצמיחה והחדירה לשוק הרלבנטי.
38. כמו כן, מהחומר שהונח לפנינו, ומחקירת העד מטעמה, למדנו כי העוררת מקבלת בשלב זה של "חייה" כחברת הזנק, אחוז מסוים מהרווחים שהלקוחות מפיקים. אין בשיטה זו לטעמנו כדי לשלול את זכאותה להכרה כחברת תוכנה. מן המפורסמות הוא שחברות טכנולוגיה בתחילת דרכן, מתמחרות את השימוש בכלים שהם מפתחות בהתאם לשוק הרלבנטי, ולחסמים שעומדים בפניהם בשלב הפיתוח, כחלק "ממחיר" החדירה לארגונים גדולים.
39. אנו מקבלים את העמדה של העוררת לעניין מודל "הרווח", כמו גם את הסבריה לגבי גישת ה-GO TO MARKET, שהעוררת פירטה בסיכומיה, והם מתיישבים עם החוזים המסחריים החתומים שהוצגו לנו במסגרת הסיכומים. אין לקבל את העמדה הלא מבוססת של המשיב כאילו שהעוררת מניבה הכנסות מהמרת מטבע, וגם לא את הטענה שהעוררת היא "חברה לניהול השקעות". לעמדה זו אין ביסוס בראיות. דו"ח הביקורת שהוגש על ידי המשיב מתיישב אף הוא עם גרסת העוררת.
40. לפי ניתוח החומר הראייתי שהוגש לתיק, אין גם בסיס לתזה כאילו ששיתוף הפעולה שהעוררת מקיימת עם לקוחותיה, משמעותו שהעוררת מנהלת בנכס עסק לניהול "השקעות", כמשמעו מבחינה פיננסית. מסקנה זו גם לא נלמדת מהדוחות הכספיים ומהביאורים שכוללים מידע מהותי שאינו מתיישב עם תזת המשיב ביחס לסוג השימוש (ראי/ה לעניין זה סעי' 23 לסיכומי המשיב).
41. במסגרת החקירה הנגדית שהתקיימה בפנינו, הוצג לעד מטעם העוררת צילום מאתר האינטרנט של העוררת (סומן ע'1), במטרה לקעקע את אמינות גרסתה לעניין טיב פעילותה בנכס, ובניסיון להראות שהעוררת אינה אלא חברה לניהול השקעות.

42. העד אישר בחקירתו, כי המידע באתר אכן תואם את פעילותה כפי שהוא תופס אותה, אולם אנו לא מצאנו במסמך ו/או במידע שכלול בו כל עדות מפריכה. לעניין זה, נדגיש כי ככל שהמשיב סבור אחרת, היה עליו להטיח בעד שאלות קונקרטיות שתכליתן להתמודד עם הצהרותיו, לעניין השימוש שנעשה בנכס, ולא להסתפק בהכחשה שסופקה על ידי העד לעניין זה.
43. במסגרת תצהיר העוררת, "זכינו" לפירוט אודות הטכנולוגיה שמיושמת במוצר, ובפלטפורמה אוטומטית, שכאמור נועדה, לטענת העוררת, לסרוק מידע רב, ובכך למקסם תשואות בהשקעות נדל"ן.
44. נציג העוררת לא נשאל ולו שאלה אחת במהלך עדותו, ביחס לטכנולוגיה אשר זמינה כעת בתוך מוצריה, וגם לא ביחס לתכנית הפיתוח העתידית (סעי' 12 לתצהיר העוררת), שמלמדת כי בכוונתה להמשיך ולקיים את פעילות הפיתוח כדי "לצייד" את הטכנולוגיה הייחודית שלה במודלים (DATA) SCIENCE, שיתכן ויהיה בהם כדי להפוך את הפלטפורמה של העוררת למוצר עשיר, יעיל ומדויק יותר מבחינה פונקציונלית.
45. דו"ח ממצאי הביקורת שהוגש לעיוננו אינו מגלה דבר שיש בו כדי לסתור את גרסת העוררת. מבחינת נראות פני הדברים, כפי שמשקף מהתמונות שצולמו מהשטח "המאויש", המדובר, בשטח שמעוצב בסגנון "אופן ספייס", המאכלס עמדות עבודה עם מחשבים בשימוש עבור מתכנתים. לא התרשמנו מהתמונות כי מתקיים במקום "מסחר", וכי בפרק ב' של דו"ח הביקורת, מתועד מידע שתואם את גרסת העוררת.
46. במהלך עדותו של החוקר בפנינו במהלך דיון ההוכחות, לא ידע העד מטעם המשיב לומר דבר שיש בו כדי להפריך את גרסת העוררת, לעניין מהות עיקר פעילותה, זאת מלבד חזרה על מה שנרשם על ידו בדו"ח, על בסיס התרשמות ויזואלית גרידא. על כן לא ראינו לנכון במסגרת הכרעה זו להוסיף מעבר לאמור עד כה.
47. נציין בהקשר זה כי בהיבט הכמותי (היקף השטח), שלגביו בחר המשיב בצדק להתייחס בסעי' 30-33 לסיכומיו, כבר התייחסנו בתחילת הדברים, וכאמור אנו סבורים שאין מקום להחיל את מסקנותינו בדבר היות פעילות העוררת פעילות ייצורית, על שטח בנכס שנצפה "ריק" ופנוי מאדם או מריהוט או ציוד (בחלקו).
48. מתצהיר העוררת, כמו גם מרשימת העובדים שצורף לבקשה, לסיווג בית תוכנה, כפי שהוגש כחלק מההשגה, למדנו שרוב העובדים שעובדים במשרה מלאה אצל העוררת, עוסקים בפיתוח תוכנה.
49. לדיון ההוכחות התייצב מנהל הכספים של העוררת, שהעמיד עצמו לחקירה נגדית ביחס לנתונים שהובאו בדו"ח הכספי של העוררת, וכן ביחס לשלל נושאים חשבונאיים שהצדדים התייחסו בסיכומיהם. ב"כ המשיב בחר שלא לחקור את הנציג המקצועי שהתייצב, בנימוק כי הוא מתנגד להבאת ראיות או עדויות "חדשות" בשלב דיון ההוכחות או לאחריו.
50. דעתנו היא שהמשיב היה שלא הציג ראיות טובות לעמדתו, היה צריך לנצל את הזדמנות כדי לקדם את בברכה את התייצבותו של מנהל הכספים כדי להציג לו שאלות המקדמים את עמדתו. מאחורי כל "שורת הוצאה" בדו"ח, יתכנו מספר דרכים לפירוש משמעותה מבחינה ראייתית, ולכן בחרנו שלא לתת משקל ראייתי לטעונו שהועלו לעניין זה בסיכומים.
51. במסגרת המבחן המהותי, שומה עלינו לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס. התמונות והתשריטים שצורפו לדוח הביקורת מראים כי על שאלה זו יש להשיב בחיוב.

52. לא מצאנו בחומר הראיות שהוגש לנו על ידי המשיב, שכאמור כלל גם את טופס בקשת הסיווג, שפרטיו הנם בהלימה עם הממצאים העובדתיים שעלו בפנינו, עוגן ראייתי, שיש בו כדי לתמוך בעמדת המשיב, הטיעון העובדתי היחיד, לפיו, לא נעשה שימוש בחלק ניכר מהשטחים בנכס, אין בו, כדי לבסס מסקנה כי לא מדובר בבית תוכנה.

53. על פי "מבחן ההנגדה", שעל פיו בוחנים האם מרכז הכובד של העסק הוא ייצור או שמא מתן שירותים, הגענו לכלל מסקנה – כי בשטחים המסוימים בנכס שבהם מחזיקה העוררת מתבצע שימוש שעיקרו ייצור ופיתוח תוכנה, כנטען בהרחבה בסיכומי התשובה, וכי לא עלה בידי המשיב לשכנע אותנו כי עיקר פעילותה, כפי שהוסבר בעיקר על ידי העוררת, נוטה לטובת מתן שירותים. נותרנו בדעה שהעוררת מפתחת בנכס פלטפורמה מבוססת תוכנה שמצויה בפיתוח באמצעות כוח אדם מקצועי, באופן שתואם את השימוש בפועל.

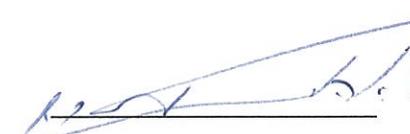
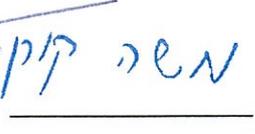
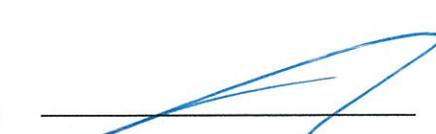
סוף דבר

54. מכל הטעמים שלעיל, אנו קובעים כי דין הערר להתקבל בחלקו, כמפורט לעיל.
55. בנסיבות העניין, לא ראינו מקום לפסוק הוצאות.
56. 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.
57. 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 היום בהעדר הצדדים 22/4/21

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.

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן חבר: עו"ד משה קורן חבר: עו"ד אהוד מטרסו

קלדנית: ענת לוי