



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

תאריך : כא באייר תשפה
19.05.2025
מספר ערר : 140026889 / 12:51
מספר ועדה: 12884

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

העורר/ת: יניב פרידה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.
אנו מקווים שפניות העוררת להנחות המתאימות לה עפ"י דין יעתרו לה כחוק.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 19.05.2025.

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

חבר: ויינריב אהוד, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט באייר תשפה
27.05.2025
מספר ערר : 140026925 / 12:26
מספר ועדה : 12887

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

העורר/ת:

סגל שרית
חשבון לקוח: 10484092
מספר חוזה: 349376
כתובת הנכס: גאולה 42
ע"י ב"כ עו"ד : בלש יוחנן

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: טל סגל (הבעל)
שון שמיר - מהנדס
ב"כ העורר/ת עו"ד : בלש יוחנן
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.05.2025.

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

חבר: עו"ד, קורן משה

חבר: רו"ח, ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד, ויסמן גדעון

שם הקלדנית: אוריה קעטבי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026558

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: אבינועם נוף, מרגלית נוף, עזבון אמנון דותן ז"ל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצא ברח' דרך מנחם בגין 46 תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000162494 ח-ן ארנונה מס' 11389884 ששטחו 75 מ"ר ונכס מס' 2000484553 ח-ן ארנונה 11414479 ששטחו 72 מ"ר המסווגים כבניינים שאינם משמים למגורים.

לטענת העוררים, הנכסים אינם ראויים לשימוש וזכאים לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. לטענתם, הנכסים היו מושכרים למעלה מ-25 שנה לחברת זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ והשוכרת פינתה את הנכס ביום 31/12/2023. על פי הנתען, הנכסים נותרו במצב תחזוקתי גרוע, באופן שיש לשפצם בשיפוץ יסודי מן היסוד. על פי סעיף 2 לכתב הערר בעלי הקומה החליטו תחילה לשפץ את כל השטח הציבורי של הקומה ולאחר מכן יחליט כל בעל נכס כיצד לנהוג בנכס שלו. העוררים החליטו להרוס כליל ("טוטלית" – כך במקור) את כל פנים הנכסים לרבות קירות, רצפה ותקרה ואח"כ לנסות להשכירם ולהתאים את הנכסים לרצון השוכרים החדשים. עבודות ההריסה החלו ביום 19/7/2024.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 11/8/2024. המשיב טען כי מצבו הפיזי של הנכס אינו מצדיק הענקת הפטור המבוקש.

ביום 15/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי המשיב ישלים תשובתו ביחס לאפשרות להעניק לנכס הנחת נכס ריק וכי הצדדים יודיעו אם ברשותם ראיות נוספות למצב הנכס בתקופה הרלוונטית שברצונם להציג, והאם ניתן לקבל החלטה על סמך החומר בתיק הערר או שברצונם לקיים הליך הוכחות.

ביום 15/12/2024 הודיע ב"כ המשיב כי העוררים ניצלו את הנחת נכס ריק במלואה בשנת 2024. המשיב הודיע כי הוא מוכן שתינתן החלטה בערר על סמך החומר בתיק.

ביום 5/1/2025 הודיע מייצג העוררים כי ברצונם לקיים הליך הוכחות. בעקבות כך קבעה יו"ר הוועדה את התיק להוכחות וקצבה מועדים לתצהירי הצדדים.

ביום 3/3/2025 הוגשו תצהירים מטעם העוררים. ביום 7/4/2025 הוגש תצהיר מטעם המשיב.

ביום 23/4/2025 התכנסה הוועדה לדיון הוכחות בערר. בפתח הדיון הודיעו הצדדים כי מוסכם שתינתן החלטה בתיק על סמך חומר הראיות ללא דיון הוכחות וללא סיכומים.

מכאן החלטה זו.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

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

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

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

ודוק: אין לומר כי כל בנין מוזנח הוא בהכרח בנין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לענין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בענין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

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

בפני הוועדה ראיות מטעם העוררים כלהלן: נסח מקרקעין, ייפויי כח מתמשכים של המייצג, הסכם שכירות עם חברת שלמה זיו ושות' ייעוץ וניהול בע"מ, תמונות הנכסים שצילמו העוררים וחוות דעת מומחה בנושא הנדסה ושמאות.

בחוות דעת המומחה מטעם העוררים, אינג' אברהם תורג'מן, נקבע כי:

- אין חיבור לחשמל, אין חיבור למים, אין מחיצות ולא בוצעו עבודות גמר.
- על פי ממצאי השמאי והתמונות שכלל בחוות דעתו אין גמר תקרה, ניתן להבחין כי אין ריצוף ונראה ברזל זיון חשוף. בנוסף, ניתן להבחין בבטון לא מצופף (סגרגציה) ביציקות הבטון השונות.
- השמאי מסכם כי "הנכס נמצא במצב של רמת מעטפת בסיסית בלבד, במצבו כיום הוא אינו ראוי לשימוש ואף אסור לשימוש. לאור הממצאים בחוות דעתי, לפיהם ישנם ליקויים רבים, כולל בשלד המבנה, המבנה במצבו הנוכחי אינו ראוי לשימוש עד לתיקון הליקויים הנ"ל...".

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 11/8/2024 בו ציין כי:

- הנכסים נמצאו זהים מבחינת מצבם המבני.

- הנכסים נמצאו ללא ריצוף (בעלי משטח בטון מוחלק), ללא חיפוי דקורטיבי בתקרתם (צינורות מים וכבלי חשמל נראו גלויים), במוקדים מסוימים בקירותיהם נראו סימני שבר המעידים כי פורקו במקום מחיצות פנים.
- נכון לזמן הביקורת לא נראו במקום עבודות שיפוץ/ פועלים.
- הנכסים נמצאו ריקים ברובם למעט פסולת, סולם ועגלת ברזל שנמצאה במקום.

לאחר שעיינו במכלול הראיות בתיק הערר, **ולא בלי התלבטות**, החלטנו לקבל את הערר.

בנכס לא מבוצעות עבודות, ולכן מתקבל הרושם, גם מדברי המייצג, כי העוררים נמנעו משיפוצו מסיבות כלכליות ובהמתנה לשוכר מתאים. ביני וביני, הם זכו להנחת נכס ריק וכעת מבקשים פטור נכס לא ראוי לשימוש. עם זאת, בהתאם להלכת המגרש המוצלח, מוטל עלינו לבחון את מצבו הפיזי של הנכס ותו לא.

הראיות שהוצגו מובילות למסקנה כי מצב הנכסים הינו כבמצב מעטפת, לאחר ששוכרים שעשו בנכס שימוש במשך למעלה מ- 25 שנה עזבו, והעוררים הותירו אותו במצב מעטפת כזוה. בנכס אין תקרה, אין ריצפה, נראה ברזל זיון חשוף וקונסטרוקציית החשמל חשופה.

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**. מכאן התלבטותנו. עם זאת, הכף במקרה זה נוטה לטובת העוררים, זאת לנוכח היעדר ריצפה, היעדר תקרה, סגרגציה מסויימת בבטון, היעדר תשתיות בסיסיות, כמו גם הצנרת החשופה וחוות דעת המומחה התומכת במסקנה כי הנכס במצב מעטפת.

סוף דבר ;

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, הגענו למסקנה כי יש להעניק לנכס פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

בנסיבות העניין, ולאור גבוליות המקרה, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025831

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 לחנות 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 כדיון, ולאחר שעיינו בדו"חות הביקורת שצירף המשיב להודעתו, החלטנו כי דין הערר להתקבל;

מדובר 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 7:00 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 תיחום 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 החרגי של הביקורות, 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 והביקורות הרבות שביצעה העירייה וממצאיהן, כמו גם המחלוקת בין עורכי הביקורת עצמם, האם המפתח מאפשר כניסה אם לאו ומה גודלו, החלטנו לקבל את הערר.

בנסיבות העניין החריוגות, 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.

סוף דבר ;

הערר מתקבל.

העירייה תישא בהוצאות העורר בסך 2,500 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025729

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררות:

1. או. טי מסחר עולי ציון בע"מ
2. רעם ישיר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברח' עולי ציון 11 בתל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000309582 ח-ן לקוח מס' 11346571 בשטח 139 מ"ר ונכס מס' 2000309586 ח-ן לקוח מס' 11346574 בשטח 218 מ"ר המסווגים כבניינים שאינם משמשים למגורים.

במסגרת הערר טענה העוררת, בעלת הנכסים, כי יש לשוב ולרשום את המחזיקה הקודמת בנכס, ניקיטה אימפורט בע"מ, אשר הודיעה על חדילת חזקה ביום 10/2/2023. לטענת העוררת מדובר בהודעת כזב ומעשה מרמה.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי השוכרת, הצד השלישי, מסרה הודעת חדילה ביום 10/2/2023 ובהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות הוא העביר את החזקה בנכס על שם הבעלים, על פי הדין. המשיב הוסיף כי מדובר במחלוקת בין העוררת והשוכרת והעירייה אינה צד לסכסוך בין הצדדים. לאור זאת ביקש המשיב לדחות את הערר על הסף.

ביום 25/3/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"בהמשך להכרזת שר הביטחון מיום 7 באוקטובר 2023 על מצב מיוחד בעורף בכל שטח המדינה, והחלטות ממשלה שניתנו מעת לעת על הארכת ההכרזה, קיים עדין קושי בתיאום מועדים לדיון בפני הוועדה כבימי שגרה.

בנסיבות אלה, הועבר תיק הערר לעיוני למתן החלטה בדבר אופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העוררות כי יש להשיב את רישום החזקה בנכסים על שם המחזיקה הקודמת בנכס, ניקיטה אימפורט בע"מ (להלן – "השוכרת") שעשתה שימוש בנכס למכירת תמונות וחפצי אמנות. לטענת המשיב, השוכרת מסרה הודעת חדילה על סיום החזקה בנכסים ביום 10/2/2023 והיה עליו לכבד הודעה זו.

המשיב ביקש לדחות את הערר על הסף. הצדק עם המשיב כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שהעירייה אינה צד לו, אולם בשלב זה ייערך בירור ראשוני אל מול השוכרת.

השוכרת מצורפת כצד שלישי לערר. העוררות ימציאו העתק מכתב הערר, כתב התשובה לערר והעתק מהחלטה זו לידי השוכרת. אישור מסירה יומצא לתיק הערר. בד בבד, העוררות ימציאו למזכירות הוועדה את פרטי ההתקשרות עם השוכרת לרבות כתובת דוא"ל וטלפון. השוכרת תגיש תגובה לתיק הערר ביחס למועד עזיבתה את הנכס ונסיבות העזיבה בתוך 30 יום ממועד קבלת החומרים מידי העוררות. לאחר קבלת עמדת השוכרת יינתנו הוראות בדבר המשך ניהול ההליך.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 27/6/2024 המציאה העוררת אישור מסירה לידי השוכרת.

ביום 2/7/2023 הודיעה השוכרת כי העבירה את החלטת הוועדה גם לידי ב"כ השוכרת עו"ד ציון ללוש וצירפה את אישור קבלת המייל.

ביום 22/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הוועדה ממתינה לעמדת השוכרת בתוך 30 יום.

ביום 2/4/2025 החליטה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר למתן החלטה.

ביום 24/4/2025 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה לפיה על המשיב להמציא לתיק הוועדה את הודעת החדילה של השוכרת מיום 10/2/2023 על בסיסה שונה הרישום בנכסים.

ביום 28/4/2025 הומצאה הודעת השוכרת מיום 13/2/2023.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה הודעת השוכרת – הצד השלישי, לאגף חיובי ארנונה, מיום 13/2/2023 לפיה יחברת ניקיטה אימפורט בע"מ ח.פ. יצאה מנכסים ברח' עולי ציון 11 קומת קרקע ומיננס אחד חשבון ארנונה.... בתאריך 10/2/23 ונמסרה לחברת ע.א בע"מ ח.פ.". ההודעה נחתמה על ידי חותמת החברה.

אמנם מן הראוי היה כי השוכרת תפעל על פי החלטות הוועדה ותגיש התייחסות כפי שנדרשה, אולם משלא עשתה כן, אין לוועדה אלא לקבל את עמדת המשיב שביקש לדחות את הערר על הסף; מכתב הערר עולה כי ככל הנראה קיימת מחלוקת חוזית בין הצדדים שכן השוכרת עזבה את הנכס במהלך תקופת השכירות. ביחס לשימוש בנכס. הטענה כי חוזה השכירות בין הצדדים היה בתוקף אינה

מלמדת כי השוכרת אכן החזיקה בפועל בנכס בתקופת המחלוקת. בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות המשיב פעל כדין עת העביר את החזקה בנכס על שם הבעלים בהתאם להודעה שקיבל. מן האמור עולה כי מדובר בסכסוך מחזיקים שראוי להתברר, אך העירייה אינה צד לו.

על פי הפסיקה, כאשר קיימת מחלוקת בין מחזיקים, ובפרט בין שוכר ומשכיר, העירייה אינה צד למחלוקת, ועליה להתברר בפני הערכאה האזרחית המוסמכת לדון בסכסוך החוזי ביניהם. ראו בעניין זה בר#2119017 טרכטינגוט ג) מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו בו נקבע כי הנתיב המינהלי אינו הנתיב הנכון לבירור סכסוך חוזי בין משכיר ושוכר.

משכך, מסקנתנו כי מדובר במחלוקת אזרחית – חוזית בין העוררת ובין השוכרת, שהעירייה אינה צד לה, ועליה להתברר בפני הערכאות המוסמכות. מסיבה זו, ולמרות המאמץ לקיים הידברות בין העוררת והשוכרת, אשר נעשה לפני משורת הדין ולצערנו לא צלח - החלטנו לדחות את הערר על הסף.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח	חבר: ראובן הרן, עו"ד	יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

עררים מס': 140025522

140026277

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח קובי ישראלי

העוררת: ארץ מקרקעין בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינם של העררים בנכס הנמצא ברחוב איינשטיין 10, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000441568 ח-ן ארנונה מס' 11297431 ששטחו 94 מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס ריק, והעוררת טוענת כי יש לסווג את כ"מגורים". המשיב טוען כי יש לסווג את הנכס כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

מנהל הארנונה השיב להשגה שהגישה העוררת כך:

"ע"פ צו הארנונה כל יחידת שטח מחוייבת ע"פי השימוש שנעשה בה בפועל. בהיעדר שימוש, מחויב הנכס בהתאם ליעודו המקורי. מבדיקה שערכנו מול מנהל הנדסה ייעוד המקורי של הנכסים הינו "מסחר" לפיכך, אין מקום לחיובו של נכס ריק בסיווג נמוך אחר הקיים בצו הארנונה מאחר והחיוב המופיע ברישומינו תואם את ייעודו התכנוני".

בכתב התשובה לערר המשיב הפנה לפסק הדין בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו בו נקבע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך ורק בשימושים האפשריים על פי היתר הבנייה ואין די בשימושים בתכנית החלה על הנכס כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה.

ביום 20/11/2023 החליטה יו"ד הוועדה כך:

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

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס, בהיותו ריק, בסיווג "מגורים". המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר והוגש באיחור ומפנה לכך כי תשובת מנהל הארנונה נשלחה לעוררת ביום 3/8/2023 והערר הוגש ביום 29/9/2023. לגופו של עניין, המשיב טוען כי היתר הבנייה החל על הנכס הוא לשימוש מסחרי וסיווגו של הנכס נעשה בהתאם להיתר הבנייה. בהתייחס לטענת הסף;

העוררת תגיש תצהיר לתיק הערר בדבר מועד המצאת התשובה להשגה בתוך 30 יום.

בהתייחס לסיווג הנכס;
לא מצאתי כי יש צורך בקיום דיון הוכחות ואני קובעת את התיק **לסיכומים** בשאלת סיווג של הנכס כלהלן:

העוררת תגיש סיכומים בתוך 30 יום.
המשיב יגיש סיכומים בתוך 30 יום נוספים.
אורך הסיכומים עד שלושה עמודים, רווח 1.5 פונט 12.

לאחר מכן יועבר התיק למתן החלטה.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 4/3/2024 הוגשו סיכומים מטעם העוררת.

ביום 20/6/2024 הוגש ערר 140026277. ביום 11/7/2024 הוגשה בקשה בהסכמה לאיחוד העררים שבכותרת. ביום 30/7/2024 ניתנה החלטה לאיחוד העררים כמבוקש.

ביום 27/8/2024 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 9/9/2024 הגישה העוררת בקשה למחיקת סעיפים והסרת ראיות מסיכומי המשיב. העוררת טענה כי צילום נספח 1 לסיכומים – שני דפים מצולמים מתוך הגרמושקה שמהווים לטענת המשיב את "החלק הרלוונטי של הגרמושקה" ולפיו ייעודו של הנכס הוא למסחר בלבד – לא נטען בכתב התשובה והועלה לראשונה בסיכומי המשיב.

ביום 24/9/2024 הוגשה תשובה מטעם המשיב לבקשת העוררת.

ביום 13/11/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הוועדה תיתן דעתה לטענות העוררת במסגרת ההחלטה הסופית בערר.

ביום 29/12/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כלהלן:

"בערר זה נראה היה כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים, ובנסיבות אלו התבקשו הצדדים להגיש סיכומים בשאלת סיווג הנכס על פי היתר הבנייה.

לאחר הגשת הסיכומים, ובפרט לנוכח הגשת מסמך מטעם המשיב שלא היה בפני העוררת, אך הוא רלוונטי לדיון, מתברר כי יש מקום לקביעה מחדש של סדרי הדיון, על מנת שלא תיפגע זכותו הדיונית של אף אחד מהצדדים. הדרך הנכונה, גם אן בשלב מאוחר, היא להורות על קביעת התיק להוכחות והגשת תצהירים, אליהם יצרפו הצדדים את כלל המסמכים הרלוונטיים, התומכים בטענתם. כל אחד מהצדדים יוכל לחקור את הצד שכנגד על תצהיריו.

לאור האמור, אני מורה על הגשת תצהירים כלהלן.....".

ביום 6/2/2025 הוגשה בקשה והודעה מוסכמת מטעם הצדדים ליתן החלטה על סמך כתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים ועל סמך המסמכים שצורפו לבקשה והוגשו בהסכמה.

במסגרת הודעתם המשותפת הצדדים הסכימו כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה שלהלן: **הכיצד יש לסווג נכס ריק** – האם לפי השימושים המותרים בהיתר הבנייה באופן כללי או האם השימוש המיועד בהיתר הבנייה ליחידה נשוא הערר באופן ספציפי?

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס הריק לפי הסיווג המוזל ביותר, בהתאם לסל השימושים המותרים בהיתר הבנייה. היתר הבניה מאפשר שימוש למסחר (בחלק מיחידות הבניין), מחסנים (בחלק מיחידות הבניין) ומגורים בחלק מיחידות הבניין, משמע, זהו הייעוד התכנוני, ולכן ניתן לסווג את הנכס הריק בסיווג "מגורים" / "מחסנים".

המשיב טוען כי יש לבחון את הייעוד התכנוני המותר בהתאם להיתר הבנייה ליחידה הספציפית מושא הערר, דהיינו, כאשר היתר הבנייה מתיר שימוש מסחרי בלבד ביחידה הספציפית, אזי הייעוד התכנוני לצורך חיוב הנכס בהיותו ריק הינו אחד והוא מסחר, ולכן החיוב בארנונה יהיה לפי סיווג בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

הצדדים הודיעו כי על מנת לצמצם את המחלוקת בין הצדדים הם הגישו את הגרמושקה במלואה כנספח להודעה. הצדדים הודיעו כי הם מוותרים על הגשת ראיות נוספות, מוותרים על דיון הוכחות וביקשו כי תינתן החלטה על סמך כתבי הטענות ועל סמך היתר הבנייה והגרמושקה הנלווית לו, שהינה חלק בלתי נפרד מן ההיתר.

מכאן החלטה זו.

רקע משפטי

בהתאם לתקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות הנחות"), רשאית רשות מקומית לפטור נכס ריק מתשלום ארנונה למשך ששה חודשים (להלן – "תקופת הפטור"). לאחר מכן, ועד לתקופה מצטברת של שלוש שנים מהיום בו הפך הנכס לנכס ריק, רשאית הרשות המקומית לתת הנחות בשיעור שנקבע בתקנה. בחלוף תקופה זו יחויב הנכס בשיעור הארנונה בו מחויב נכס פעיל.

הפסיקה קבעה כי ההצדקה הבסיסית לגביית ארנונה גם בזמן בו לכאורה המחזיק אינו מפיק תועלת משירותי העירייה, שהיא ההצדקה הבסיסית לגביית מס כאמור, היא לתמרוך מחזיקי נכסים ריקים לעשות בהם שימוש באופן שיביא לניצולם המיטבי של הנכסים, ונובעת מכך שחיובו של נכס ריק בארנונה מבטא את העובדה שגם הוא נהנה במידה מסוימת משירותים מסוימים של העירייה (ראו למשל ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח תקווה פ"ד מ"ו(4), 778).

מאחר ובנכס ריק לא מתקיימת פעילות, הרי שאין במבחן השימוש בפועל כדי לסייע לרשות להכריע בדבר סיווג המתאים של הנכס (ראו ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, פורסם בנבו). על רקע זה נדרש בית המשפט לשאלת סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה.

בפסק הדין בבר"ם 5042/2002 סלומון נ' מנהל הארונה שליד עיריית חדרה פ"ד נז(5), 302 נקבע כי יש לסווג נכס ריק בהתאם ל**ייעודו התכנוני המקורי** ולא על פי השימוש הקודם שנעשה בו. בפסק הדין בבר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארונה של מוא"ז שער הנגב פירט בית המשפט כי כאשר מדובר בנכס שבפועל שימש לשימושים חורגים, השונים מן הייעוד התכנוני של הנכס, יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי, כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר, ומשלא הופק הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה. הכלל שנקבע הוא שמכיוון שלא ניתן לסווג נכס ריק על פי שימושו בפועל, יש לסווגו בהתאם ל**ייעודו התכנוני**, וכי יש לבחור את הייעוד התכנוני הזול ביותר מבין הייעודים התכנוניים האפשריים; **בשלב הראשון** – יש לבחור את כלל השימושים האפשריים בנכס המתאימים ל**ייעודו התכנוני**, **ובשלב השני** – לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר, התואם את השימושים המותרים על פי דין.

בפסק הדין בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן – **"עניין אפריקה ישראל"**), דן בית המשפט העליון בשאלה הנובעת מן השלב הראשון; האם סל השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס. בית המשפט העליון (כב' השופט עוזי פוגלמן) עמד בהרחבה על הרציונאלים העומדים בבסיס ההצדקה לחיוב נכס ריק בארונה, והדגיש את המטרה לתמרץ את המחזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, וכי לשם יצירת תמריץ כאמור נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום ביחס למצב הדברים בו הוא היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארונה; רק השימושים העתידיים המותרים מבטאים את השימוש העתידי האפשרי אשר נמנע עקב אי הפעלת הנכס, ורק בהם ניתן למצוא אינדיקציה לסכום הארונה ש"נחסך" מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. נקבע, כי השיקול בדבר ההקלה עם הנישום אינו רלוונטי בשל איתור השימושים האפשריים לצורך הסיווג בארונה, אלא רק בשלב השני העוסק בבחירת השימוש הזול ביותר.

בית המשפט העליון ציין בעניין אפריקה ישראל, כי היתר הבנייה, שהוא השלב האחרון בשרשרת, מגשים את העקרונות התכנוניים שנקבעו בתכניות ומיישם בקשר ל**נכס מסוים** (סעיפים 145 (א)-(ב) לחוק התכנון והבנייה). הליך מתן היתר הבנייה הוא ה**ליך פרטני** שבמסגרתו בוחנת רשות התכנון את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו, כפי שעוגנו בתכנון התקף. לפיכך, לא כל שימוש שהותר במסגרת הכוללת יותר של התכנית ימצא את ביטויו בהכרח בהיתר הבנייה. משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס.

לאור האמור, קבע בית המשפט בעניין אפריקה ישראל, כי בשלב בחינת סל השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק, כנובע מדיני התכנון והבנייה: **"אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, ואף הם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום"**.

באשר לשימושים אפשריים אחרים בנכס, שלא צוינו במפורש היתר, קבע בית המשפט כי: **"כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא לפי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארונה על בסיס זה כפי שצינו מנהל הארונה ועיריית תל אביב יפו והיועץ המשפטי**

לממשלה. האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת... וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה".

בסיכומו של דבר קבע בית המשפט כי: "לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה".

בפסק הדין שניתן לאחרונה בבר"ם 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' שובל ניהול השקעות בע"מ (להלן – "עניין שובל") נדונה האפשרות לסווג נכס ריק כ"בית תוכנה". בית המשפט העליון קבע כי חלף קביעת כלל גורף בעניין זה, יש לבחון את השאלה האם ניתן להחיל סיווג משנה תלוי שימוש על נכס ריק בבחינת כל מקרה לגופו בהתאם ללשון הסיווג, המטרה שלשמה הותקן ומכלול השיקולים הרלוונטיים לאותו סיווג. ביחס לסיווג כבית תוכנה, נקבע כי לפי הגדרתו בצו הארנונה, התנאי לסיווג כבית תוכנה הינו כי עיסוקו העיקרי הינו ייצור תוכנה. לכן, החלת הסיווג בית תוכנה על נכס ריק אינה מתיישבת עם המטרה שבסיווג הסיווג: להבדיל מן הסיווגים הראשיים על פי תקנות ההסדרים, קביעת סיווג משנה מסוג בית תוכנה נתונה לשיקול דעת הרשות המקומית. מדובר בסיווג ארנונה בשיעור מופחת שנועד להגשים מדיניות שמטרתה לעודד הקמת מפעלי הייטק בתחומי הרשות. מטרת הסיווג המוזל לא מתקיימת כאשר בנכס לא מתקיימת כל פעילות. נקבע, כי כאשר הנכס עומד ריק אין בו כדי לקדם את הצמיחה הכלכלית של הרשות, ולפיכך ההצדקה לסיווג המופחת שנועדה לשמש תמריץ לסוג פעילות מסוים אינה מתקיימת; קיום הפעילות עצמה הוא זה שמהווה הצדקה לתעריף המופחת, זאת בשונה מהסיווגים הראשיים, גם אם התוצאה הינה כי נכס יחוייב בתעריף גבוה יותר כאשר הוא ריק מאשר במקרה בו נעשה בו שימוש.

לענייננו:

כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס ריק, והמחלוקת נוגעת אך ורק לסיווגו של הנכס.

על פי החומר בפנינו הנכס נושא הערר ממוקם בקומת מסד עליון.

על פי היתר הבנייה, מדובר בשני בניינים חדשים למסחר ומגורים, בני 11 קומות וקומת גג חלקית מעל עמודים, 2 קומות מסד ו-2 קומות מרתף משותפים, סכה"כ 74 יחידות דיור.

סעיף 4 להיתר המילולי מתייחס לשימוש המותר בקומת המסד העליון כך:

#בקומת המסד העליון; 37 מקומות חנייה- חדר שנאים ללא גישה- חללים כפולים של יחידות מסחריות ללא גישה#

הנכס נושא הערר מופיע בגרמושקה שצורפה במלואה.

מן האמור עולה כי השימוש המותר **בנכס נושא הערר** הינו שימוש מסחרי בלבד. אמנם מדובר במבנה מגורים של 11 קומות, אולם ברור כי הנכס נושא הערר איננו חלק ממבנה המגורים אלא חלק מן החלק המסחרי בבניין, ואין כל אפשרות על פי ההיתר להשתמש בו למגורים. מכאן כי שימוש כמגורים אינו שימוש מותר בנכס הספציפי נושא הערר – כנטען על ידי העוררת;

ראשית, בית המשפט העליון בעניין אפריקה ישראל התייחס באופן מפורש להיתר הבנייה החל על נכס ספציפי; על פי פסק הדין, הליך מתן היתר הבנייה הוא הליך פרטני שבמסגרתו בוחנת רשות התכנון את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו. לאור זאת, יש לראות את רכיבי ההיתר כמתייחסים לשימוש המותר בנכסים קונקרטיים, קרי, ההיתר מתיר שימוש מסוים בקומות מסוימות ושימוש אחר בקומות אחרות. לאור זאת, אנו מעדיפים ומקבלים את עמדת המשיב כי סיווג הנכס הריק הינו בהתאם לשימוש המותר בהיתר הבנייה לנכס ספציפי, ואיננו מקבלים את טענת העוררת כי יש לבחון את מכלול השימושים המותרים בהיתר הבנייה באופן כללי על כלל הנכסים במבנה.

שנית, האמור עולה בקנה אחד עם התכלית עליה הצביע בית המשפט העליון בעניין אפריקה ישראל, שהינה לתמרץ את המחזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, וכי לשם יצירת תמריץ כאמור נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום ביחס למצב הדברים בו הוא היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארנונה; על פי פסק הדין, רק השימושים העתידיים המותרים מבטאים את השימוש העתידי האפשרי אשר נמנע עקב אי הפעלת הנכס, ורק בהם ניתן למצוא אינדיקציה לסכום הארנונה ש"נחסך" מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. בענייננו, ברור כי סיווג נכס מסחרי כמגורים, אינה מתמרצת את בעליו לעשות בו שימוש שכן ממילא הוא יוכל לשמש אך ורק לשימוש מסחרי.

אשר לטענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים, הגם שלא נטענה במסגרת ההשגה, ולכן מדובר בהרחבת חזית, נציין כי בהתאם לפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין שובל, לא ניתן להיענות לבקשה זו.

סעיף 3.3.2 לצו הארנונה קובע כך:

"3.3.2 מחסנים (סמלים 770 - 773)

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

"...

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

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

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

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

לאור זאת, אנו סבורים כי הצדק עם המשיב וכי מחזיק נכס ריק אינו יכול להנות מסיווג הנכס כ"מחסנים" המזכה בתעריף מוזל מחסן המשמש עסק עיקרי, מאחר ומדובר בסיווג המחייב כי השימוש יתקיים בפועל בנכס. בהיעדר שימוש בפועל כמחסן המשמש נכס עיקרי, ועונה על התנאים הקבועים בצו, ההצדקה לסיווג המופחת שנועדה להקל על העסק העיקרי בתשלום ארנונה עבור אחסנה ממושכת – אינה מתקיימת.

סוף דבר;

הייעוד התכנוני של הנכס נושא הערר הינו מסחרי באופן מובהק, זאת על פי היתר הבנייה, הגרמושקה, והן על פי מיקומו בבניין. לכן, לא נוכל לקבל את טענת העוררת כי הסיווג הזול ביותר האפשרי הינו על פי השימוש המותר בנכסים אחרים בבניין. במילים אחרות, אנו סבורים כי הצדק עם המשיב וסיווג הנכס הינו על פי סיווג הספציפי של הנכס בהיתר הבנייה ולא על פי מכלול הסיווגים האפשריים בבניין / במבנה.

בהתאם לפסק הדין בעניין שובל, איננו סבורים כי ניתן לסווג את הנכס בסיווג מחסנים משלא מתקיים בו שימוש בפועל לאחסנה.

הערר נדחה. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו באייר תשפה
13.05.2025
מספר ערר : 140026615 / 11:44
מספר ועדה: 12882

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

העורר/ת: ברנר אביה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2025.

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

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טו באייר תשפה
13.05.2025
מספר ערר : 140026836 / 11:07
מספר ועדה: 12882

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

העורר/ת: גל ענר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.05.2025.

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

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כא באייר תשפה
19.05.2025
מספר ערר : 140026620 / 10:08
מספר ועדה: 12884

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

העורר/ת: חבש פיטר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.05.2025.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: ים של פירות בע"מ ח.פ. 513454835

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

ה ח ל ט ה

1. העוררת, חברה בשם ים של פירות בע"מ מפעילה מסעדה בשם "גוצ'ה" בבניין ברח' הברזל 7 בתל אביב – יפו. בנוסף מחזיקה העוררת בנכס נוסף באותו בניין, ובו נמצאים משרדי החברה.

2. עניינו של ערר זה הוא שינויים שערך המשיב בשנת 2023 בחיובי הארנונה של שטחים החיצוניים לבניין. בהתאם לראיות שהוצגו בפני הוועדה (ראה מכתב המשיב מיום 04.04.22), עד שנת 2023 שטח הקרקע שמסביב לבניין סווג כ"שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה" לפי סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו (להלן "צו הארנונה"), וחייב הארנונה בגינו חולק באופן יחסי בין כל המחזיקים בשטחים בבניין. העוררת חויבה בארנונה בגין שטח של כ 44 מ"ר לפי החלק היחסי שהיא מחזיקה בשטחי הבניין עצמו.

בחיובי הארנונה של שנת 2023 ביצע המשיב שני שינויים הנוגעים לעוררת.

- שטח של 77.57 מ"ר נגרע מהשטח הכולל של חצר הבניין וסווג מחדש לפי סעיף 1.3.1(ט) לצו הארנונה ("שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה"). צו הארנונה קובע כי שטחים לפי סעיף זה יחויבו ב 50% משטחם ולפיכך הוגדל שטח החיוב של המסעדה (נכס 2000389021) בתוספת של 38.79 מ"ר.
- בוטל החיוב היחסי של כל המחזיקים בבניין בחצר בשטח 434.46 מ"ר, המהווה, כאמור, "שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה" לפי סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה. חיוב הארנונה של שטח זה חולק בין שני מחזיקים בלבד, העוררת חויבה בשטח של 330 מ"ר (נכס מס' 2000389016) ומחזיקה נוספת בשם "אקסטנד" חויבה בגין יתרת השטח. בתשובת המשיב מיום 23.05.23 להשגה שהגישה העוררת, נאמר כי החיוב נקבע באופן יחסי בין המחזיקים.

3. ערר זה מכוון כנגד השינוי האמור בחלוקת חיובי הארנונה של חצר הבניין. טענת העוררת היא כי אין הצדקה לשינויים שביצע המשיב, וכי יש לחזור למצב הקודם ששרר עד שנת 2023, קרי לחלוקה יחסית של החיוב בארנונה של השטח כולו (שני הנכסים) בין כל המחזיקים בבניין.

4. לצרכי הבהרה נציין, כי גם לשיטת העוררת, השטחים נושא הערר אינם בבחינת שטח משותף בבניין שאינו למגורים - שאינו בר חיוב - לפי סעיף 1.3.1(ז) לצו הארנונה, אלא בשטח בר חיוב, כאשר לטענתה, כל המחזיקים בבניין הביעו הסכמתם בכתב לחיובם לפי חלקיהם היחסיים.

5. תמצית טענות העוררת

לעניין נכס מס' 2000389016

5.1 הנכס כולו בשטח 434.46 מ"ר הוא בחזקה ושימוש של כל המחזיקים בבניין לרבות מבקריהם ואנשי שרות המגיעים לבניין. לעוררת אין חזקה ייחודית או חזקה עודפת יחסית למחזיקים אחרים בנכס.

5.2 קיימים ששה מקומות חניה מסומנים. העוררת מחזיקה בשלושה מקומות חניה, אולם אלו מחויבים בארנונה בנפרד, תחת מס' נכס אחר, והעוררת משלמת את הארנונה בגינם. מקומות החניה האחרים אינם בשימוש העוררת. כמו כן קיים מקום חניה אחד לנכים, המשמש לשימוש כללי של הזכאים לחנות בחניית נכים.

5.3 המחזיקים של כל הנכסים בבניין אישרו בהודעות כתובות וחתומות כי הם מחזיקים בחלק יחסי בנכס, ומוכנים לשלם את הארנונה לפי חלקיהם היחסיים. לפיכך, ומשאין חשש להתחמקות מתשלום ארנונה, לא מובנת עמדת המשיב, המתעקש לחייב בארנונה רק שנים מבין כל המחזיקים בבניין.

5.4 השטח נושא הערר מהווה את הכניסה היחידה של כלי רכב והולכי רגל לבניין ורבים עושים בו שימוש. בכניסה לשטח קיים מחסום אשר אינו בשליטת העוררת ואין באפשרותה למנוע מאיש את הכניסה, החניה ו/או המעבר בנכס.

5.5 החלוקה הקודמת של הנכס בין המחזיקים השונים (בתקופה הקודמת לתקופת הערר) נעשתה ע"י בעל תפקיד מטעם המשיב, ולא קיימת כל סיבה עניינית לשינוי החלוקה.

5.6 מר דרור עיני המפקח מטעם המשיב שביקר בנכס, מאשר בעדותו כי קיימים חמישה מחזיקים בנכס. כמו כן הוא מאשר כי המחסום בכניסה לנכס אינו בשליטת העוררת, וכי נותני השרות של הגנרטורים, הגז והחשמל של המבנה, חייבים לעבור בנכס, מאחר וקיים רק מעבר אחד לכלי רכב.

לעניין נכס 2000389021

5.7 הנכס אינו משמש את העוררת בלעדית. יש לחייב את כל המחזיקים בבניין לפי חלקיהם היחסיים כפי שהיה לפני השינוי, וזאת בהתאם לחלוקה שנעשתה ע"י הבעלים, חברת ריט 1, ואושרה ע"י כל המחזיקים.

5.8 נכס זה הוא המעבר היחיד שקיים בבניין לפיר דחסנית האשפה. אין בבניין פחי אשפה אלא דחסנית אשפה המטפלת באשפת הבניין כולו, וממוקמת בקומת

המרתף 1- קיים פתח בנכס שבו נזרקה האשפה לדחסנית, וכל הדיירים משתמשים בו.

5.9 לעניין כל חלקי הערר טוענת העוררת כי העירייה כגוף ציבורי חייבת לנהוג בהוגנות כלפי האזרחים והנישומים. בפעולתה לביטול החיוב היחסי של כל המחזיקים בבניין והטלת עיקר החיוב על העוררת, פעלה העירייה בחוסר הוגנות.

6. תמצית טענות המשיב :

6.1 אין מחלוקת כי כל השטחים נושא הערר הם שטחים ברי חיוב. המחלוקת היא האם העוררת היא המחזיקה העיקרית בהם, ובהתאם יש לחייבה בארנונה, או שמא כטענת העוררת, השטחים מוחזקים ע"י כל המחזיקים בבניין ובהתאם יש לחייב בארנונה את כל המחזיקים, לפי חלקיהם היחסיים באחזקתם בבניין עצמו. המחלוקת איננה אם העוררת היא הגורם היחיד והבלעדי אשר לו קיימת גישה לשטח המדובר, אלא עלינו לקבוע מיהו "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס".

6.2 מתוך ששה מקומות חניה (מסומנים) הנמצאים בנכס מחזיקה העוררת בשלשה. מכאן אנו למדים כי לעוררת זיקה משמעותית יותר לנכס מאשר למחזיקים אחרים.

6.3 העוררת לא המציאה תמונות המוכיחות שימוש של גורם אחר בשטח מלבדה.

6.4 לגבי השטח בו חויבה העוררת לגבי נכס מס' 2000389016, שטח זה חולק באופן יחסי בין העוררת לבין מחזיקה נוספת. העוררת לא התייחסה כלל בניהול הערר לחלוקה זו.

6.5 לעניין נכס 2000389021, העוררת לא הציגה ראיות לשימוש של אף גורם זולתה בנכס. לגבי הטענה של שימוש כל הדיירים בפיר הדחסנית, מדובר בפתח קטן, טפל ושולי ביחס לשטח הכולל של הנכס בו עושה העוררת שימוש.

6.6 בשטח זה נמצאים מתקנים של העוררת כמו, מנועי מזגנים, מנועי מקררים ומחסן בלוני גז. כמו כן לשטח קיימת יציאה ישירה מהמסעדה המופעלת ע"י העוררת בדמות הדלת האחורית של המסעדה. מכאן כי לעוררת זיקה משמעותית לנכס, ובוודאי זיקה העולה בהרבה על כל זיקה של דייר אחר. לפיכך מוצדק לחייבה בארנונה בגין נכס זה.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית

7. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ב 1992 קובע:

#ארנונה כללית

9(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית- על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת

בנין- הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס- לשימוש ולמיקומו- ותשולם

בידי המחזיק בנכס* ההדגשה איננה במקור/

בסעיף 7 לאותו חוק נקבע כי מונחים שונים שבו לרבות "מחזיק" יהיו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות.

בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) הוגדר "מחזיק" באופן לקוני ביותר:

#מחזיק – למעט דייר משנה#

השלמת ההגדרה מופיעה בסעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש):

#הגדרות

1. **בפקודה זו *להלן – הפקודה) –**

#מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר- למעט אדם

הגר בבית מלון או בפנסיון#

ברע"א 9813/03 מדינת ישראל – משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון נדונה שאלת מיהות המחזיק לצרכי ארנונה, ונפסק מפי כב' השופטת (כתוארה אז) אסתר חיות:

#המחזיק# לצורכי ארנונה – כללי

8. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים-1992 מסמיך את הרשויות המקומיות להטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על נכסים בתחומה שאינם אדמת בנין והוא מוסיף וקובע כי:

... הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

...

נוכח ההגדרה הלקונית למונח "מחזיק" בסעיף 269 לפקודת העיריות ("מחזיק - למעט דייר משנה") נפסק בעבר לא אחת כי מן הראוי להיזקק כהשלמה להגדרת המונח "מחזיק" בסעיף 1 לפקודת העיריות (ראו: פרשת וינבוים, 861-860; אליהו וינוגרד דיני רשויות מקומיות כרך שני 564 (1998)). ההגדרה שבסעיף 1 לפקודת העיריות קובעת כך:

"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון;

מיהו "המחזיק למעשה בנכס"? הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם היא חלק בלתי נפרד מזכות הבעלות במובן הקנייני (ראו סעיף 2 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), אך בהטילו את חיוב הארנונה הכללית על ה"מחזיק" בנכס ולא דווקא על הבעלים, כיוון המחוקק ליצור זיקה ברורה בין השימוש בנכס ובין תשלום הארנונה. זאת משום שההצדקה להטלת מס מסוג ארנונה טמונה בהנאה אותה מפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית וכדברי בית המשפט בע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156 (1999) (להלן: פרשת מליסרון):

הדעת נותנת, כי מקום שמחזיקי נכס נהנים משירותים אלו, ראוי כי ישתתפו במימון עלותם (שם, 164).

יחד עם זאת נפסק לא אחת כי השימוש בנכס וההנאה מן השירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית אינם מהווים תנאי לחיוב בארנונה וכי חובת התשלום בארנונה כללית חלה גם על מחזיק פונקציונלי של נכס ריק (ראו ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769, 775 (1991) (להלן: פרשת מיכקשוילי). ולעמימותו של הביטוי "החזקה" באופן כללי ראו ע"פ

250/84 הוכשטט נ' מדינת ישראל, פ"ד מ(1) 813, 819 (1985) // פרשנות מרחיבה זו למונח #מחזיק# נשענת על הגישה לפיה רואים לצורכי ארנונה כ#מחזיק למעשה# את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלבנטי לחיוב. מבחן "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" נקבע לראשונה בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985) (להלן: פרשת בתי גן), ובית משפט זה שב ואימץ אותו לאורך השנים כמבחן מרכזי לקביעת "המחזיק" לצורכי ארנונה (ראו למשל: רע"א 2987/91 ריינר נ' עיריית ירושלים, פ"ד מו(3), 661, 663 (1992) (להלן: פרשת ריינר); פרשת אחוזת ראשונים, פסקה 14; פרשת וינבוים, 861-862). עיקריו של מבחן זה תוארו בפרשת בתי גן כך:

המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא - יחסית כמובן - בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר-רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות (שם), -344. (343)

הנה כי כן, מבחן "הזיקה הקרובה ביותר לנכס" פורש רשת מס צפופה למדי על דרגות שונות של מי שנחשב על פיה כ"מחזיק למעשה"...

יישום מבחן הזיקה הקרובה ביותר

8 לגבי כל אחד מהשטחים הנדונים בתיק זה, עלינו לקבוע האם העוררת היא "בעלת הזיקה הקרובה ביותר" או "בעלת מירב הזיקות" לאותו נכס. ככל שהתשובה לשאלה היא חיובית, מוצדק יהיה לחייבה בארנונה. במידה ונקבע אחרת תחויב העוררת בארנונה לאותו נכס, לפי חלקה היחסי להחזקתה במבנה כולו. כאן המקום לחזור ולהזכיר כי העוררת איננה חולקת על כך כי כל הנכסים נושא הערר הם נכסים ברי חיוב. אין טענה כי הנכסים או חלקם הם בבחינת רכוש משותף הפטור מחיוב בארנונה. יתרה מזו, העוררת אף המציאה לתיק הוועדה במסגרת תצהיר העדות הראשית מטעמה, אישורים מיום 1.1.24 ומיום 3.1.24, חתומים ע"י כל אחד מהמחזיקים בבניין, כאשר כל אחד מהם מביע הסכמתו כי יחויב בחלקו היחסי בשטח הקרקע המקיף את הבניין, המהווה את שני הנכסים נושא ערר זה.

עותק מאישורים אלו נמסר לעיון ב"כ המשיב בישיבה המקדמית שהתקיימה ביום 27.03.24. ביום 13.05.24 הוגשה תגובת המשיב לפיה המשיב סבור כי אין בהם בכדי לשנות את החלטתו בדבר הטלת חיובי הארנונה על העוררת, שבעקבותיה הוגש ערר זה. לפיכך התקדם הדיון בערר עד לשלב זה של מתן החלטה.

9 הנכסים נושא ערר זה, מהווים שטח חצר מסביב למבנה מסחרי / עסקי ברחוב הברזל 7 תל אביב – יפו. בקומת הקרקע במבנה או בחלק ממנו מפעילה העוררת מסעדה בשם "גוצ'יה", ובנוסף היא מחזיקה בחלק נוסף במבנה בו שוכנים משרדי החברה. כמו כן מחזיקים במבנה מחזיקים נוספים.

10 מדובר בנכסים ששניהם יחד יוצרים צורה דומה לאות ח'. במבט אל הבניין מכיוון רחוב הברזל, נכס מס' 2000389016 הוא שטח בשל 434.46 מ"ר המהווה את הצלע השמאלית (משמאל למבנה) לכל ארכו של המגרש, וכן את הצלע שמאחורי המבנה. (שרטוט צורף לכתב הערר וכן לביקורת החוקר מטעם המשיב מר דרור עיני מיום 17.11.21 (נספח ב' לתצהירו).
נכס 2000389021 בשטח 77.57 מ"ר הוא החלק האחורי של הצלע הימנית של אותה ח', ונמצא בצדו הימני של המבנה (שרטוט נכס זה צורף לכתב הערר ודו"ח החוקר מטעם המשיב מר אלי עמוס, נספח ג' לתצהירו).

נכס מס' 2000389016

11 נכס זה מורכב כאמור משתי צלעות, צלע שמאלית וצלע אחורית. עיינו בתצהירים ובדו"חות חוקרי השומה של המשיב, שמענו את חקירות הצדדים ובדקנו את התמונות שהוצגו בפנינו. הצלע השמאלית מהווה את הכניסה היחידה של כלי רכב לחצר המקיפה את המבנה, וגם למעבר בלעדי להולכי רגל שיעדם כניסה למשרדים שבמבנה. בכניסה לצלע השמאלית מוצב מחסום המופעל חשמלית אשר מונע כניסת כלי רכב בלתי מורשים. המחסום איננו בשליטה בלעדית של העוררת והיא איננה יכולה למנוע כניסה של כלי רכב לנכס. בערך במחצית הדרך לאורך המבנה (מימין לנכס), מצוי הפתח הראשי של המבנה ולובי הכניסה. אין אפשרות להגיע למשרדים שבמבנה הן על ידי כלי רכב והן ע"י הולכי רגל, אלא בדרך של מעבר בנכס.
הכניסה למסעדה המופעלת ע"י העוררת היא מחזית הבניין הפונה לרחוב הברזל. למסעדה גם דלת אחורית ממנה ניתן לצאת לנכס 2000389021, ונתייחס אליה בדיון לעניין אותו נכס.

12 בחלקה האחורי של אותה צלע שמאלית, קיים מקום חניה מסומן לנכים וצבוע בכחול. מקום חניה זה אינו של העוררת ומשמש לחניית נכים המבקרים בבניין.

13 בביקורת שערך מר דרור עיני מטעם המשיב (נספח ב' לתצהירו), הוא מתאר את השטח הזה במילים הבאות:

"השטח המסומן בצהוב בשרטוט משמש שטח מעבר לכלי רכב הכולל ספקים וחניות של מחזיקים בבניין. ראוי לציין כי בכניסה ישנו מחסום חשמלי ואינטרקום לשומר שנמצא בלובי. במרכזו של השטח הנ"ל ישנה כניסה של הולכי רגל ללובי הבניין"

14 לנכס 2000389016 קיימת כאמור צלע נוספת מאחורי הבניין ("הצלע האחורית"). צלע זו מהווה מעבר לנכס 2000389021 הנמצא מימין למבנה. כמו כן מהווה צלע זו את הגישה לשלשה מקומות חניה המוחזקים ע"י העוררת וממוקמים בסופה של הצלע האחורית. מקומות החניה מהווים נכסים נפרדים אשר העוררת משלמת ארנונה בגינם (ראה סעיף 3 לתצהיר מר חגי צייסמרי מטעם העוררת, בו הוא מפרט את מספרי הנכסים המהווים את החניות). החניות המוחזקות ע"י העוררת אינן חלק מהמחלוקת בערר זה. באותה צלע קיימות 3 חניות מסומנות נוספות, אשר אינן מוחזקות ע"י העוררת. לאורך כל צידה

האחורי של הצלע האחורית, קיים מבנה של חברת החשמל, שקיימים בו מספר פתחים אשר הגישה אליהם היא מצלע זו.

15 בסיכומי המשיב נטען שהעובדה כי העוררת מחזיקה ב 3 מתוך 6 חניות, מלמדת על זיקה משמעותית ורבה יותר של העוררת לעומת מחזיקים אחרים. המשיב לא הצביע על נתונים נוספים המעידים על זיקה עודפת של העוררת. מאידך השימוש בנכס של הציבור במובן רחב למדי של המונח, הכולל את כל המחזיקים בבניין, הלקוחות והמבקרים של המחזיקים שחייבים לעבור בשטח, נותני שירותים ואנשי אחזקה העוברים בנכס וחונים בו, נכים שאין להם קשר עם העוררת, אנשי חברת החשמל המגיעים לתחזק את הציוד שבמבנה חברת החשמל, ועוד, מעיד דווקא על ההיפך.

16 גם אם יש ממש בטענת המשיב לעניין החניות, יצוין כי החניות נמצאות בשטח קטן בקצה הצלע האחורית של הנכס ואילו הצלע השמאלית והארוכה יותר משמשת לחניית נכים ולשימוש רב יותר של "הציבור" כהגדרתו לעיל, מאשר שימושה של העוררת. שטחי מעבר ותמרון הדרושים לצורך הגעה למקומות החניה, נחשבים כשטחים משותפים ואין לחייב דווקא את העוררת בגינם. ראה לעניין זה ע"ש (תל אביב – יפו) 3098/97 אלקס, שטרן, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א – יפו (פורסם במאגרים).

17 לפיכך מסקנתנו היא כי לעניין נכס מס' 2000389016 דין הערר להתקבל. המשיב יקבע את השטח בו תחויב העוררת בנכס זה, באופן יחסי לאחזקותיה במבנה.

לעניין נכס 2000389021

18 לגבי נכס זה המצב שונה, ונראה לוועדה כי המשיב פעל כדין בחייבו את העוררת בארנונה בגין הנכס. סעיף 1.3.1 ט. לצו הארנונה של עיריית תל אביב – יפו קובע: **#שטחים בחצר- במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה- יחויבו ב 61& משטחם בתעריף המפורט בסעיף #4/3**

19 לפי התמונות שצורפו לדו"חות הביקורת, נראה כי השטח משמש כחצר האחורית של המסעדה. לעוררת קיימת גישה ישירה ונוחה לשטח באמצעות הדלת האחורית של מטבח המסעדה. מאידך גישת כל אדם אחר לנכס זה היא מסורבלת. יש להקיף רגלית את כל הבניין, וכאשר ישנה מכונית החונה בחניית העוררת (ראה תמונה בעמ' 21 לתצהיר המשיב), הגישה לרכב היא בלתי אפשרית לחלוטין. יצוין כי נכס זה חסום לגישה ישירות מרחוב הברזל.

20 בנכס נמצאים בלוני גז וסככת בלונים, המשמשים את המסעדה. נמצא בו מבנה טכני מקורה ומנועי מזגנים. כמו כן נראים בתמונות פרטי ציוד שונים מפוזרים והעוררת לא טענה שהם אינם בבעלותה או בשימושה.

21 בתצהיר מטעם העוררת ובטיעוניה, נמצא כי הטיעון לפיו השטח משמש גם את המחזיקים הנוספים בבניין, נסמך רק על שימושם בפתח אליו נזרקה אשפת הבניין אל הדחסנית הממוקמת בקומת המרתף שמתחת הנכס. אין ממש בטיעון זה. מדובר בפתח קטן המהווה שטח זניח מתוך כלל שטח הנכס, והעובדה כי מדי פעם מגיע למקום נציג של מחזיק זה או אחר לשם השלכת האשפה, אין בה משום שימוש אינטנסיבי כזה, שניתן להשוות אותו לשימוש שעושה העוררת בכלל השטח.

יתרה מזה ולעניין השימוש בפתח זריקת האשפה - המחזיקים השונים בבניין למעט העוררת, מפעילים עסקים של משרדים וכיוצ"ב עם כמויות אשפה מוגבלות. העוררת לעומת זאת מפעילה בבניין מסעדה גדולה ומטבע הדברים כמויות האשפה שהיא "מפיקה" עולות עשרת מונים על האשפה של יתר העסקים. פתח לדחסנית האשפה שהוא סמוך ליציאה ממטבח העוררת, הוא רכיב חיוני וחשוב לפעולתה, בניגוד למחזיקים האחרים.

22 צודק המשיב בסיכומיו כי העוררת לא הוכיחה שימוש של מחזיקים אחרים בשטח נכס זה. כאמור, העוררת לא טענה כי יש שימוש כזה, למעט לעניין השלכת האשפה דרך פתח הדחסנית, אשר גם בו, שימושה של העוררת מרובה משימושם של המחזיקים האחרים.

23 מן הנימוקים דלעיל הערר ביחס לנכס 2000389021 נדחה.

סיכום

24 הוחלט כאמור לקבל את הערר ביחס לנכס מס' 2000389016 ולדחות את הערר ביחס לנכס מס' 2000389021.

25 לאור תוצאת הערר אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____

(החלטה זו נכתבה ע"י חבר הועדה עו"ד ראובן הרן, בהסכמת יו"ר הועדה וחבר הועדה).

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

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

חבר: אהוד פלדמן עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית : ענת לוי

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

תאריך : טו באייר תשפה
13.05.2025
מספר ערר : 140026792 / 11:57
מספר ועדה: 12882

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

העורר/ת: לוי ישועה רחמים

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 13.05.2025.

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

חבר: עו"ד קורן משה

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: מו בי בירנבאום בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א

החלטה

הקדמה וגדר המחלוקת:

1. העוררת מחזיקה בשטח של 42 מ"ר בנכס הנמצא ברחוב לבנדה 6 ת"א ורשום בספרי העירייה כחשבון לקוח 11432462 נכס מס' 2000190783.
2. המחלוקת העומדת להכרעתנו הינה האם העוררת, כטענתה, זכאית לסיווג: **"בהתאם לתעריף הנמוך לאזור ולפעילות"** או כטענת המשיב לסיווג של: **"בניינים שאינם משמשים למגורים"**.
3. בכתב התשובה טען המשיב כי העוררת לא פרטה בכתב הערר מהו, לשיטתה, התעריף, הסיווג והשימוש שלפיו יש לחייב את הנכס. כן הפנה אל הפסיקה הדנה בסיווגו של נכס ריק ואשר קבעה כי יסווג בהתאם להיתר הבניה החל עליו.
4. בהחלטת היו"ר, עו"ד אפרת קפלן, בשבתה לבחון את אופן ניהול ההליך, אפשרה למשיב להשלים את תשובתו, הן ביחס לעצם שאלת היות הנכס ריק והן באשר להיתר הבנייה החל עליו.
5. ב"כ המשיב הגיש את היתר הבניה הנוגע לנכס, לפיו הותרו 4 חנויות ו- 3 מחסנים. המשיב הפנה לכך ששטח הנכס אינו עולה על 100 מ"ר (יצויין כי 100 המ"ר הראשונים של מחסן, הינן חלק בלתי נפרד מבניין שאינו משמש למגורים) ומשכך, אין משמעות לשאלת היות הנכס ריק או לא, שכן, גם אם מקבלים את עובדת היות הנכס ריק, אין סיווג זול יותר שניתן לקבוע לנכס, במצבו כריק.
6. העוררת הגישה אף היא הבהרה, לפיה, המשיב עצמו סיווג את נכס, במשך כ- 10 שנים ויותר, כבית מלאכה, מפעלי תעשייה, ורק משנת 2023 ועד לחודש יוני 2024, סיווגם כבניינים שאינם למגורים. אח"כ קבל הנכס הנחת נכס ריק למשך 6 חודשים. העוררת הבהירה כי היא מבקשת להחזיר, לתקופת היות הנכס ריק, את הסיווג של בית מלאכה, מפעלי תעשייה.
7. עתה, משחודדה המחלוקת שבין הצדדים, חזרה יושבת הראש, עו"ד קפלן והורתה לעוררת, כי בהינתן, לכאורה, המצב לפיו אין סיווג זול יותר לנכס, מזה הקבוע לו, תודיע אם היא עומדת על עררה או מבקשת למחקו.
8. העוררת חזרה על טענותיה, צירפה חשבונות ארנונה משנים עברו והבהירה כי בתקופה שבה אין היא יכולה להשכיר את הנכס, יש לסווגו בארנונה הנמוכה ביותר – **"זו שחלה על הנכס כל השנים שקדמו לאותם שנה וחצי יוצאות הדופן"**. כן בקשה העוררת לדון בערר שלא בנוכחות מנהלה, מר ראובן בירנבאום, העומד מאחורי ההשגה והערר, עד כי לעיתים, התחלף שמו בשם העוררת.

9. הערר הועבר לדיון בפני מותב זה. ביום 13.1.25, הורה היו"ר לב"כ המשיב להתייחס לטיעוניה האחרונים של העוררת. ביום 16.1.25 מסר ב"כ המשיב, כי הוא תומך בעמדת העוררת, שלא לקיים דיון במעמד הצדדים והבהיר כי בחן פעם נוספת את הערר וכי על פי ממצאי בדיקת מפקחת בניה בכירה מיום 7.10.24, אשר צורפה לתגובה, ייעודו התכנוני של הנכס בקומת הקרקע, הינו מסחר- חנות. כך גם על פי היתר הבניה ואף כך ממקטע הגרמושקה השייכת להיתר.
10. העוררת עמדה על עררה (בלא לקיים דיון) והצדדים אף הסכימו לוותר על הגשת סיכומים והסתפקו בחומר המצוי בתיק הערר ובטיעוניהם.
11. מכאן החלטת יו"ר ועדה זו מיום 29.1.25, כי לנוכח הסכמת הצדדים, תינתן החלטה מנומקת על בסיס כל טיעוני הצדדים והמסמכים שצירפו.

דיון והכרעה

12. ככלל, סיווגו של נכס לצרכי ארנונה יעשה על פי השימוש שנעשה בו בפועל. נכס ריק זכאי בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993, להנחה בהתאם להחלטת צו הארנונה.
- מועצת עיריית תל אביב הסדירה בסעיף 6(17)ב), לצו הארנונה לשנת 2025 (הוא סעיף 6(16)ב לצווים של השנים הקודמות), הנחה בשיעור של 100% לתקופה מצטברת של עד 6 חודשים.
13. העוררת מיצתה את תקופת 6 חודשי ההנחה ומבקשת, בהשגתה ובעררה, כי בתקופת היות הנכס ריק, יהנה הנכס מסיווג זול יותר מן הסיווג של משרדים, בהתאם לסיווג הנכס בשנים עברו, קרי, בתי מלאכה, מפעלי תעשייה.
14. עם כל ההבנה לעמדת העוררת, אין ביכולתנו לקבל את הערר, וזאת בהתאם להלכה הפסוקה בעניין.
15. בתיק בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו קבע ביהמ"ש העליון מפי כב' השופט פוגלמן (בהסכמת כב' השופטים ד. ברק ארז ומ. מזוז) כי לצורך סיווג נכס ריק יש לערוך מבחן דו שלבי: בשלב הראשון, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס, יש לאתר את סל השימושים האפשריים בנכס, קרי אלה שמתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, יש לבחור בסיווג הזול ביותר מבין השימושים המותרים על פי דין. באותו עניין התמקדה ההכרעה בשלב הראשון, ובפרט בשאלה האם סל השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל לשימושים שהותרו בהיתר הבניה, או שמא ניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית שחלה על הנכס. בית המשפט העליון קבע, חד משמעית, כי סיווגו של נכס ריק שלגביו קיים היתר בנייה יעשה על פי השימוש שהותר בהיתר הבניה, בלבד.
16. בית המשפט העליון חזר (ובאותו מותב), על אותם דברים, בתיק בר"מ 3747/17 מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ. ליאו בל בע"מ. כך גם, בשלישית, בהקשר נוסף, בתיק בר"מ 8267/20 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נגד שובל ניהול השקעות בע"מ (כבוד השופט פוגלמן בהסכמת כבוד השופטים סולברג ושטיין).

היתר הבנייה, דהיינו רשיון מס. 997 מיום 12.2.1953, מציין מפורשות כי בקומה הרלבנטית יבנו חנויות ומחסנים. כפי שכבר נאמר לעיל, מחסן ששטחו עד 100 מ"ר, ממילא מסווג כבניין

שאינו משמש למגורים. מכאן שאין בסיס חוקי, ל"החיות" את הסיווג של בתי מלאכה, מפעלי תעשייה, שניתן בעבר, בהתאם לשימוש שנעשה, באותה עת, בפועל, או להעניק לנכס כל סיווג אחר, נמוך יותר.

סוף דבר

17. לאור כל האמור לעיל, מצאנו כי דין הערר להידחות. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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 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 : כלכלן אודי וינריב

חבר : עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר : עו"ד יהושע דויטש

קלדנית : ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140025763

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח אהוד פלדמן

העוררת: מעונות עובדים במאז"ה תל אביב בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר **בעשרים נכסים** הנמצאים ברחובות מאז"ה 65-63 תל אביב – יפו.

לטענת העוררת, הנכסים נושא הערר לא קיבלו אישור אכלוס ולכן הם מהווים אדמת בניין/ נכס שבנייתו לא הושלמה והם אינם בני חיוב בארנונה. לחילופין, נטען כי הנכסים אינם ראויים לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ולחילופי חילופין כי הם זכאים לפטור נכס ריק בבניין חדש לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה.

במהלך הדיון המקדמי הבהירה ב"כ העוררת כי טענתה מתייחסת לכלל תקופת החיוב, מחודש אוגוסט 2021. עם זאת, הובהר בפתח הדיון כי הנכסים זכו לפטור כלא ראויים לשימוש עד ליום 31/10/2023 וחלקם אף עד סוף שנת 2023.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 21/1/2024 השיב מנהל הארנונה לפניית העוררת כי בביקורת שנערכה בנכסים ביום 7/1/2024 נמצא כי העבודות בנכסים הסתיימו ולכן לא ניתן להעניק להם את הפטור המבוקש.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 8/5/2024, שצורפה כנספח ה' לתצהירי העוררת, השיב מנהל הארנונה לפניית העוררת, כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכסים ביום 11/4/2024, נמצא כי הנכסים אינם עומדים בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות. בהתייחס לבקשה להעניק לנכסים הנחת נכס ריק בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, השיב מנהל הארנונה כי אין מדובר בבניינים חדשים ולכן הנחת נכס ריק ניתנת בהתאם לסעיף 13 לתקנות ההסדרים: מנהל הארנונה השיב כי שבעה נכסים מיצו את תקופת הפטור המלאה האפשרית. עשרה נכסים זכו להנחת נכס ריק למשך חודשיים בלבד ולכן הוענק להם פטור למשך ארבעה חודשים נוספים בהתאם לתקופה המקסימאלית האפשרית. נכס נוסף שקיבל פטור בעבר למשך כשלושה חודשים קיבל פטור נכס ריק

לתקופה נוספת עד להשלמת תקרת הפטור של חצי שנה ושני נכסים נוספים שלא קיבלו הנחה בעבר זכו להנחת נכס ריק במלואה למשך שישה חודשים.

ביום 23/7/2024 נקבעו מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 4/9/2024 הוגשו תצהירים מטעם העוררת.

ביום 15/10/2024 הוגשו תצהירים מטעם המשיב אליהם צורפו דו"חות ביקורת מיום 12/11/2023 ומיום 7/1/2024.

ביום 4/12/2024 התקיים דיון הוכחות והמצהירים נחקרו על תצהיריהם.

ביום 20/1/2025 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. ביום 11/3/2025 הוגשו סיכומים מטעם המשיב.

ביום 21/4/2025 ביקש המשיב להוציא מתיק הערר את המסמכים שצורפו לסיכומי העוררת. ביום 23/4/2025 הודיעה העוררת כי היא מסכימה להוצאת המסמכים מן התיק.

עיקר טענות העוררת

- מדובר בפרויקט חדש. העוררת "לקחה גרוטאה לשימור" ובנתה פרויקט חדש לחלוטין. מדובר בבניין חדש לכל דבר ועניין אשר קיבל תעודת גמר חדשה. העוררת מפנה לכתבה עיתונאית בעניין הפיכת מעונות העובדים למתחם בוטיק.
 - אישור אכלוס התקבל רק ביום 2/5/2024. צורף כנספח ב' לתצהירי העוררת.
 - עד ליום 2/5/2024 מדובר היה בנכסים שטרם הושלמה בנייתם והם היוו אדמת בניין ו/או נכס שבנייתו טרם הושלמה ולכן אין לחייבם עד מועד זה. לחילופין, עד ליום 2/5/2024 היה מקום להעניק לנכסים פטור נכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. לטענתה, העירייה אישרה פטור לחלק מן הנכסים ובגין חלק מן התקופות.
 - מדובר בפרויקט לשימור שבעבודות הבנייה הובא למצב של שלד, כלומר יש לראותו כבניין חדש של עשרים דירות. כמו כן נוספו לו ממ"דים וכן מבנה תת קרקעי לצרכי חנייה.
 - הוכח כי היו עבודות בנייה בנכס, היו פועלים בנכס, תעודת אכלוס ניתנה רק ביום 2/5/2024 והנכס לא היה מאוכלס כלל עד ליום 2/5/2024. העוררת מפנה לפסיקה בעניין נכסים לא ראויים לשימוש.
 - לחילופי חילופין, העוררת טוענת כי מדובר בבניין חדש ולכן יש להעניק לנכסים פטור בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה.
 - לחילופי חילופין, נטען כי כאשר הנכסים ריקים ויש לחייבם על פי הסיווג הזול ביותר האפשרי.
- לאור כל האמור, העוררת טוענת כי יש לפטור את הנכסים מחיוב בארנונה, בין בהיותם אדמת בניין, ובין בהיותם לא ראויים לשימוש, ולכל היותר לסווגם בסיווג הזול ביותר האפשרי.

עיקר טענות המשיב

- אין חולק כי הבניין לא נהרס בכללותו ונותר בנוי בחלקו לאורך כל תקופת השיפוצים. אין חולק כי לנכסים נוספו שטחים שנבנו.
 - העוררת לא הצביעה אלו שטחים אכן נבנו, אלו שטחים חויבו כלא ראויים לשימוש ואלו כלל לא חויבו בהיותם שטחים חדשים.
 - המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה האם מדובר באדמת בניין.
 - היתר הבנייה שצירפה העוררת עולה בקנה אחד עם טענות המשיב, שכן מדובר על שינויים ותוספות בשני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. גם באישור האכלוס נקבע כי מדובר בשינויים ותוספות בנייה. לכן טענת העוררת כי מדובר בפרויקט חדש אינה יכולה לעמוד.
 - החיוב בארנונה שהוטל על העוררת הינו אך ורק בגין השטחים שנוספו, ואילו החיוב החלקי במסגרת פטור בתקופה השנייה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות הוטל אך ורק על השטחים שהיו בנויים ערב תחילת העבודות וזכו לפטור מלא בהתאם לסעיף 330 לפקודה.
 - אין מדובר בבניין שנהרס עד היסוד. היפוכו של דבר עולה מחקירת העד מטעם העוררת. לכן לא ניתן לראותו כאדמת בניין. מאחר וההרס היה רב וניכר, הוענק לנכסים פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
 - אין מקום להיענות לטענה כי החיוב יחל רק ממועד טופס האכלוס. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.
 - התמונות שצירפה העוררת הינן מן השנים 2022-2023 ומחוץ לתקופת המחלוקת, זאת על פי עדות העד מטעם העוררת.
 - מאחר והנכס אינו נמצא בבניין חדש לא ניתן להעניק לו פטור בהתאם לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. העוררת אינה הבעלים הראשון והמחזיק הראשון.
- לאור כל האמור, המשיב טוען כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

אדמת בניין

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

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה

שאינם אדמת בנין.

(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

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

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

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן :

"בנין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו ;

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

"בנין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

- (1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע ;
- (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל ;

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

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך :

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

בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון כבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נכס שנהרס או ניזוק הוגדר כך :

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

להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

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

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

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

בהתאם לפסיקה האמורה, ולפסיקה אליה הפנו ב"כ הצדדים בסיכומיהם, יש לבחון האם הנכסים נושא הערר אינם בניין, כי אם "אדמת בניין", כטענת העוררת, או שמא הם בניין שנהרס או ניזוק בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות, בגינם העוררת פטורה מארנונה/ צפויה לשלם את התעריף המזערי הקבוע בחוק או שהם ריקים וזכאים לטור בשל כך.

היתר הבנייה מספר 1387. 32

בהיתר הבנייה נקבע כך:

"מותר להקים במקום המתואר לעיל:

שינויים ותוספות בשני מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, הנמצאים על אותה החלקה ושימוש כמעונות עובדים א' לפי תכנית 4555 נקודתית, הכוללת:

1. הקמת שתי קומות מרתפים מחות לתוואי המבנים לשימור, הכוללים:
 - מרתף תחתון: 20 מקומות חנייה במתקן אוטומטי דו-מפלסי.
 - בקומה 1: מקלט, ח. גרטר, מאגר מים, ח. משאבות, שטח משותף ומעלית חנייה למפלסים תחתונים.

2. במזא"ה 63 :

- בכל הקומות : הקמת מבואת כניסה ומעלית בצמוד לחדרי מדרגות בחזית מערבית
- בחזיתות : הריסה והחלפה של הפתחים וסגירת מרפסות אחוריות.
- בקומת הגג : הקמת אדניות, הגבהת מפלס ומעקה הגג לגובה תיקני ומיקום קולטי שמש, מעבים ודודים.

3. במזא"ה 65 :

- הריסת הבנייה הלא חוקית....
- הריסת הבנייה הלא חוקית...
- הקמת ממ"דים לדירות הקיימות...
- שינויים בכל החזיתות כולל סגירת מרפסות קדמיות
- בקומת הגג : הקמת אדניות, הגבהת מפלס ומעקה הגג לגובה תיקני ומיקום דודי שמש, מעבים ודודים".

מנוסח היתר הבנייה ופירוט העבודות בו עולה כי מדובר בשינויים ותוספות ואין מדובר בהיתר הריסה כולל והקמת בניין חדש.

עדות העד מטעם העוררת

העד מטעם העוררת העיד בפני הוועדה נשאל אודות שטחים חדשים בפרויקט. על פי עדותו :

"לא כל השטחים היו קיימים לפני הבנייה. היו הרחבות בנייה, תוספת ממ"דים ועוד. הממ"דים בחלק מהדירות. כמובן שישנם שטחים שהיו קודם לפני תחילת הפרויקט.

לבקשתך להראות את השטחים ע"ג תשריט אני משיב שלא הבאתי איתי את תכנית הפרויקט. לשאלה מהו האומדן באחוזים של השטח שהתווסף אני משיב כי כ- 15% נוספו על הקיים. המבנה מורכב משני בנייני מגורים + מבנה חדש תת קרקעי שהוא חנייה ומקלט של אחד הבניינים".

בהמשך דבריו העיד העד כי לפי הערכתו :

"ישנם בניינים בעיר שהם תחת היתר שיפוץ וכאן מדובר בפרויקט חדש שלצורך הביצוע שלו אושרה תב"ע ולאחר מכן אושר היתר בנייה, אישור עבודות, חסימת מדרכה. יש לו את כל המאפיינים של פרויקט בנייה חדשה. אופי העבודות היה הריסה מוחלטת עד למצב שלד. הרמנו את כל הריצוף, החלפנו את כל החלונות, כל התשתיות חדשות, תוספת מעלית. הדיירים פונו לשנתיים לצורך זה".

דברי העד עולים בקנה אחד עם תיאורו של פרויקט לשימור מחמיר, הכולל עבודות שיפוץ נרחבות ביותר, אך אינם תומכים במסקנה כי לצרכי ארנונה אין לראות במבנה כבניין אלא כאדמת בניין ו/אן כבניין חיוב כבניין חדש.

תמונות

בהתייחס לתמונות שצורפו לתצהיר העוררת, העד מטעם העוררת העיד כי מדובר בתמונות במצב הגרוע ביותר של הנכס מן השנים 2022-2023 מחוץ לתקופת המחלוקת. מן הברור שנערך בפתח

הדיון המקדמי עולה כי בתקופה זו ממילא הוכר הנכס כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. מכל מקום, תמונות אלו אינן מוכיחות את מצב הנכס לאחר תום הפטור, קרי, בשנת 2024.

מן התמונות שצורפו לתצהיר המשיב עולה כי בתקופת המחלוקת, ולכל הפחות החל מחודש נובמבר 2023, כפי שעולה גם מן הביקורת מחודש ינואר 2024, הנכסים היו מבנים שלמים, בעלי תקרה, ריצפה, חלונות וקירות. **העוררת לא הוכיחה אחרת ביחס לתקופה זו.**

זו"חות תביקות

בדו"ח הביקות מיום: 12/11/2023 ציין החוקר כך:

"בכל הנכסים בבניינים מז"א"ה 63+65 מתבצעות עבודות גמר הכוללות:

עבודות צבע ושפכטל (בשלבי סיום), התקנת כלים סניטריים + התקנת ארונות מטבח ומקלחת (בשלבים מתקדמים)

בחלק מהנכסים אין כלים סניטריים ובחלק קטן מהנכסים אין כלל מטבח (ביתר הנכסים נראו ארונות מטבח בשלבים שונים של בנייה)

יצוין כי בכל הנכסים נראו קירות ותקרה שלמים וצבועים ברובם, ריצוף, חלונות, ומשקופים ודלתות פנים.

בנכסים נראו פועלים".

בדו"ח הביקות מיום 7/1/2024 ציין החוקר כי:

"בנכסים נראו תקרה וקירות שלמים, יש ריצוף, יש כלים סניטריים, יש מטבח, בחלק מהדירות חסרים חלק מהפגלים, נראו כלי עבודה וחומרי בניין, היו פועלים".

עיינו בכלל התמונות שצורפו לדו"חות הביקות מן המועדים הרלוונטיים למחלוקת, ומסקנתנו כי מדובר בבניינים בני חיוב בארנונה. הנכסים הוכרו עד סוף 2023 (אוקטובר / דצמבר, הדבר לא נטען) כנכסים שאינם ראויים לשימוש, ובכל מקרה מסקנתנו מהיתר הבנייה והיקף העבודות שבוצעו כי לא ניתן לראות במבנים אלו כאדמת בניין. היתר הבנייה לשינויים ותוספות הכולל עבודות שימור, והתמונות שבפנינו, מלמדים על קיומם של מבנים לכל דבר ועניין, אשר הוכרו כלא ראויים לשימוש, למשך תקופה מסוימת, אולם לא נשללו מהם מאפייניו של בניין ואין מדובר בקרקע חשופה. מעדותו של העד מטעם העוררת עלה כי תוספת הבנייה הינה בשיעור כ 15% מן הפרויקט ולכן לא נוכל לקבל את הטענה כי מדובר בבניין חדש, בפרט לצרכי חיוב בארנונה.

מן החומר שהוצג בפנינו עלה כי אכן בוצעו במתחם פעולות שימור ושיפוץ מקיפות, הכוללות תוספת שטחים שהוערכו בכ- 15% על ידי העד מטעם העוררת, אולם אין בפנינו כל ראיה, אף לא בהיתרי הבנייה או בתמונות, ביחס למבנים שנהרסו כליל ומצדיקים הגדרת המתחם כאדמת בניין וכפועל יוצא מהגדרה זו - פטור מוחלט בארנונה.

האם יש במועד קבלת היתר הבנייה כדי לשנות ממסקנה זו? על פי הפסיקה המנחה, בעמ"נ 20496-10-17 מוסא נ' עיריית חיפה ועמ"נ 108/02 א. יונה מבנים להשכרה 1986 בע"מ נ' המועצה המקומית ירוחם, הדין אינו קובע כי היעדרו של טופס 4 מונע את האפשרות של גביית ארנונה, ומדובר לכל היותר בחזקה בלבד ביחס להיות הנכס ראוי לשימוש. מסקנתנו כי על פי דו"חות הביקורת שצירף המשיב, הנכס היה בר חיוב במועד המחלוקת, קרי, מחודש נובמבר 2023.

כפי שקבענו בהחלטות קודמות (למשל: בערר 140025166 ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ נ' מנהל הארנונה, ערעור שהוגש כנגד החלטת הוועדה נמחק לבקשת העוררת בעקבות הערות בית המשפט), האפשרות לחדול מלראות בבניין כבניין, ולראות בו כ'בימי התוהו ובוהו' של אדמת בניין היא אכן קיצונית ומקובלת עלינו העמדה לפיה אפשרות זו תתכן רק **בנסיבות בהן הבניין נהרס עד היסוד**. בפסק הדין בענמ"נ 21086-01-20 בית אגד בע"מ נ' עיריית תל אביב נקבע במפורש כי העובדה שהנכס אינו ראוי לשימוש אינה הופכת אותו מיניה וביה לקרקע ולנכס שאינו נחשב בבניין, שכן פרשנות כזו מרוקנת מתוכן את הפטור בסעיף 330 לפקודת העיריות המאפשר לחייב את הבניין בתשלום מזערי בתקופת התשלום, להבדיל ממקרה של הרס מוחלט שאזי ייחשב כקרקע שלא ניתן לחייבה כלל בארנונה.

אשר לטענה החלופית של העוררת;

מסקנתנו כי אין לראות בבניין כבניין חדש, ולכן אין תחולה לתקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, כמו גם שלא הוכח כי העוררת הינה הבעלים והמחזיק הראשון בנכס. מתשובת מנהל הארנונה לעוררת עולה כי כלל הנכסים קיבלו הנחת נכס ריק לתקופה המקסימאלית האפשרית בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. לא הוצגו בפנינו ראיות ביחס לסיווג הזול ביותר האפשרי, ונותר להניח כי התעריף בגינו מחויבים הנכסים הריקים בתקופת המחלוקת הינו על פי הדין.

סיכומם של דברים;

לאחר עיון במכלול הראיות שבפנינו, ולאחר שקראנו את טענות הצדדים, החלטנו כי **דין הערר להידחות**.

לא הוכח כי מדובר בהרס מוחלט של מבנה, כי אם בבניין שריר וקיים, ומסקנתנו כי לא ניתן לראותו כ"אדמת בניין".

במהלך עבודות הבניה, המשיב הכיר בנכסים כנהרסו או ניזוקו במידה שלא ניתן לשבת בהם, בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, והם זכו לפטור עד חודש אוקטובר / דצמבר 2023.

בהתאם לממצאי הביקורת מחודש נובמבר 2023 ומחודש ינואר 2024 נמצא כי הנכסים אינם עונים על התנאים הפיזיים להענקת הפטור כפי שנקבעו בפסיקה. העוררת לא המציאה ראיות אודות מצב הנכסים הפיזי בתקופה זו אשר שונות ממצאי הביקורת של המשיב (התמונות שצירפה הינן מתקופה מוקדמת יותר). מועד הענקת טופס 4 אינו משנה ממסקנתנו בנסיבות מקרה זה.

מאחר ואין מדובר בבניין חדש, אלא בשינויים ותוספות בשני מבנים, ושיעור הבנייה החדשה אינו עולה על 15% מן הפרויקט, אין מקום להענקת פטור לפי תקנה 12 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, אולם יצוין כי הוענק לנכסים פטור מלא לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים.

לא הוצגו ראיות ביחס לסיווג הזול ביותר האפשרי בתקופת היות הנכסים ריקים.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: אהוד פלדמן, עו"ד

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140025567

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: נורי משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: אבי אוחנה

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אילת 22 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000386939 ח-ן ארנונה מס' 1137088 בשטח 52 מ"ר, בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

לטענת העורר, בעל הנכס, יש להעביר את רישום החזקה בנכס על שם השוכר, הצד השלישי, שהיה רשום כמחזיק בו עד ליום 28/9/2023. העורר טוען כי על אף הודעת החדילה, השוכר המשיך להחזיק בנכס ולאחסן בו ציוד. העורר טען כי ברשותו תכתובות ותמונות המעידות על כך.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר, מאחר והמשיב פעל כדין כשהעביר את החזקה על שם בעל הנכס על פי הודעת השוכר, ומאחר ומדובר בסכסוך מחזיקים שהעירייה אינה צד לו. לכתב התשובה צורפה הודעת מייל מאת השוכר בה נכתב כי: "אני מבקש להעביר את הארנונה וחשבון המים לבעל החנות לנורי משה כתובת החנות אילת 22 תל אביב יפו".

ביום 19/2/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

"לאור המצב הביטחוני, נדחו כל דיוני הוועדה שהיו קבועים מיום 7/10/2023 ועד אמצע חודש נובמבר 2023.

בעת מתן החלטה זו, עדיין קיים קושי בתיאום מועדים לדיון בפני הוועדה, מסיבות שונות הקשורות במצב הביטחוני, בהן צדדים ו/או מייצגים בשירות מילואים.

בנסיבות אלה, על מנת שלא ייווצר עומס משמעותי על הוועדה בתום תקופת החירום, במטרה שהוועדה תוכל לשוב לתפקוד באופן מדורג והדרגתי, ובכדי לייעל את הדיון בעררים, הועבר תיק הערר לעיוני למתן החלטה בדבר אופן ניהול ההליך.

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

עניינו של הערר בטענת העורר כי יש לבטל את הודעת השוכר בדבר חדילת חזקה בנכס שכן על פי הנטען השוכר ממשיך לעשות שימוש בנכס. המשיב טוען כי העברת החזקה בנכס על שם הבעלים נעשתה כדין בהתאם להודעת חדילה של השוכר מיום 28/9/2023 בהתאם להוראות סעיף 325 לפקודת העיריות.

נראה כי הצדק עם המשיב כי מדובר במחלוקת בין העורר ובין השוכר שהעירייה אינה צד לה. עם זאת, בשלב זה, בטרם יידחה הערר על הסף, אני מורה כלהלן;

העורר ימציא העתק מן הערר, מכתב התשובה לערר ומהחלטה זו לידי השוכר מר אבי אוחנה וימציא אישור מסירה לתיק הערר.

השוכר יגיש תגובה לתיק הערר בתוך 10 ימים, בה יתייחס לטענה כי הוא ממשיך להחזיק בנכס וככל שאינו מחזיק בו יציין באיזה מועד עזב את הנכס.

לאחר קבלת תגובת הושכר יועבר התיק למתן הוראות בדבר המשך ניהול ההליך.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי".

ביום 8/4/2024 ביקש העורר ארכה להמצאת המסמכים וביום 9/4/2024 ניתנה ארכה כמבוקש.

ביום 24/4/2024 הגיש העורר אישור מסירה של החלטת הוועדה בדואר רשום לידי השוכר.

ביום 15/5/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה הוועדה ממתינה לעמדת השוכר.

ביום 16/6/2024 החליטה יו"ר הוועדה, בהיעדר תגובה, כי התיק ייקבע לדיון מקדמי בנוכחות העורר והשוכר.

ביום 10/12/2024 התקיים דיון מקדמי. השוכר לא התייצב לדיון. העורר התייצב לדיון והוזהר על ידי הוועדה כי עליו לומר את האמת. העורר הציג לוועדה תכתובת במכשיר הנייד בינו ובין השוכר, מיום 11/2/2023, אליה צורפו תמונות של ציוד שהשאיר השוכר בנכס. העורר העיד כי בנוסף לנראה בתמונות, השוכר השאיר שלושה או ארבעה ארגזים בנכס. ביום 6/12/2023 פנה העורר שוב בהודעה ובבקשה לפנות את הנכס. לשאלה באיזה מועד פונה הציוד מן הנכס, השיב העורר כי הנכס פונה ביום 5/3/2024 והציג תמונה שלפי הצהרתו צולמה לאחר הפינוי.

בסיום הדיון המקדמי החליטה הוועדה כך :

"העירייה אינה צד לסכסוך בין העורר לשוכר. עם זאת, לפני משורת הדין הוועדה ערכה בירור ראשוני והעורר הציג ראיות ראשוניות המצביעות לכאורה לכך שהודעת החדילה נמסרה לפני פינוי הנכס בפועל.

אומנם העירייה מחויבת עפ"י דין לרשום את הודעת החדילה עפ"י סעיפים 6-325 לפקודת העיריות, אולם ככל שיוצגו ראיות מובהקות למועד עזיבת השוכר ישנה אפשרות להטיל את החיוב בארנונה עליו.

הוועדה מודיעה בזאת לשוכר באמצעות העורר שבכוונתה לשקול להטיל עליו את החיוב בארנונה עד ליום 5/3/2024 ככל שלא יטען בפני הוועדה את טענותיו.

על העורר להמציא לידי הוועדה את כלל הראיות שברשותו ביחס למועד פינוי הנכס בתוך 14 יום.

על העורר להמציא העתק מהחלטה זו לשוכר ולהמציא אישור מסירה לתיק.
השוכר יוכל להגיש עמדה כתובה בתוך 14 יום/או להתייצב לדיון המקדמי.

המזכירות מתבקשת לקבוע את התיק לדיון נוסף בנוכחות העורר והשוכר.

תשומת לב השוכר לאפשרות למתן החלטה בהעדרו."

ביום 30/1/2025 הגיש העורר צילומי מסך של ההתכתבות שהוצגה בדיון עם השוכר מיום 6/10/2023, 9/10/2023 ו- 6/12/2023 בה הוא מפציר בשוכר לפנות את חפציו מהחנות.

ביום 5/2/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון מקדמי נוסף בנוכחות העורר והשוכר.

ביום 21/4/2025, לקראת הדיון, שוחחה מזכירות הוועדה טלפונית עם השוכר. מזכירות הוועדה הבהירה לשוכר כי ככל שלא יתייצב לדיון, עליו להגיש תגובה כתובה עד ליום 22/4/2025 בכדי שיגיע לידי הוועדה עובר לדיון. השוכר לא הגיש דבר.

ביום 23/4/2025 התקיים דיון מקדמי נוסף בערר. העורר התייצב לדיון והשוכר לא התייצב. מזכירות הוועדה שוחחה טלפונית עם השוכר, שהתבקש להמציא את עמדתו הכתובה עד סוף היום, 24/4/2025, בכדי שתועבר לידי הוועדה. בסיום הדיון הוועדה החליטה כי התיק יועבר לכתובת החלטה בין אם תומצא עמדה כתובה מצד השוכר ובין אם לאו. השוכר לא המציא דבר.

בנסיבות בהן השוכר קיבל את החלטת הוועדה מיום 19/2/2024, וקיים בתיק אישור מסירה כדין לשוכר, לאחר שהתקיימו שני דיונים אליהם לא התייצב, ולאחר שמזכירות הוועדה שוחחה עם השוכר טלפונית פעמיים ואיפשרה לו למסור עמדה כתובה באמצעות המזכירות ביחס למועד פינוי הנכס על פי גרסתו, **החלטנו לקבל את הערר.**

באופן חריג, בפני הוועדה ראשית ראייה לכך שהשוכר לא פינה את הנכס במועד בו הודיע לעירייה במייל כי יש להעביר את החזקה בנכס על שם בעל הנכס; תמונות שצילם העורר, בעל הנכס, ותכתובות ווטסאפ בינו ובין השוכר. **באופן חריג**, אין בפני הוועדה התייחסות / עמדה כלשהי מטעם השוכר, שמודע לדיונים בפני הוועדה, ועל אף פניות חוזרות ונשנות, בכתב וטלפונית, לא השמיע את עמדתו ביחס למועד פינוי הנכס; לאור זאת, החלטנו לקבל את עמדת העורר.

רישום החזקה בנכס יועבר על שמו של השוכר, מר אבי אוחנה החל מיום 28/9/2023 ועד מועד פינוי הנכס על פי הצהרת העורר, 5/3/2025.

לשוכר שמורה הזכות להגיש השגה כנגד החיוב.

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרון, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס': 140026641

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: קארין קקון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברח' מוזס 20 בתל אביב-יפו, ששטחו 212 מ"ר, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200387524 ח-ן ארנונה מס' 11426711 המסווג כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת, הנכס לא היה ראוי לשימוש וזכאי לפטור מארנונה בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בתקופת שיפוצו מיום 1/7/2024 ועד ליום 31/8/2024.

הערר הוגש ביום 18/9/2024. כתב התשובה הוגש ביום 7/1/2025.

ביום 14/1/2025 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי הצדדים יודיעו האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר, או שהם מבקשים לקיים דיון הוכחות הכולל הגשת תצהירים וחקירות. נקבע כי העוררת תוכל לצרף תמונות, קבלות וראיות נוספות המעידות על היקף השיפוץ.

ביום 16/1/2025 המציאה העוררת קבלות ותמונות המעידות על השיפוץ שנעשה בנכס.

ביום 15/5/2025 הודיעה העוררת בכתב כי היא מסכימה למתן החלטה על סמך החומר בתיק הערר.

מכאן החלטה זו.

בפני הוועדה דו"ח ביקורת שערך המשיב בנכס ביום 29/7/2024. בממצאי הביקורת ציין החוקר כי:

1. נראה פועל שעסק בעבודות ליטוש וגילוף עץ של צינור ביוב
2. ניתן להתרשם כי הנכס נמצא בשלהי העבודות
3. יש חלונות, קירות פנים לאחר צבע, יש בתי מנורה, יש מראות, יש בניית דלפק, יש קורות מתכת להתעמלות תלויות בתקרה, יש דלת כניסה

4. נראו כלי עבודה ומספר חומרי בנייה עדיין במקום

5. יש חדר שירותים.

תחת דברי הלקוח צויין כך: התחלנו לפני חודשיים. צפי לסיום חודש וחצי. המקום ישמש סטודיו לריקוד. יש לעשות עדין שיפוץ במה, החלפת קו ביוב 4 צול, התקנת מזגנים מיני מרכזי, התקנת תאורה, סיוד תקרה.

העוררת צירפה תמונות של השיפוץ מתקופה קודמת למועד הביקורת, שכן לדבריה השיפוץ החל בראשית חודש יולי והביקורת התקיימה בסוף חודש זה. בתמונות נראים חדרי שירותים ומעבר בהם פורק חיפוי הקירות והוסר לחלוטין הריצוף. עוד נראים אריחי קרמיקה שבורים במרכז החלל, התקנה של דלפק גבס וקירות גבס בחלל בשלבים שונים. בתמונות נראים חומרי בנייה רבים לרבות סיד ומלט, וכוללים גם פירזול ומתקנים לתלייה. בתמונות נראה עובד המבצע עבודות טיח, אסלה מפורקת ונראים חלק מן המתקנים לאחר שנתלו מן התקרה. כל אלו מלמדים על היקף השיפוץ.

העוררת צירפה קבלות הכוללות, בין היתר, טיפול אקוסטי בעלות ניכרת, שנועד להתאמת המרחב ליעודו כסטודיו לריקוד, התקנת דלת חיצונית ודלתות נוספות, התקנת מראות סטודיו, עבודות חשמל ומיזוג. כאמור בדו"ח הביקורת בוצעה בנכס גם החלפת צינור ביוב. הקבלות שצורפו מלמדות על שיפוץ שאינו מינורי או קוסמטי.

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

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

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל,

פסקה ק"י (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

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

דוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבח התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה"

...

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

על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות **בצמצום**, והשימוש בהוראה זו הוא **במשורה**.

מן החומר שבפנינו עולה כי מדובר במקרה מעט גבולי, אולם בשקילת מכלול הראיות שהציגה העוררת, החלטנו כי יש מקום במקרה זה להיענות למבוקש;

אמנם במועד הביקורת של המשיב נראה כי העבודות היו כמעט בסיומן, כך גם לדברי העוררת עצמה בערר: "העברתי את הארנונה על שמי ב 1.7 מחתימת החוזה, החל מחודש יולי המקום היה בהריסות. כשהגיעו לביקורת חלק מהשיפוץ היה בתהליך יחסית מתקדם אבל לא איפשר פעילות (חשוב לציין שזה סטודיו לריקוד. הסטודיו מתחיל בפעילות ב- 1 לספטמבר".

באופן חריג, העוררת הציגה בפני הוועדה תמונות המלמדות על היקף השיפוץ שנעשה לפני הביקורת וגם קבלות המלמדות על היקף שיפוץ שאינו זניח ואינו קוסמטי בלבד, אלא כולל טיפול בחשמל אינסטלציה, מיזוג, טיפול אקוסטי יקר, טיפול בקירות, תליית מתקנים, חלקם מברזל הקמת קירות גבס, דלת חיזונית ודלתות פנים. הקבלות, בשילוב התמונות, בהן נראים גם חומרי הבנייה, מלמדות על שיפוץ לא שגרתי, שנועד להתאים נכס משרדי לסטודיו לריקוד, וכרוך במאמץ שאינו אסתטי בלבד, אלא גם קונסטרוקטיבי, ולכן הוא מצדיק, לטעמנו, את הענקת הפטור המבוקש למשך חודשיים קרי מיום 1/7/2024 ועד ליום 31/8/2024.

סוף דבר;

לאחר בחינת מכלול הראיות שבפנינו, ועל אף 'גבוליותו', הגענו למסקנה כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות להענקת פטור מארנונה בהתאם להוראות הפסיקה מיום 1/7/2024 ועד ליום 31/8/2024.

הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: קובי ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רוטשילד הרצל מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב הרצל 10, ת"א, מספר חשבון 200091590 מספרי ח-ן 1135328 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררים ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס מחויב לפי סיווג "בית מלון" ולא כפי שהמשיב חייב "בתי קפה ומסעדות".

רקע

1. העוררת מחזיקה במלון תיאודור, תל אביב (להלן: "המלון"), ובו נמצא הנכס.
2. במהלך שנת 2023 החל המשיב לסווג את הנכס כמסעדה להבדיל מיתרת השטח שחויב כ"בית מלון" (ס' 3.3.6 לצו).
3. ביום 14.9.23 הגישה העוררת השגה נגד סיווג זה.
4. ביום 21.9.23 נתן המשיב תשובה כי בנכס קיימת מסעדה עונה לשם צינה, של השף גיל דהן, שהיא פתוחה לקהל הרחב, עם מיתוג נפקד ומיצוב עצמאי והמפרסמת עצמה בנפרד מהמלון.
5. ביום 1.11.23 הגישה העוררת ערר זה ובו טענה בתמצית כי:
 - 5.1 מדובר בחדר אוכל המשרת את המלון;
 - 5.2 הנכס ממוקם בתוך בית המלון ומהווה חלק ממנו.
 - 5.3 מדובר בחדר אוכל הבו סועדים אורחים מהמלון ארוחת בוקר.
6. העוררת טענה גם כי בבתי מלון מקובל להשתמש בשטחים שאינם פעילים לאורך היום שימוש אחר (ס' 13 לערר).

7. ביום 06.12.23 הוגש כתב תשובה מטעם המשיב בו נטען כי יש לדחות את הטענה בנוגע לנכס הנכס הינו מסעדה יוקרתית המופעלת על ידי מפעיל חיצוני, אשר מציעה שירותיה לקהל הרחב.
8. התיק הועבר להוכחות.
9. העוררת הגישה תצהיר מטעם מנהלה בו חזר על עמדתה כי מדובר בחדר אוכל.
10. עוד הוספו עובדות חדשות בתצהיר בחדר אוכל אוכלים בבוקר רק אורחי המלון וכי הנכס מוחזק על ידי חסרת בת של העוררת, אך היא אחראית לתשלומים כגון חשמל ומים.
11. לא צורפו ראיות בנוגע לחברות ו/או לא צורפו הסכמי שכירות/הפעלה וכיו"ב.
12. צורף דו"ח המציג לכאורה את כמות האורחים בארוחת הבוקר ותומך בטענת העוררת כי בבוקר אוכלים רק אורחי המלון. יחד עם זאת טען, כי אין אפשרות לפלח בדומה את "צרכני" ארוחת הערב.
13. ביום 4.4.24 הוגשו ראיות המשיב. מדובר בתצהיר החוקר מר נוח, אשר תיאר ביקורת שערך ביום 8.3.23. הוא תיאר ששוחח עם שף המסעדה ומנהל המסעדה שהסביר כי במקום מתנהל מסעדת "צ'נה" תחת חברה נפרדת מזאת של המלון. אותו מורן סתר את עמדת העוררת כשאמר שבארוחת הבוקר יכולים לאכול גם אנשים חיצוניים. בערב אורחי המלון מקבלים 20% הנחה.
14. יצוין, כי לא הובאו עדים מטעם אותה "חברת בת".
15. עוד צורפו לתצהיר פרסומים מהאינטרנט של המסעדה המפרסמים את המסעדה ואת שעות הפעילות שלה. לפי הפרסומים היא פועלת בשעות הערב ובסוף השבוע גם בצהריים.
16. ביום 28.5.24 התקיים דיון הוכחות. במסגרתו הובהרה וחודדה המחלוקת בין הצדדים.
17. מר לוי נחקר והעיד כי הוא מנהל את כל הניהול השוטף באזור שלו. הוא מנהל אזורי.
18. עוד העיד כי הוא בתפקיד שנתיים, כי השף דהן הוא השף של המסעדה, כי המסעדה מופעלת על ידי חברת בת, כי יש הסכם הפעלה, כי הוא לא ערך את נספח ב' ולא צילם את הצילומים, כי ארוחת הבוקר מופעלת על ידי צ'נה וצוותה, כי לעתים סועדים שם גם חיצוניים, כי ארוחת הערב פתוחה לקהל הרחב ועוד.
19. במהלך הדיון הגיש את הסכם שכירות המשנה (ע/1).
20. ביום 30.6.24 הוגשו סיכומים מטעם העוררת. שם הובהר, כי הנכס הינו חלק אינטגרלי מהמלון, כי אין חדר אוכל נוסף, בנכס אוכלים האורחים ארוחת בוקר, מופעל על ידי חברת בת, אין מטבח נפרד, העוררת היא שמשלמת את החשבונות.

21. העוררת הפנתה להגדרת ס' 3.3.6 לצו הארנונה וטענה כי מכוון ומדובר בנכס בנוי שהינו חלק מהמלון ומשמש בעיקר את אורחי המלון הרי שמדובר בחלק מהמלון.
22. העוררת הפנתה גם לטענות חדשות בנוגע להתאכסנות מפונים במלון בתקופות מסוימות.
23. לסיכום הבהירה כי מדובר בטפל ההולך אחר העיקר ולכן יש לסווג לפי הסיווג העיקרי.
24. ביום 26.8.24 הוגשו סיכומי המשיב.
25. המשיב התנגד להרחבת החזית של העוררת בנוגע להשפעות המלחמה.
26. המשיב טען כי מדובר בנכס עצמאי ונפרד על בסיס האמור להלן:
- 26.1. העוררת הודתה כי מדובר במסעדת השף דהן, "צ'נה".
- 26.2. המסעדה פועלת בשעות הערב ובסופ"ש בצהריים.
- 26.3. לא צורף הסכם הפעלה.
- 26.4. יש פרסומים למסעדה.
- 26.5. העוררת הביאה עד שלא ערך את הטבלאות ולא צילם את התמונות.
- 26.6. הוא הודה כי גם ארוחת הבוקר מופעלת על ידי המסעדה.
- 26.7. לא הוצגו נתונים בנוגע לפילוח הסועדים בערב.
- 26.8. לא הוגשו ראיות תומכות נוספות מטעם העוררת.

דין

27. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדק המשיב בעמדתו וכי דין הערר להידחות:
- 27.1. ראש ובראשונה אין מחלוקת כי העוררת בחרה להפעיל במקום מסעדה. ישנה חברה שונה (לא הוכח לנו מה היחס בין החברות, דבר שקל היה לעשות באמצעות תדפיסי רשם החברות וכיו"ב).
- 27.2. העוררת בחרה לפרסם זאת ברשת ובמקום. כך למשל באמצעות מיתוג המקום על קיר הזכויות החיצוני ובעוד מקומות.
- 27.3. די בכך בכדי לייצר השתק ו/או הודאת בעל דין כנגד העוררת.

- 27.4. האם העוררת מבקשת לייצר רושם לציבור כי מדובר במסעדה עצמאית ואח"כ לטעון כנגד עמדה זאת בפני המשיב?
- 27.5. לכל הפחות הרי שיש בכך לבסס את עמדת המשיב לשינוי הסיווג.
- 27.6. בשלב זה הנטל חל על העוררת.
- 27.7. אנו סבורים שגם בנטל זה לא עמדה העוררת.
- 27.8. נפנה לעמדת המשיב בסיכומיו אך נחדד, כי העוררת לא הביאה ראיות נדרשות ובראשן ראיות בנוגע ליחס בין החברות, הסכם הפעלה, דו"ח כספי בנוגע לסועדים בארוחת ערב (נזכיר כי נטען שאורחי המלון מקבלים הנחה ולכן אמורים להיות ברי זיהוי), מצהירים נוספים שיכלו לתמוך בעמדה ועוד.
- 27.9. העד מטעם העוררת לא הכיר מידיעה אישית את הנותנים ואף סתר את עצמו בנוגע למי מפעיל ומי הסועדים בארוחת הבוקר.
- 27.10. העדות גם סתרה את עמדת מנהל המסעדה, שהובאה על ידי החוקר. נזכיר, שגם הוא לא הובא לעדות להסביר את שאמר לכאורה.
- 27.11. מכל האמור עולה, כי הנכס מיועד בעיקרו לכלל הציבור.
- 27.12. נבהיר, כי בשורה התחתונה שוכנעו כי הנכס לא משמש "בעיקר" את "המתאכסנים בו" אלא בעיקרו משמש או לכל הפחות יועד לשמש כמסעדה.
- 27.13. נדגיש כי מדובר בהצטברם של דברים. סך כל הראיות הביאו אותנו למסקנתנו.
- 27.14. בנוגע לטענה של טפל ועיקר נפנה לס' 3.3.6 המחייב אבחון חלקים שונים במלון.
- 27.15. בנוגע לטענה העוסקת במלחמה הרי שהיא נטענה בהרחבת חזית ובעלמא ולא ניתן לקבלה.

מקור נורמטיבי

28. תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ו-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים) הגדירו "בית מלון-לרבות בית הארחה ואכסניה".
29. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע:
30. "בתי מלון...לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון. חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחוייבו לפי שימושם".

31. לשיטתנו מדובר במבחן מהותי ולא רק כמותי.
32. כלומר, לא מדובר במבחן נקודתי המתייחס אך ורק לכמות האורחים המשתמשים אלא לכלל הנסיבות המלמדות האם מדובר בנכס המשמש בעיקרו את המלון או שמה לא כך הדבר.
33. כך עלה במקרה דנן.

סוף דבר

34. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
35. העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך של 12,000 ש"ח.
36. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

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 60 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: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עוי"ד משה קורן

יו"ר: עוי"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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 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 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.
- דין**
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 לזהות 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 ש**פס"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**.

46. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"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 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' אדועי '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."

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 ולהיגיון "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: _____.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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 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 ובהר, 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 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 לדוגמה לא פורטו מועדים, גודל הנכסים, נתונים רלוונטיים לגבי שוכרי המשנה הנטענים ועוד מידע רלוונטי.
14. לא צורך 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 ("עיריית 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 אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדיון הערר להידחות.
27. השאלה הראשית הינה שאלת זהות המחזיק.
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 גם 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 חזקה 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 לזהות 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 ש**פס"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**.

41. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"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 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' 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 הסווג. 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 העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך של 20,000 ש"ח שישולם בתוך 30 יום.

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

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

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.
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 פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.

10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.

11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (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 לשימוש".

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 ומאי. 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 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.

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 המשופץ מוחזק על ידי חברת מנורה ולא העוררת.
- 26.5. החוקר נשאל שאלות בנוגע לתשריט שהוגש (ע/1) 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 אנו סבורים, כי צודק המשיב וכי הדין הערר להידחות.
28. השאלה הראשית הינה שאלת נטל ההוכחה.
29. מחד 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, אנו 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 שישולם בתוך 30 יום.

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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: "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 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 נחתמה ביום 5.7.18, דהיינו בתוך 90 היום (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 מחזיקה 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 התנדודתיות 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 אנו 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" אלה 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 בדל ראיה לתמוך בכך או טענות בנוגע להפחתת שטחים משותפים גם בנוגע לחדר 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 ש**פס"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, שכוונה "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**.

44. בנוסף למבחן לעיל נקבעו אף מבחנים וקריטריונים נוספים שעל מנהל הארנונה לשקול (ראו ע"ם 9401/06 ארגנטינה 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 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' אדועי '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 הסווג. 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: _____.

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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.
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 פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"ר).
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 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. 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 מכיוון שלא הוגשה השגה כדין, כי על פי הביקורת מ 18.3.18 הנכס במצב פיזי ועובדתי תקין. זאת ועוד, מכיוון 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.

דין

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/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: _____.

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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: "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 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 ("עיריית 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

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.

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" אלא 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 ש**פס"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"ם 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 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 ליעל 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"ם 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: _____.

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

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 קורן

יר"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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 נהלו בחוסר תום לב על ידי העוררת.
6. יובהר, כי העוררת הגישה עררים רבים תוך בקשה לדון בחלק מהם ביחד אך לא לאחדם ובחלק אחר לדון בנפרד.
7. ככלל 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 הפש"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 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 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 ("יעיריית תל אביב לא מקבלת הסכם שכירות של פחות משנה ולכן התנדודתיות 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 ש**פס"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"ם 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 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' אדועי '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."

48. 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").

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 : _____.

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

חבר : עו"ד משה קורן

יו"ר : עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית : ענת לוי

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: 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 ראייתי ובניגוד למצב המשפטי, הוגשו בקשות רבות לדחיית דיון, לא קוימו החלטות של הועדה, הוגשו עררים כפולים ובטענות חסרות שחר אך שדרשו בירור עובדתי, הוגשו עררים בלא שהיו בידי העוררת ראיות לתמוך בטענות, הורחבו חזיתות ועוד.
8. זאת בנוסף להתנהלות לא תקינה כגון איחורים לדיונים, אי קיום החלטות דיוניות וכיו"ב.

9. בדיעבד, ולאחר שנודע כי העוררת נכנסה להליכי פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"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 והגהה 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 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).
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 (ע/1) 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 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.
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: _____.

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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

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 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 קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

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.
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 פש"ר, ניתן להניח כי ניהול ההליכים בדרך זאת נועדו בכדי להימנע מתשלום הארנונה ולדחות את הקץ, שכן ידוע כי כל עוד עומדים הליכי הערר, מעוכבים הליכי הגביה של המשיב.
10. הנאמר לעיל נאמר בכדי ליתן רקע להחלטות ובכדי ליתן ביסוס לפסיקת ההוצאות, אך יובהר, כי בשורה התחתונה ההחלטות של ועדה נכבדה זאת ניתנות לגופן של הטענות.
11. כמו כן הדבר מוסבר לצורך הבנת מורכבות מתן ההחלטות והעיכוב בכתיבתן (זאת בנוסף לעיכובים אוביקטיביים כגון "תקופת הקורונה", מלחמת "חרבות ברזל" והליכי הפש"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 כדן, 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 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. 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, מכוון והעוררת 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 כדן, כי שטח הנכס חויב כדן, כי יש לחייב בגין שטחים משותפים לאור העובדה כי היא המחזיקה היחידה, כי הגג מחויב כדן 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.

דין

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: _____.

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

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס': 140025990

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

העוררת: רנטל פרופרטיז בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

צד שלישי: גן-אל נכסים והשקעות בע"מ

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב ישראל ב"ק 22א תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000284366 ח-ן ארנונה מס' 11107354 ששטחו 26 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה ונכס מס' 2000284356 ח-ן ארנונה מס' 11107353 ששטחו 197 מ"ר בסיווג מחסנים כללים.

לטענת העוררת, היא שכרה את הנכס מהצד השלישי וחדלה להחזיק בו ביום 19/3/2022. העוררת צירפה הודעות פקס שנשלחו למשיב בהן היא מודיעה על חדילת חזקה מיום 19/3/2022, 5/5/2023 ומיום 6/9/2023.

בתשובת מחלקת הארנונה מיום 9/10/2023 נכתב לעוררת כי לא נמצאו הודעות חדילה מטעמה לפני ההודעה מיום 6/9/2023. המשיב נענה לפניית העוררת והסיר את רישומה של העוררת כמחזיקה בנכסים ממועד הפנייה שבידיו, קרי – מיום 6/9/2023.

המשיב טוען בכתב התשובה לערר כי יש לדחות את הערר מאחר ולא קיבל פנייה קודמת מטעם השוכרת על חדילת חזקה והסיר את שמה בעקבות פנייתה הראשונה. המשיב ביקש להוסיף את בעל הנכס כמשיב נוסף להליך משום שהחלטת הוועדה עשויה להשפיע על חיובו בגין תקופת עבר.

ביום 19/5/2024 החליטה יו"ר הוועדה כך:

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

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

עניינו של הערר בטנת העוררת כי יש לקבל את הודעת החדילה שלה בנכס נושא הערר החל מיום 19/3/2022 על פי הודעות חדילה שצורפו לכתב הערר. המשיב טוען בכתב התשובה כי לא הגיעה לידי הודעת חדילה של העוררת אלא ביום 6/9/2023 וכי ממועד זה הוסר שמה של העוררת מרישום החזקה בנכס.

מאחר ומדובר בבקשה להסרת רישום העוררת באופן רטרואקטיבי, וכאמור בסעיף 8 לכתב התשובה של המשיב, אני מורה על צירוף בעל הנכס כצד שלישי לתיק.

העוררת תמציא העתק מכתב הערר, מכתב התשובה לערר והעתק מהחלטה זו לידי בעל הנכס ותמציא אישור מסירה לתיק הערר.

בעל הנכס יגיש תגובה לתיק הערר ויודיע האם הוא מסכים להסרת שמה של העוררת כמחזיקה בנכס החל מיום 19/3/2022 ו/או בכל מועד אחר בתוך 14 יום ממועד קבלת החומר מידי העוררת.

החלטה זו ניתנת חלף דיון מקדמי."

ביום 24/9/2024 המציאה העוררת אישור משלוח בדואר רשום לצד השלישי. ביום 25/9/2024 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי על העוררת לצרף אישור מסירה ולא אישור משלוח וציינה כי היא ממתינה לעמדת בעל הנכס.

ביום 12/11/2024 ניתנה החלטה נוספת על ידי יו"ר הוועדה כי על העוררת להמציא אישור מסירה לבעל הנכס.

ביום 3/12/2024 הגיש המשיב בקשה לזירוז ניהול הערר וביקש לתת הוראות בדבר המשך ניהול ההליך. ביום 4/12/2024 החליטה יו"ר הוועדה כי הערר ייקבע לדיון מקדמי בנוכחות הצדדים.

ביום 29/1/2025 הגישה העוררת בקשה לדחיית מועד הדיון הקבוע ליום 5/2/2025. הדיון נדחה כמבוקש.

לאחר שהוגשה בקשה נוספת לדחיית מועד דיון הקבוע ליום 19/3/2025, החליטה יו"ר הוועדה ביום 17/3/2025 כי הדיון יידחה, אך לא תהיינה דחיות נוספות בשים לב לעומס המוטל על הוועדה והזמן הממומן מכספי ציבור. עוד נקבע כי העוררת תודיע עד ליום 18/3/2025 בשעה 12:00 האם ניתן לתת החלטה על סמך החומר בתיק הערר.

ביום 18/3/2025 הוגשה תגובה מטעם העוררת, אליה צירפה תכתובת ווטסאפ עם נציג בעל הנכס. בעקבות כך, ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי לאור ההודעות שצירפה העוררת הדיון הקבוע ליום 19/3/2025 יבוטל והמזכירות תזמן דיון בנוכחות העוררת ונציג בעלת הנכס - אלון. נקבע כי באחריות השוכרת להמציא את זימון הדיון לבעל הנכס.

ביום 18/3/2025 הוגשה בקשה מטעם המשיב למחיקת הערר על הסף לאור התנהלות העוררת שפעלה, לטענתו, לדחייה חוזרת ונשנית של הערר. באותו יום ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה כי כפי שנקבע ביום 18/3/2025 ייעשה ניסיון נוסף ואחרון לקיים דיון בנוכחות העוררת ונציג בעל הנכס, כדי לוודא שלא נגרם לעוררת עיוות דין. עוד נקבע כי ככל שהדבר לא יצלח – התיק יועבר למתן החלטה וייפסקו הוצאות ההליך.

ביום 23/4/2025 התקיים דיון מקדמי בערר. נציגת העוררת התייצבה לדיון אולם בעל הנכס ו/או נציגו לא התייצבו. נציגת העוררת הציגה בפני הוועדה את התכתובת עם נציג בעל הנכס במכשיר הנייד שלה. העוררת הצביעה על אישור מסירה של הודעת חדילה שנשלחה בפקס למשיב עוד ביום 19/10/2022. הוסכם כי המשיב אכן העביר את החזקה על שם הבעלים בהמשך לפנייה נוספת של העוררת ביום 6/9/2023. בסיום הדיון נקבע כי התיק יועבר למתן החלטה.

ביום 27/4/2025 המציאה העוררת העתק מן התכתובת עם נציג בעל הנכס שהוצגה בדיון ואת אישור משלוח החלטת הוועדה בדואר רשום. ביום 30/4/2025 קבעה יו"ר הוועדה כי התיק יועבר למתן החלטה.

מכאן החלטה זו.

מתכתובת הווטסאפ שהוצגה על ידי העוררת עולה כי היא פנתה לבעל הנכס שוב ושוב בבקשה לאשר להסב את חיוב הנכס על שמו החל ממועד פינוי הנכס. רוב הודעותיה לא נענו. ההודעה הרלוונטית לענייננו מטעמו של נציג בעלת הנכס דאז הינה מיום 19/9/2024 כלהלן: **"היי אתם לא רשומים כמחזיקים. מאז שעזבתם, הנכס נמכר לצד ג' והארנונה עברה על השם שלו. לדעתי הרישום שלכם נשאר עד החלפת הבעלויות כי הותרתם שם ציוד רב ורוכש הנכס נאלץ להביא קבלן שיפנה את הכל".** מכאן ואילך העוררת העבירה לבעל הנכס את החלטות הוועדה ולא זכתה למענה.

בפני הוועדה אישור קבלת פקס ששלחה העוררת לעירייה מיום 19/3/2022 ובו היא מודיעה על חדילת חזקה בנכס. מדובר בראשית ראייה לכך שהעוררת עזבה את הנכס במועד זה, והיא אינה מתיישבת עם טענת נציג בעל הנכס כי העוררת לא פינתה את חפציה, וממילא המשיב לא טען זאת אלא טען כי לא קיבל הודעה מוקדמת יותר מטעם העוררת.

באופן חריג, בפני הוועדה אישור משלוח בפקס של הודעת חדילה מטעם השוכרת מיום 19/3/2022. באופן חריג, אין בפני הוועדה התייחסות / עמדה כלשהי מטעם בעלת הנכס שמודעת לדיון בפני הוועדה ולא השמיעה את עמדתה אלא בפני העוררת בהודעה מעורפלת שתוכנה אינו מתיישב עם הודעת המשיב.

בשים לב לכך שהמשיב הסכים להעביר את החזקה על שם בעלת הנכס ממועד פניית העוררת ביום 6/9/2023, ולכך שבפנינו אישור משלוח הודעת החדילה למשיב עוד ביום 19/3/2022, ולערפול בתשובת בעל הנכס לעוררת, **החלטנו לקבל את הערר.**

רישום החזקה בנכס יועבר על שם בעלת הנכס דאז, גן אל נכסים בע"מ החל מיום 19/3/2022.

לבעל הנכס שמורה הזכות להגיש השגה כנגד החיוב.

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום _____.

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

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

חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

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

העוררים: 1. רפאל אדלר
2. ב.נת. ושות'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב הרצל 93 בתל אביב, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000092629/
2000092634 ח-ן 11180348/11180349 (להלן: "הנכס").

על קצה המזלג החלטה זאת עוסקת בטענת העוררים כי "אינם מחזיקים".

רקע

1. ביום 4.4.22 הוגש הערר. שם נטען על ידי העוררים כי אינם מחזיקים.
2. בערר עצמו נטענו עוד מספר טענות כגון בנוגע לחיוב רטרואקטיבי ועוד טענות נוספות, אך בשלב הסיכומים צמצמו העוררים את טענותיהם לטענת "אינני מחזיק".
3. הרקע לערר נמצא בהודעת המשיב מיום 17.3.21 (נספח 4 לערר) שם הודיע המשיב לעוררים כי ממסמכים שהומצאו למשרדו עולה כי העוררים רכשו את הנכס ולכן ניתנה הוראה לרשום אותם כמחזיקים וזאת 7 שנים אחורה, כלומר מיום 17.3.14 ואילך.
4. העוררים חולקים על כך וטוענים כי הם לא החזיקו הנכס גם אם רכשו אותו בעבר.
5. העוררים טענו כי את הנכס מחזיק צד ג' בשם מעייני, שהפעיל במקום, בעצמו או באמצעות אחרים בית בושת. העוררים אף הפנו למספר הליכים משפטיים, שהתנהלו למולו ולמול העירייה שמהם ניתן ללמוד כי כך המצב.
6. ביום 11.7.22 הוגש כתב תשובה. בכתב התשובה נטענת טענת דחייה על הסף עקב איחור ועוד.
7. כבר כעת יצוין, כי ממילא ניתנה הארכת מועד להגשת הערר על ידי הועדה ולכן טענה זאת נדחית.

8. יתר הטענות אינן רלוונטיות, שכן העוררים צמצמו את המחלוקת לשאלה אחת.
9. בהקשר של החזקה טען המשיב, בכתב התשובה, כי מכוון שידוע היה לעוררים כי המחזיק הרשום אינו המחזיק הנכון חלה עליו חובה לפעול.
10. ביום 2.8.22 התקיים קדם משפט והצדדים הופנו להוכחות.
11. המשיב לא הגיש תצהירים מטעמו.
12. ביום 20.12.22 התקיים דיון הוכחות.
13. הצדדים הגישו סיכומיהם במסגרתם טענו העוררים, כי ברור ממכלול הראיות שהם לא החזיקו בנכס עד ליום 9.7.2020.
14. המשיב חזר בסיכומיו על הטענה כי המשיב לא ידע מי המחזיק בפועל וכי העוררים, כבעלים, הם המחזיקים אלא אם הודיעו על שינוי.

דין

15. לאחר בחינת עמדות הצדדים אנו סבורים, כי צודקים העוררים בטענותיהם ודין הערר להתקבל:
 - 15.1. מבחינה פרוצדורלית, המשיב ויתר על הגשת ראיות מטעמו ולכן כל שהוביל את המשיב לשינוי עמדתו נותר לוט בערפל.
 - 15.2. כל שיש לנו לפיכך היא עמדת העוררים.
 - 15.3. העוררים טענו כי החזקה הגיעה לידיהם ביום 9.7.2020.
 - 15.4. לא הוצגה לנו כל הוכחה כי טענה זאת אינה נכונה.
 - 15.5. ממכלול המסמכים ובעיקר מתוך ההחלטות של בתי המשפט הנכבדים עולה תמונה, כי בנכס החזיקו צדדי ג' כלשהם, ככל הנראה מטעמו של מר מעייני, שהפעילו במקום בית בושת. כך או אחרת די ברור כי בנכס לא החזיקו העוררים.
 - 15.6. העוררים לא קפאו על השמרים אלא פעלו לפנות את הנכס באמצעות המשטרה ובאמצעות בתי המשפט הנכבדים עד שהצליחו כאמור לעיל ביולי 2020.
 - 15.7. די היה בכך בכדי לקבל את הערר.
 - 15.8. ברם, נחוצות עוד מספר מילים:

- 15.9. בשונה ממצב שבו המחזיק הרשום היה העוררים והם אלא שמבקשים לשנות את החזקה לצד ג' כזה או אחר (שוכר, פולש וכיו"ב) במקרה דנן המשיב מיוזמתו פעל לשנות את המחזיק הרשום.
- 15.10. במכתב מיום 17.3.21 טען המשיב "בהתאם למסמכים שהומצאו למשרדנו..." התברר לו כי הנכס נמכר ולכן הוא משנה את החזקה 7 שנים אחורה.
- 15.11. ראשית- מקריאת המכתב עולה כאילו צד ג' כלשהו המציא למשיב מסמכים. שנית- עולה, כי מעבר לשינוי בעלות לא נטענה אפילו הטענה במכתב כאילו היה שינוי בחזקה. זאת ועוד לא ברור מהו מועד המכירה וכיו"ב.
- 15.12. כאמור לעיל, לא הגיע נציג של המשיב להעיד לגבי המידע שהגיע והסיבה לשינוי החזקה. קיבלנו תשובות מב"כ המשיב אך כמובן שאין בהן בכדי להוות תחליף לעדות מסודרת. יתרה מזאת, על פי ההלכה, אי הבאת עד רלוונטי מקימה חזקה כי עדותו הייתה תומכת בעמדת הצד שכנגד.
- 15.13. ב"כ המשיב הפנה למסמכים שהעוררים הציגו (מסמכי בית המשפט), ברם עיון במסמכים אלו רק חיזקו את המסקנה כי החזקה בנכס לא הייתה בידי העוררים עובר למועד שצוין לעיל.

סוף דבר

16. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
17. המשיב ישא בהוצאות העוררים בסך 7,500 ש"ח.

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 60 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: רוי"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי