

תאריך : יח בתמוז תשפה
14.07.2025
מספר ערר : 140026927 / 08:31
מספר ועדה : 12906

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: וינריב אהוד, כלכלן
חברה: רו"ח אורלי מלי

העורר/ת: שרה לוי בגד בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

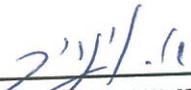
החלטה

עפ"י הסכמה אליה הגיעו הצדדים, הנכס יסווג בסיווג מחסנים החל מיום 15.12.2024.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2025.

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח


חבר: וינריב אהוד, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יח בתמוז תשפה
14.07.2025
מספר ערר : 140027031 / 10:23
מספר ועדה : 12906

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

העורר/ת: ספוגו אדוארד

- נ ג ד -

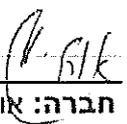
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

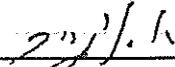
החלטה

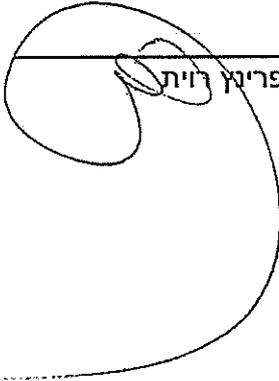
לאחר ששמענו בהרחבה את הסברי העורר וצפינו בצילומים שהוצגו לנו, מהם עולה שאכן השטח המחויב הוא שטח ציבורי שאינו משמש באופן בלעדי את העורר הגם שמדובר בכניסה היחידה לנכס שלו השתכנענו שאין מקום לחייב את העורר בגין הנכס בסיווג 131 ב' או 131א'.
על כן אנו מקבלים את הערר ללא צו הוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.07.2025.

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח


חבר: ויינריב אהוד, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: גלי בן ידידיה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

מס' ערר: 140020373

במני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי
חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב ראש פינה 31, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 11011293 ו-11018805 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול חליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדליין ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ואו נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראוייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה לחליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול החליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים חליכי הערר, מעוכבים חליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן החלטות והעיכוב בכתובתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" וחליכי הפש"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב ראש פינת 31 - ערר מסמך 140020373

העובדות

13. ביום 10.2.19 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
14. העוררת בקשה מהמשיב ליתן פטור "לא ראוי לשימוש" בגין תקופה שבין 1.10.18 ועד 31.10.18, דחיינו קודם לפניה למשיב.
15. במסגרת התנהלות העוררת לא צורפו כל ראיות אלא היא ביקשה ביקורת בנכס (כאמור לעיל הפניה נעשתה למעלה מחדש לאחר סיום השיפוץ).
16. ביום 3.3.19 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 25.9.19. במכתב זה שונה סיווג נכס אחד למלאכה והנכס השני סווג למגרש חניה ללא תשלום.
17. ביום 6.6.19 הוגש הערר דן.
18. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
19. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות ולא צורפו ראיות.
20. הערר כונה "ערר לשנת 2018" כאשר עסק בפועל בתודשיים.
21. ביום 9.12.19 הוגש כתב תשובה שם הדגיש המשיב כי לגופן של טענות ועקב מועד החודעה למשיב יש לדחות את הערר. עוד הזכיר כי נטל ההוכחה חל על העוררת. כמו כן הסתמך על דו"ח הביקורת.
22. עיון בדו"ח הביקורת לא מלמד על תמיכה בטענות העוררת. כמו כן אף עולח כי לכאורה במקום נמצא צד ג' ולא העוררת עצמה.

23. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
24. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
25. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 25.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 25.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס מתקופת השיפוץ.
- 25.3. הוא אישר כי הפנייה הייתה רטרו אקטיבית.
- 25.4. טען כי הכניסו טרקטורים לשטח וכי באו מהפיקוח.
- 25.5. לא צורפו הוכחות לביקורת של הפיקוח בתקופת השיפוץ.
- 25.6. ודוק: לתצהיר העוררת צורפו רק מספר תמונות ספורות, ללא תאריך וללא יכולת אמיתית לזהות את הנכס.
- 25.7. לא צורפו כל ראיות אחרות. חוזים, חשבוניות, תצהיר קבלן מבצע וכיו"ב.
26. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
27. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
28. בעניין ערר זה העיד מר וברמן, חוקר מטעם המשיב:
- 28.1. הוא הסביר לגבי צורת הביקורת.
- 28.2. הוא העיד שלא הוא צילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו.
- 28.3. הוא לא אישר כי תמונות שהציג לו ב"כ העוררת הם של הנכס.
- דיון
29. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי חזין הערר להידחות.
30. ראשית יש לדחות את הערר עקב מועד הגשת הבקשה לפטור.
31. די בכך לדחות ערר זה. לא ניתן לפנות למשיב לאחר שהסתיים שיפוץ בנכס ולבקש ממנו פטור. כיצד המשיב יכול לבדוק את הטענה:

32. שים בצד את השאלה המשפטית האם יש חובת פניה מוקדמת למשיב לצורך קבלת הפטור, אך ללא ספק שלדבר יש משמעות ובמיוחד כאשר מבקש הפטור לא פירט כל עובדה רלוונטית (מתי התחיל בדיוק ומתי הסתיים השיפוץ, מה היו היקף העבודות, מה הייתה המניעה בשימוש וכיו"ב. יתרה מזאת, לא ניתן לבקש מהמשיב להיענות לפטור "בדיעבד" כאשר לא הובאו ראיות כלשהן בשלבים הראשונים אלא רק בהוכחות וגם אז ראיות דלות שבדלות (כאמור להלן).

33. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ. העוררת לא הביאה ראיות טובות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות והמיקום בו נלקחו.

34. זאת ועוד, לא ניתן לדעת מה התקופה האמיתית בה לכאורה נערך השיפוץ שכן אפילו אם נקבל את גרסת העוררת לא הוכח מועד תחילת ה"לא ראוי לשימוש" ולא הוכח מועד הסיום.

35. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.

36. לא הוכח כי השיפוץ הגיע לרמת "לא ראוי לשימוש"

37. לא צורפו חוות דעת מומחה.

38. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.

39. מאידך גיסא המשיב צרף דו"ח סותר.

40. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.

41. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).

42. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי קבלן הרי שקמה חזקה כי אין חוזים כאלה או כי לא נערך שיפוץ משמעותי.

סוף דבר

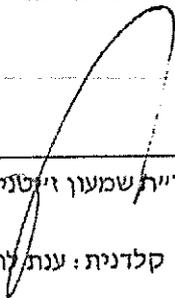
43. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

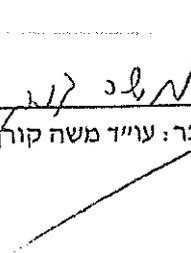
44. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא חציגה את מלוא הראיות האפשריות.

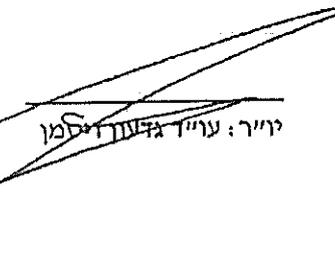
- 45. העוררת לא אפשרה למשיב לבדוק את המצב במבנה בזמן אמת.
- 46. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
- 47. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
- 48. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישלם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 2025.07.01

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) התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: רו"ת שמעון זיטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

מס' ערר: 1400020604

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב ראש פינה 31, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כחווה 11011293 ו-11018805 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוחלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ואו נהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פשי"ר, ניתן להניח כי ניתוח ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפשי"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב ראש פינה 31 - ערר מספר 140020604

העובדות

13. ביום 10.2.19 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
14. העוררת בקשה מהמשיב ליתן פטור "לא ראוי לשימוש" בגין תקופה שבין 1.10.18 ועד 31.10.18, דהיינו קודם לפניה למשיב.
15. במסגרת התנהלות העוררת לא צורפו כל ראיות אלא היא ביקשה ביקורת בנכס (כאמור לעיל הפניה נעשתה למעלה מחדש לאחר סיום השיפוץ).
16. ביום 3.3.19 נערכה ביקורת בנכס והבקשה נדחתה במכתב מיום 25.9.19. במכתב זה שונה סיווג נכס אחד למלאכה והנכס השני סווג למגרש חניה ללא תשלום.
17. ביום 8.4.19 הגישה העוררת השגה ושם טענה כנגד דחיית הבקשה לפטור וכן העלתה טענה כנגד סיווג הנכס. העוררת טענה כי הנכס צריך להיות מסווג כבית מלאכה!!
18. השגה זאת הפנתה לתשובת המשיב לפנייה כלשהי של העוררת מיום 16.10.18 (ככל הנראה לשינוי מחזיק וקביעת סווג). התשובה של המשיב היא מיום 21.11.18.
19. ביום 6.6.19 הוגש ערר 140020373.
20. ביום 24.7.19 הוגש ערר זה.
21. ראוי להתייחס רגע להגשת ערר זה כי יש בכך לשפוך אור על התנהלות העוררת.
22. ערר זה הוגש ללא כל התייחסות לערר הקודם שהוגש על ידי העוררת.

23. ערר זה הוגש ככפל בנוגע לטענת פטור לא ראוי לשימוש ותוך הצגת טענה בנוגע לסיווג כאשר במועד זה המשיב כבר קיבל את הבקשה.
24. במסגרת הערר חזרה העוררת על טענותיה.
25. מעבר לטענה כללית לא פורטו עובדות ולא צורפו ראיות.
26. ביום 5.12.19 הוגש כתב תשובה שם הדגיש המשיב כי לגופן של טענות ועקב מועד ההודעה למשיב יש לדחות את הערר. עוד הזכיר כי נטל ההוכחה חל על העוררת.
27. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
28. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
29. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 29.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 29.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס מתקופת השיפוץ.
- 29.3. הוא אישר כי הפנייה הייתה רטרו אקטיבית.
- 29.4. טען כי הכניסו טרקטורים לשטח וכי באו מהפיקוח.
- 29.5. לא צורפו הוכחות לביקורת של הפיקוח בתקופת השיפוץ.
- 29.6. ודוק: לתצהיר העוררת צורפו רק מספר תמונות ספורות, ללא תאריך וללא יכולת אמיתית לזהות את הנכס.
- 29.7. לא צורפו כל ראיות אחרות. חוזים, חשבוניות, תצהיר קבלן מבצע וכיו"ב.
30. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
31. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
32. בעניין ערר זה העיד מר וברמן, חוקר מטעם המשיב:
- 32.1. הוא חסביר לגבי צורת הביקורת.
- 32.2. הוא העיד שלא הוא צילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו.
- 32.3. הוא לא אישר כי תמונות שחציג לו בייכ העוררת הם של הנכס.

דיון

33. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
34. ראשית יש לדחות את הערר עקב חוסר תוס הלב בהגשתו.
35. די בכך לדחות ערר זה. לא ניתן להשתמש לרעה בהליכי משפט. לא ניתן להגיש הליכים בכפל, תוך הסתרת ראיות והצגת טענות באופן מטעה ומסלף.
36. זאת מבלי לגרוע כי מועד הפניה ונטל ההוכחה מצדיק דחייה גם לגופם של דברים.
37. כאמור על דינו בעבר, ללא ספק שלמועד הגשת הבקשה לפטור יש משמעות ובמיוחד כאשר מבקש הפטור לא פירט כל עובדה רלוונטית (מתי התחיל בדיוק ומתי הסתיים השיפוץ, מה היו היקף העבודות, מה הייתה המניעה בשימוש וכיו"ב). יתרה מזאת, לא ניתן לבקש מהמשיב להיענות לפטור "בדיעבד" כאשר לא הובאו ראיות כלשתן בשלבים הראשוניים אלא רק בהוכחות וגם אז ראיות דלות שבדלות (כאמור להלן).
38. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ. העוררת לא הביאה ראיות טובות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות והמיקום בו נלקחו.
39. זאת ועוד, לא ניתן לדעת מה התקופה האמיתית בה לכאורה נערך השיפוץ שכן אפילו אם נקבל את גרסת העוררת לא הוכח מועד תחילת ה "לא ראוי לשימוש" ולא הוכח מועד הסיום.
-
40. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
41. לא הוכח כי השיפוץ הגיע לרמת "לא ראוי לשימוש"
42. לא צורפו חוות דעת מומחה.
43. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
44. מאידך גיסא המשיב צרף דו"ח סותר.
45. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
46. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).

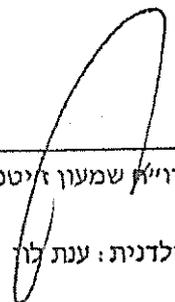
47. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי קבלן הרי שקמה חזקה כי אין חוזים כאלה או כי לא נערך שיפוץ משמעותי.

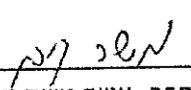
סוף דבר

48. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
49. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
50. העוררת לא אפשרה למשיב לבדוק את המצב במבנה בזמן אמת.
51. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
52. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
53. בנסיבות הספציפיות של ערר זה, כאשר בחוסר תום לב ובכחש נקטה בהליך סרק, העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 50,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 01.07.2025

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


חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד עזרון ויסמן

ערר מס': 140025762

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ד: עו"ד רות פרינץ
חברה: אורלי מלי רויח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: בן קיר ניהול ואחזקות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

נשלח לסודיקה

החלטה

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. העוררת הגישה ערר ("כתב הערר") והמשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").
2. ביום 1.7.2024 נערך דיון מקדמי ובמסגרתו נקבע התיק לסיכומים.
3. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

4. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לשטח שגודלו 73 מ"ר הנמצא בקומת הקרקע של בניין משרדים ברחוב הברזל 3 (להלן: "השטח המחויב"). השטח המחויב מהווה, בחלקו, שטח חניה ובחלקו האחר את החלק היחסי של העוררת בשטח תמרון ומעבר, בו מחוייבים המחזיקים בחניות בקומת הקרקע של הבניין. העוררת מחוייבת בנוסף בגין שטח של 60 מ"ר המשמש אותה לחניית חמישה רכבים, חיוב שאינו שנוי במחלוקת.
5. טענת המשיב, השטח מחוייב כדין בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ואילו טענת העוררת השטח המחוייב פטור בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו.

טענות העוררת

6. העוררת מחלקת את השטח המחוייב לשני חלקים: שטח א' שבו נעשה שימוש לחניה וכן למעבר לדחסן אשפה בו עושים שימוש כלל הדיירים; שטח ב' שבו נעשה שימוש לתמרון ומעבר לחניות בקומת הקרקע, כולל החניות של העוררת.
7. ביחס לשטח א' נטען על ידי העוררת, כי מדובר בשטח שכלל אינו נכלל בהיתר הבניה של הבניין שהוצא על ידי עיריית תל אביב. העוררת מפנה לפסה"ד בעניין **אפריקה ישראל** שם נקבע שעל הארנונה להקבע בהתאם לשימוש המותר לפי היתר הבניה.
8. בנוסף, שטח זה משמש כמעבר לדחסן אשפה המשרת את כלל דיירי הבניין, ועושים בו שימוש גם להוצאה וכניסה של הדחסן לצורך פינויו, כלומר מדובר בשטח תמרון לדחסן שאינו משרת בלעדית את העוררת והשימוש של העוררת בו מוגבל וכפוף למעבר דיירים לדחסן. בנסיבות אלו, אין הגיון או הצדקה לחייב רק את העוררת, ויש לחייב בגינו את כלל הדיירים או את נציגות הבית המשותף, מה גם שבמסגרת תקנון הבית המשותף נקבע כי על העוררת לתת זכות מעבר לדחסן.
9. בהתייחס לשטח ב' נטען על ידי העוררת, שמדובר בשטח שאינו בר חיוב שכן מדובר בשטח משותף משמש דרך גישה ומעבר משותף לכלל החניות בקומת הקרקע, וככזה הוא פטור בהתאם לסעיף 1.3.1 ז' לצו.
10. לטענת העוררת פרשנות המשיב את סעיף 1.3.1 ח' לצו היא פרשנות שגויה, שכן סעיף 1.3.1 ז' גובר על סעיף 1.3.1 ח' בהיות בשטח המחוייב שטח מעבר ותמרון שהוכר בפסיקה כשטח משותף.
11. לבסוף נטען על ידי העוררת, כי לחילופין, וככל ויוחלט שהשטח המחוייב הוא בר חיוב, הרי שיש לחייב את העוררת בחלקה היחסי בשטח הנייל בלבד ולצורך החישוב יש לקחת בחשבון את כלל בעלי הזכויות בבניין ולא רק את בעלי הזכויות בחניות בקומת הקרקע. עוד נטען, כי העוררת כלל אינה מחזיקה בשטח המחוייב.

טיעוני המשיב

12. בהתייחס לשטח א' נטען על ידי המשיב שאין כל רלוונטיות לנושא היתר הבניה, גם אם נניח שהשטח המחוייב אינו כלול בהיתר. הפסיקה אליה מפנה העוררת (פסה"ד בעניין אפריקה ישראל) עוסקת בחיוב נכס ריק שאין בו כל שימוש, וזה אינו המקרה אף אליבא דה העוררת.

13. לטענת המשיב, החיוב מתבסס על השימוש בפועל בשטח, והעוררת אינה מפנה לפסיקה הפוטרת אותה מחיוב בארנונה מקום שאין חולק שנעשה שימוש בשטח המחוייב. העוררת אינה חולקת על כך שהיא עושה שימוש בשטח אי לחניית רכבים, אלא טוענת שנעשה בשטח הנ"ל שימוש נוסף והוא כמעבר לדחסן וזאת על ידי כלל דיירי הבניין.

14. המבחן שיש להחיל במקרה זה הוא מבחן השימוש העיקרי בשטח המחוייב (פסייד קניין קמת אביב), ובמקרה זה העוררת היא בעלת הזיקה המשמעותית לשטח המחוייב.

15. בהתייחס לשטח ב', שטח המעבר והתמרון, נטען על ידי המשיב שאין רלוונטיות בסעיף 1.3.1ז' אליו מפנה העוררת, שכן סעיף זה מתייחס לשטחים המצויים בתוך הבניין ולא מחוץ לבניין. הסעיף הרלוונטי לענינו הוא סעיף 1.3.1ח' לצו הנוגע לשטחים שמחוץ לבניין. פסה"ד בעניין אפריקה ישראל אינו רלוונטי שכן הנ"ל עוסק בשטח מעבר ותמרון בתוך הבניין ולא לשטח קרקע לא מקורה כמו כאן. העוררת לא הציגה שום מקור חוקי לפטור לשטחי מעבר ותמרון ולא הוכח על ידי העוררת שבשטח זה נעשה שימוש על ידי כלל הדיירים.

דיון והכרעה

16. הואיל ושני הצדדים חילקו את טיעוניהם לשני חלקי משנה של השטח המחוייב, נדון להלן בשני חלקי המשנה בהתאמה.

שטח א'

17. כאמור, ביחס לשטח הנ"ל נטען ראשית על ידי העוררת כי השטח אינו נכלל בהיתר הבניה ולכן פטור מחיוב. אנו דוחים טענה זו של העוררת ומקבלים את טענת המשיב שאין כל רלוונטיות בעובדה שהשטח המחוייב אינו כלול בהיתר הבניה, גם אם טענה זו נכונה, שכן לט מדובר בשטח שלא נעשה בו כל שימוש (שטח ריק). כנטען על ידי המשיב, בשטח נעשה שימוש בפועל על ידי המחזיק ולכן הוא בר חיוב בארנונה, ללא קשר להיתר הבניה. צודק המשיב כי הלכת אפריקה ישראל כלל אינה רלוונטית לענינו.

18. טענתה החלופית של העוררת היא שהשטח המדובר "הוקס" עבור הדחסן והגישה אליו היא לכלל דיירי הבניין ומשמשת בפועל את כלל דיירי הבניין. כמו כן, הכניסה והוצאה של הדחסן לצורך הפינוי נעשית בדרך שטח א'. על כן, יש לחייב את נציגות הבית המשותף ולחילופין לחלק את החיוב בין העוררת לנציגות הבית המשותף (העוררת מפנה בעניין זה לפסה"ד בעניין מדאמיק). במענה לטענה זו טוען המשיב, שהעובדה שבשטח נעשה שימוש גם על ידי דיירים נוספים בבניין אינה פוטרת את העוררת מחיוב, תוך הפנייה לפסה"ד בעניין נ.ת.צ ניהול סי.ווי בע"מ, ולפיו יש לחייב את הגורם שהוא הנהנה העיקרי מהשטח המחוייב. נטען כי במקרה

הנדון, מדובר בשטח המשמש את העוררת לחניית רכבים (ראה דו"ח החוקר) ועל כן העוררת היא הנהנית העיקרית מהשטח.

19. לאחר שבחנו את טענות הצדדים אנו מקבלים בעניין זה את עמדת המשיב, וזאת על יסוד הנימוקים הבאים:

19.1. אין חולק בין הצדדים שבשטח א' מצויות חנויות השייכות (או משוייכות) לעוררת, גם אם תתקבל לטענת העוררת השימוש שלה בחנויות הוא מוגבל (ראה סעיף 5 לכתב הערר).

19.2. העוררת טוענת אמנם שהשימוש שלה בחנויות מוגבל, בגלל הפעילות סביב הדחסן, ואולם לא הוצגה לוועדה שום ראיה בנוגע לשימוש שעושים כלל דיירי הבניין בדחסן, כנטען, ואו ביחס לתכיפות והיקף השימוש שלהם בשטח א', כמעבר לדחסן. העוררת הסכימה לוותר על הליך הוכחות, אף שלמעשה היקף השימוש שלה בשטח א', כמו גם השימוש התכוף שנטען שנעשה בשטח הנ"ל על ידי נציגות הבית המשותף ואו הדיירים, לא הוכח, ואילו הנטל בעניין טיב והיקף השימוש מוטל על העוררת כמי שמתזיקה בשטח.

19.3. ודוק: גם אם נניח שאנו מקבלים את טענת העוררת בעניין זה, שהשימוש בחלק משטח א' הינו שימוש משותף, במידה כזו או אחרת, לעוררת וכלל דיירי הבניין, ברור מאלו שהשימוש העיקרי בשטח א' הוא שימוש שעושה העוררת לחניית רכבים, ומכאן שהעוררת היא גם הנהנית העיקרית מהשטח הנ"ל. בעניין זה נפנה לעמ"י (מינהליים ת"א) 28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון דמת אביב בע"מ (נבו) (13.12.2015) וכן לעמ"י (מינהליים ת"א) 63833-06-20 נכסי אריאל חניון מגזל סונול בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (נבו) (13.9.2021) שם נקבע כך: "כידוע, בעניין ציפורן הנ"ל, עלתה השאלה האם שירותים קומתיים בבניין משרדים נחשבים ל"שטח משותף" לעניין העדר חיוב בארנונה. השירותים עמדו לרשות כל באי הבניין ונמצאו מחוץ למשרדים בכל קומה. בית המשפט המחוזי השיב על שאלה זו בחיוב. נקבע כי כדי ששטח פלוני ייחשב לכאורה לשטח המשותף, (א) עליו להימצא "מחוץ לנכסי המחזיקים", ו-(ב) עליו לשמש "יותר ממחזיק אחד". אולם, כך נפסק, אף אם אתר מסוים יענה על שני תנאים אלה, יש להמשיך ולשאל לגביו האם בכל זאת קיים "נהנה עיקרי" מהשטח, "שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים". ככל שנמצא נהנה עיקרי כאמור, המקום לא ייחשב שטח משותף, למרות שהוא מצוי מחוץ לנכסים המוחזקים".

20. הדברים מדברים בעד עצמם ורלוונטים גם לענינו. למעלה מן הצורך יצוין, שהעוררת לא הוכיחה גם את טענתה שהיא מחוייבת, בתקנון הבית המשותף, ליתן זכות מעבר לדחסן. העוררת לא הציגה את התקנון האמור לוועדה.

21. בסיכומו של דבר, הואיל והעוררת עושה שימוש בשטח א' כחניה ולא הוכח שהשימוש האמור נמנע ממנה באופן מהותי על ידי צד ג', הרי שחיוב העוררת בגין שטח א' במלואו נעשה כדין.

שטח ב'

22. לטענת העוררת יש לפטור אותה מחיוב בגין השטח הנ"ל בהיותו שטח משותף המשמש לכניסה רגלית לבניין ללא קשר לחניות, וכך משמש להוצאה ולהכנסה של החדסון ובהתאם לסעיף 1.3.1 ז' הוא פטור מארנונה. כמצויין לעיל, לטענת המשיב השטח חוייב כדין בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו.

23. הסעיפים הרלוונטיים מצו הארנונה העומדים בבסיס הערר שבנדון הנס כדלקמן:

סעיף 1.3.1 ז':

שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם.

סעיף 1.3.1 ח':

שטח חצר בבנין שאינו משמש למגורים שיעקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח המשמש כגינה, יחויב כולו, אלא אם נקבע אחרת בהחלטה זו.

24. לשון הסעיפים מדבר בעד עצמה ויש לקראם כמקשה אחת: בעוד שסעיף 1.3.1 ז' מתייחס באופן מפרש לשטחים משותפים בבניין או בקומה, סעיף 1.3.1 ח' מתייחס לשטח החצר בבניין וקובע כי הוא יחוייב במלואו למעט אן הוא משמש כגינה.

25. הואיל והשטח שבמחלוקת מצוי מחוץ לבניין (כעולה מהצילומים שצורפו לתשריט המצורף לדו"ח החוקר), אזי הסעיף הרלוונטי הוא סעיף 1.3.1 ח' ולא 1.3.1 ז'.

26. על פניו, השטח נשוא הערר הינו בר חיוב כחניה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' (שכן השטח אינו משמש לגינה) ועדיין יש מקום לבחון את טענותיה החלופיות של העוררת ולפיהן שטח זה פטור מחיוב

בהיותו שטח המשמש למעבר ותמרון. נזכיר לצורך זאת כי העוררת אינה מחוייבת במלא שטח התמרון והמעבר אלא רק בחלק היחסי שלה בשטח הני"ל, ביחס ליתר משתמשי קומת הקרקע.

27. לא ניתן לקבל את טענת העוררת ששטח ב' הינו שטח משותף הפטור מארנונה וזאת נוכח לשון סעיף 1.3.1ז' לעיל המתייחסת כאמור לשטח בתוך הבניין, ואין חולק כי עסקינן בשטח שמחוץ לבניין. לא מדובר איפה בשטח משותף כמשמעותו בסעיף 1.3.1ז' לצו.

28. העוררת מפנה בטיעונה לפסק הדין בעניינה של **עיריית תל אביב נ' אפריקה ישראל** בטענה, כי שטחי מעבר, המשמשים במשותף מספר דיירים בבניין משרדים, פטורים בחוראה מפורשת. ואולם, בפסק הדין הני"ל חזר בית המשפט על ההלכה לפיה שטחים משותפים, לרבות שטחי מעבר בחניונים, מהווים שטח **טפל ונלווה לשטח העיקרי**, ולכן יסווגו כפי שמסווג השטח העיקרי. בפסה"ד נדונה השאלה, האם יש לראות בשטחי מעבר ותמרון בחניון שטחים משותפים הפטורים מארנונה, או שמא הם חלק מהחניון. בענייננו, אין מדובר בחניון. בנוסף, הואיל ודחינו את טענת העוררת שמדובר בשטח משותף, כמשמעו בסעיף 1.3.1ז' לצו, ממילא אין רלוונטיות להחלטה שניתנה בעניין **אפריקה ישראל** שעניינה סיווג שטחים הטפלים לשטח משותף כשטחים משותפים.

29. על כן, אנו דוחים את טענת העוררת שהיא פטורה מחיוב בגין שטח ב.

30. בשים לב לזיקה הישירה של העוררת לחניות שבקומת הקרקע, לא ניתן לקבל גם את טענת העוררת שיש לחייב בגין שטח ב' גם את כלל דיירי הבניין. נראה שאין חולק, שמי שעושה שימוש בשטח המעבר והתמרון שבקומת הקרקע הם בעלי החניות שבקומה זו (לא הוצגו לנו נתונים אחרים), ולכן הדבר החגיגי הוא לחייבם **במשותף** בארנונה בגין שטח זה, כל בעל חניה על פי חלקו היחסי בשטחי המעבר.

לסיכום

31. נוכח כלל הנימוקים המפורטים לא, לא מצאנו לנכון לקבל את הערר ביחס לשטח המחוייב בכללותו (שטח א+שטח ב').

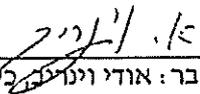
32. העוררת תשלם למשיב הוצאות בסך 2,500 ₪ בתוך 30 יום מקבלת העתק ההחלטה.

7/7/25 ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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


חברה: אורלי מלי רויח
קלדנית: ענת סוי


חבר: אודי וינועל כלכלן

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

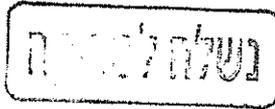
ערר מס': 140025658

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי



העוררת: ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יגאל אלון 53 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000265256 ח-ן ארנונה מס' 10151646 ששטחו 643 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי יש לפצל את הנכס לשני נכסים נפרדים ולרשום כל אחד מהם על שם שוכר אחר; לטענתה, חשבון הארנונה כולל שני נכסים: שטח שגודלו 450 מ"ר ברוטו בבעלות העוררת שהושכרו לחברת איומד בע"מ ושטח שגודלו 150 מ"ר בבעלות הלוויל סלע אשר מושכר לעוררת. לפי הנטען, חברת איומד אינה דייר משנה אלא השוכר היחיד והעיקרי בשטח שגודלו 450 מ"ר והעוררת הינה המחזיקה היחידה בשטח שגודלו 150 מ"ר ולכן יש להפריד את חשבון הארנונה באופן שכל מחזיק ישלם את חלקו.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי בהתאם לביקורת שנערכה ביום 22/11/2023 נמצא כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד בעל שטח רציף, ללא הפרדה בין שני המחזיקים הנטענים; מדובר באותה קומה, ללא חציצה בין השטחים ולכן לא ניתן לטעון כי מדובר בנכסים נפרדים שיש לפצלם.

לאור המחלוקת העובדתית, ביום 19/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה לקבוע את התיק להוכחות ונקבעו מועדים להגשת תצהירים.

ביום 30/5/2024 הוגשו תצהירים מטעם העוררת; תצהירו של מר ירון ספקטור, מנכ"ל העוררת ותצהירה של גבי קרן ליפשיץ, מנכ"לית איומד טכנולוגיות בע"מ.

ביום 11/9/2024 הוגש תצהיר מטעם המשיב; תצהירו של חוקר החוץ מר אסף ישראלי הכולל את דו"ח הביקורת שערך ביום 22/11/2023.

ביום 10/12/2024 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העדים מטעם העוררת. העוררים ויתרו על חקירת העד מטעם המשיב. בסיום הדיון נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

למרות תזכורות חוזרות ונשנות מצד המזכירות לא הוגשו סיכומים מטעם העוררת, ולנוכח היקפה הצר של המחלוקת העובדתית הוועדה החליטה ליתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר מבלי להזדקק לסיכומי הצדדים.

מבאן החלטה זו.

בפנינו דו"ח ביקורת שערך חוקר החוץ מטעם המשיב אליו צורף תשריט צבעוני בו נראה שטח המסומן בירוק המושכר לחברת איומד בע"מ ושטח מסומן בכתום המשמש את העוררת.

בדו"ח הביקורת ציין חוקר החוץ כך: "הנכס הינו שטח אינטגרלי רצוף ללא מחיצה בין השטחים. ישנה כניסה ראשית אחת המשרתת את שני השטחים המדוברים... בתמונות 29, 30 ניתן לראות את נקודת החיבור בין השטחים, אין מחיצה המופרדת ביניהם. אין פיצול פיזי".

בתמונות 29-30 אשר סומנו בדיון בתיק הוועדה נראה מסדרון ארוך שלימינו מטבח ובסופו מפתח פתוח לרווחה שזכוכית בשני צידיו. מפתח זה נמצא בין החלק המוחזק על ידי איומד בע"מ והחלק המוחזק בידי העוררת ומן התמונות עולה כי הוא מאפשר מעבר חופשי בין שני חלקי הנכס.

בדיון ההוכחות מיום 10/12/2024 העיד מר ירון ספטור, נציג העוררת, כי יש שתי כניסות וכניסה נפרדת לכל נכס. לפי עדותו, ישנה כניסה לשטח הכתום המוחזק על ידי העוררת מתוך חדר המדרגות וישנה כניסה ראשית מהמעליות על גביה רשומים שמות שתי החברות. העד העיד כי לרוב הוא נכנס למשרדיו מהכניסה הראשית אך ישנה אפשרות להיכנס גם מחדר המדרגות. העד הוסיף כי ישנו מחזיק שלישי בקומה בין השטח הירוק והכתום, בשטחו נמצא ממ"ק ויש דלת פתוחה. העד ציין כי אין מחיצה בין השטח הכתום והירוק וגם אין דלת. לשאלת ב"כ המשיב, העד השיב כי לא ניתן לדעת מהם החדרים של העוררת ומהם החדרים של חברת איומד ואפשר לעבור בין השטח הכתום והשטח הירוק באופן חופשי. העד אישר שהנכס ניתן לחלוקה אך הוא אינו מחולק. העדה גבי קרן ליפשיץ העידה כי יש כניסה נוספת ליד הממ"ק מחדר המדרגות, אך בכניסה המשנית אין שלטים ועובדיה לא נכנסים דרך כניסה זו אלא דרך הכניסה הראשית.

לאחר שבחנו את הראיות שבפנינו ושמענו את העדים מטעם העוררת הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

מסקנתנו כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד שהמעבר בין שני חלקיו הנטענים (זה המסומן בכתום וזה המסומן בירוק) הוא חופשי. הכניסה הראשית למשרדי העוררת ולמשרדי חברת איומד הינה אחת ועל גבי הדלת שלטים של שתי החברות. העובדה שקיימת כניסה משנית מחדר המדרגות / בסמוך לממ"ק, בה נעשה שימוש נדיר ולא תכוף, אינה משנה ממסקנה זו. אמנם על פי הנטען חלק מן החדרים בנכס משמשים את העוררת וחלקם משמשים את חברת איומד, אולם מבחינה פיזית אין חלוקה ברורה בין שני הנכסים המצדיקה את פיצול חשבון הארנונה כמבוקש, זאת מאחר ונדרשת התאמה ברורה בין ספרי העירייה ומצבם הפיזי של הנכסים ולא ייתכן כי נכס אחד יירשם כשני נכסים בעוד מבחינה פיזית מדובר בנכס אחד.

מסקנתנו כי מדובר בנכס אינטגרלי אחד ולכן לא ניתן לפצלו נשענת על ממצאיו המילוליים
הברורים של דו"ח חביקורת, תמונות 29-30 המלמדות על מעבר חופשי בין השטחים, זלת חכניסה
תראשית לשני הנכסים שעל גביה שמות שתי החברות ועדותם של נציגי העוררת ונציגת חברת איומד
בע"מ שהעידו באופן ברור כי אין הפרדה פיזית בין החלק בו עושה כל אחת מהחברות שימוש.

סוף דבר ;

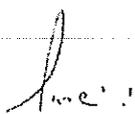
הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

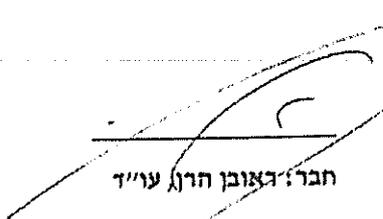
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 6.7.25.

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

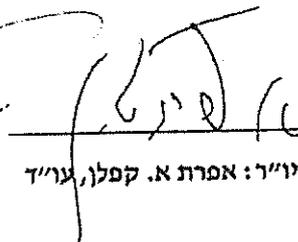
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת
ערר) התש"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: קובי ישראלי, רו"ח



חבר: דאובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025498

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: אייטיפייב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

ענייניו של הערר בנכס הנמצא בדרך מנח בגין 144א תל אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000431763 ת-ן לקוח מס' 11279700 ששטחו 87 מ"ר.

בכתב הערר העוררת טענה כי החלה את פעילותה העסקית רק ביום 30/4/2023 ועד מועד זה הנכס היה בשיפוץ ולא עבד כלל. העוררת ביקשה לפטור אותה מארנונה עבור החודשים מרץ-אפריל 2023 וצירפה אישור רואה חשבון בדבר תחילת פעילותה העסקית.

המשיב הפנה בכתב התשובה לתשובת מנהל הארנונה מיום 4/6/2023 לפיה הנכס לא חויב בארנונה עד ליום 28/2/2023 וכי הפנייה בבקשה להכיר בנכס כלא ראוי לשימוש לא נערכה בזמן אמת ואין ביכולתה של העירייה לבחון את מצבו בזמן עבר. מנהל הארנונה הוסיף כי בשיחה טלפונית העוררת התבקשה להמציא אסמכתאות על מועד הכנסת הציוד לנכס אולם היא לא המציאה דבר.

ביום 17/12/2023 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

"לאור המצב הביטחוני, נדחו כל דיוני הוועדה שהיו קבועים מיום 7/10/2023 ועד אמצע חודש נובמבר 2023, ועדיין קיים קושי בתיאום מועדים לדיון בפני הוועדה מסיבות שונות הקשורות במצב.

בנסיבות אלה, על מנת שלא ייווצר עומס משמעותי על הוועדה בתום תקופת החירום, בכדי לקדם את הדיון בתיקי הערר שטרם נקבעו לדיון בפני הוועדה, ובמטרה שהוועדה תוכל לשוב לתפקוד באופן מדורג והדרגתי, הועבר תיק הערר לעיוני למתן החלטה בדבר אופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

העוררת טוענת כי היא החלה את פעילותה העסקית ביום 30/4/2023 וכי עד מועד זה הנכס היה בשיפוץ ולא עבד כלל. לאור זאת, העוררת מבקשת לקבל פטור מארנונה בגין החודשים מרץ – אפריל 2023.

מתשובת מנהל הארנונה לעוררת מיום 4/6/2023 עולה כי העוררת התבקשה להמציא אסמכתאות המעידות על תאריכי הכנסת הציוד לנכס אולם הדבר לא נעשה. מאחר והפטור התבקש בדיעבד, הרי שלא נערכה ביקורת בנכס בזמן אמת שיכלה ללמד על מצבו הפיזי של הנכס.

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

לאור האמור, העוררת מתבקשת לשקול שוב את עמדתה, ובשים לב לכך שאין די בהוכחת מועד תחילת הפעילות העסקית, להודיע בתוך 14 יום, האם יהיה באפשרותה להוכיח כי הנכס היה במצב פיזי המצדיק מתן פטור בחודשים מרץ – אפריל.

לאחר הודעת העוררת יועבר התיק למתן החלטה.

לאחר תזכורות חוזרות ונשנות מצד המזכירות, הודיעה העוררת ביום 13/5/2024 בדואר אלקטרוני כי "יש לנו אין סוף הוכחות לכך שהפעילות החלה בתאריך 30.4.2023. 1. זד ראשון מהקופה 2. אישור רואה חשבון 3. ניתן להשיג אישור מהקבלן שבנה את העסק...". העוררת הביעה טרוניה על הבקשה להמציא אישור על הכנסת חריהוט בנכס והביעה תרעומת על כך שהיא נדרשת להוכיח זאת.

ביום 15/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון הוכחות והצדדים יגישו תצהירים אליהם יצורפו הראיות מטעם הצדדים.

ביום 23/7/2024, לאחר תזכורות חוזרות ונשנות מצד המזכירות, התקבלה הודעת דואר אלקטרוני מהעוררת "מצטער, לא הבנתי איזה תצהירים עלינו להגיש. איזה עוד חוכחה אתם צריכים לאישור שההכנסה הראשונה של העסק הייתה ב 30.4, מדוע אישור רואה חשבון אינו מספק? אם נביא אישור מהמשכיר אשר יאמת את התאריך תאמינו לנו!".

לאור תגובה זו, ולפנים משורת הדין, החליטה יו"ר הוועדה ביום 30/7/2024 כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בנוכחות העוררת.

העוררת הגישה בקשה לדחיית מועד הדיון שנקבע ליום 10/12/2024 והדיון נדחה ליום 15/1/2025. הודעה דואר אלקטרוני מטעם העוררת מיום 13/1/2025 התקבלה לתיק הוועדה רק לאחר הדיון ובה נכתב כי: "אנו צריכים להגיע במיוחד מהעיר אילת לוועדה מפסידיים ימי עבודה ומשלמים הרבה כסף. האם ניתן לעשות את הוועדה בזום או בטלפון! אם לא, האם ניתן לעשות זאת בזום שישי או בחמישי?". משהשיבה המזכירות כי הדיונים בפני הוועדה מתקיימים באופן פרונטלי בלבד והיא תוכל להודיע על אי התייצבות, הודיעה העוררת בכתב כי "מאשרים את קיום הוועדה בהיעדרנו". כאמור, הודעה זו לא הייתה בתיק הערר ביום 15/1/2025.

ביום 15/1/2025 התברר כי העוררת לא התייצבה לדיון שנקבע ובייכ המשיב הודיעה כי העוררת ביקשה שהדיון יתקיים בהיעדרה. בייכ המשיב הגישה לתיק הוועדה דו"ח ביקורת מיום 19/1/2023 לפיו הנכס נמצא בשלבי גמר שיפוץ וטענה כי לא ניתן לאשר את הפטור המבוקש על ידי העוררת.

בהחלטת הוועדה מיום 15/1/2025 נקבע כך:

"העוררת לא התייצבה לדיון המקדמי שנקבע להיום ולא הגישה הודעה לתיק הערר. העוררת תודיע בתוך 10 ימים האם בכוונתה להגיש ראיות ביחס למצבו הפיזי של הנכס (תמונות, חשבוניות וכיו"ב) או שהיא מבקשת לתת החלטה על סמך דוחות הביקורת של המשיב. ב"כ המשיב תמציא לידי העוררת העתק מדוח הביקורת מיום 19/1/2023 לרבות התמונות שצולמו. ככל שלא תתקבל תגובה מצד העוררת התיק יועבר למתן החלטה".

ביום 18/3/2025 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה כי העוררת תודיע בתוך 7 ימים האם בכוונתה לצרף ראיות התומכות בטענותיה והתיק יועבר למתן החלטה.

עד מועד כתיבת החלטה זו לא הומצאו ראיות הנוגעות למצבו הפיזי של הנכס.

מכאן החלטה זו.

הוועדה עשתה מאמץ רב, לפני משורת הדיון, לאפשר לעוררת להמציא ראיות ביחס למצבו הפיזי של הנכס בחודשים מרץ – אפריל 2023 אולם העוררת לא המציאה דבר.

מיותר לציין כי אין במועד תחילת הפעילות העסקית של העוררת כדי ללמד על מועד תחילת החיוב בארנונה והפטור מארנונה ניתן אך ורק בהתאם למצבו הפיזי של הנכס, זאת בהתאם להוראותיו הברורות של סעיף 330 לפקודת העיריות והפסיקה בנושא.

המשיב צירף דו"ח ביקורת מחודש ינואר 2023 בו נכתב כי "בביקורת אקראית שנערכה במקום נראה נכס בשלבי גמר, קיים ריצוף, חיפוי תקרה, טיח פנים, נבנה בר משקאות/הגשה, הותקנה תאורה, קיימת דלת כניסה, טרם הותקן שילוט". עוד נכתב כי במקום לא נכתו פועלים וכי חצפי לסיום העבודות הינו שבועיים.

מתשובת מנהל הארנונה עלה כי הנכס לא חוייב בארנונה לפני חודש מרץ 2023 ואין בפנינו כל ראיה התומכת בטענות העוררת כי מבחינת פיוזית הוא לא היה ראוי לשימוש בחודשים מרץ – אפריל 2023.

סוף דבר

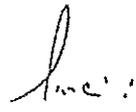
בהעדר ראיות למצבו הפיזי של הנכס כנטען על ידי העוררת, ולאור ממצאי הביקורת מיום 19/1/2023 - הערר נדחה.

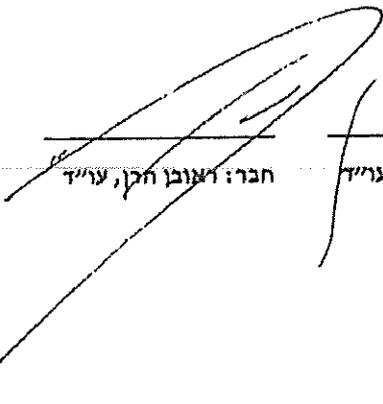
לפנים משורת הדין החלטנו שלא להטיל צו לחוצאות.

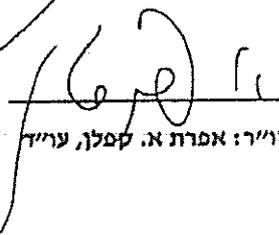
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 6.7.23.

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

בחתום 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: קובי ישראלי, רו"ח


חבר: יעובן חקן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026583

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי



העורר: דן גורנשטיין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב דוד ילין 6 תל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000240609 ח-ן ארנונה מס' 10547228 ששטחו 211 מ"ר.

בכתב הערר העורר מבקש לרשום את החזקה בנכס גם על שם אחייניו (ילדי אחותו המנוחה), בהיותם, לפי הנטען, יורשים כדין של הנכס.

המשיב ציין בכתב התשובה לערר כי הנכס קיבל פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 31/1/2025.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 15/8/2024 הובהר לעורר כי ככל שישנם יורשים נוספים על פי דין או אם ניתן צו ירושה בעניין המנוחה, הוא יוכל לפנות לעירייה בצירוף פרטי היורשים והצו ובקשתו תיבדק.

בכתב התשובה המשיב חזר על עמדתו לפיה אין כל אסמכתא או ראיה התומכת בטענת העורר ושמורה לו הזכות לפנות בכל עת עם ראיות רלוונטיות לרישום החזקה בנכס על שם האחיינים.

ביום 16/2/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בבקשת העורר לרשום כמחזיקים בנכס את שני אחייניו המהווים יורשים על פי דין (ילדיה של אחותו שנפטרה).

המשיב מציין בכתב התשובה כי הנכס אינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העירויות ולכן נראה כי מדובר בבקשה לשינוי הרישום בלבד.

העורר יודיע בתוך 14 יום האם ניתן צו ירושה ו/או צו קיום צוואה לפיו ניתן לרשום גם את אחיינו כמחזיקים בנכס.

החלטה זו ניתנת חלק דיון מקדמי.

מתרשמת בתיק עולה כי המזכירות פנתה לעורר מספר פעמים בדואר אלקטרוני ובטלפון, וביום 18/5/2025 הוא הודיע כי יגיש תשובה מעורך דינו. עד מועד זה לא התקבלה עמדה מצד העורר. מכאן החלטה זו.

עמדת מנהל הארנונה לפיה נדרש צו ירושה או כל ראייה אחרת להיות האחיינים יורשים של הנכס על פי דין, על מנת לרשום אותם כמחזיקים בנכס, הינה סבירה, שכן לא ניתן להעביר את רישום החזקה בנכס בהסתמך על דברי העורר בלבד.

לעורר שמורה הזכות להציג בפני מנהל הארנונה צו ירושה ו/או כל מסמך אחר לפיו אחיינו הינם יורשי הנכס ואזי המשיב ישקול את הבקשה לרישום כמחזיקים. ככל שבקשתו לא תענה – שמורה לעורר הזכות להגיש ערר כנגד ההחלטה.

לעת הזו, אין עילה להתערב בהחלטת המשיב נושא הערר.

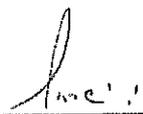
הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 6.7.25

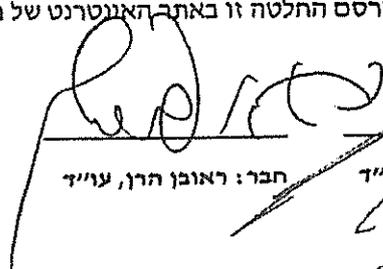
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: קובי ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי




חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140026676

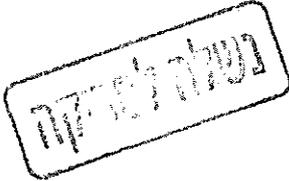
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי



העוררת: יו בייק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' המנור 7 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000307369 ת-ן ארנונה מס' 11408416.

בכתב הערר העוררת מבקשת לפצל את הנכס, ששטחו הכולל הוא 323 מ"ר, ולסווג חלק מן השטח בסיווג "מחסנים".

העוררת עצמה מציינת, בהגנותה, בכתב הערר כי "למיטב הבנתנו רק בהתקיים ארבעת הסעיפים הללו ביתד המקום יוגדר כמחסן אצלכם. לגבי 3 סעיפים אנו עומדים בהם, ולגבי הסעיף של המחסן נמצא באותה קומה אנחנו לא עומדים בתנאי". העוררת מנמקת כי חלק מן הנכס משמש לאחסנה ולא להפצה ולקוחות אינם מורשים להכנס אליו. עוד נטען כי לנכס שתי כניסות, מרחוב המנור ומרחוב העמל.

בכתב התשובה לערר המשיב מפנה להחלטת מנהל הארנונה בהשגה מיום 14/10/2024 לפיה על מנת שנכס יוכר כמחסן עלנו לעמוד בארבעת הסעיפים שנקבעו בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

המשיב מפנה לביקורת מיום 6/10/2024 לפיה מדובר בנכס המצוי כולו באותה הקומה; נכס אינטגרלי אחד ורצוף עם כניסה אחת.

ביום 4/2/2025 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"תיק הערר הועבר לעיוני למתן החלטה ביחס לאופן ניהול ההליך.

לאחר שקראתי את הערר ואת כתב התשובה לערר, ועל מנת לייעל את הדיונים בפני ועדת הערר, אני קובעת כלהלן:

עניינו של הערר בבקשת העוררת לסווג חלק מן הנכס בסיווג מחסנים. העוררת עצמה מציינת בכתב הערר כי היא עומדת רק בשלושה תנאים מתוך ארבעת התנאים הקבועים בצו הארנונה להענקת הסיווג המבוקש.

המשיב טוען כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 6/10/2024, נמצא כי מדובר בנכס הנמצא באותה קומה, קרי, בנכס אינטגרלי אחד ורציף עם כניסה ראשית אחת. המשיב מדגיש כי אין מחלוקת העניין זה וכי לא ניתן להיענות למבוקש.

מקריאת כתב הערר וכתב התשובה לערר עולה כי על פניו הצדק עם המשיב, שכן ככל שהעוררת עצמה טוענת כי היא אינה עומדת בארבעת התנאים הקבועים בצו הארנונה, אין עילה להתערב בהחלטת המשיב, המחויב לפעול על פי הדין וללא אפליה.

לאור האמור, העוררת תודיע בתוך 7 ימים האם היא עומדת על הערר או מבקשת להתייצב לדיון.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 27/5/2025 הודיעה העוררת בדואר אלקטרוני כי היא מבקשת שתינתן החלטה על ידי הוועדה.

מכאן החלטה זו.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן:

"...

התכלית בבסיס סעיף 3.3.2 לצו הארנונה המעניק סיווג מופחת למחסנים היא הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק (עמ"נ ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב).

הפסיקה קבעה כי התעריף המיוחד והזול למחסנים מיועד למחסנים שנועדו לאחסנה מממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידן ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, עובדיו ולקוחותיו (עמ"נ 10-07-50496 ת"א) חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב).

מכאן שתכלית הסיווג המופחת למחסנים הינה הוזלת דמי הארנונה למחסן המשרת עסק בהתקיים התנאים המפורטים בצו: הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשווק והפצה. מלשון צו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסנים"

ומדובר בסיווג הנתון לשיקול הדעת של המשיב, הבוחן את התקיימות מכלול התנאים הקבועים בסעיף בפועל, ובכלל זה מיקומו של הנכס ביחס לעסק העיקרי וכן את משך האחסנה.

לאור זאת, משאין מחלוקת עובדתית כי מדובר בנכס אינטגרלי הנמצא באותה קומה, הרי שלא מתקיימים ארבעת התנאים שנקבעו באופן מפורש בצו הארנונה ולכן אין מנוס מדחיית הערר.

סוף דבר:

הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

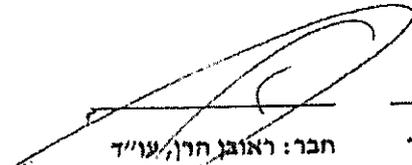
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 6.7.25.

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

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



חבר: קובי ישראל, רו"ח



חבר: ראובן הורי, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

פלוס

ערר מס': 140017167

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857 ו-2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדלין ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ואו נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פשי"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקות ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" וחליכי הפשי"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140017167

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו תודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש הערר דנן.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).
20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדין.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
24. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
25. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
26. הצדדים הגישו סיכומים.
- דיון**
27. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
28. הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין.
29. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
30. די בכך להוביל לדחיית הערר.
31. בנוסף יש יסוד לטענה של המשיב כי הערר הוגש באיחור. אין צורך להכריע בטענה אך נדמה כי צורך שהעוררת תתמוך את טענתה בנוגע למועד קבלת התשובה להשגה בראיה כלשהי.
32. למעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
33. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
34. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.
35. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
36. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
37. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 דומיקאר ג' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . "

38. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק (להלן: "פס"ד בזק"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
39. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה (להלן: "פס"ד כרטיסי אשראי"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה שפס"ד בזק אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של מיהות המשתמש. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים ותברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 14-07-1168 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

40. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו עע"ם 9401/06 אוגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

41. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' תיפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים

שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית.”

42. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

”13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייהנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (ני מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

”יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המתחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...” (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני.”

43. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברוזיקאסט נ' מנחל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברוזיקאסט").

44. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

45. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיוון מנותקת מזהוון המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

46. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, ז"ן הערר להידחות.

47. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.

- 48. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
- 49. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
- 50. בנסיבות ערר זה חעוררת תשא בתוצאות המשיב בסך של 40,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 13.7.25

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת מיי

חבר: עו"ד משה קורן

נו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140025260

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857, 2000413608 ו- 2000171982 (לחלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניחול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדלין ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שתר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

2102

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פשי"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68- ערר מספר 140025260

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו תודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).
20. כמו כן נטען כי אין לוועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני ההקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדיון.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר הוגש שלא כדין מכוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2 2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר 140019141.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 6.6.19 הוגשה פניה נוספת. הפניה נעשתה בגין חיוב דו חודשי בנוגע לחלק מהנכס וחיוב שנתי בנוגע ליתר.
30. העוררת חזרה על טענותיה כי יש למרות שלא פעלה להעביר חזקה בנכס, יש בנכס מחזיקים אחרים, צדדי ג', ואותם צדדים עושים שימוש של בית תוכנה.
31. כמו כן טענה בגין חיוב בנוגע לשטחים משותפים, הגג ועוד.
32. ביום 30.7.19 דחה המשיב את הטענות וקבע כי השימוש שעושה העוררת הינו משרד/ מסחרי בדרך של השכרת חללי עבודה. זאת בין היתר על בסיס ביקורת מיום 29.7.19.
33. ביום 11.9.19 הגישה העוררת ערר נוסף, 140020768.
34. ביום 2.2.2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
35. ביום 22.4.2020 הגישה העוררת השגה נוספת.
36. העוררת חזרה על טענותיה בצורה זהה.
37. גם בפנייה זאת הועלו טענות בנוגע לחיוב דו חודשי.
38. הפניה נדחתה ביום 27.4.2020 ובין היתר על בסיס ביקורת שזיהתה כי יש מחזיקים שונים בנכס לעומת שנים קודמות וזאת למרות שהעוררת הצהירה כי לא נעשה כל שינוי עובדתי בנכס.
39. ביום 18.6.2020 הוגש ערר 140021700.
40. ביום 12.8.2020 הוגש כתב התשובה.

41. ביום 30.3.2023 נעשתה פניה בנוגע לשנת 2023.
42. פעם נוספת הפניה נעשתה בגין חיוב תקופתי ולא שנתי.
43. העוררת העלתה טענות דומות לאלו שבעבר.
44. המשיב דחה את טענות העוררת ביום 30.4.23.
45. העוררת הגישה ערר זה ביום 15.6.23.
46. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
47. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
48. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
49. הצדדים הגישו סיכומים.
- דיון**
50. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
51. כמו בעררים הקודמים הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין לפחות בחלקו.
52. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
53. די בכך להוביל לדחיית הערר לטעמנו בכללותו לאור חוסר תום הלב.
54. יחד עם זאת ולמעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שתבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
55. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי החלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
56. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופת. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על תילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.
57. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

58. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
59. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."

60. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק (להלן: "פס"ד בזק"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
61. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה (להלן: "פס"ד כרטיסי אשראי"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה שפס"ד בזק אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

- לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 1168-07-14 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

62. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

63. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד היפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיחיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

64. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

"13. על-מנת שמש יחשב ימס טוב, נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

"יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה... (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

65. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

66. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד ביל), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

67. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסוג. קביעה מחו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות

המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

- 68. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
- 69. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.
- 70. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
- 71. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
- 72. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישלם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 13.7.25.

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

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

חבר: רויח שמעון זייטניצקי

קלדנית. ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

פלוס

ערר מס': 140021700

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000171857, 2000413608 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ו/או נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראיתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת החוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתובתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" וחליכי הפש"ר).

נכס ברחוב הרכבת 68 - ערר מספר 140021700

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנחלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובת. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).
20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיניי ההקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב הגג כדנין.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.

23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר הוגש שלא כדין מכוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2 2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר 140019141.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 6.6.19 הוגשה פניה נוספת. הפניה נעשתה בגין חיוב דו חודשי בנוגע לחלק מהנכס וחיוב שנתי בנוגע ליתר.
30. העוררת חזרה על טענותיה כי יש למרות שלא פעלה להעביר חוקה בנכס, יש בנכס מחזיקים אחרים, צדדי ג', ואותם צדדים עושים שימוש של בית תוכנה.
31. כמו כן טענה בגין חיוב בנוגע לשטחים משותפים, הגג ועוד.
32. ביום 30.7.19 דחה המשיב את הטענות וקבע כי השימוש שעושה העוררת הינו משרדי/ מסחרי בדרך של השכרת חללי עבודה. זאת בין היתר על בסיס ביקורת מיום 29.7.19.
33. ביום 11.9.19 הגישה העוררת ערר נוסף, 140020768.
34. ביום 2.2.2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
35. ביום 22.4.2020 הגישה העוררת השגה נוספת.
36. העוררת חזרה על טענותיה בצורה זהה.
37. גם בפנייה זאת הועלו טענות בנוגע לחיוב דו חודשי.
38. הפניה נדחתה ביום 27.4.2020 ובין היתר על בסיס ביקורת שזיהתה כי יש מחזיקים שונים בנכס לעומת שנים קודמות וזאת למרות שהעוררת הצהירה כי לא נעשה כל שינוי עובדתי בנכס.
39. ביום 18.6.2020 הוגש ערר זה, 140021700.
40. ביום 12.8.2020 הוגש כתב התשובה.

41. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
42. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
43. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
44. הצדדים הגישו סיכומים.
- דיון**
45. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
46. כמו בעררים הקודמים הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין לפחות בחלקו.
47. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
48. די בכך להוביל לדחיית הערר לטעמנו בכללותו לאור חוסר תום הלב.
49. יחד עם זאת ולמעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
50. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי החלטה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
51. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.
52. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
53. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
54. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

"העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."

55. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק (להלן: "פס"ד בזק"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזחות המחזיק בנכס.
56. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נ' עיריית חיפה (להלן: "פס"ד כרטיסי אשראי"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוכבת יותר, תוך הבהרה שפס"ד בזק אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזחות הגוף המחזיק בו, והזכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של מיהות המשתמש. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

ודוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו." (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 14-07-1168 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

57. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).
58. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' חיפה שוק 1991 (להלן: "פס"ד חיפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית לחכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מחסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים

שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית.”

59. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק :

”13. על-מנת שמס ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג :

”יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה...” (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני.”

60. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").

61. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.

62. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסוג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

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

64. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.

- 65. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
- 66. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
- 67. כנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 13.7.25

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

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

עו"ד גרעון ויסמן

101010

ערר מס' 140020768

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

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

העוררת: רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו מבנה מרחוב הרכבת 68, תל אביב, בו נמצא נכס אשר רשום בספרי העירייה כנכסים 2000413608, 2000171857 ו- 2000171982 (להלן: "הנכס").

ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנדונו ביחד, אך לא אוחדו, עקב בקשת העוררת, ולא ניתן להבינו אלא כחלק ממכלול זה.

ככלל עררים אלו עסקו במספר שאלות ובין היתר שאלת זהות המחזיק, שאלת חיוב שטחים משותפים ועוד. ברם, שאלה נוספת שעולה מעררים אלו היא שאלת ניהול הליכים בתום לב.

רקע כללי לכל העררים של העוררת

1. כאמור לעיל, ערר זה הינו חלק מ- 36 עררים שנוהלו ביחד, אך לא אוחדו.
2. עררים אלו נוהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 מבנים בעיר תל אביב. מדובר בעררים שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדליין ובמסגרת עיסוקה זה שוכרת נכסים ומשכירה אותם לשוכרי משנה.
5. כיום ניתן לקבוע כי עררים אלו הוגשו ואו נוהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך

- שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתביבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב תרבות 68 - ערר מספר 140020768

העובדות

12. ביום 29.1.17 התקבלה פניה אצל המשיב בעניין הנכס.
13. העוררת פנתה בנושא שתי הודעות חיוב דו חודשיות שהתקבלו אצלה לכאורה ב11.1.17.
14. העוררת טענה כי יש לסווג כבית תוכנה את הנכס וזאת לאור הסכם פשרה שנחתם בעבר, כי יש להפחית שטחים משותפים וכי חדר מעליות בגג יש לסווג כמלאכה ותעשייה.
15. ביום 28.3.17 השיב המשיב כי הוא דוחה את טענות העוררת בצורה חלקית. המשיב קיבל את הטענה בנוגע לבית תוכנה עד לסוף שנת 2017.
16. ביום 18.5.2017 הוגש ערר 140017167.
17. במסגרת הערר טענה העוררת כנגד גודל השטח לחיוב, כי יש להפחית שטחים משותפים, כי אין לחייב את הגג,
18. העוררת העלתה שורה של טענות של הפלייה וכנגד התנהלות המשיב ביחס להסכם פשרה שערך בעבר, אך כבר כעת נקבע כי טענות שכאלה מקומן היה בהליך אחר ולא בפנינו.
19. ביום 14.8.17 הוגש כתב תשובה. כתב התשובה העלה טענת סף כי יש לדחות את הערר עקב איחור בהגשתו (הטענה התבססה על מועד שליחת החלטת המשיב אך לא ביססה את מועד קבלת התשובה אצל העוררת).

20. כמו כן נטען כי אין לועדה סמכות לדון בנושא הסכם הפשרה ובדיני החקפאה.
21. לגופם של דברים נטען כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי חיוב חגג כדין.
22. כתב התשובה אף הפנה לשתי ביקורות שנעשו בנכס.
23. כפי שקבענו בהחלטה בעניין ערר זה הערר חוגש שלא כדין מכיוון שהוגש על דרישות תשלום דו חודשיות.
24. התנהלות זאת המשיכה כאשר ביום 12.4.18 הגישה העוררת פניה נוספת שהגדירה כהשגה בגין חיובים לחודשים 1-2 2018.
25. ואכן הפניה נדחתה בין היתר בגין סיבה זאת על ידי המשיב ביום 25.6.18.
26. המשיב דחה את יתר טענות העוררת לגופן.
27. לפיכך ביום 9.8.18 הוגש ערר 140019141.
28. ביום 28.2.21 הוגש כתב התשובה.
29. ביום 6.6.19 הוגשה פניה נוספת. הפניה נעשתה בגין חיוב דו חודשי בנוגע לחלק מהנכס וחיוב שנתי בנוגע ליתר.
30. העוררת חזרה על טענותיה כי יש למרות שלא פעלה להעביר חזקה בנכס, יש בנכס מחזיקים אחרים, צדדי ג', ואותם צדדים עושים שימוש של בית תוכנה.
31. כמו כן טענה בגין חיוב בנוגע לשטחים משותפים, חגג ועוד.
32. ביום 30.7.19 דחה המשיב את הטענות וקבע כי השימוש שעושה העוררת הינו משרדי/ מסחרי בדרך של השכרת חללי עבודה. זאת בין היתר על בסיס ביקורת מיום 29.7.19.
33. ביום 11.9.19 הגישה העוררת ערר זה.
34. ביום 2.2.2020 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
35. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
36. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
37. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
38. הצדדים הגישו סיכומים.

דיון

39. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
40. כמו בעררים הקודמים הליך זה הינו שוב הוכחה להתנהלות העוררת. מדובר בהליך סרק שהוגש שלא כדין לפחות בחלקו.
41. העוררת הגישה השגה על חיוב דו חודשי דבר שאינה זכאית לו על פי הדין.
42. די בכך להוביל לדחיית הערר לטעמנו בכללותו לאור חוסר תום הלב.
43. יחד עם זאת ולמעלה מהדרוש נזכיר כי המחזיקה בנכס הינה העוררת, כפי שהבהרנו בהחלטות אחרות שלנו.
44. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר חזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
45. העוררת לא הביאה כל ראיה טובה ללמד כי יש בכלל צדד ג' בנכס, מה טיב הזכויות שלהם, באיזה שטח הם יושבים ולאיזה תקופה. העוררת לא נתנה כל הסבר טוב לסיבה כי היא לא הודיעה על חילופי מחזיקים ומדוע לא עשתה כן ככל ויש מחזיקים אחרים.
46. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
47. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
48. ככלל, סיווג בארנונה של נכסים הינו בהתאם לשימוש הנעשה בו. כך למשל נאמר בעמ"נ 2144-03-16 דומיקאר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:
- "העיקרון הכללי הוא, כי סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל ולנוכח צו הארנונה הרלוונטי. . ."
49. אף בית המשפט העליון הנכבד בע"א 8588/00 עידיית עפולה נ' בזק (להלן: "פס"ד בזק"), פסק, כי סיווג נכס יעשה בהתאם לשימוש בו ולא בהתאם לזהות המחזיק בנכס.
50. אולם, במקום אחר, רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל נ' עידית חיפה (להלן: "פס"ד כרטיסי אשראי"), נקט בית המשפט העליון בגישה מרוככת יותר, תוך הבהרה שפס"ד בזק אינו פוסל לחלוטין את סיווגו של נכס בארנונה, בהתאם לזהות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכך המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של 'מיהות המשתמש'. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיתות המשתמש יכול להיות במקרים מסוימים לגיטימי. עמדה זו נתמכת אף בתקנות ההסדרים, שמפרטות רשימה של סכומים מירביים ומזעריים עבור סוגי נכסים שונים. רשימה זו מכילה את הסיווג 'בנקים וחברות ביטוח', שהינו סיווג המורכב מהמבחן המשולב של מהות השימוש ומיהות המשתמש.

דוק: אין כוונתי כי מבחן משולב כזה יהיה תמיד לגיטימי. דבר זה תלוי, לדעתי, בין היתר, בחלקו של כל מרכיב במבחן המשולב. סיווג לגיטימי יהיה כזה שמרכיב השימוש בו יהיה הדומיננטי. כך למשל סיווג של משרד רואי-חשבון הוא מבחן שבו מיהות המשתמש היא הדומיננטית, שכן לו היה מבחן השימוש הדומיננטי היה נכנס לסיווג רגיל של משרדים. עם זאת, סיווג של בנקים, שאינו דומה בשימוש לעסקים מסוג אחר, הינו לגיטימי. במקרה שבפנינו, אני סבורה כי יתכן לראות באופן עקרוני את הסיווג 'חברת אשראי כסיווג לגיטימי מבחינה זו.' (ההדגשות אינן במקור)

לעניין המבחן המשולב, ראה גם: עמ"נ 14-07-1168 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

51. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"מ 9401/06 ארגנטינה באוניברסיטה נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב).

52. מבחן אחד מבין המבחנים הללו, קובע כי נר לרגלי פרשן דיני המיסים הוא שיש לפרשם באופן שלא יטיל על הרשות נטל כבד לצורך "יישומו של הסיווג", ובלשון בית המשפט העליון בברם 9205/05 מנהל הארנונה – עיריית טבריה נ' חיפר שוק 1991 (להלן: "פס"ד חיפרשוק"):

"קביעת רף מינימאלי מעין זה מאפשרת לרשות המקומית להכיר בסיווג של חלק מנכס שיהיה שונה מהסיווג העיקרי, כאשר אותו חלק משרת ייעוד מוגדר ונפרד; וזאת מבלי לדרוש מהרשות המקומית לעקוב אחר השימושים שנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו – דרישה שבמקרים רבים אינה מעשית."

53. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסרון נ' עיריית קרית ביאליק:

13. על-מנת שמש ייחשב 'מס טוב', נדרש כי יהיה יעיל. דרישה זו פירושה, שהמס יהיה '...ניתן לגבייה בקלות ובהוצאה מזערית כך שהשלטון ייחנה ממלוא המס שהאזרח משלם' (י' מ' אדרעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

ייעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם ההכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שחוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פוחתת יעילותה, ונוצר חסר כספי בקופת הציבור. בידי המחוקק לייעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפה... (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

דרישת היעילות אינה מעוגנת בחוק. עם זאת היא משמשת קו מנחה פרשני."

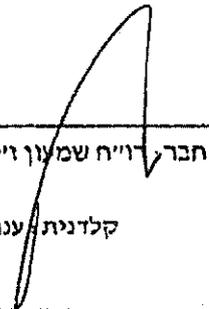
54. שיקול נוסף, שנקבע רלוונטי ויש בו הרבה טעם לדעתנו, הוא כי יש להתאים את המבחנים השונים של דיני הארנונה למציאות החיים המודרנית (בר"ם 1676/15 ברודקאסט נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו, להלן: "פס"ד ברודקאסט").
55. שיקול זה מהותי בימים אלו, שכן צורת השימוש בנכסים מתפתחת למודלים מורכבים משהיו פעם. כך למשל השכרת דירות לתקופה קצרה (אייר בי אנד בי), כך למשל חללי עבודה משותפים ועוד.
56. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסוג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, מהות השימוש, סוג הזכויות בנכס של הצדדים השונים, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

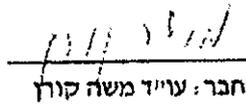
סוף דבר

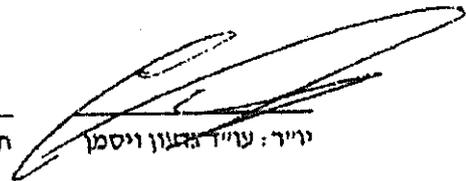
57. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
58. העוררת הגישה את הערר שלא כדין.
59. מעבר לכך העוררת העלתה טענות ללא ביסוסן.
60. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
61. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

נינון בהעדר הצדדים היום: 13.7.25

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) התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: דורון שמעון זייטניצקי
קלדנית/ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ד: עו"ד עיאל גידון