

33

עזר מס': 140017216

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: רום כנדת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית

ערר זה עניינו שני נכסים מרחוב יגאל אלון 145, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000269532 ו-2000394646 (להלן: "הנכסים").

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 בחוסר תום 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 התנהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 נכסים. מדובר בעררים, שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדליין ובמסגרת עיסוקה 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 ניתן כיום לקבוע כי העררים הוגשו ללא ביסוס ראיתי ובניגוד למצב המשפטי, תוך הגשת בקשות רבות לדחיית דיון, תוך אי קיום החלטות של הועדה, תוך הגשת עררים כפולים וניגוד לדיון, תוך הגשת עררים תוך הסתרת פרטים מהותיים, בטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, תוך הגשת עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, תוך הרחבת חזית שלא כדין ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איתורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדה 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 בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב יגאל אלון 145 - ערר מספר 140017216

העובדות

12. בתיק זה הוגשה השגה ביום 26.1.17. במסגרת ההשגה העלתה העוררת טענות בנוגע ל 8 שוכרי משנה שלה. היא העלתה שתי טענות בנוגע לאותם שוכרים וכפועל יוצא מהטענה שיש שוכרי משנה. טענת סיווג (מלאכה ותעשייה, בית תוכנה, אולפן הקלטות) וכן העלתה טענה כי מכון שיש מספר שוכרים יש להפחית שטחים משותפים בהתאם להוראות ס' 1.3.1 לצו הארנונה.
13. מיותר לציין, כי העוררת לא פירטה את טענותיה מעבר להעלות אותן בצורה כללית ביותר. כך לדוגמא לא פורטו מועדים, גודל הנכסים, נתונים רלוונטיים לגבי שוכרי המשנה הנטענים ועוד מיזע רלוונטי.
14. לא צורף כל הסבר מדוע יש לקבל את הטענות.
15. לא צורפו ראיות כלשהן לתמוך בטענה.
16. בנוסף, לא ניתן כל הסבר לסיבה שהעוררת לא העבירה את החזקה לאותם שוכרי משנה ומדוע היא מעלה טענות בשם אותם שוכרים. עולה מכך, כי אין לה מעמד לטעון בשמם וכל טענותיה הינן "מפי השמועה".
17. המשיב דחה את ההשגה ביום 2.4.17 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום ביום 13.3.17, עקב היעדר ראיות ועל בסיס העובדה כי העוררת הינה מחזיקה יחידה בנכס.
18. ביום 25.5.17 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על טענותיה.
19. ביום 31.8.17 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
20. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.

21. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
22. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 22.1. העוררת לא העבירה רישומים, מידע, חוזים וכיו"ב בקשר לאותם שוכרי משנה שלכאורה היו בנכס.
- 22.2. העוררת בעלת הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה שהינם גלובליים וכוללים תשלום הוצאות (ארנונה, חשמל וכיו"ב).
- 22.3. העוררת לא העבירה את הנתונים מכוון שלא ברורה תקופת השכירות של אותם שוכרי משנה ("יעיריית תל אביב לא מקבלת הסכם שכירות של פחות משנה ולכן התנודתיות של השוכרים האלה מחייבת אותנו להתנהל כפי שאנחנו מתנהלים").
- 22.4. יש מצבים ששוכר מתפנה ואז הנכס נשאר ריק לתקופה עד מציאת שוכר חלופי.
- 22.5. העוררת אישרה כי בחלק מהשטחים המשותפים הנטענים על ידה בנכס יש חדר כושר ובחלק אחר חדר ביליארד עם כניסה באמצעות כרטיס מגנטי.
- 22.6. העוררת אישרה שלא הביאה תשריט שאפשר ללמוד על היקף השטחים המשותפים מיקומם והשימוש בהם.
- 22.7. העוררת אישרה שהטענות שהעלתה אינם בידיעתה האישית אלא מ"הערכה שלי כתוצאה מביקורים בנכס וממה שראיתי בעיניי". כך למשל בנוגע למספר העובדים ותפקידם אצל אותם שוכרי משנה. כמו כן אישרה העוררת שהמידע הוא משיחות עם השוכרים.
23. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
24. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
25. ככלל נאמר כי עדותם של החוקרים לא העלתה או הורידה בצורה משמעותית. ככלל הם מתארים את המצב בשטח. התיאור הכללי הוא של נכס המשמש כמשרדים.
- דיון**
26. לאחר בחינת עמדות הצדדים או סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
27. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המתזיק.
28. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו היא "בעלת" נכס שמשכירה לשוכרים שונים מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת

- הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
29. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג.
30. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות.
31. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
32. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות או שטחים לא רלבנטיים.
33. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
34. העוררת העלתה טענות סרק בלא כל ראיה לתמוך בטענות. כך למשל טענה שיש אולם תאטרון בלא בדל ראיה לתמוך בכך או העלתה טענות בנוגע להפחתת שטחים משותפים גט בנוגע לחדר כושר או חדר ביליארד.
35. בנוגע לשטחים המשותפים הרי שאנו קובעים כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בנכס וכי על פי ההלכה היה עליה לפנות למשיב בזמן אמת ולבקש להעביר תזקה ככל ואכן היה מחזיק חדש.
36. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
37. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
38. 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. . ."
39. 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.

40. 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 14-07-1168 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

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

42. 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 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."

43. 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 ייהנה 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."

44. 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").

45. 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.

46. 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, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

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

48. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.

49. מנגד לא הוצגה כל ראיה בעלת משקל ללמד כי יש שוכר אחר, באיזה גודל/ חלק של הנכס הוא נמצא, באיזה תקופה ומה עיסוקו.

50. בנסיבות ערר זה העוררות תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.08.2025

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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארעונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רוי"ח שמעון זילטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד שארן ויסמן

ערר מס': 140019129

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

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 סופית

ערר זה עניינו שני נכסים מרחוב יגאל אלון 145, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000269532 ו-2000394646 (להלן: "הנכסים").

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 בחוסר תום 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 התנהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 נכסים. מדובר בעררים, שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדלין ובמסגרת עיסוקה 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 ניתן כיום לקבוע כי העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, תוך הגשת בקשות רבות לדחיית דיון, תוך אי קיום החלטות של הועדה, תוך הגשת עררים כפולים וניגוד לדיון, תוך הגשת עררים תוך הסתרת פרטים מהותיים, בטענות חסרות שחר

אך שדרשו בירור עובדתי, תוך הגשת עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, תוך הרחבת חזית שלא כדין ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדה 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 בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב יגאל אלון 145 - ערר מספר 140019129

העובדות

12. בתיק זה הוגשה השגה ביום 12.4.18. במסגרת ההשגה העלתה העוררת טענות כי יש לקבל את הערר עקב איחור במתן תשובה להשגה.

13. כבר בשלב זה נבהיר כי טענה זאת נדחית והינה דוגמא למה שלדעתנו הינו חוסר תום לב.

14. המועד בו הוגשה ההשגה היה 12.4.18 למרות שהמועד על ההשגה עצמה הינו 11.4.18. כלומר, ההשגה הודפסה ביום מסוים והוגשה ביום אחר. התשובה להשגה התקבלה, לכאורה, ביום 8.8.18 במשרד ב"כ העוררת, אך נתתמה ביום 5.7.18, דהיינו בתוך 90 יום (60 + 30) שהחוק איפשר תשובה. התייחסות למועד קבלת התשובה אצל העוררת אינו מהותי ביחס למועד חתימת התשובה.

15. העוררת עוד טענה בהשגה כי גודל הנכס אינו מדויק הן במובן השטח הכללי והן במובן של חיוב שטחים משותפים.

16. עוד טענה העוררת כי השימוש הנעשה בשטח אינו של משרדים אלא הינו בהתאם לשימוש עושים שוכרי משנה שלה. דהיינו היא העלתה שתי טענות בנוגע לאותם שוכרי משנה. טענת סיווג (מלאכה ותעשייה, בית תוכנה, אולפן הקלטות) וכן העלתה טענה כי מכוון שיש מספר שוכרים יש להפחית שטחים משותפים בהתאם להוראות ס' 1.3.1 לצו הארנונה.

17. מיותר לציין, כי העוררת לא פירטה את טענותיה מעבר להעלות אותן בצורה כללית ביותר. כך לדוגמא לא פורטו מועדים תחילת וסיום החזקה, גודל הנכסים, נתונים רלוונטיים לגבי שוכרי המשנה הנטענים ועוד מידע רלוונטי.

18. לא צורפו ראיות כלשהן לתמוך בטענה.

19. בנוסף, לא ניתן כל הסבר לסיבה שהעוררת לא העבירה את החזקה לאותם שוכרי משנה ומדוע היא מעלה טענות בשם אותם שוכרים. עולה מכך, כי אין לה מעמד לטעון בשמם וכל טענותיה הינן "מפי השמועה".
20. המשיב דחה את ההשגה ביום 5.7.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום ביום 14.5.18, עקב היעדר ראיות ועל בסיס העובדה כי העוררת הינה מתזיקה יחידה בנכס.
21. ביום 6.9.18 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על טענותיה.
22. ביום 7.1.19 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
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. העוררת לא העבירה רישומים, מידע, חוזים וכיו"ב בקשר לאותם שוכרי משנה שלכאורה היו בנכס.
- 25.2. העוררת בעלת הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה שהינם גלובליים וכוללים תשלום הוצאות (ארנונה, חשמל וכיו"ב).
- 25.3. העוררת לא העבירה את הנתונים מכוון שלא ברורה תקופת השכירות של אותם שוכרי משנה ("עיריית תל אביב לא מקבלת הסכם שכירות של פחות משנה ולכן התנודתיות של השוכרים האלה מחייבת אותנו להתנהל כפי שאנחנו מתנהלים").
- 25.4. יש מצבים ששוכר מתפנה ואז הנכס נשאר ריק לתקופה עד מציאת שוכר חלופי.
- 25.5. העוררת אישרה כי בחלק מהשטחים המשותפים הנטענים על ידה בנכס יש חדר כושר ובחלק אחר חדר ביליארד עם כניסה באמצעות כרטיס מגנטי.
- 25.6. העוררת אישרה שלא הביאה תשריט שאפשר ללמוד על היקף השטחים המשותפים מיקומם והשימוש בהם.
- 25.7. העוררת אישרה שהטענות שהעלתה אינם בידיעתה האישית אלא מ"הערכה שלי כתוצאה מביקורים בנכס וממה שראיתי בעיניי". כך למשל בנוגע למספר העובדים ותפקידם אצל אותם שוכרי משנה. כמו כן אישרה העוררת שהמידע הוא משיחות עם השוכרים.
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. ככלל נאמר כי עדותם של החוקרים לא העלתה או הורידה בצורה משמעותית. ככלל הם מתארים את המצב בשטח. התיאור הכללי הוא של נכס המשמש כמשרדים.
- דין**
29. לאחר בחינת עמדות הצדדים או סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
30. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
31. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו היא "בעלת" נכס שמשכירה לשוכרים שונים מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
32. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.
33. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות.
34. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
35. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלא שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
36. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
37. העוררת העלתה טענות סרק בלא כל ראיה לתמוך בטענות. כך למשל טענה שיש אולם תאטרון בלא ראיה לתמוך בכך או טענות בנוגע להפחתת שטחים משותפים גם בנוגע לתדר כושר או חד ביליארד.
38. 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.

39. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

40. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.

41. 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. . ."

42. 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.

43. 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 ימיהות 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.

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

45. 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 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."

46. 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' (נ' 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."

47. 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").

48. 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.

49. 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, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

50. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
51. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.
52. מנגד לא הוצגה כל ראיה בעלת משקל ללמד כי יש שוכר אחר, באיזה גודל/ חלק של הנכס הוא נמצא, באיזה תקופה ומה עיסוקו. זאת כשממילא העוררת לא פנתה ולא ניסתה להעביר חזקה לאותם שוכרי משנה.
53. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום. 20.05.2023

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ט-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לגשות 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: ירו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: עו"ד גרשון ויסמן

20

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב

ערר מס': 140025334

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 סופית

ערר זה עניינו שני נכסים מרחוב יגאל אלון 145, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000269532 ו-2000394646 (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 בחוסר תום 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 התנהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 נכסים. מדובר בעררים, שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה 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 ניתן כיום לקבוע כי העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, תוך הגשת בקשות רבות לדחיית דיון, תוך אי קיום החלטות של הועדה, תוך הגשת עררים כפולים וניגוד לדיון, תוך הגשת עררים תוך הסתרת פרטים מהותיים, בטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, תוך הגשת עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, תוך הרחבת חזית שלא כדין ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדה 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 בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב יגאל אלון 145 - ערר מספר 140025334

העובדות

12. בתיק זה הוגשה השגה ביום 29.3.23. במסגרת ההשגה טענה העוררת כי הוגשה כנגדה תביעת פינוי והיא פינתה את מרבית הנכס. ודוק: מדובר בעוד דוגמא לחוסר תום הלב שכן העוררת הינה שוכרת ולא נתנה הודעה בדבר הפסקת חזקה אלא מעלה טענות חסרות שחר בנוגע לפינוי לכאורה.
13. מייד בהמשך חזרה וטענה את הטענות המופיעות בערר האחרים, כי דהיינו כי היא משכירה חלקים מהנכס לשוכרי משנה, אשר עושים שימוש בסיווג אחר ממשרדים.
14. לפיכך טענה העוררת בהשגה כי גודל הנכס אינו מדויק הן במובן השטח הכללי והן במובן של חיוב שטחים משותפים.
15. העוררת פירטה כי השימוש הנעשה בשטח אינו של משרדים אלא הינו בהתאם לשימוש עושים שוכרי משנה שלה או כי יש לסווג את הנכס כנכס ריק (כטענה חלופית שלא ברור כיצד יכולה לעמוד. האם יש בנכס שוכר משנה או שהנכס ריק?).
16. העוררת עתשה הפרדה מלאכותית בתוך הנכס וטוענת כי חלק ממנו ריק ולכן זכאי לסיווג זול (ללא הבאת ראיות בנושא ותוך התעלמות מוחלטת מכך שהנכס לא ריק).
17. העוררת חזרה והעלתה שתי טענות בנוגע לאותם שוכרי משנה. טענת סיווג (מלאכה ותעשייה, בית תוכנה, אולפן הקלטות) וכן העלתה טענה כי מכון שיש מספר שוכרים יש להפחית שטחים משותפים בהתאם להוראות ס' 1.3.1 לצו הארנונה.
18. מיותר לציין, כי העוררת לא פירטה את טענותיה מעבר להעלות אותן בצורה כללית ביותר. כך לדוגמא לא פורטו מועדים תחילת וסיום החזקה, גודל הנכסים, נתונים רלוונטיים לגבי שוכרי המשנה הנטענים ועוד מידע רלוונטי.
19. לא צורפו ראיות כלשהן לתמוך בטענה.

20. בנוסף, לא ניתן כל הסבר לסיבה שהעוררת לא העבירה את החזקה לאותם שוכרי משנה ומדוע היא מעלה טענות בשם אותם שוכרים. עולה מכך, כי אין לה מעמד לטעון בשמם וכל טענותיה הינן "מפי השמועה".
21. המשיב דחה את ההשגה ביום 11.5.23 בעיקר על בסיס חוסר הצלחה בתיאום ביקורת במקום.
22. ביום 5.7.23 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על טענותיה.
23. ביום 4.9.23 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
24. נזכיר כי ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות.
25. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
26. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
27. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 27.1. העוררת לא העבירה רישומים, מידע, חוזים וכיו"ב בקשר לאותם שוכרי משנה שלכאורה היו בנכס.
- 27.2. העוררת בעלת הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה שהינם גלובליים וכוללים תשלום הוצאות (ארנונה, חשמל וכיו"ב).
- 27.3. העוררת לא העבירה את הנתונים מכוון שלא ברורה תקופת השכירות של אותם שוכרי משנה ("עיריית תל אביב לא מקבלת הסכם שכירות של פחות משנה ולכן התנודתיות של השוכרים האלה מחייבת אותנו להתנהל כפי שאנחנו מתנהלים").
- 27.4. יש מצבים ששוכר מתפנה ואז הנכס נשאר ריק לתקופה עד מציאת שוכר חלופי.
- 27.5. העוררת אישרה כי בחלק מהשטחים המשותפים הנטענים על ידה בנכס יש חדר כושר ובחלק אחר חדר ביליארד עם כניסה באמצעות כרטיס מגנטי.
- 27.6. העוררת אישרה שלא הביאה תשריט שאפשר ללמוד על היקף השטחים המשותפים מיקומם והשימוש בהם.
- 27.7. העוררת אישרה שהטענות שהעלתה אינם בידיעתה האישית אלא מ"הערכה שלי כתוצאה מביקורים בנכס וממה שראיתי בעיניי". כך למשל בנוגע למספר העובדים ותפקידם אצל אותם שוכרי משנה. כמו כן אישרה העוררת שהמידע הוא משיחות עם השוכרים.
28. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.

29. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
30. ככלל נאמר כי עדותם של החוקרים לא העלתה או הורידה בצורה משמעותית. ככלל הם מתארים את המצב בשטח. התיאור הכללי הוא של נכס המשמש כמשרדים.
- דיון**
31. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
32. דיון ההוכחות מצטרף לערר זה במובן של העלאת טענות בעלמא ללא ביסוס וכאשר הראיות מלמדות כי המחזיק והשימוש הינו כטענת המשיב.
33. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו היא "בעלת" נכס שמשכירה לשוכרים שונים מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
34. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.
35. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות.
-
36. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
37. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
38. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
39. העוררת העלתה טענות סרק בלא כל ראיה לתמוך בטענות. כך למשל טענה שיש אולם תאטרון בלא בדל ראיה לתמוך בכך או טענות בנוגע להפחתת שטחים משותפים גם בנוגע לחדר כושר או חד ביליארד.
40. 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.

41. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
42. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
43. 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. . ."
44. 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 לזכות המחזיק בנכס.
45. 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 לזכות הגוף המחזיק בו, והוכרה חוקיותו של מבחן הפונקציונלי / ארגוני מרוכב המשולב במבחן השימוש, שכונה "המבחן המשולב", כדלקמן:

"אני סבורה כי הלכת בזק אינה פוסלת סיווג במקרים מסוימים המכיל מרכיב של ימיהות המשתמשי. אמנם כל סיווג צריך להתחשב בשימוש אשר נעשה בנכס, אך מבחן משולב של מהות השימוש ומיחות 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 ומיחות 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 מיחות 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.

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

47. 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 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."

48. 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' (י' מ' אדדעי '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 המתוקק ליעל אז את הגבייה על-ידי קביעת בסיס חבות נוח יותר לאכיפת... (בג"ץ 5503/94 סגל נ' יושב-ראש הכנסת [9], בעמ' 541).

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

49. 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").

50. 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.

51. 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, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

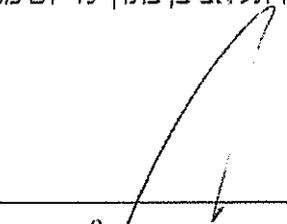
סוף דבר

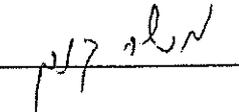
52. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
53. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.
54. העוררת פועלת בחוסר תום לב, בניגוד לנדרש ממנה ולהגיון "מסחרי" כגון הודעה בזמן אמת על זהות המחזיק.
55. מנגד לא הוצגה כל ראיה בעלת משקל ללמד כי יש שוכר אחר, באיזה גודל/ חלק של הנכס הוא נמצא, באיזה תקופה ומה עיסוקו. זאת כשממילא העוררת לא פנתה ולא ניסתה להעביר חזקה לאותם שוכרי משנה.
56. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.05.2025

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.

החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.


חבר: רוי"ח שמעון איטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

32

ערר מס': 140020767

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

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 סופית

ערר זה עניינו שני נכסים מרחוב יגאל אלון 145, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000269532 ו-2000394646 (להלן: "הנכסים").

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 בחוסר תום 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 התנהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב- 7 נכסים. מדובר בעררים, שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה 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 ניתן כיום לקבוע כי העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, תוך הגשת בקשות רבות לדחיית דיון, תוך אי קיום החלטות של הועדה, תוך הגשת עררים כפולים וניגוד לדין, תוך הגשת עררים תוך הסתרת פרטים מהותיים, בטענות חסרות שחר

אך שדרשו בירור עובדתי, תוך הגשת עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, תוך הרחבת חזית שלא כדין ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדה 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).

נכס ברחוב יגאל אלון 145 - ערר מספר 140020767

העובדות

12. בתיק זה הוגשה השגה ביום 6.6.19. במסגרת ההשגה חזרה והעלתה העוררת טענות כי יש לקבל את הערר עקב העובדה כי היא משכירה חלקים מהנכס לשוכרי משנה, אשר עושים שימוש בסיווג אחר משרדים.

13. לפיכך טענה העוררת בהשגה כי גודל הנכס אינו מדויק הן במובן השטח הכללי והן במובן של חיוב שטחים משותפים.

14. העוררת פירטה כי השימוש הנעשה בשטח אינו של משרדים אלא הינו בהתאם לשימוש עושים שוכרי משנה שלה. היא טענה כי בנכס יש 7 שוכרי משנה וחלק מסוים של ריק.

15. שוב כאן דוגמא לחוסר תום הלב. לאורך השנים המצב העובדתי משתנה בנכס, וזאת על פי גרסת העוררת, אך היא אינה מעדכנת את המשיב בזמן אמת.

16. בנוסף העוררת עושה הפרדה מלאכותית בתוך הנכס וטוענת כי חלק ממנו ריק ולכן זכאי לסיווג זול (ללא הבאת ראיות בנושא ותוך התעלמות מוחלטת מכך שהנכס לא ריק).

17. העוררת חזרה והעלתה שתי טענות בנוגע לאותם שוכרי משנה. טענת סיווג (מלאכה ותעשייה, בית תוכנה, אולפן הקלטות) וכן העלתה טענה כי מכוון שיש מספר שוכרים יש להפחית שטחים משותפים בהתאם להוראות ס' 1.3.1 לצו הארנונה.

18. מיותר לציין, כי העוררת לא פירטה את טענותיה מעבר להעלות אותן בצורה כללית ביותר. כך לדוגמא לא פורטו מועדים תחילת וסיום החזקה, גודל הנכסים, נתונים רלוונטיים לגבי שוכרי המשנה הנטענים ועוד מידע רלוונטי.

19. לא צורפו ראיות כלשהן לתמוך בטענה.
20. בנוסף, לא ניתן כל הסבר לסיבה שהעוררת לא העבירה את החזקה לאותם שוכרי משנה ומדוע היא מעלה טענות בשם אותם שוכרים. עולה מכך, כי אין לה מעמד לטעון בשמם וכל טענותיה הינן "מפי השמועה".
21. המשיב דחה את ההשגה ביום 27.6.19 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום ביום 23.7.19 (ככל הנראה מדובר בטעות קולמוס), עקב היעדר ראיות ועל בסיס העובדה כי העוררת הינה מחזיקה יחידה בנכס.
22. ביום 11.9.19 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על טענותיה.
23. ביום 5.2.19 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב. בכתב התשובה, בין היתר, נטענו גם טענות בנוגע לחוסר תום ליבה של העוררת. כך למשל העלאת טענות בנוגע לאולם תאטרון.
24. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
25. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
26. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 26.1. העוררת לא העבירה רישומים, מידע, חוזים וכיו"ב בקשר לאותם שוכרי משנה שלכאורה היו בנכס.
- 26.2. העוררת בעלת הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה שהינם גלובליים וכוללים תשלום הוצאות (ארנונה, חשמל וכיו"ב).
- 26.3. העוררת לא העבירה את הנתונים מכוון שלא ברורה תקופת השכירות של אותם שוכרי משנה ("יעיריית תל אביב לא מקבלת הסכם שכירות של פחות משנה ולכן התנודתיות של השוכרים האלה מחייבת אותנו להתנהל כפי שאנחנו מתנהלים").
- 26.4. יש מצבים ששוכר מתפנה ואז הנכס נשאר ריק לתקופה עד מציאת שוכר תלופי.
- 26.5. העוררת אישרה כי בחלק מהשטחים המשותפים הנטענים על ידה בנכס יש חדר כושר ובחלק אחר חדר ביליארד עם כניסה באמצעות כרטיס מגנטי.
- 26.6. העוררת אישרה שלא הביאה תשריט שאפשר ללמוד על היקף השטחים המשותפים מיקומם והשימוש בהם.
- 26.7. העוררת אישרה שהטענות שהעלתה אינם בידיעתה האישית אלא מ"הערכה שלי כתוצאה מביקורים בנכס וממה שראיתי בעיניי". כך למשל בנוגע למספר העובדים

ותפקידים אצל אותם שוכרי משנה. כמו כן אישרה העוררת שהמידע הוא משיחות עם השוכרים.

27. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
28. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
29. ככלל נאמר כי עדותם של החוקרים לא העלתה או הורידה בצורה משמעותית. ככלל הם מתארים את המצב בשטח. התיאור הכללי הוא של נכס המשמש כמשרדים.

דיון

30. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
31. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
32. במקרה דין ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו היא "בעלת" נכס שמשכירה לשוכרים שונים מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
33. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.
34. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות.
35. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
36. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר תוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בתוזי שכירות "רגילים" אלא שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בתוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
37. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
38. העוררת העלתה טענות סרק בלא כל ראיה לתמוך בטענות. כך למשל טענה שיש אולם תאטרון בלא בדל ראיה לתמוך בכך או טענות בנוגע להפחתת שטחים משותפים גם בנוגע לחדר כושר או חד ביליארד.

39. 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.
40. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".
41. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.
42. 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. . ."
43. 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.
44. 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.

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

46. 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 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."

47. 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 המתוקק ליעיל 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."

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

49. 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.
50. אנו סבורים שהתפתחות זאת של "מציאות החיים המודרנית" מחייבת הסתכלות על מכלול הנסיבות בעת בחינת הסווג. קביעה מהו השימוש בנכס אינה יכולה להיות מנותקת מזהות המשתמש, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

51. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
52. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.
53. מנגד לא הוצגה כל ראיה בעלת משקל ללמד כי יש שוכר אחר, באיזה גודל/ חלק של הנכס הוא נמצא, באיזה תקופה ומה עיסוקו. זאת כשממילא העוררת לא פנתה ולא ניסתה להעביר חזקה לאותם שוכרי משנה.
54. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 20.05.2025

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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רותם שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קרון

יו"ר: ער"ד גדעון ויסמן

ע"ר מס': 140021639

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: רוס כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית

ערר זה עניינו שני נכסים מרחוב יגאל אלון 145, תל אביב, אשר רשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000269532 ו-2000394646 (להלן: "הנכסים").

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 בחוסר תום 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 התנהלו בנוסף לעוד שורה של עררים, שהוגשו על ידי העוררת ונוהלו בנפרד.
3. כל העררים עוסקים ב-7 נכסים. מדובר בעררים, שהוגשו משנת 2017 ואילך.
4. העוררת הינה חברה העוסקת בתחום הנדל"ן ובמסגרת עיסוקה 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 ניתן כיום לקבוע כי העררים הוגשו ללא ביסוס ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, תוך הגשת בקשות רבות לדחיית דיון, תוך אי קיום החלטות של הועדה, תוך הגשת עררים כפולים וניגוד לדין, תוך הגשת עררים תוך הסתרת פרטים מהותיים, בטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, תוך הגשת עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, תוך הרחבת חזית שלא כדין ועוד.

8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.
9. בדיעבד, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדה 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 בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חברות ברזל" והליכי הפשי"ר).

נכס ברחוב יגאל אלון 145- ערר מספר 140021639

העובדות

12. בתיק זה הוגשה השגה ביום 25.3.20. במסגרת ההשגה חזרה והעלתה העוררת טענות כי יש לקבל את הערר עקב העובדה כי היא משכירה חלקים מהנכס לשוכרי משנה, אשר עושים שימוש בסיווג אחר ממשרדים.
13. לפיכך טענה העוררת בהשגה כי גודל הנכס אינו מדויק הן במובן השטח הכללי והן במובן של חיוב שטחים משותפים.
14. העוררת פירטה כי השימוש הנעשה בשטח אינו של משרדים אלא הינו בהתאם לשימוש עושים שוכרי משנה שלה. היא טענה כי בנכס יש 7 שוכרי משנה וחלק מסוים של ריק.
15. שוב כאן דוגמא לחוסר תום הלב. לאורך השנים המצב העובדתי משתנה בנכס, וזאת על פי גרסת העוררת, אך היא אינה מעדכנת את המשיב בזמן אמת.
16. בנוסף העוררת עושה הפרדה מלאכותית בתוך הנכס וטוענת כי חלק ממנו ריק ולכן זכאי לסיווג זול (ללא הבאת ראיות בנושא ותוך התעלמות מוחלטת מכך שהנכס לא ריק).
17. העוררת חזרה והעלתה שתי טענות בנוגע לאותם שוכרי משנה. טענת סיווג (מלאכה ותעשייה, בית תוכנה, אולפן הקלטות) וכן העלתה טענה כי מכוון שיש מספר שוכרים יש להפחית שטחים משותפים בהתאם להוראות ס' 1.3.1 לצו הארנונה.
18. מיותר לציין, כי העוררת לא פירטה את טענותיה מעבר להעלות אותן בצורה כללית ביותר. כך לדוגמא לא פורטו מועדים תחילת וסיום החזקה, גודל הנכסים, נתונים רלוונטיים לגבי שוכרי המשנה הנטענים ועוד מידע רלוונטי.
19. לא צורפו ראיות כלשהן לתמוך בטענה.

20. בנוסף, לא ניתן כל הסבר לסיבה שהעוררת לא העבירה את החזקה לאותם שוכרי משנה ומדוע היא מעלה טענות בשם אותם שוכרים. עולה מכך, כי אין לה מעמד לטעון בשמם וכל טענותיה הינן "מפי השמועה".
21. המשיב דחה את ההשגה ביום 19.4.20 בין היתר על בסיס חוסר הצלחה בתיאום ביקורת במקום, עקב היעדר ראיות ועל בסיס העובדה כי העוררת הינה מחזיקה יחידה בנכס.
22. ביום 11.6.20 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על טענותיה.
23. ביום 14.10.20 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
24. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
25. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
26. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 26.1. העוררת לא העבירה רישומים, מידע, חוזים וכיו"ב בקשר לאותם שוכרי משנה שלכאורה היו בנכס.
- 26.2. העוררת בעלת הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה שהינם גלובליים וכוללים תשלום הוצאות (ארנונה, חשמל וכיו"ב).
- 26.3. העוררת לא העבירה את הנתונים מכוון שלא ברורה תקופת השכירות של אותם שוכרי משנה ("יעריית תל אביב לא מקבלת הסכם שכירות של פחות משנה ולכן התנודתיות של השוכרים האלה מחייבת אותנו להתנהל כפי שאנחנו מתנהלים").
- 26.4. יש מצבים ששוכר מתפנה ואז הנכס נשאר ריק לתקופה עד מציאת שוכר חלופי.
- 26.5. העוררת אישרה כי בחלק מהשטחים המשותפים הנטענים על ידה בנכס יש חדר כושר ובחלק אחר חדר ביליארד עם כניסה באמצעות כרטיס מגנטי.
- 26.6. העוררת אישרה שלא הביאה תשריט שאפשר ללמוד על היקף השטחים המשותפים מיקומם והשימוש בהם.
- 26.7. העוררת אישרה שהטענות שהעלתה אינם בידיעתה האישית אלא מ"הערכה שלי כתוצאה מביקורים בנכס וממה שראיתי בעיניי". כך למשל בנוגע למספר העובדים ותפקידם אצל אותם שוכרי משנה. כמו כן אישרה העוררת שהמידע הוא משיחות עם השוכרים.
27. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.

28. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
29. ככלל נאמר כי עדותם של החוקרים לא העלתה או הורידה בצורה משמעותית. ככלל הם מתארים את המצב בשטח. התיאור הכללי הוא של נכס המשמש כמשרדים.
- דין**
30. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
31. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
32. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו היא "בעלת" נכס שמשכירה לשוכרים שונים מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
33. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.
34. זאת ועוד, העוררת לא פירטה את טענותיה כראוי כך שעד עתה לא ברור, אפילו ברמת הטענות, מה גודל השטחים הרלוונטיים ומה התקופות הרלוונטיות.
35. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
36. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
37. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
38. העוררת העלתה טענות סרק בלא כל ראיה לתמוך בטענות. כך למשל טענה שיש אולם תאטרון בלא בדל ראיה לתמוך בכך או טענות בנוגע להפחתת שטחים משותפים גם בנוגע לחדר כושר או חד ביליארד.
39. 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.

40. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

41. נבקש להזכיר מושכלות יסוד.

42. 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. . ."

43. 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.

44. 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.' (התדגשות אינן במקור)

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

45. 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).

46. 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 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."

47. בדומה פסק בית המשפט העליון בע"א 9368/96 מליסדון 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' אדריעי 'בסיס מס כולל בישראל' [15], בעמ' 432).

וכבוד השופט גולדברג:

"יעילותה של מערכת גבייה נמדדת ביחס שבין הכנסותיה לבין הוצאותיה. מערכת גבייה שזרם הכנסות הצפוי להתקבל באמצעותה נמוך, או שהוצאות תפעולה גבוהות – אינה יעילה... כאשר מערכת גבייה לוקה בתת-אכיפה פחתת 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."

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

49. 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.

50. 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, זהות המחזיק הרשום, כמות חילופי המשתמשים וכיו"ב.

סוף דבר

51. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
52. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת היא המחזיקה והיא המשתמשת בנכס בצורה בלעדית כעסק.
53. מנגד לא הוצגה כל ראיה בעלת משקל ללמד כי יש שוכר אחר, באיזה גודל/ חלק של הנכס הוא נמצא, באיזה תקופה ומה עיסוקו. זאת כשממילא העוררת לא פנתה ולא ניסתה להעביר חזקה לאותם שוכרי משנה.
54. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישלם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 2005.05.27

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 הרשומות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: עמית לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון זיסמן

ערר מס': 140020837

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

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 סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (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 לשימוש משרדי.
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 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 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 בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפשי"ר.
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב אלנבי 113 - ערר מספר 140020837

העובדות

13. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימוש".
14. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
15. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום.
16. ביום 10.5.18 הוגש ערר 140018637 שם חזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
17. לא צורפו ראיות נוספות. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
18. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
19. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכוון ולא הוגשה השגה כדין, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכוון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
20. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
21. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.
22. ביום 11.7.2018 (!!!) התקבלה פנייה נוספת אצל המשיב הפנייה הוגדרה כהשגה ועסקה באותה החלטה מיום 21.3.18. נטען כי ההשגה מוגשת לשם הזהירות עקב טענות המשיב בכתב התשובה לערר 140018637. בפניה התבקש פטור "לא ראוי לשימוש".

23. ביום 9.8.18 ניתנה תשובה לאותה פנייה שם נדחתה הבקשה לפטור בעיקר עקב חוסר יכולת לתאם ביקורת בנכס.
24. יוזכר, כי בגין זה הוגש ערר מתוקן בתיק 140018637 ב 7.10.18.
25. על אף האמור הוגש ביום 6.6.19 (!!!) ערר 140020375 לשנים 2018-2019.
26. לא ניתן הסבר למועד ההגשה ומטרתה.
27. כתב תשובה הוגש ביום 9.12.19 שם נתבקשה דחיית הערר בנוגע לשנת 2019 ועוד הסבר לדחיית עמדת העוררת.
28. במקביל הוגשה ביום 6.6.19 פניה שהוגדרה כהשגה שם נטען כי יש להפחית שטחים משטח הנכס 720 מ"ר בגין שטחים משותפים, לתת פטור לא ראוי לשימוש עד לחודש אפריל 2019, כי מ 1.5.19 יש לחייב שטח בגודל של כ- 2,541 מ"ר כבית תוכנה (ללא שהתבקשה העברת חזקה או כל הסבר אחר (מעבר לטענה כי "עסקינן בבניין מאוכלס כעת ... על ידי בתי תוכנה... מדובר בשוכרים שהם בתי תוכנה" (סעיף ה להשגה).
29. ביום 7.8.19 ניתנה תשובת המשיב אשר דחתה את הפניה שם הובהר כי מכוון שהעוררת היא המחזיקה הבלעדית החיוב נכון, כי אין בשלב זה לקבל את הטענה בנוגע ללא ראוי לשימוש עקב העררים בנושא וכי אין במקום בית תוכנה ובין היתר עקב כך שהעוררת משכירה שטחים לתקופות משתנות.
30. ביום 25.9.19 הוגש ערר 140020795 שם חזרה על טענותיה העוררת.
-
31. ביום 7.10.19 הוגש ערר זה בגין אותה פנייה מיום 6.6.19 שנדחתה ביום 7.8.19.
32. הערר הינו זהה לערר 140020795. לא ניתן כל הסבר מדוע הוגש ומה מהות הכפל.
33. כתב הערר אף לא עבר עריכה והגהה וכלל טענות הקשורות לנכסים אחרים של העוררת.
34. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
35. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
36. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 36.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 36.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס.

- 36.3. כי הוא ביקר בנכס בתקופת השיפוץ באופן תדיר, קרי בין פברואר 2018 ו- תחילת 2019.
- 36.4. כי אין הפרדה בתמונות לקומות וזיהוי ספציפי אבל "אפשר לראות את זה".
- 36.5. הוא אישר כי לא הוא היה בביקורת.
- 36.6. הוא התייחס לתמונות מטעם המשיב וטען שחלק מהן אינן של הנכס.
- 36.7. הוא אישר שלא ביצעו מדידה של הנכס.
- 36.8. הוא אישר שאמור להיות רישום מדויק של תקופת השיפוץ אך הסביר כי סבר שאין צורך לצרף לאור הסכמים עם שוכרים.
- 36.9. הוא אישר שלא הוא טיפל בבדיקת היתרי הבנייה של הנכס.
- 36.10. הוא העיד שיש לו היכרות אישית עם הפעילות של השוכרים בנכס, מפגישות איתם וביקורים שלו.
- 36.11. הוא אישר שאין לו ידיעה אם הודיעו למשיב שהנכס ריק.
- 36.12. כי הם לא הודיעו על חילופי מחזיקים.
37. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
38. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
39. בעניין ערר זה העיד מר חנוך, חוקר מטעם המשיב:
- 39.1. הוא הסביר שהוא "העיניים" של המשיב.
- 39.2. כי בנכס נראו עבודות שיפוץ, קירות גבס.
- 39.3. כי הוא זה שצילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו וכי הן משקפות את המצב.
- 39.4. כי הביקורת נערכה בנוכחות נציגה על העוררת בשם מזי (בנוסף לנציגה של חברת מנורה בשם איריס) שהבהירה כי החלק המשופץ מוחזק על ידי חברת מנורה ולא העוררת.
- 39.5. החוקר נשאל שאלות בנוגע לתשריט שהוגש (ע/1) ובנוגע למעטפת אך הוא לא ידע להתייחס ללא מידות בתשריט.
- 39.6. כי הוא צילם את התמונות שצורפו ובהן נראה ציוד בנכסים.

דין

40. לאחר בחינת עמדות הצדדים או סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
41. ראשית יש לדחות את הערר עקב כפל בהגשתו וזאת ללא כל הסבר, הצדקה או טעם אחר מלבד שיבוש ויצירת בלבול.
42. די בכך לדחות ערר זה.
43. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ כאמור בהחלטות קודמות העוררת לא הביאה ראיות טובות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות.
44. 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.
45. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
46. לא צורפו חוות דעת מומחה.
47. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
48. מאידך גיסא המשיב צרף תמונות מהן עולה כי הנכס מאחסן ציוד לא מועט.
49. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
50. בנוסף לא הביאה העוררת בדל ראיה בנוגע לטענת "בית התוכנה".
51. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו יש שוכרים שונים, שהם בתי תוכנה, מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
52. במקרה זה אף לא נטען וממילא לא הוכח שיש בכלל במקום שוכרים אחרים ו/או זהותם, משך השכירות, גודל המושכר וכיו"ב, מעבר אמירה כללית.
53. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.

54. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
55. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
56. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
57. 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.
58. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

סוף דבר

59. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
60. הערר הוגש בכפל ובחוסר תום לב קיצוני.
61. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
62. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
63. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
64. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 40,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 77 (5/25)

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 החלטת. 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 זייטליצקי

קלדנית: אגנת לוי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד ג'ורג' ויסמן

37

ערר מס': 140025335

בפני ועדת הערר לענייני ארגונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

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 הארגונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (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 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 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 בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפשי"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב אלנבי 113 - ערר מספר 140025335

העובדות

13. נזכיר את "היסטוריית" הטענות של העוררת.
14. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימוש".
15. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
16. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על-בסיס ביקורת שערך במקום.
-
17. ביום 10.5.18 הוגש ערר 140018637 שם חזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
18. לא צורפו ראיות נוספות. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
19. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
20. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכוון שלא הוגשה השגה כדין, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכוון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
21. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
22. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.

23. ביום 11.7.2018 (!!!) התקבלה פנייה נוספת אצל המשיב הפנייה הוגדרה כהשגה ועסקה באותה החלטה מיום 21.3.18. נטען כי ההשגה מוגשת לשם הזהירות עקב טענות המשיב בכתב התשובה לערר 140018637. בפניה התבקש פטור "לא ראוי לשימושי".
24. ביום 9.8.18 ניתנה תשובה לאותה פנייה שם נדחתה הבקשה לפטור בעיקר עקב חוסר יכולת לתאם ביקורת בנכס.
25. יוזכר, כי בגין זה הוגש ערר מתוקן בתיק 140018637 ב 7.10.18.
26. על אף האמור הוגש ביום 6.6.19 (!!!) ערר 140020375 לשנים 2018-2019.
27. לא ניתן הסבר למועד ההגשה ומטרתה.
28. כתב תשובה הוגש ביום 9.12.19 שם נתבקשה דחיית הערר בנוגע לשנת 2019 ועוד הסבר לדחיית עמדת העוררת.
29. במקביל הוגשה ביום 6.6.19 פניה שהוגדרה כהשגה שם נטען כי יש להפחית שטחים משטח הנכס 720 מ"ר בגין שטחים משותפים, לתת פטור לא ראוי לשימוש עד לחודש אפריל 2019, כי מ 1.5.19 יש לחייב שטח בגודל של כ- 2,541 מ"ר כבית תוכנה (ללא שהתבקשה העברת חזקה או כל הסבר אחר (מעבר לטענה כי "עסקינן בבניין מאוכלס כעת... על ידי בתי תוכנה... מדובר בשוכרים שהם בתי תוכנה" (סעיף ה להשגה).
30. ביום 7.8.19 ניתנה תשובת המשיב אשר דחתה את הפניה שם הובהר כי מכוון שהעוררת היא המחזיקה הבלעדית החיוב נכון, כי אין בשלב זה לקבל את הטענה בנוגע ללא ראוי לשימוש עקב העררים בנושא וכי אין במקום בית תוכנה ובין היתר עקב כך שהעוררת משכירה שטחים לתקופות משתנות.
31. ביום 25.9.19 הוגש ערר 140020795 שם חזרה על טענותיה העוררת.
32. ביום 7.10.19 הוגש ערר 140020837 בגין אותה פנייה מיום 6.6.19 שנדחתה ביום 7.8.19.
33. הערר הינו זהה לערר 140020795. לא ניתן כל הסבר מדוע הוגש ומה מהות הכפל.
34. כתב הערר אף לא עבר עריכה והגהה וכלל טענות הקשורות לנכסים אחרים של העוררת.
35. ביום 1.4.2020 נשלחה פניה אל המשיב מהעוררת בנוגע למבנה שם נטען כי יש ליתן פטור לא ראוי לשימוש בגין שנים 2020, כי אין לחייב שטחים משותפים או לחייב כבית תוכנה. לפניה צורף הסכם פשרה שלא רלוונטי לנכס ורלוונטי במועדים.
36. ביום 18.5.2020 נדחתה הפנייה מכוון ולא ניתן היה לעשות ביקורת בנכס ולאור העררים המקבילים, וכי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי עיסוקה הוא בהשכרת נכסים ולכן בסיווג מתאים.

37. לפיכך הגישה העוררת ערר נוסף, ערר 140021871, ובו חזרה העוררת על טענותיה בנוגע לשטחים משותפים, בנוגע לטענות בנוגע לשיפוץ בתקופות כלשהן "לפני ואחרי 1.1.2020" (וראו ס' ב.1 לערר), העלתה טענה כי בגלל הסכם פשרה לשנים 2014-2016 שעוסק בנכסים אחרים יש להחילו גם על הנכס הזה, וכי יש לסווג כבתי תוכנה (ללא שפורטו מועדים, שטחים, זהות המשתמשים וכיו"ב).
38. ביום 31.3.21 נעשתה פנייה נוספת של העוררת. שם העלתה טענות בנוגע לשטחים משותפים וסיווג מינמלי מותר. כל זאת ללא פירוט היתר הבנייה או ראיות בנוגע למחזיקים וכיו"ב.
39. ביום 6.5.21 דחה המשיב את הפנייה ובין היתר בגלל חוסר יכולת לתאם ביקורת, מכון העוררת הינה מחזיקה בלעדית ולאור השימוש שהיא עושה בנכס.
40. לפיכך הגישה העוררת ערר 140023174 ביום 4.7.21 שם חזרה על טענותיה.
41. מיותר לציין כי לערר לא צורפו כל ראיות תומכות ולא פורטו עובדות מהותיות ופרטים נדרשים.
42. ביום 13.9.21 הוגש כתב תשובה.
43. באופן דומה הגישה העוררת פנייה למשיב ביום 30.3.23 שם חזרה על טענותיה בגין שטחים משותפים, בית תוכנה, סיווג נכסים ריקים ופטור מתשלום בגין חניות.
44. ביום 28.5.23 דחה המשיב את הטענות.
-
45. לפיכך ביום 12.7.23 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על הטענות כפי שעלו בעררים הקודמים תוך אי פירוט עובדות מהותיות ואי הבאת ראיות תומכות.
46. ביום 4.9.23 הגיש המשיב כתב תשובה ושם טען כי השומה נשלחה כדין, כי שטח הנכס חויב כדין, כי יש לחייב בגין שטחים משותפים לאור העובדה כי היא המחזיקה היחידה, כי הגג מחויב כדין שכן העוררת היא המשתמשת, כי אין לקבל טענה כללית בנוגע לבתי תוכנה ולאור לאור השימוש של העוררת בנכס.
47. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
48. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
49. במהלך עדותו התברר שאין כל ראיות לתמוך בטענות. לא הוכח שיש שוכרי משנה, לא באיזה שטח נטען הם יושבים, לאיזה תקופות ומה עיסוקם. לא הוכח שאיזה מהשטחים היו ריקים ולא הוכח מה היתר הבנייה של הנכס.
50. העוררת לא הרימה את הנטל בנוגע לכל טענה שנטענה על ידה.

דיון

51. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
52. יש לדחות את הערר עקב חוסר פירוט הטענות ואי הבאת ראיות תומכות.
53. כאמור לעיל לא פורטו ולא הוכחו העובדות הנדרשות לצורך קבלת הערר.

סוף דבר

54. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
55. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
56. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
57. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 77/5/25

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קורח

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

3)

ערר מס': 140023174

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

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 סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (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 המתזיק, 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 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 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 הפשי"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב אלנבי 113 - ערר מספר 140023174

העובדות

13. נזכיר את "היסטוריית" הטענות של העוררת.
14. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימוש".
15. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
16. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום.
-
17. ביום 10.5.18 הוגש ערר 140018637 שם חזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
18. לא צורפו ראיות נוספות. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
19. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
20. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכון ולא הוגשה השגה כדין, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
21. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
22. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.

23. ביום 11.7.2018 (!!!) התקבלה פנייה נוספת אצל המשיב הפנייה הוגדרה כהשגה ועסקה באותה החלטה מיום 21.3.18. נטען כי ההשגה מוגשת לשם הזהירות עקב טענות המשיב בכתב התשובה לערר 140018637. בפניה התבקש פטור "לא ראוי לשימוש".
24. ביום 9.8.18 ניתנה תשובה לאותה פנייה שם נדחתה הבקשה לפטור בעיקר עקב חוסר יכולת לתאם ביקורת בנכס.
25. יוזכר, כי בגין זה הוגש ערר מתוקן בתיק 140018637 ב 7.10.18.
26. על אף האמור הוגש ביום 6.6.19 (!!!) ערר 140020375 לשנים 2018-2019.
27. לא ניתן הסבר למועד ההגשה ומטרתה.
28. כתב תשובה הוגש ביום 9.12.19 שם נתבקשה דחיית הערר בנוגע לשנת 2019 ועוד הסבר לדחיית עמדת העוררת.
29. במקביל הוגשה ביום 6.6.19 פניה שהוגדרה כהשגה שם נטען כי יש להפחית שטחים משטח הנכס 720 מ"ר בגין שטחים משותפים, לתת פטור לא ראוי לשימוש עד לחודש אפריל 2019, כי מ 1.5.19 יש לחייב שטח בגודל של כ- 2,541 מ"ר כבית תוכנה (ללא שהתבקשה העברת חזקה או כל הסבר אחר (מעבר לטענה כי "עסקינן בבניין מאוכלס כעת... על ידי בתי תוכנה... מדובר בשוכרים שהם בתי תוכנה" (סעיף ה להשגה).
30. ביום 7.8.19 ניתנה תשובת המשיב אשר דחתה את הפניה שם הובהר כי מכוון שהעוררת היא המחזיקה הבלעדית החיוב נכון, כי אין בשלב זה לקבל את הטענה בנוגע ללא ראוי לשימוש עקב העררים בנושא וכי אין במקום בית תוכנה ובין היתר עקב כך שהעוררת משכירה שטחים לתקופות משתנות.
31. ביום 25.9.19 הוגש ערר 140020795 שם חזרה על טענותיה העוררת.
32. ביום 7.10.19 הוגש ערר 140020837 בגין אותה פנייה מיום 6.6.19 שנדחתה ביום 7.8.19.
33. הערר הינו זהה לערר 140020795. לא ניתן כל הסבר מדוע הוגש ומה מהות הכפל.
34. כתב הערר אף לא עבר עריכה והגהה וכלל טענות הקשורות לנכסים אחרים של העוררת.
35. ביום 1.4.2020 נשלחה פניה אל המשיב מהעוררת בנוגע למבנה שם נטען כי יש ליתן פטור לא ראוי לשימוש בגין שנים 2020, כי אין לחייב שטחים משותפים או לחייב כבית תוכנה. לפניה צורף הסכם פשרה שלא רלוונטי לנכס ורלוונטי במועדים.
36. ביום 18.5.2020 נדחתה הפנייה מכוון ולא ניתן היה לעשות ביקורת בנכס ולאור העררים המקבילים, וכי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי עיסוקה הוא בהשכרת נכסים ולכן בסיווג מתאים.

37. בערר זה, חזרה העוררת על טענותיה בנוגע לשטחים משותפים, בנוגע לטענות בנוגע לשיפוץ בתקופות כלשהן "לפני ואחרי 1.1.2020", העלתה טענה כי בגלל הסכם פשרה לשנים 2014-2016 שעוסק בנכסים אחרים יש להחילו גם על הנכס הזה, וכי יש לסווג כבתי תוכנה (ללא שפורטו מועדים, שטחים, זהות המשתמשים וכיו"ב).
38. ביום 31.3.21 נעשתה פנייה נוספת של העוררת. שם העלתה טענות בנוגע לשטחים משותפים וסיווג מינמלי מותר. כל זאת ללא פירוט היתר הבנייה או ראיות בנוגע למחזיקים וכיו"ב.
39. ביום 6.5.21 דחה המשיב את הפנייה ובין היתר בגלל חוסר יכולת לתאם ביקורת, מכוון והעוררת הינה מחזיקה בלעדית ולאור השימוש שהיא עושה בנכס.
40. לפיכך הגישה העוררת ערר זה ביום 4.7.21 שם חזרה על טענותיה.
41. מיותר לציין כי לערר לא צורפו כל ראיות תומכות ולא פורטו עובדות מהותיות ופרטים נדרשים.
42. ביום 13.9.21 הוגש כתב תשובה.
43. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
44. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
45. במהלך עדותו התברר שאין כל ראיות לתמוך בטענות. לא הוכח שיש שוכרי משנה, לא באיזה שטח נטען הם יושבים, לאיזה תקופות ומה עיסוקם. לא הוכח שאיזה מהשטחים היו ריקים ולא הוכח מה היתר הבנייה של הנכס.
46. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
47. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
48. עדותו של החוקר לא הייתה רלוונטית למחלוקת.
- דיון**
49. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
50. יש לדחות את הערר עקב חוסר פירוט הטענות ואי הבאת ראיות תומכות.
51. כאמור לעיל לא פורטו ולא הוכחו העובדות הנדרשות לצורך קבלת הערר.

סוף דבר

52. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
53. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
54. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
55. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

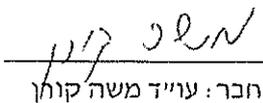
27/5/25

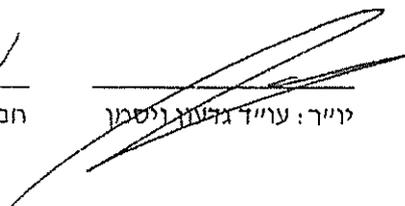
ניתן בהעדר הצדדים היום: _____

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.


חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קוחן


יו"ר: עו"ד גלעון ניסמן

ערר מס': 140020795

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

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 סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (להלן: "הנכסים").

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 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 בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפשי"ר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב אלנבי 113 - ערר מספר 140020795

העובדות

13. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימוש".
14. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
15. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום.
16. ביום 10.5.18 הוגש ערר 140018637 שם חזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
17. לא צורפו ראיות נוספות. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
18. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
19. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכוון ולא הוגשה השגה כדיון, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכוון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
20. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
21. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.
22. ביום 11.7.2018 (!!!) התקבלה פנייה נוספת אצל המשיב הפנייה הוגדרה כהשגה ועסקה באותה החלטה מיום 21.3.18. נטען כי ההשגה מוגשת לשם הזהירות עקב טענות המשיב בכתב התשובה לערר 140018637. בפניה התבקש פטור "לא ראוי לשימוש".

23. ביום 9.8.18 ניתנה תשובה לאותה פנייה שם נדחתה הבקשה לפטור בעיקר עקב חוסר יכולת לתאם ביקורת בנכס.
24. יוזכר, כי בגין זה הוגש ערר מתוקן בתיק 140018637 ב 7.10.18.
25. על אף האמור הוגש ביום 6.6.19 (!!!) ערר 140020375 לשנים 2018-2019.
26. לא ניתן הסבר למועד ההגשה ומטרתה.
27. כתב תשובה הוגש ביום 9.12.19 שם נתבקשה דחיית הערר בנוגע לשנת 2019 ועוד הסבר לדחיית עמדת העוררת.
28. במקביל הוגשה ביום 6.6.19 פניה שהוגדרה כהשגה שם נטען כי יש להפחית שטחים משטח הנכס 720 מ"ר בגין שטחים משותפים, לתת פטור לא ראוי לשימוש עד לחודש אפריל 2019, כי מ 1.5.19 יש לחייב שטח בגודל של כ- 2,541 מ"ר כבית תוכנה (ללא שהתבקשה העברת חזקה או כל הסבר אחר (מעבר לטענה כי "עסקינן בבניין מאוכלס כעת... על ידי בתי תוכנה... מדובר בשוכרים שהם בתי תוכנה" (סעיף ה להשגה).
29. ביום 7.8.19 ניתנה תשובת המשיב אשר דחתה את הפניה שם הובהר כי מכוון שהעוררת היא המחזיקה הבלעדית החיוב נכון, כי אין בשלב זה לקבל את הטענה בנוגע ללא ראוי לשימוש עקב העררים בנושא וכי אין במקום בית תוכנה ובין היתר עקב כך שהעוררת משכירה שטחים לתקופות משתנות.
30. ביום 25.9.19 הוגש ערר זה שם חזרה על טענותיה העוררת.
-
31. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
32. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
33. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 33.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 33.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס.
- 33.3. כי הוא ביקר בנכס בתקופת השיפוץ באופן תדיר, קרי בין פברואר 2018 ו- תחילת 2019.
- 33.4. כי אין הפרדה בתמונות לקומות וזיהוי ספציפי אבל "אפשר לראות את זה".
- 33.5. הוא אישר כי לא הוא היה בביקורת.

- 33.6. הוא התייחס לתמונות מטעם המשיב וטען שחלק מהן אינן של הנכס.
- 33.7. הוא אישר שלא ביצעו מדידה של הנכס.
- 33.8. הוא אישר שאמור להיות רישום מדויק של תקופת השיפוץ אך הסביר כי סבר שאין צורך לצרף לאור הסכמים עם שוכרים.
- 33.9. הוא אישר שלא הוא טיפל בבדיקת היתרי הבנייה של הנכס.
- 33.10. הוא העיד שיש לו היכרות אישית עם הפעילות של השוכרים בנכס, מפגישות איתם וביקורים שלו.
- 33.11. הוא אישר שאין לו ידיעה אם הודיעו למשיב שהנכס ריק.
- 33.12. כי הם לא הודיעו על חילופי מחזיקים.
34. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
35. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
36. בעניין ערר זה העיד מר חנוך, חוקר מטעם המשיב:
- 36.1. הוא הסביר שהוא "העיניים" של המשיב.
- 36.2. כי בנכס נראו עבודות שיפוץ, קירות גבס.
- 36.3. כי הוא זה שצילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו וכי הן משקפות את המצב.
- 36.4. כי הביקורת נערכה בנוכחות נציגה על העוררת בשם מזי (בנוסף לנציגה של חברת מנורה בשם איריס) שהבהירה כי החלק המשופץ מוחזק על ידי חברת מנורה ולא העוררת.
- 36.5. החוקר נשאל שאלות בנוגע לתשריט שהוגש (ע/1) ובנוגע למעטפת אך הוא לא ידע להתייחס ללא מידות בתשריט.
- 36.6. כי הוא צילם את התמונות שצורפו ובהן נראה ציוד בנכסים.

דיון

37. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
38. ראשית יש לדחות את הערר עקב מועד הפניה לעירייה. בהקשר של ערר זה ההשגה נשלחה ביוני כאשר לשיטת העוררת היא סיימה את השיפוץ בסוף אפריל. כמו כן העוררת לא

- הודיעה על העברת חזקה לשוכרים, לא צרפה חוזים, אף לא טענה למועדי שכירות, זהות שוכרים ועוד.
39. די בכך לדחות ערר זה.
40. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ כאמור בהחלטות קודמות העוררת לא הביאה ראיות טובות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות ומיקום צילומן.
41. 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.
42. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
43. לא צורפו חוות דעת מומחה.
44. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
45. מאידך גיסא המשיב צרף תמונות מהן עולה כי הנכס מאחסן ציוד לא מועט.
46. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
47. בנוסף לא הביאה העוררת בדל ראיה בנוגע לטענת "בית התוכנה".
48. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו יש שוכרים שונים, שהם בתי תוכנה, מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
49. במקרה זה אף לא נטען וממילא לא הוכח שיש בכלל במקום שוכרים אחרים ו/או זהותם, משך השכירות, גודל המושכר וכיו"ב, מעבר אמירה כללית.
50. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.
51. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).

52. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה חזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות הרי שקמה חזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
53. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
54. 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.
55. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

סוף דבר

56. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להיזכות.
57. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
58. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
59. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
60. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 25,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27/5/25

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 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

חבר: עו"ד משה קורח

חבר: עו"ד גדעון גיסמן

קלדנית: ענת לוי

3

ערר מס': 140021871

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: דום כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (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 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 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 אלנבי 113 - ערר מספר 140020871

העובדות

13. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימוש".
14. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
15. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום.
16. ביום 10.5.18 הוגש ערר 140018637 שם חזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
17. לא צורפו ראיות נוספות. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
18. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
19. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכוון ולא הוגשה השגה כדין, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכוון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
20. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
21. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.
22. ביום 11.7.2018 (!!!) התקבלה פנייה נוספת אצל המשיב הפנייה הוגדרה כהשגה ועסקה באותה החלטה מיום 21.3.18. נטען כי ההשגה מוגשת לשם הזהירות עקב טענות המשיב בכתב התשובה לערר 140018637. בפניה התבקש פטור "לא ראוי לשימוש".

23. ביום 9.8.18 ניתנה תשובה לאותה פנייה שם נדחתה הבקשה לפטור בעיקר עקב חוסר יכולת לתאם ביקורת בנכס.
24. יוזכר, כי בגין זה הוגש ערר מתוקן בתיק 140018637 ב 7.10.18.
25. על אף האמור הוגש ביום 6.6.19 (!!!) ערר 140020375 לשנים 2018-2019.
26. לא ניתן הסבר למועד ההגשה ומטרתה.
27. כתב תשובה הוגש ביום 9.12.19 שם נתבקשה דחיית הערר בנוגע לשנת 2019 ועוד הסבר לדחיית עמדת העוררת.
28. במקביל הוגשה ביום 6.6.19 פניה שהוגדרה כהשגה שם נטען כי יש להפחית שטחים משטח הנכס 720 מ"ר בגין שטחים משותפים, לתת פטור לא ראוי לשימוש עד לחודש אפריל 2019, כי מ 1.5.19 יש לחייב שטח בגודל של כ- 2,541 מ"ר כבית תוכנה (ללא שהתבקשה העברת חזקה או כל הסבר אחר (מעבר לטענה כי "עסקינן בבניין מאוכלס כעת... על ידי בתי תוכנה... מדובר בשוכרים שהם בתי תוכנה" (סעיף ה להשגה).
29. ביום 7.8.19 ניתנה תשובת המשיב אשר דחתה את הפניה שם הובהר כי מכוון שהעוררת היא המחזיקה הבלעדית החיוב נכון, כי אין בשלב זה לקבל את הטענה בנוגע ללא ראוי לשימוש עקב העררים בנושא וכי אין במקום בית תוכנה ובין היתר עקב כך שהעוררת משכירה שטחים לתקופות משתנות.
30. ביום 25.9.19 הוגש ערר 140020795 שם חזרה על טענותיה העוררת.
31. ביום 7.10.19 הוגש ערר 140020837 בגין אותה פנייה מיום 6.6.19 שנדחתה ביום 7.8.19.
32. הערר הינו זהה לערר 140020795. לא ניתן כל הסבר מדוע הוגש ומה מהות הכפל.
33. כתב הערר אף לא עבר עריכה והגחה וכלל טענות הקשורות לנכסים אחרים של העוררת.
34. ביום 1.4.2020 נשלחה פניה אל המשיב מהעוררת בנוגע למבנה שם נטען כי יש ליתן פטור לא ראוי לשימוש בגין שנת 2020, כי אין לחייב שטחים משותפים או לחייב כבית תוכנה. לפניה צורף הסכם פשרה שלא רלוונטי לנכס ורלוונטי במועדים.
35. ביום 18.5.2020 נדחתה הפנייה מכוון ולא ניתן היה לעשות ביקורת בנכס ולאור העררים המקבילים, כי העוררת הינה מחזיקה יחידה וכי עיסוקה הוא בהשכרת נכסים ולכן בסיווג מתאים.
36. לפיכך הגישה העוררת ערר נוסף, ערר 140021871, ערר זה, ובו חזרה העוררת על טענותיה בנוגע לשטחים משותפים, בנוגע לטענות בנוגע לשיפוץ בתקופות כלשהן "לפני ואחרי 1.1.2020" (וראו סי' ב.1 לערר), העלתה טענה כי בגלל הסכם פשרה לשנים 2014-2016

- שעוסק בנכסים אחרים יש להחילו גם על הנכס הזה, וכי יש לסווג כבתי תוכנה (ללא שפורטו מועדים, שטחים, זהות המשתמשים וכיו"ב).
37. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
38. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
39. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 39.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 39.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס.
- 39.3. כי הוא ביקר בנכס בתקופת השיפוץ באופן תדיר, קרי בין פברואר 2018 ו- תחילת 2019.
- 39.4. כי אין הפרדה בתמונות לקומות וזיהוי ספציפי אבל "אפשר לראות את זה".
- 39.5. הוא אישר כי לא הוא היה בביקורת.
- 39.6. הוא התייחס לתמונות מטעם המשיב וטען שחלק מהן אינן של הנכס.
- 39.7. הוא אישר שלא ביצעו מדידה של הנכס.
- 39.8. הוא אישר שאמור להיות רישום מדויק של תקופת השיפוץ אך הסביר כי סבר שאין צורך לצרף לאור הסכמים עם שוכרים.
- 39.9. הוא אישר שלא הוא טיפל בבדיקת היתרי הבנייה של הנכס.
- 39.10. הוא העיד שיש לו היכרות אישית עם הפעילות של השוכרים בנכס, מפגישות איתם וביקורים שלו.
- 39.11. הוא אישר שאין לו ידיעה אם הודיעו למשיב שהנכס ריק.
- 39.12. כי הם לא הודיעו על חילופי מחזיקים.
40. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
41. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
42. בעניין ערר זה העיד מר חנוך, חוקר מטעם המשיב:

- 42.1. הוא הסביר שהוא "העיניים" של המשיב.
- 42.2. כי בנכס נראו עבודות שיפוץ, קירות גבס.
- 42.3. כי הוא זה שצילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו וכי הן משקפות את המצב.
- 42.4. כי הביקורת נערכה בנוכחות נציגה על העוררת בשם מזי (בנוסף לנציגה של חברת מנורה בשם איריס) שהבהירה כי החלק המשופץ מוחזק על ידי חברת מנורה ולא העוררת.
- 42.5. החוקר נשאל שאלות בנוגע לתשריט שהוגש (1/ע) ובנוגע למעטפת אך הוא לא ידע להתייחס ללא מידות בתשריט.
- 42.6. כי הוא צילם את התמונות שצורפו ובהן נראה ציוד בנכסים.

דין

43. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
44. ראשית יש לדחות את הערר עקב מועד הגשתו.
45. די בכך לדחות ערר זה.
46. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה בנוגע לשיפוץ כאמור בהחלטות קודמות 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.
47. 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.
48. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
49. לא צורפו חוות דעת מומחה.
50. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
51. מאידך גיסא המשיב צרף תמונות מהן עולה כי הנכס מאחסן ציוד לא מועט.
52. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
53. בנוסף לא הביאה העוררת בדל ראיה בנוגע לטענת "בית התוכנה".

54. במקרה דנן ברי לדעתנו כי המחזיק הינו המחזיק הרשום, קרי העוררת. בניגוד לטענת העוררת כאילו יש שוכרים שונים, שהם בתי תוכנה, מסקנתנו העובדתית היא כי העוררת הינה חברה שעיסוקה הינו בהשכרת משרדים. מכאן כי השימוש בנכס הינו שימוש מסחרי של עסק העוסק בהשכרת נכסים.
55. במקרה זה אף לא נטען וממילא לא הוכח שיש בכלל במקום שוכרים אחרים ו/או זהותם, משך השכירות, גודל המושכר וכיו"ב, מעבר אמירה כללית.
56. זאת מבלי לגרוע מכך, כי לעוררת אין יריבות עם המשיב ככל והיה לטענתה בסיס שכן היה מקום להעביר את החזקה לשוכרי המשנה והם אלו שהיו צריכים להעלות טענות. במיוחד כאשר מדובר בטענות כגון סיווג. העוררת לא עשתה כן ולפיכך לא יכולה לעמוד לה טענה בנושא.
57. העוררת אף לא הביאה ראיות לתמוך בטענות החל מחוזים ועד עדים רלוונטיים (כגון נציגים מטעם שוכרי המשנה).
58. העוררת לא הביאה ראיות שכאלה אף שהיו זמינות לה לכאורה. כתוצאה מכך קמה תזקה כי הראיות היו פועלות כנגדה. כך למשל בהיעדר חוזי שכירות. הרי שקמה תזקה כי לא מדובר בחוזי שכירות "רגילים" אלה שבהם זכות השכירות מוגבלת ו/או מדובר רק בחוזי ברשות ו/או לתקופות לא רלוונטיות.
59. עדות העוררת הינה עדות מפי השמועה בלבד הן בנוגע לטענה הכללית (תחום העיסוק) והן לטענות פרטניות בנוגע לכמות עובדים, התמחות וכיו"ב.
60. 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.
61. בכך שלא עשתה כן יש גם לחזק את מסקנתנו כי אין מחזיקים אחרים וכי השימוש בנכס הינו של העוררת במסגרת עיסוקה כ"עסק".

סוף דבר

62. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
63. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
64. העוררת לא אפשרה למשיב לבדוק את המצב במבנה בזמן אמת.
65. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.

66. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.

67. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 30,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 77/1/25

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

חבר: רו"ח שמעון זיטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קרון

יו"ר: עו"ד ג'עון ויסמן

ערר מס': 140020375

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ד: 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 סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (להלן: "הנכסים").

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 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 פשייר, 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 הפשייר).
12. ערר זה הינו דוגמא מובהקת לאמור לעיל.

נכס ברחוב אלנבי 113 - ערר מספר 140020375

העובדות

13. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימוש".
14. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
15. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום.
16. ביום 10.5.18 הוגש ערר 140018637 שם תזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
17. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
18. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
19. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכוון שלא הוגשה השגה כדין, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכוון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
20. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
21. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.
22. ביום 11.7.2018 (!!!) התקבלה פנייה נוספת אצל המשיב הפנייה הוגדרה כהשגה ועסקה באותה החלטה מיום 21.3.18. נטען כי ההשגה מוגשת לשם הזהירות עקב טענות המשיב בכתב התשובה לערר 140018637. בפניה התבקש פטור "לא ראוי לשימוש".
23. ביום 9.8.18 ניתנה תשובה לאותה פנייה שם נדחתה הבקשה לפטור בעיקר עקב חוסר יכולת לתאם ביקורת בנכס.

24. יוזכר, כי בגין זה הוגש ערר מתוקן בתיק 140018637 ב 7.10.18.
25. על אף האמור הוגש ביום 6.6.19 (!!!) ערר זה לשנים 2018-2019.
26. לא ניתן הסבר למועד ההגשה ומטרתה.
27. כתב תשובה הוגש ביום 9.12.19 שם נתבקשה דחיית הערר בנוגע לשנת 2019 ועוד הסבר לדחיית עמדת העוררת.
28. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
29. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.
30. במהלך עדותו הבהיר כי:
- 30.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 30.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס.
- 30.3. כי הוא ביקר בנכס בתקופת השיפוץ באופן תדיר, קרי בין פברואר 2018 ו- תחילת 2019.
- 30.4. כי אין הפרדה בתמונות לקומות וזיהוי ספציפי אבל "אפשר לראות את זה".
- 30.5. הוא אישר כי לא הוא היה בביקורת.
- 30.6. הוא התייחס לתמונות מטעם המשיב וטען שחלק מהן אינן של הנכס.
- 30.7. הוא אישר שלא ביצעו מדידה של הנכס.
- 30.8. הוא אישר שאמור להיות רישום מדויק של תקופת השיפוץ אך הסביר כי סבר שאין צורך לצרף לאור הסכמים עם שוכרים.
- 30.9. הוא אישר שלא הוא טיפל בבדיקת היתרי הבנייה של הנכס.
- 30.10. הוא העיד שיש לו היכרות אישית עם הפעילות של השוכרים בנכס, מפגישות איתם וביקורים שלו.
- 30.11. הוא אישר שאין לו ידיעה אם הודיעו למשיב שהנכס ריק.
- 30.12. כי הם לא הודיעו על חילופי מחזיקים.

31. ביום 24.10.21 התקיים המשך דיון הוכחות במסגרתו העידו גם החוקרים מטעם המשיב.
32. גם כאן נפנה להתנהלות העוררת כפי שפורטה בפרוטוקול.
33. בעניין ערר זה העיד מר חנוך, חוקר מטעם המשיב:
- 33.1. הוא הסביר שהוא "העיניים" של המשיב.
- 33.2. כי בנכס נראו עבודות שיפוץ, קירות גבס.
- 33.3. כי הוא זה שצילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו וכי הן משקפות את המצב.
- 33.4. כי הביקורת נערכה בנוכחות נציגה על העוררת בשם מזי (בנוסף לנציגה של חברת מנורה בשם איריס) שהבהירה כי החלק המשופץ מוחזק על ידי חברת מנורה ולא העוררת.
- 33.5. החוקר נשאל שאלות בנוגע לתשריט שהוגש (ע/1) ובנוגע למעטפת אך הוא לא ידע להתייחס ללא מידות בתשריט.
- 33.6. כי הוא צילם את התמונות שצורפו ובהן נראה ציוד בנכסים.

דיון

34. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
35. ראשית יש לדחות את הערר עקב מועד הגשתו. מדובר באיחור ניכר ללא כל הסבר.
36. ההסבר היחיד שהצלחנו לקבוע הוא כי המטרה לייצר ריבוי הליכים ולהצליח לבלבל את המשיב ו/או הועדה.
37. די בכך לדחות ערר זה.
38. מעבר לכך יש לדחות את הערר עקב אי עמידה בנטל ההוכחה.
39. מחד גיסא העוררת לא הביאה ראיות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות ואת המיקום בו צולמו.
40. העוררת לא הביאה ראיות בזמן אמת למשיב ולא ראוי כי ועדה זאת תהיה "הסיבוב הראשון" לבחינת טענות העוררת.
41. 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.

- .42 לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
- .43 לא צורפו חוות דעת מומחה.
- .44 עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
- .45 מאידך גיסא המשיב צרף תמונות מהן עולה כי הנכס מאחסן ציוד לא מועט.
- .46 המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.
- .47 לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
- .48 העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.
- .49 העוררת לא צרפה תמונות בזמן אמת, לא פירטה מועדים, לא צרפה חוות דעת, לא צרפה חשבוניות או כל מסמך אחר בעל משקל שיכול ללמד על שיפוץ כללי ויסודי בכלל הנכס.
- .50 העוררת גם לא טענה כי הנכס היה ריק מחפצי אחסון.
- .51 כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
- .52 כל זאת מעבר לנושא המועדים.
- .53 לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
- .54 בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 25,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 27/2/25

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

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קוון

חבר: עו"ד גדעון גיסמן

ערר מס': 140018637

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

העוררת: רוס כנרת נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה סופית

ערר זה עניינו מבנה מרחוב אלנבי 113, תל אביב, בו מספר נכסים אשר רשומים בספרי העירייה (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 הכנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).

נכס ברחוב אלנבי 113 - ערר מספר 140018637 - שנת 2018

העובדות

12. במהלך חודש פברואר 2018 פנתה העוררת אל המשיב וביקשה לשנות את זהות המחזיקים אל העוררת וכן ליתן פטור "לא ראוי לשימושי".
13. אל הפניה צורף חוזה וצילומים שלכאורה מלמדים על שיפוץ.
14. המשיב קיבל את הבקשה לשינוי מחזיק אך דחה את הבקשה לפטור ביום 21.3.18 בין היתר על בסיס ביקורת שערך במקום.
15. ביום 10.5.18 הוגש ערר זה שם חזרה העוררת על הטענה כי יש ליתן לעוררת פטור לא ראוי לשימוש החל מיום 1.2.18. לכתב הערר צורפו כראיות תמונות מהן, לטענת העוררת, עולה כי הנכס בשיפוץ מאסיבי. התמונות לטענת העוררת הינן מחודש פברואר ומאיי. בהמשך תוקן כתב הערר וצורפו גם תמונות מחודש אוגוסט.
16. ראיות אלו צורפו לראשונה לכתב הערר.
17. ביום 25.6.18 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב.
18. בכתב התשובה טען המשיב (תמצית הטענות): כי לא מדובר בערר מכוון שלא הוגשה השגה כדיון, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכוון שהנכס לא היה ריק אלא אחסן ריהוט רב ממילא הוא לא זכאי לפטור.
19. בנוסף עלה מהדו"ח כי בחלק מהמבנה יש שיפוצים, אך בחלקים שלא בחזקת העוררת.
20. ביום 7.10.2018 הוגש ערר מתוקן, אשר הוסיף מועדים אך לא שינה מהותית את הטענות.
21. ביום 17.10.21 התקיים דיון הוכחות. במאמר מוסגר נפנה לדברים שנכתבו בפתח הדיון בנוגע להתנהלות העוררת.
22. במסגרת הדיון נחקר מנכ"ל העוררת שהינו גם הבעלים היחיד שלה.

23. במהלך עדותו הבהיר כי :
- 23.1. לא הוא צילם את התמונות שצורפו.
- 23.2. הוא מכיר את התמונות והן מהנכס.
- 23.3. כי הוא ביקר בנכס בתקופת השיפוץ באופן תדיר, קרי בין פברואר 2018 ו- תחילת 2019.
- 23.4. כי אין הפרדה בתמונות לקומות וזיהוי ספציפי אבל "אפשר לראות את זה".
- 23.5. הוא אישר כי לא הוא היה בביקורת.
- 23.6. הוא התייחס לתמונות מטעם המשיב וטען שחלק מהן אינן של הנכס.
- 23.7. הוא אישר שלא ביצעו מדידה של הנכס.
- 23.8. הוא אישר שאמור להיות רישום מדויק של תקופת השיפוץ אך הסביר כי סבר שאין צורך לצרף לאור הסכמים עם שוכרים.
- 23.9. הוא אישר שלא הוא טיפל בבדיקת היתרי הבנייה של הנכס.
- 23.10. הוא העיד שיש לו היכרות אישית עם הפעילות של השוכרים בנכס, מפגישות איתם וביקורים שלו.
-
- 23.11. הוא אישר שאין לו ידיעה אם הודיעו למשיב שהנכס ריק.
- 23.12. כי הם לא הודיעו על חילופי מחזיקים.
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. בעניין ערר זה העיד מר חנוך, חוקר מטעם המשיב :
- 26.1. הוא הסביר שהוא "העיניים" של המשיב.
- 26.2. כי בנכס נראו עבודות שיפוץ, קירות גבס.
- 26.3. כי הוא זה שצילם את כל התמונות שצורפו לתצהירו וכי הן משקפות את המצב.

- 26.4. כי הביקורת נערכה בנוכחות נציגה על העוררת בשם מזי (בנוסף לנציגה של חברת מנורה בשם איריס) שהבהירה כי החלק המשוּפָּץ מוחזק על ידי חברת מנורה ולא העוררת.
- 26.5. החוקר נשאל שאלות בנוגע לתשריט שהוגש (1/ע) ובנוגע למעטפת אך הוא לא ידע להתייחס ללא מידות בתשריט.
- 26.6. כי הוא צילם את התמונות שצורפו ובהן נראה ציוד בנכסים.

דין

27. לאחר בחינת עמדות הצדדים או סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
28. השאלה הראשית הינה שאלת נטל ההוכחה.
29. מתד גיסא העוררת לא הביאה ראיות. התמונות שצורפו לא צולמו על ידי המצהיר והוא לא יכל לזהות באופן ודאי את המועד ואת תוכן התמונות והמיקום המדויק בו נלקחו.
30. העוררת לא הביאה ראיות בזמן אמת למשיב ולא ראוי כי ועדה זאת תהיה "הסיבוב הראשון" לבחינת טענות העוררת.
31. 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.

32. לא הוכח היכן אם בכלל נעשה שיפוץ.
33. לא צורפו חוות דעת מומחה.
34. עד העוררת לא ידע את מרבית טענותיו מידיעה אישית.
35. מאידך גיסא המשיב צרף תמונות מהן עולה כי הנכס מאחסן ציוד לא מועט.
36. המשיב תיאר גם את הקושי בביצוע ביקורות בנכס וכי מדובר בבעיה "כרונית" עם העוררת הספציפית הזאת.

סוף דבר

37. לסיכום האמור לעיל, או סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
38. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה, לא שיתפה פעולה ולא הציגה את מלוא הראיות האפשריות.

39. העוררת לא צרפה תמונות בזמן אמת, לא פירטה מועדים, לא צרפה חוות דעת, לא צרפה חשבוניות או כל מסמך אחר בעל משקל שיכול ללמד על שיפוץ כללי ויסודי בכלל הנכס.
40. העוררת גם לא טענה כי הנכס היה ריק מחפצי אחסון.
41. כל הנתונים שבפנינו מלמדים כי העוררת לא זכאית לפטור.
42. לכן כאמור החלטנו לדחות את הערר.
43. בנסיבות ערר זה העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 15,000 ש"ח שישלם בתוך 30 יום.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 5/5/25

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

חבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד משה קוקן

יו"ר: עו"ד גרעון ויסמן

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025831

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אהוד שי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' דרך חיים בר לב 216 תל אביב-יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000430869 ח-ן לקוח 10924803.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח שגודלו 140 מ"ר; מדובר ברחבת כניסה לנכס של העורר, המשמש כקיוסק, ונמצא בחזית בית המגורים שלו. העורר סבור כי יש לפטור את הנכס מחיוב בארנונה לאחר שהעירייה הציבה בכניסה לשטח זה עמודים והובילה לכך שישנו פתח צר בלבד המאפשר גישה מוגבלת לנכס. העורר הבהיר כי ככל ולא היו מוצבים עמודים על ידי העירייה, לקוחות יכלו לחנות בשטח זה, ואזי היה משלם ארנונה בגינו על פי דין, כפי שהיה בעבר. המשיב סבור כי יש לחייב את הנכס כקרקע תפוסה שעיקר שימושו עם המבנה מאחר והעורר מחזיק בנכס ונמצא כי חונים בו כלי רכב.

הערר הוגש ביום 6/3/2024. ביום 5/6/2024 הוגש כתב תשובה לערר.

ביום 2/4/2025 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה. העורר הוזהר על פי דין לומר את האמת והצהיר כי השטח במחלוקת חויב כמגרש חנייה מיום 9/5/2017 ובאותה עת קיבל על עצמו את חיוב הארנונה כי אכן עשה שימוש בשטח זה. על פי הצהרתו, הקיוסק בחזית הינו חלק מביתו, וביתו נמצא מאחורי הקיוסק. העורר הצהיר כי השטח במחלוקת משמש אך ורק את רכבו הפרטי, את ילדיו ואורחי הבית. העורר הצהיר כי השטח אינו משמש את אורחי הקיוסק מאז שהעירייה התקינה את העמודים בכניסה שבחזית. העורר טען כי בין העמודים נותר רווח צר ומי שמבקש לתנות במקום אינו יכול לעשות זאת מאחר והמפתח הנוכחי מצריך תמרון. העורר הוסיף כי בכל מקרה הוא אינו מאפשר חנייה ללקוחות הקיוסק במקום. על פי הצהרתו "המרחב צר מאד ולכן השטח כבר לא יכול לשמש את הקיוסק". לשאלה אם נכנסו רכבים בשנה האחרונה לשטח, העורר השיב כי מדובר באירוע נדיר. ב"כ המשיב טען כי בדו"חות הביקורת שנערכו בינואר 2023, באפריל 2023, במאי 2023 בדצמבר 2023 ובינואר 2024 נראו בכל פעם רכבים אחרים בשטח שבמחלוקת.

לאחר עדות העורר, הודיע ב"כ המשיב כי יודיע בתוך 30 יום האם יש צורך לקיים דיון הוכחות. העורר הודיע כי הוא מסכים לקצר את ההליך כי אין בידיו לשלם שכ"ט עו"ד. בעקבות כך, החליטה הוועדה כי המשיב יודיע בתוך 30 יום האם יש מקום לקיים דיון הוכחות בתיק זה ובכל מקרה יגיש את דו"חות הביקורת שהזכיר בדיון המקדמי.

ביום 28/4/2025 הגיש המשיב הודעה, אליה צורפו דו"חות ביקורת מתאריכים שונים, ובה הודיע כי הוא מסכים 'לדלג' על דיון הוכחות מסודר אך ביקש כי יוגשו סיכומים קצרים בהיקף שני עמודים. ביום 30/4/2025 הורתה יו"ר הוועדה על הגשת סיכומים בתיק.

ביום 11/5/2025 הוגשו סיכומים מטעם העורר. ביום 15/5/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

לאחר שקראנו בעיון את כתבי הטענות ואת סיכומי הצדדים, לאחר שהעורר העיד בדיון המקדמי לאחר שהוזהר כדן, ולאחר שעיינו בדו"חות הביקורת שצירף המשיב להודעתו, החלטנו כי דין הערר להתקבל;

מזובר בשטח קרקע הנמצא בחזית ביתו של העורר. בחזית הבית ישנו גם קיוסק. מן החומר שבפנינו עולה כי העירייה הניחה עמודים בכניסה לקרקע שבמחלוקת, ככל הנראה מטעמי בטיחות. עמודים אלו פוגעים באופן משמעותי באפשרות להיכנס לשטח זה, גם אם אינם מונעים את הכניסה לחלוטין. הפתח הצר מצריך תמרון, הוא אינו "מזמין" כניסה של כלי רכב כפי שהיה בעבר ואין בו כסאות או שולחנות המשרתים את הקיוסק. העורר העיד כי הוא עצמו ובני משפחתו, המתגוררים בבית הצמוד, עושים בשטח שימוש עבור רכבם הפרטי בלבד והוא אינו מאפשר ללקוחות לחנות במקום גם אילו היו רוצים בכך.

ברקע הדברים; העורר צירף כתבה עיתונאית (ללא תאריך) ממנה עולה כי העירייה הוציאה צו סגירה לקיוסק שבחזית בית המגורים של העורר ובית המשפט המחוזי הביע ביקורת בגין הליך זה. מן הכתבה עולה כי בשלב כלשהו העירייה הוסיפה תנאי לרישיון העסק של העורר: התקנת עמודי חסימה מברזל שימנעו כל כניסה של כלי רכב מכביש 461 לרחבה שמול העסק. על פי הכתבה, ההחלטה התקבלה בעקבות חוות דעת מקצועית של אגף התנועה לפיה מדובר בסכנה בטיחותית. בכתבה צוין כי העורר סירב להתקין את העמודים והעירייה עשתה זאת. בכתבה נכתב כי לאחר התקנת העמודים הוגש כנגד העורר כתב אישום בגין הפעלת עסק שלא כחוק. צוין כי בית המשפט המחוזי מצא פגם בהליך הרישוי של העסק וקבעה כי נתגלה פגם בדרך קבלת ההחלטה והורה על קיום שימוע לעורר. הצדדים לא צירפו מסמכים או החלטות בית המשפט בנוגע להליכים השונים והמשיב לא התייחס לכך בסיכומיו.

עיינו בדו"חות הביקורת שצירף המשיב להודעתו. בביקורת שנערכה על ידי המשיב בנכס ביום 17/4/2023 לא נכתב כי נראו כלי רכב בשטח במחלוקת. החוקר ציין בדו"ח כי נראה תיחום חלקי באמצעות עמודים ומעבר פתוח בגודל של שבעה מטר המאפשר כניסה של רכבים לשטח החנייה. העורר התייחס לביקורת ודבריו נכתבו בה: "אנחנו לא עושים שימוש בשטח המגרש. אנחנו רוצים את השטח כשטח חנייה אבל העירייה לא מאשרת לנו". בביקורת מיום 7/5/2023 בשעה 00:07 בבוקר נראה בשטח רכב אחד וצוין כי "בחזית הכניסה למגרש נראו עמודים לכל אורך הכניסה לשטח אשר

מונעים כניסה ויציאה של רכבים לשטח המגרש. הקיוסק של כדורי היה סגור". בתמונה נראה רכב בודד. בביקורת שנערכה ביום 20/12/2023 נכתב כי ראה תיחוס חלקי של השטח ומעבר פתוח בגודל ארבעה מטר ונראו שני רכבים חונים בשטח החנייה. בביקורת זו לא נראה שילוט לגבי שטח החנייה אלא שילוט מעל הקיוסק בלבד. בביקורת מיום 1/1/2023 (נראה כי צ.ל 1/1/2024) נראה רכב אחד חונה אך צוין כי מדובר ברכב אחר מזה שנראה בפעם הקודמת. לא צורפה תמונת הרכב להשוואה. בביקורת מיום 3/1/2024 צוין כי נראה רכב חונה אך שונה מזה שנראה בביקורת הקודמת. המספר הרב של הביקורת (באופן זה התייחס לדברים גם ב"כ המשיב בסיכומיו סעיף 8), ונוסיף: המספר החריג של הביקורת, דווקא מחזק לעמדתנו את גרסת העורר, שכן באף ביקורת לא נראה מספר כלי רכב התומך בטענה כי מדובר בכלי רכב המגיעים לקיוסק, אלא כלי רכב אחד, ובמקרה אחד שני כלי רכב, ולא ניתן לקבוע כי מדובר בכלי רכב של לקוחות הקיוסק, ולא של בני המשפחה המתגוררים במקום.

כאמור, התרשמות החוקרים עצמם מאפשרות הגישה לחנייה שונה; בדו"ח ביקורת אחד צוין כי אין אפשרות לכניסת רכבים, בדו"ח אחר צוין כי גודל מפתח הכניסה 4 מ"ר ובדו"ח אחר צוין כי גודל המפתח 7 מ"ר. העורר העיד בפנינו כי ישנו מפתח צר המצריך תמרון ועדותו כי הדבר מקשה / בלתי אפשרי עבור לקוחות לחנות במקום. גרסת העורר מתקבלת על הדעת בשים לב לעובדה שמדובר בצומת ראשי וסואן והכניסה לחנייה מצריכה האטה וגישה זהירה. מתמונות הנכס ברור כי העמודים שהותקנו בכניסה למגרש ובגבול הצומת הסואן אינם 'מזמינים' לקוחות להיכנס עם רכבם מתוך הכביש הסואן לשטח הקיוסק המתוחם ברובו בעמודים ובהיעדר שלט כי ישנה חנייה במקום.

מדו"חות הביקורת לא עולה תמונה שונה מזו שתיאר העורר; לפי גרסתו, השטח במחלוקת משמש לחניית רכבו הפרטי או רכבם של בני משפחה. לא הוצגה ביקורת בה נראה יותר מרכב אחד/ שניים על אף מספר הביקורות הגבוה באופן מיוחד. העורר ציין בסיכומיו כי הוא מוכן שהמשיב יציב פקח בכניסה שיצלם את השטח, על מנת להוכיח את טענתו כי לקוחות אינם עושים שימוש במקום לחנייה. גרסת העורר אמינה בעינינו, אנו מקבלים את עדותו כי השימוש שנעשה בחנייה נעשה רק עבור דיירי הבית שהקיוסק נמצא בחזיתו וכי לקוחות הקיוסק בחזית אינם עושים בו שימוש בעקבות חסימת הגישה החופשית באמצעות העמודים שהציבה העירייה במקום.

במכלול נסיבות המקרה; העובדה שהקיוסק מהווה חלק מבית משפחת העורר, היות הצומת סואן ומרכזי, סגירת מפתח הכניסה למגרש בעמודים על ידי העירייה והביקורת הרבות שביצעה העירייה וממצאיהן, כמו גם המחלוקת בין עורכי הביקורת עצמם, האם המפתח מאפשר כניסה אם לא ומה גודלו, החלטנו לקבל את הערר.

בנסיבות העניין החריגות, מסקנתנו כי לאחר חסימת הגישה (כמעט כליל) לשטח שבמחלוקת, שגודלו 140 מ"ר, על ידי עמודים, אין לראות בשטח זה כשטח שעיקר שימושו עם הקיוסק אלא כשטח המשמש את בית המגורים הצמוד, ולכן אינו בר חיוב; מצאנו כי השטח אינו משרת את לקוחות הקיוסק בחזית הבית, זאת החל ממועד הצבת העמודים בחזית על ידי העירייה אלא את העורר ובני משפחתו. העורר אמנם מחזיק בנכס, אולם יש לראותו כחלק מבית המגורים ולא כשטח שעיקר שימושו עם הקיוסק - כנטען.

טופ ז'ברג

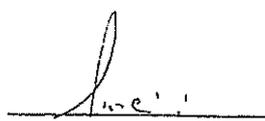
הערר מתקבל.

העירייה תישא בהוצאות העורר בסך 2,500 ש"ח.

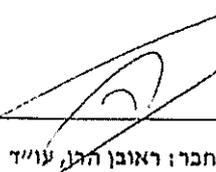
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 28/5/25

בהתאם לסעיף 25 (לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי ז'ין) ונשט"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

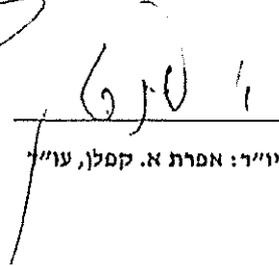
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח
קלזנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אמרת א. קסלן, עו"ד



18.5.2025
כ באייר תשפ"ה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו
19-05-2025
נ ת ק ב ל
דנה בר-עוז

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

הנדון: בקשה להארכת מועד למענה להשגות

ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאשר על פי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976, ארכה בת 30 ימים נוספים למתן תשובה להשגות אשר התקבלו במשרדי האגף לחיובי ארנונה וטרם הסתיים טיפולן המפורטות בדו"ח המצי"ב.

הארכה מתבקשת עקב מורכבות הטיפול בהשגות אלה, הדורש בין היתר: עריכת בירור מול גורמים שונים בעירייה או מחוץ לה, איתור מידע נוסף ממקורות שונים, יצירת קשר עם הלקוח לצורך קבלת מידע נוסף, והכל לשם מתן מענה ענייני ומקצועי ללקוחות כנדרש מרשות מנהלית.

למען הסדר הטוב יוסבר כי לא ייגרם לצדדים כל נזק במתן הארכה המבוקשת.

בברכה,

איציק חן

מנהל הארנונה

ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב – יפו

החלטה למתן ארכה למענה להשגה

בהתאם לסמכותנו לפי סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו -
1976, הרינו מאשרים ארכה בת 30 ימים נוספים להגשת חשובה להשגה מטעם מנהל הארנונה להשגות
המפורטות בדו"ח המצ"ב נכון ליום 18.05.2025

תאריך: 19.5.25

מ. ס. א. / 19.5.25

א. א. א. / 19.5.25

יהושע דולגוש, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל-אביב-יפו

18/05/2025
דף מס' 1 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר לקוח	מס' כות	תאריך קבלת רחוב	מס' חודש
0100484815	2	שד"ל	20/3/25
0100012913	15 ו	יפת	24/3/25
0100269843	216	דרך בר-לב חיים	24/3/25
0101199114	55	יהודה הימית	25/3/25
0102426037	11	עולי ציון	25/3/25
0100160762	34	דרך קבוץ גלויות	27/3/25
0100287120	13 ו	גולדמן נחום	30/3/25
0100487840	12	נס ציונה	30/3/25
0102491293	74	מסילת ישרים	30/3/25
0100262721	29	הכרמל	30/3/25
0100868027	31	הברזל	30/3/25
0100486346	20	ולנברג ראול	30/3/25
0100484260	43א	ברודצקי	30/3/25
0100484633	9	אחד העם	30/3/25
0100032075	1	ולנברג ראול	30/3/25
0101905800	19	דרך בגין מנחם	30/3/25
0102367288	7	ריב"ל	30/3/25
0102491293	74	מסילת ישרים	30/3/25
0100306951	6	ויזל	30/3/25
0102291315	128	דבורה הנביאה	31/3/25
0101984960	8	הנגב	31/3/25
0100488956	108ה	לוינסקי	31/3/25
0102367288	7	ריב"ל	31/3/25
0100903561	108ה	לוינסקי	31/3/25
0100489199	43	קמואל	31/3/25
0102126505	120	דרך בגין מנחם	31/3/25
0100812038	5	ישראל טל	31/3/25
0102291315	1	הגליל	31/3/25
0100619891	41	גרינבוים	31/3/25
0100839864	92	מסילת ישרים	31/3/25
0100951008	121	דרך בגין מנחם	31/3/25
0100487533	13	שדרות יד לבנים	31/3/25
0100619891	8	הנגב	31/3/25
0100167325	3	אביגור	31/3/25
0100689122	2 ו	נחלת יצחק	31/3/25
0101216645	19	עובדיה מברטמרה	31/3/25
0102334387	31	עמיאל	1/4/25
0100508687	171	דיזנגוף	1/4/25
0100238038	63	בושם	1/4/25
0101984960	8	הנגב	1/4/25
0100487533	13	שדרות יד לבנים	1/4/25
0100559389	3	אביגור	1/4/25
0100267749	22	הרטגלס	1/4/25
0100958543	3	המלאכה	2/4/25
0101016456	8	הנגב	2/4/25
0102084931	11	שוקן זלמן	2/4/25
0100488099	15	חברת ש"ס	2/4/25
0100903561	134	דרך בגין מנחם	1/4/25
0100483172	1	שביל המפעל	1/4/25
0101778562	3	בוגרשוב	1/4/25
0100516006			1/4/25

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר לקוח	מס' בית	תאריך קבלת רמז	מס' חזרה
0100025869	30	בלפור	1/4/25
0101501010	45	לבנדה	1/4/25
0100806145	32	מתחם אוניברסיטת ת"י	2/4/25
0100488101	65	בוגרשוב	2/4/25
0100488813	17	פרץ י ל	2/4/25
0100479955	3	אחוזת בית	2/4/25
0100489440	10	אבן גבירול	2/4/25
0100487232	40	מבצע קדש	2/4/25
0100025868	1	מאור עינים	2/4/25
0100487486	80	שדרות רוקח ישראל	2/4/25
0100920081	21	כיכר נמיר- אתרים	2/4/25
0100487232	40	מבצע קדש	2/4/25
0102458505	8	הנגב	2/4/25
0102097870	16	לבנדה	2/4/25
0102347407	א7	דרך השלום	2/4/25
0100488956	ה108	לוינסקי	2/4/25
0100470888	א22	ולנברג ראול	2/4/25
0100532889	88	החשמונאים	2/4/25
0102458501	8	הנגב	2/4/25
0100839864	92	מסילת ישרים	2/4/25
0100479955	9	איתמר בן אב"י	2/4/25
0100479955	3	אחוזת בית	2/4/25
0100903561	74	שדרות רוטשילד	2/4/25
0100487486	80	שדרות רוקח ישראל	2/4/25
0102458505	8	הנגב	2/4/25
0102097870	16	לבנדה	2/4/25
0100605865	57	חובבי ציון	2/4/25
0100495866	3	אלפסי יצחק	2/4/25
0102097870	16	לבנדה	2/4/25
0100138916	4	אביצור שמואל	2/4/25
0102458501	8	הנגב	2/4/25
0101836407	26	שרת משה	2/4/25
0101110613	18	הדר יוסף	2/4/25
0100489440	72	רוזן פנחס	3/4/25
0101905800	19	דרך בגין מנחם	3/4/25
0100487486	80	שדרות רוקח ישראל	3/4/25
0100817043	12	רומן רולן	3/4/25
0100815134	88	מעפילי אגוז	3/4/25
0100487232	40	מבצע קדש	3/4/25
0100089530	32	עמק ברכה	3/4/25
0102347407	א7	דרך השלום	3/4/25
0100491968	27	אחד העם	3/4/25
0100488099	19	ויסבורג חיים	3/4/25
0100488101	65	בוגרשוב	3/4/25
0100487232	40	מבצע קדש	3/4/25
0101535984	138	דרך דיין משה	3/4/25
0100166285	134	דרך דיין משה	3/4/25
0100806145	32	מתחם אוניברסיטת ת"י	3/4/25
0100483843	25	החשמל	3/4/25
0100488377	62	אנילביץ מרדכי	3/4/25
0100920081	3	כיכר נמיר- אתרים	3/4/25

18/05/2025
דף מס' 3 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר לקוח	מס' בית	תאריך קבלת החוב	מס' חודעה
0100041758	37	דרך בגין מנחם	3/4/25 193868492
0100041758	37	דרך בגין מנחם	3/4/25 193868493
0100041758	37	דרך בגין מנחם	3/4/25 193868495
0100318479	20	שדרות סמאטס	6/4/25 193868723
0100483843	25	החשמל	6/4/25 193868740
0102143478	53	שבזי	6/4/25 193868795
0100315152	6	טשרניחובסקי	6/4/25 193868796
0100481577	67	דרך ההגנה	6/4/25 193868797
0100483843	25	החשמל	6/4/25 193868863
0100537900	12	שונציו	6/4/25 193868886
0100673931	121	דרך בגין מנחם	6/4/25 193868960
0100673931	121	דרך בגין מנחם	6/4/25 193868962
0100488756	18	הצפירה	6/4/25 193870884
0100515037	21	הארבעה	6/4/25 193870888
0102139615	62	אניליביץ מרדכי	6/4/25 193870899
0100600736	107	שדרות ירושלים	6/4/25 193870939
0100491560	3 2184		6/4/25 193871008
0100244781	56	אחד העם	6/4/25 193871030
0100600736	10	דיזנגוף	7/4/25 193871088
0100778071	16	דב ממזריץ	7/4/25 193871092
0100483639	50	שדרות רוטשילד	7/4/25 193871093
0102139615			7/4/25 193871097
0100712044	164	דיזנגוף	7/4/25 193871117
0100610873	6	קרליבך	7/4/25 193871119
0100491083	21	יבנה	7/4/25 193871131
0100813237	34	המרד	7/4/25 193871132
0101836366	85	אלנבי	7/4/25 193871174
0101008316	37	דרך בגין מנחם	7/4/25 193871222
0100323139	13	פיארברג	7/4/25 193871268
0100323139	13	פיארברג	7/4/25 193871269
0100489199	7	ורד	7/4/25 193871274
0100495638	51	תל גבורים	7/4/25 193871276
0101021406	40	שינקין מנחם	7/4/25 193871423
0101437077	28	הארבעה	7/4/25 193871447
0100624807	28	הארבעה	7/4/25 193871502
0100337475	33	המתנדב	8/4/25 193871803
0100621740	38	בלפור	8/4/25 193871880
0100489199	7	ורד	8/4/25 193871901
0100720035	17	קארו יוסף	8/4/25 193872048
0102084931	11	שוקן זלמן	8/4/25 193872260
0100794279	44	הרבי מבכרך	8/4/25 193872450
0100513200	5	אחוזת בית	9/4/25 193872494
0100334269	10	סמטת בית השואבה	9/4/25 193872527
0100477723	100	בן יהודה	9/4/25 193872529
0100516376	2	לה גוארדיה	9/4/25 193872574
0100813153	60	הרכבת	9/4/25 193872655
0100913878	4	בית הלל	9/4/25 193872723
0100490502	24	איגר	10/4/25 193873998
0102413921	6	חכמי דוד	10/4/25 193874142
0100490803	6	אלעזר דוד	10/4/25 193874206
0100491497	א12	דה וינצ'י לאונרדו	10/4/25 193874212

18/05/2025
דף מס' 4 מתוך 4

בקשה להארכת מועד מענה להשגות
פניות בטיפול

מספר לקוח	מס' בית	תאריך קבלת החוב	מס' חודשה
0102266295	25	שדרות ושינגטון	10/4/25 193874302
0102409451	3	הגליל	12/4/25 193874426
0102031093	28	הארבעה	14/4/25 193874522
0100529318	6	בויאר אברהם	14/4/25 193874532
0100951857	288	דיזנגוף	14/4/25 193874547
0100471794	61	הרצל	15/4/25 193874737
0101194218	7	פיקוס	15/4/25 193874745
0102163058	א7	דרך השלום	15/4/25 193874786
0100373981	23	ברנפלד שמעון	16/4/25 193874977
0100186537	א8	שביל בן יעקב	17/4/25 193875033
0100531250	24	סעדיה גאון	20/4/25 193876692
0101344171	94	אלון יגאל	22/4/25 193878126
0100757667	א94	אלון יגאל	22/4/25 193878261
0102453477	9	איתמר בן אב"י	24/4/25 193879442
0102149680	א5	הארד	24/4/25 193879650
0101189491	א94	אלון יגאל	28/4/25 193880824
0101953375	114	דרך בגין מנחם	29/4/25 193881774
0102230472	2	דרך השלום	4/5/25 193883514
0100588229	107	אלנבי	4/5/25 193883612
0100660570	14	דרך בגין מנחם	5/5/25 193884332
0102484744	84	החשמונאים	5/5/25 193884656
0101612512	13	מוזס יהודה ונח	5/5/25 193884718
0100734859	25	הברזל	5/5/25 193884811
0102476106	121	דרך בגין מנחם	5/5/25 193884812
0100893512	156	דרך בגין מנחם	6/5/25 193885480
0101483710	14	קארו יוסף	6/5/25 193885744
0100627183	29	ארניה אוסולדו	7/5/25 193886000
0101387595	90	אלון יגאל	7/5/25 193886405
0100040166	29	ארניה אוסולדו	8/5/25 193886826
0102116251	64	המסגר	8/5/25 193887395
0102259085	4	התעשייה	10/5/25 193887785
0100491041	3	הברזל	12/5/25 193889058
0100805093	65	אלון יגאל	12/5/25 193889125
0102469191	3	בית עובד	12/5/25 193889127
0101018233	א144	דרך בגין מנחם	13/5/25 193889797
0102471904	16	אלעזר דוד	13/5/25 193889798
0102306813	30 א	מלצ'ט	13/5/25 193890241
0102258799	8	שדה יצחק	14/5/25 193890691