



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

תאריך : יז באדר תשפא
01.03.2021
מספר ערר : 140022022 / 14:25
מספר ועדה : 12226

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

נבות אייל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11091526
מספר חוזה: 991765
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 105
ע"י ב"כ עו"ד : עורכי דין נבות את נבות

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: נבות אייל
ב"כ העורר/ת עו"ד : נבות אייל

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אני משאיר לוועדה את שיקול הדעת בעניין צירוף התגובה לתשובת המשיב.

העורר: המחסן היה מאז ומתמיד רכוש משותף ומעולם לא הוצמד לאחת הדירות. אבי נפטר בשנת 2007. עד שנת 2007 אבי השתמש במחסן במשך כ-20 שנה. אני הצטרפתי למשרדו של אבי כשכיר ב-1996 יחד עם אחי. בהסכמת יתר הדיירים אבי עשה שימוש במחסן כארכיב. הפכתי לעצמאי בשנת 2005 אבל לא עשיתי שימוש במחסן. התיקים של אבי נותרו במחסן. משנת 2005 אני אכסנתי את התיקים שלי בתוך המשרד. בשנת 2014 עברתי למשרד אחר והתיקים נותרו במחסן, אחי עזבו למשרד אחר. אף אחד לא נכנס למחסן, אבי קיבל ארנונה עסקית למחסן וזוהי הארנונה ששולמה כל השנים. החל מיום 12.7.2020 הנכס עומד ריק לחלוטין וסגור.

ב"כ המשיב:



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

תאריך : יז באדר תשפא
01.03.2021
מספר ערר : 140022022 / 14:25
מספר ועדה: 12226

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חשבון לקוח: 11091526
מספר חוזה: 991765
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 105

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שהתברר בדיון שהעורר לטענתו פינה את הנכס ביולי 2020 וממועד זה ועד ינואר 2021 קיבל פטור מנכס ריק הרי שלמעשה לא נותרו סוגיות שעלינו להכריע בהן.

לפיכך הערר יימחק ללא צו להוצאות.

מוצע לעורר לוודא שבקשתו לשינוי מחזיק התקבלה בעירייה וכי הוא אינו רשום עוד כמחזיק בנכס. זאת לאור טענתו שמדובר בנכס משותף.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.03.2021.

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

חבר: רו"ח מלי אורלי

חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ליטל כליפה



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

תאריך : יז באדר תשפא
01.03.2021
מספר ערר : 140022160 / 13:43
מספר ועדה : 12226

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

כהן רחמים שלום יוסף דרכון COHEN EMANUEL SHALOM, [REDACTED]
דרכון [REDACTED], כהן אלברטו דרכון [REDACTED] 8, כהן מצליח שלום דרכון [REDACTED]
חשבון לקוח: 11120040
מספר חוזה: 1026628

כהן רחמים שלום יוסף דרכון COHEN EMANUEL SHALOM, [REDACTED]
דרכון [REDACTED], כהן אלברטו דרכון [REDACTED] 8, כהן מצליח שלום דרכון [REDACTED]
חשבון לקוח: 11120039
מספר חוזה: 1026625
כתובת הנכס: נחלת בנימין 44
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כהן רחמים שלום יוסף, COHEN EMANUEL SHALOM, כהן אלברטו, כהן מצליח שלום, - לא נוכחים דוד משה – איש אחזקה בבניין.
ב"כ העורר/ת עו"ד : מאיר ורטהיימר

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אנו עומדים על טענתנו הן לעניין הנכס שמספרו 293 והן לעניין נכס שמספרו 119 בנוגע לכך שמדובר בנכס שאינו ריק ולכן אינו זכאי לפטור.

ב"כ העורר: לגבי הביקורת ב20/8 נמצא שם טלוויזיה שבורה וכיסא קטן, הדלתות לא היו מחוברות אך הן חלק מהנכס. כשהגיע הפקח הוא לא אמר לאיש האחזקה שהתלווה שאם הוא רק יוציא את החפצים אז יהיה מדובר בנכס ריק. מבלי לגרוע מכך בעקבות זה שלח אחד האחים (כולם תושבי אנגליה) בקשה לקיום ביקורת נוספת לאור זה שהחפצים הבודדים פונו. בתחילת אוקטובר הייתה ביקורת והמבקר אישר שהנכס ריק. לא קיבלנו את הדוח.

ב"כ המשיב: אני מאשר שביום 18.10.2020 נערכה ביקורת נוספת בנכס 119 והנכס נמצא ריק. אני אבדוק האם העורר זכאי לפטור מנכס ריק החל מאוקטובר.

ב"כ הצדדים: אין לנו התנגדות שהוועדה תקבל החלטה על יסוד המסמכים הנמצאים בתיק.

ב"כ המשיב: לאחר בדיקה שערכתי מתברר שהבעלים של הנכס שמספרו 119 ניצל עד כה כחודש אחד של פטור מתוך השישה. לאור זאת נסכים כפשרה להעניק פטור החל מיום 1.10.2020 בהתאם לתקנה 13 עד למיצוי הפטור.

ב"כ העוררת: אנו מסכימים לפשרה המוצעת ביחס לנכס 119. ביחס לנכס שמספרו 293 אנו עומדים על טענתנו שהפטור לא נוצל.



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

תאריך : יז באדר תשפא
01.03.2021
מספר ערר : 140022160 / 13:43
מספר ועדה: 12226

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד פרינץ רוית
חבר: כלכלן ויינריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת:

חשבון לקוח: 11120040
מספר חוזה: 1026628

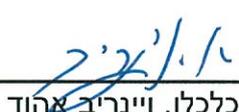
חשבון לקוח: 11120039
מספר חוזה: 1026625
כתובת הנכס: נחלת בנימין 44

החלטה

הואיל ואין מחלוקת בין הצדדים שנכס מספר 293 היה ריק החל מחודש אוגוסט 2020 הרי שאין לוועדה מה להכריע בעניינו. המשיב יתן לנכס הנ"ל פטור ככול שהפטור לא נוצל בידי העורר. טענות העורר ביחס לפטור ידונו במסגרת המשפטית המתאימה לכך ולא במסגרת הוועדה שאינה מוסמכת להכריע בשאלה האם הפטור נוצל או לא.

לאור הסכמת הצדדים דלעיל יתן פטור לנכס ריק לנכס שמספרו 119 למשך חמישה חודשים החל מיום 1.10.2020.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.03.2021.


חבר: רוח מלי אורלי


חבר: כלכלן, ויינריב אהוד שכנא


יו"ר: עו"ד פרינץ רוית

שם הקלדנית: ליטל כליפה



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

תאריך : כז באדר תשפא
11.03.2021
מספר ערר : 140022157 / 12:40
מספר ועדה: 12233

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת:

דני מזרחי דיזיינס בע"מ חברה פרטית, מזרחי דניאל תעודת זהות [REDACTED]
אלמוג עדי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10974913
מספר חוזה: 868749
כתובת הנכס: הא באייר 30
ע"י ב"כ עו"ד : נדם עו"ד ירון

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מזרחי דניאל, דני מזרחי דיזיינס בע"מ, אלמוג עדי-לא נוכח
ב"כ העורר/ת עו"ד : נדם ירון- לא נוכח

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

השעה 12:45 ואין התייצבות מטעם העוררת.
הבוקר בשעה 10:15 הוגשה בקשה לדחיית מועד הדיון שהיה קבוע לשעה 12:10, מן הנימוק
כי "ב"כ העוררת לידיו את הזימון לדיון...לפני מס' ימים".
יו"ר הוועדה החליטה כי הנימוק המופיע בבקשה לא מצדיק דחיית הדיון בהתראה שכזו וכי הדיון
מתקיים במועדו.
העוררת וב"כ עשו דין לעצמם ולא התייצבו לדיון.

בנסיבות אלה הערר נמחק.
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.03.2021.

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 החלטה.

חבר: עו"ד פלדמן אהוד מרדכי
שם הקלדנית: ליטל כליפה

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



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

תאריך : ב בניסן תשפא
15.03.2021
מספר ערר : 140022243 / 12:52
מספר ועדה : 12234

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

העורר/ת:

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

- ד ג -

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

נוכחים:

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

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

פרוטוקול

ב"כ העוררת: לא קיבלתי העתק מכתב התשובה שהוגש ע"י המשיב.

ב"כ המשיב: בשורה התחתונה הייתה החלטה בשאלת הסכסוך בין העורר למר אוחיון. הועדה ברשותו של עו"ד אלון צדוק הכריעה שהעירייה תרשום את מר אוחיון כפוף להצגת הסכמי שכירות שיניחו את דעתה של העירייה. בפועל הוצגו הסכמים ויש נכסים שהעירייה העבירה ע"ש מר אוחיון והנכס שבנדון לא נכלל בנכסים אלו, שכן לא הוצג לגביו הסכם שכירות. בנוסף, אין בסמכות הוועדה לבחון את אופן היישום של החלטות קודמות שנתנו הוועדות. ככל ויוצג לנו הסכם שכירות ע"י העורר נבחן את הנושא כפי שעשינו. הערר הזה הוגש בשנת 2020 והוא מתייחס לשנת 2019. לא ניתן להגיש השגה או ערר היום על חיובים של 2019.

ב"כ העוררת: הערר הזה מתייחס לכל החיוב שבדיעבד העירייה מטילה על יעקב עובדיה שלראשונה ראינו אותו באותו מסמך שצרפתי לערר, הטבלה ששלחה העירייה מיום 1/8/2020. לראשונה ראינו שאת הנכס 600 העירייה מחייבת בשנת 2020 בדיעבד החל משנת 2011 בניגוד להחלטת הוועדה של עו"ד אלון צדוק ובניגוד להסכם השכירות שהמצאנו ובניגוד לעובדה שעל הנכס היא כבר חייבה את אוחיון לפחות עד שנת 2016 בהוצאת שומות ודרישות תשלום.
הומצאו למשיבה הסכם שכירות והסכם הארכת הסכם השכירות עם דודו אוחיון. ההסכם איתו מיום 30/10/12 שהוא מתייחס למכלול נכסים שדודו אוחיון שכר

במתחם של יעקב עובדיה. מפנה למכתב של העירייה שמהווה חלק מהערר, של גבי קדוש, מפנה לסעיף 2. מחודש אוקטובר 2012 ועד לחודש דצמבר 2019 החזיק את הנכס דודו אוחיון. החל מינואר 2020 הנכס חזר לידי העורר.

ב"כ המשיב: אבקש להפנות לכתב התשובה לערר שם פורטה טענת המשיב, ההשגה לא הוגשה על הודעת חיוב ולכן איננה השגה.

ב"כ העורר: לטענת העורר יש לוועדה סמכות לדון בהשגה ובערר, שכן הודעת החיוב נמסרה לנו לראשונה באוגוסט 2020 וממנה למדנו גם העל החיובים גם משנות העבר.

ב"כ המשיב: הטבלה המדוברת אינה הודעה בדבר חיוב בארנונה כללית שעליה מדבר חוק הערר אשר בגינה ניתן להגיש השגה. מדובר בטבלת ריכוז חשבונות ללקוח. לא ייתכן שכל פעם שלקוח יבקש מידע בענייני הדבר יקים לו זכות השגה בניגוד למועדים הקבועים בחוק. טבלה זו אינה הודעה על ארנונה כללית ועל כן ה"השגה" שהעורר הגיש גם לא נענתה ע"י מנהל הארנונה מאחר וזאת אינה השגה ונענתה ע"י מנהל מחלקה, ועל כן כלל אין זכות להגיש ערר ומשכך יש לדחות את הערר על הסף.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בניסן תשפא
15.03.2021
מספר ערר : 140022243 / 12:52
מספר ועדה: 12234

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

העורר/ת: עובדיה יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר שעיינו במסמכים בתיק ושמענו את טענות הצדדים, אנו סבורים שהצדק עם המשיב. מן הערר עולה וכך גם מדברי ב"כ העורר שההשגה הוגשה בהתייחס לטבלה שנשלחה לעורר ככל הנראה מחודש אוגוסט 2020. כטענת המשיב אין בטבלה זו כדי הודעת חיוב בארנונה המקימה זכות להגשת השגה עפ"י חוק, ממילא לא קמה הזכות להגשת ערר. בהקשר זה נציין את התשובה שהשיב מר קדוש מנהל יחידה ל"השגה" מיום 22/9/2020 (נספח א לכתב התשובה לערר) במסגרתה נדחו טענות העורר ולא צוין שם כי לעורר זכות להגשת ערר. למותר לציין כי ככל שיש לעורר טענות ביחס לחיובי עבר ו/או ביחס ליישום החלטות קודמות של ועדות ערר, הרי שטענות אלה יש לעלות במסגרת עתירה מתאימה לביהמ"ש, הוא בעל הסמכות לדון בטענות אלה. נוכח נימוקים אלו אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 15.03.2021.

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

חברה: רו"ח מלי אורלי

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד בניסן תשפא
17.03.2021
מספר ערר : 140022294 / 11:56
מספר ועדה : 12236

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

העורר/ת:

גולוב יעקב תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11140409
מספר חוזה: 1043673
כתובת הנכס: 6 454

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: גולוב יעקב – לא נוכח
ע"י יופה כח: וינשטין אליהו

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

פרוטוקול

נציג העורר: הגשתי יפוי כח של העורר בפני נציג קונסולרי בנויורק. אני נשוי לאחותו ואייצג אותו בערר.

ב"כ המשיב: על אף הנסיבות החריגות קיים קושי שהאדון שהתייצב בפנינו ייצג את העורר הן לאור חוק לישכת עוה"ד והן לאור פסיקת ביהמ"ש בעניין לבנת פורן לפיהם רק עו"ד יכולים לייצג בעלי דין.

נציג העורר: לאחר שקבלתי הסבר מפורט מאת ב"כ המשיב על הרציונל שבסיס תקנה 12 לתקנות ההסדרים ולאחר שהעורר קיבל את מלוא ההנחה בגין נכס ריק אבקש למחוק את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בניסן תשפא
17.03.2021
מספר ערר : 140022294 / 11:56
מספר ועדה: 12236

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

העורר/ת: גולוב יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

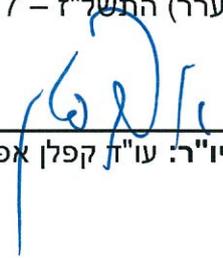
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 17.03.2021.

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


חבר: ישראלי יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בניסן תשפא
22.03.2021
מספר ערר : 140022372 / 12:55
מספר ועדה: 12238

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חבס יפה הרצליה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10667280
מספר חוזה: 533936
כתובת הנכס: חנינת 5

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: עזבון חבס יפה הרצליה ז"ל
אביב שמש - היורשת
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העוררת: הבנתי כי יש להעביר לעירייה צו קיום צוואה על מנת שהעירייה תעביר את הנכס משם אמי המנוחה ע"ש כל היורשים. כמו כן הבנתי כי הבקשה לפטור בגין נכס לא ראוי למגורים איננה רלבנטית למקרה זה. אני מבקשת שהעירייה תיתן גם ליורשים 6 חודשים פטור של נכס ריק.
לאור האמור לעיל מבקשת למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

תאריך : ט בניסן תשפא
22.03.2021
מספר ערר : 140022372 / 12:55
מספר ועדה: 12238

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: חבס יפה הרצליה

- נ ג ד -

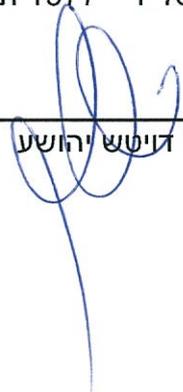
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק כמבוקש ע"י העוררת וללא צו להוצאות. מומלץ לעוררת להמציא את צו קיום הצוואה ולפעול על מנת שהנכס ירשם ע"ש היורשים כולם וכן מומלץ לעוררת לפנות בבקשה לקבלת פטור בגין נכס ריק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.03.2021.

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

 חבר: עו"ד פלדמן אהוד	 חבר: וינריב אודי, כלכלן	 יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
שם הקלדנית: ענת לוי		



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

תאריך : יא בניסן תשפא
24.03.2021
מספר ערר : 140022084 / 11:35
מספר ועדה: 12240

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לגופרה בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11089821
מספר חוזה: 989965
כתובת הנכס: כיכר צינה דיזנגוף 6

לגופרה בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11123145
מספר חוזה: 1025555
כתובת הנכס: כיכר צינה דיזנגוף 6

- ד ג נ -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום**

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: לגופרה בע"מ – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום**

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אל אף העדר התייצבות מטעם העוררים, המשיב מודיע כי הוא מקבל את הערר, כך שהאדונים גולן דהאן ויואש עמר ירשמו כמחזיקים בנכס ממועד הפניה 29/7/2020 וכן בטענה לביטול חיוב שטח הגלריה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בניסן תשפא
24.03.2021
מספר ערר : 140022084 / 11:35
מספר ועדה: 12240

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לגופרה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

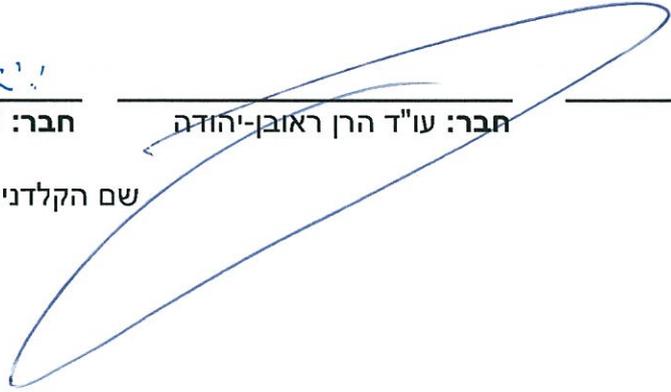
החלטה

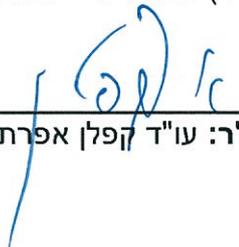
בהסכמת המשיב הערר מתקבל. שם המחזיק בנכס ישונה לגולן דהאן ויואש עמר. שטח הגלריה בנכס יבוטל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 24.03.2021.

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


חבר: ישראלי יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140020775
140021550

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: אריאל אבקסיס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב קיבוץ גלויות 45, שטחו 51 מ"ר והוא מחויב בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר והתליכים שבפני הועדה

ביום 18.8.2019 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק (נספח א' לסיכומי המשיב).

ביום 7.10.2019 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר"). העורר אינו מיוצג בידי עו"ד.

ביום 18.12.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 23.12.2019 נערך דיון בפני ועדת הערר בסיומו ניתן צו להגשת תצהירים.

ביום 21.1.2020 הגיש העורר הודעה מטעמו בצירוף צילומים ומכתבים מטעם שני עדים. המשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה אליו צורף דוח ביקור בנכס מיום 15.8.19 ("דו"ח החוקר").

ביום 11.5.2020 נערך בתיק דיון הוכחות במהלכו נתקר העורר, מר רוני אבצוג מטעם העורר ומר חנן אמיר מטעם העורר.

העורר ויתר על חקירת החוקר מטעם המשיב ועל הגשת סיכומים, תוך הפנייה לערר (ראה פרוטוקול מיום 22.6.2020).

המשיב הגיש סיכומים.

בהסכמת הצדדים אוחדו העררים שבכותרת (החלטה מיום 17.6.2020).

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם הנכס שבנדון מתאים לסווג "בניינים המשמשים למגורים" בהתאם לסעיף 2 לצו הארנונה.

עררים מס': 140020775
140021550

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: אריאל אבקסיס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב קיבוץ גלויות 45, שטחו 51 מ"ר והוא מחויב בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

התשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 18.8.2019 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק (נספח א' לסיכומי המשיב).

ביום 7.10.2019 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר"). העורר אינו מיוצג בידי עו"ד.

ביום 18.12.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 23.12.2019 נערך דיון בפני ועדת הערר בסיומו ניתן צו להגשת תצהירים.

ביום 21.1.2020 הגיש העורר הודעה מטעמו בצירוף צילומים ומכתבים מטעם שני עדים. המשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה אליו צורף דוח ביקור בנכס מיום 15.8.19 ("דו"ח החוקר").

ביום 11.5.2020 נערך בתיק דיון הוכחות במהלכו נתקרה העורר, מר רוני אבצוג מטעם העורר ומר חנן אמיר מטעם העורר.

העורר ויתר על חקירת החוקר מטעם המשיב ועל הגשת סיכומים, תוך הפנייה לערר (ראה פרוטוקול מיום 22.6.2020).

המשיב הגיש סיכומים.

בהסכמת הצדדים אוחדו העררים שבכותרת (החלטה מיום 17.6.2020).

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם הנכס שבנדון מתאים לסווג "בניינים המשמשים למגורים" בהתאם לסעיף 2 לצו הארנונה.

יש לציין כי במסגרת כתב הערר ביקש העורר לסווג את הנכס בסווג של חדר עבודה לאמן בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה ולחילופין כבית מגורים, ואולם במסגרת דיון ההוכחות צמצם את החלופה הראשונה, לאחר שהוסבר לו על ידי הועדה שאינו עומד בקריטריונים לקבל סווג של חדר אומן.

טענות העורר

1. לטענת העורר, הוא עוסק באומנות ועושה שימוש בנכס אותו שכר כסטודיו לאומנות.
2. העורר מתגורר בנכס בחלק מן השבוע כאשר בחלק השני הוא מתגורר ביישוב שמעה.
3. הנכס כולל את כל האמצעים הדרושים למגורים: מטבח, מקרר, שירותים, מקלחת, ארון בגדים, מיטה ועוד.
4. הסיבה שהנכס אינו מעוצב לגמרי כבית מגורים נעוצה בכך שהעורר הוא סקסולוג ומקבל מדי פעם לפעם מטופלים בנכס.

טענות המשיב

5. לטענת המשיב, הנכס אינו משמש את העורר למגורים אלא משמש אותו בעיקר כסטודיו. העורר עצמו הודה בכך במסגרת כתב הערר. העובדה שהעורר ביקש תחילה לסווג את הנכס כחדר אומן ולאחר מכן שינה את הסיווג למגורים היא עילה לדחיית הערר.
6. למרות האמור על ידי העורר, הוכח שהנכס משמש בעיקר כקליניקה לטיפולים, כלומר משמש בעיקר לפעילות עסקית ולא מגורים.
7. הואיל והוכח שהנכס משמש כחדר אומן ובנוסף כקליניקה לטיפולים, ברור שאין ליתן לו סווג של מגורים.
8. בית המשפט מבחין בין דירה שעשויה לשמש כדירת מגורים לבין דירה המשמשת בפועל למגורים, כאשר המבחן הוא השימוש בפועל. העובדה שבתעודת הזהות של העורר נרשם כי מקום המגורים הוא מושב שמעה אומרת דרשני.
9. המשיב מפנה לפסק הדין בעניין רולדין שם נקבע, שהעובדה שבעל מקצוע הציב בעסקו מיטה ואמצעי חימום מזון אינה מעידה על כך שמדובר במגורים לצרכי ארנונה. בדומה לכך יש לראות בנכס של העורר לכל היותר חדר מנוחה שם ישן העורר בחלק מימי השבוע. כאשר מתקיים בנכס שימוש עסקי, אף אם בחלקו, יש לסווגו כעסק מסחרי. הדבר נכון מקל וחומר מקום שבו אין הפרדה בין השימוש, כמו כאן.

דיון והכרעה

10. כידוע, חיוב בתשלום ארנונה בהתאם לשימוש הנעשה בנכס בפועל (ראו: תקנה 1 לתקנות ההסדרים; ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נ"ז(3) 337 (2003)). מכאן, שעל מנת לקבוע את הסיווג המתאים לנכס שבנדון יש לקבוע תחילה מה הוא השימוש שנעשה בפועל בנכס. הראיות שהוצגו בפנינו בעניין זה הן כדלקמן:

העובדות שנכללו בכתב הערר:

- העורר שוכר את הנכס מחודש אפריל 2019.
- הייעוד העיקרי לשכירת הנכס היה על מנת שישמש כסטודיו לאומנות. לכן, הנכס מלא ביצירות אומנות של העורר.
- העורר מתגורר בנכס מחצית מהשבוע.

- העורר עוסק למחייתו כמטפל – סקסולוג ומרצה. בשעות הערב העורר מקבל בנכס מטופלים.
- לעורר כתובת נוספת ביישוב שמעה שם הוא מתגורר במחצית השנייה של השבוע.
- לטענת העורר לא הצליח לשנות את כתובת המגורים בתעודת הזהות לתל-אביב שכן היא "אינני מרכז חיי".

במסמך שהוגש חלף תצהיר עדות ראשית מוסיף העורר ומפרט כי בנכס יש מיטה, כלי מיטה, שירותים, מקלחת, כלי רחצה, מטבח, מקרר, תנור, מזגן, שולחן גיהוץ, 3 ארונות, בגדים וכלי עבודה.

- העורר טוען כאמור הי הוא "חי ומתגורר בנכס" וזהו השימוש העיקרי שנעשה בו

העובדות העולות מדו"ח הביקורת:

- בנכס נצפו ספה, שולחנות, כני ציור, שולחן ועליו צבעים, מטבח הכולל מתקן מים, מצרכי מזון, קופסא עם מוצרי טואלטיקה, חדר רחצה שבו מוצרי טואלטיקה, שידה הכוללת מצעים ובגדים. בנכס לא נצפה מקרר אך העורר אמר שהזמין מקרר. בנכס לא צפתה מיטה. העורר טען שהוא ישן על הספה.
- מן הצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת נראית דירה יחסית ריקה, כאשר בצידו האחד של הסלון יש פינת ישיבה הכוללת ספה, כורסא ושולחן. פינת הישיבה נראית כמו פינה שנועדה לקבלת לקוחות העורר לטיפול. באזור זה תלויות כ- 15 תעודות ממסוגרות על הקיר.
- "שידת הבגדים" היא למעשה שידת הטלויזיה. מן הצילומים עולה שיש בה כמות מועטה מאוד של בגדים.
- בצילומים לא נראו כלי אוכל ואו כלי הגשה במטבח.

מחקירת העורר עלו העובדות הבאות:

- העורר מתגורר בשמעה שלושה ימים בשבוע (ו', שבת, א') ובימים ב'–ה' מתגורר בנכס בתל-אביב.
- העורר מתגורר בנכס בגפו.
- העורר אינו מחזיק תיבת דואר בנכס כי באיזור מתגוררים נרקומנים והוא "לא בונה" על קבלת דואר לשם.
- השימוש העיקר בנכס הוא כסטודיו לאומנות ולכן שכר את הנכס. הנכס לא נשכר כדירת מגורים. מדובר בבניין של אומנים. העורר שכר את הנכס במטרה להתמקד באומנות שלו והוא משלב במקום אומנות ומגורים.
- העורר מקבל בנכס מטופלים בשני ערבים בשבוע (עובדך בסך הכל כ- 8 שעות שבועיות)
- לעורר יש אתר אינטרנט אשר בו מצויין שהעורר הוא סקסולוג וצילום הנכס מופיע "כקליניקה" של העורר (מ/1). בנוסף כתובת הנכס מופיעה ככתובת הקליניקה של העורר ביחס עם כתובת נוספת בבאר שבע (מ/2).

- הספה אותה רואים בצילומים היא המיטה בה ישן העורר. הסלון הופך להיות בלילה חדר השינה של העורר. לעורר אין טלוויזיה, גם לא בביתו בשמעה. העורר אוכל על השולחן בנכס.
 - העד מטעם העורר, מר אבצוג, הוא משכיר הנכס ויש לו נכסים נוספים בבניין אותם הוא משכיר.
 - מר אבצוג איננו יודע מה העורר עושה בנכס. לעדותו, ניתן לראות שמישהו גר בנכס.
 - מר אמיר, אב הבית, העיד שהעורר גר בנכס ומקבל בו מטופלים. מר אמיר העיד שראה מטופלים ממתנינים מחוץ לנכס.
11. מן העובדות שהובאו בפני הועדה לעיל עולה בבירור מסקנה אחת: השימוש בנכס שבעניינינו הוא שימוש מעורב. העורר מודה כי הוא מקבל בנכס מטופלים וכך גם עולה מאתר האינטרנט שלו. בנוסף הוצגו בפנינו מספיק ראיות לכך שהעורר מתגורר בנכס, לפחות בחלק מן השבוע.
12. ההלכה היא, שכאשר מדובר במתקן רב תכליתי בעל שימושים שונים שניתן להפריד בין מתקני השונים, יש לסווג כל חלק בנפרד בהתאם לשימוש בו ולתכליתו. הלכה זו סוייגה מקום שבו מדובר בנכס הומוגני מעיקרו:
- "אין זה מעשי ולא ניתן לצפות מן הרשות המקומית לבחון ולערוך מעקב בדבר השימושים הנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו כאשר שימושים אלה עשויים להשתנות מעת לעת וכך גם היחידות שבו" (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בנבו] תק-על 2003(1), 1478 (2003))."
13. נשאלת איפה השאלה אלו מן השימושים שבהם עושה העורר שימוש הוא העיקרי ואיזה הוא הטפל? העובדות שהוצגו לעיל, ובעיקר שהובאו מפי העורר עצמו, מחזקות את המסקנה שהעורר לא שכר את הנכס למטרת מגורים. כאמור לעיל, העורר טוען שבאופן ברור ביותר שוב ושוב, שהנכס שבנדון, המצוי בבניין אומנים, נשכר על ידו על מנת שימש אותו כסטודיו לאומנות: **"שכרתי את הנכס לשנה עם אופציה כסטודיו לאומנות. לא שכרתי אותו לדירת מגורים. מדובר בבניין של אמנים. אני עוסק באומנות כל חיי, אך לא כמקצוע. לפני 3 שנים פרשתי משרות המדינה והחלטתי להתמקד באומנות שלי. על רקע זה בחרתי מקום שאוכל גם לגור בו וגם לעסוק באומנות. מאחר ולא אושר לי סיווג כסטודיו לאומנות ואני מתגורר שם, אני מבקש לקבל סיווג למגורים"**.
14. הדברים מדברים בעד עצמם ומקבלים חיזוק נוסף מהצילומים שצורפו על ידי החוקר מטעם המשיב. מן הצילומים עולה כי גם אם יש בנכס רהיטים, מטבח, שירותים ומקלחת, הנכס אינו נושא אופי אמיתי של דירת מגורים. מסקנה זו נלמדת יותר ממה שאין בנכס ממה שיש בו. מן הצילומים עולה שהנכס כמעט ריק מרהיטים, ורהיטים היחידים שיש בו הם פונקציונאליים. העורר ציין בערר שבנכס יש שלושה ארונות, בגדים ומצעים ואולם העורר לא הביא ראיות בעניין זה אף שיכול היה בנקל להציג לוועדה צילומים מפורטים של הנכס. הצילומים שצורפו, צורפו בידי המשיב ובהם לא נראים ארונות. מעט הבגדים שמחזיק העורר בדירה מקופלים בתוך שידה קטנה שהיא למעשה שידת טלוויזיה.
15. העורר טוען שיש בנכס כלי מיטה, תנור, מזגן, שולחן גיהוץ, 3 ארונות, בגדים וכלי עבודה, אך לא הציג לוועדה צילומים המראים זאת. העורר הציג ארבע צילומים ובאף אחד מהם לא נראים תנור ו/או מזגן ו/או כלי עבודה. יש לציין כי במטבח לא נראו כיריים לבישול.
16. עוד יש להוסיף את העובדה שבביקור שנערך בנכס בחודש אוגוסט 2019, כלומר ארבע חודשים (!) לאחר שנכנס לנכס (העורר טען ששכר את הנכס מחודש אפריל 2019) לא נצפה בנכס מקרר

והעורר טען שבכוונתו לרכוש מקרר. עובדה זו מקשה על המסקנה שהנכס אכן שימש למגורי העורר ארבעה לילות בשבוע, לכל הפחות בתקופה שעד לחודש אוגוסט 2018.

17. נוסף לכך את עדות העורר על כך שהוא משתמש בנכס על מנת לקבל מטופלים, עובדה המקבלת חיזוק מהצילומים בהם נראית בבירור פינת ישיבה הכוללת ספה, כורסא ושולחן ובצידה תלויות כ- 15 תעודות ממסוגרות על הקיר. פינת הישיבה נראית בבירור כמו פינה שנועדה לקבלת לקוחות ואיננה נראית כמו סלון ביתי. העורר אישר גם את הפרסום מאתר האינטרנט שלו, שהוצג לו בחקירתו, שם מוצג הנכס כקליניקה לקבלת מטופלים (מ/ת 1/2). לעניין זה נפנה לפסי"ד המצוטט בסיכומי המשיב בעניין רולדין (עת"מ (מינהליים ת"א) 08-249 רולדין בע"מ נ' ערית תל-אביב יפו (פורסם בנבו, 03.01.2011) שם נדחתה טענת העוררת על כך שיחידת מרתף המשמשת בית קפה היא דירת מגורים:

"... למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכנת מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית. בהקשר אחר מן העניין הנדון כאן הבעתי את דעתי ש"-מגורים' פירושם מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" [עמ"נ (ת"א) 143/03 ליפשיץ נ' מועצה אזורית עמק חפר, (פורסם בנבו)]. העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה היא בצפון הארץ ומעדות בעל בית הקפה עולה כי "במרתף לא מנהלים משק בית ואני לא מסכים שינהלו שם משק בית. הם לא משלמים תשלומים כלשהם בגין המגורים וזה לא הבית העיקרי שלהם". נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה..".

18. הדברים יפים לענייננו, גם אם העובדות אינן דומות "אחד לאחד". העורר חזר והבהיר שלא התכוון לשכור את הנכס כבית מגורים נוסף על זה שכבר יש לו. העורר ביקש לשכור לעצמו סטודיו לאומנות. רק לאחר שהתברר לו כי לא יוכל לקבל סיווג ככזה, נאלץ העורר לבקש שינוי של הסיווג למגורים, אלא שהעובדות בשטח אינן תומכות בעמדה חלופית זו של העורר ואין בשינוי העמדה, כשלעצמו, כדי להקנות לעורר את הסיווג המבוקש.

19. ולסיכום: העורר לא הוכיח לוועדה שהנכס שבנדון הוא המקום שנתפס בעיניו כבית המגורים הראשי שלו. אם בכלל, העורר העיד החיפך מכך בערר שהגיש: "בנוסף, מאחר וביתי הוא בישוב שמעה ותל אביב היא אינה מרכז חיי, אינני יכול לשנות את כתובתי בתעודת הזהות לתל-אביב". גם הצילומים שהוצגו על ידי העורר והמשיב מחזיקים מסקנה מתבקשת זאת כמפורט לעיל.

20. עוד נציין בהקשר זה את העובדה שבאתר הפייסבוק שלו מציג העורר את הנכס כאחת משתי הקליניקות שהוא מחזיק.

21. נציין עוד שלא ניתן במקרה זה להורות על פיצול הסיווג של הנכס על פי שימושיו (עסקי ומגורים) שכן נוכח מבנה הנכס לא ניתן להפריד את חלקיו לשימושים השונים, שאף על פי עדות העורר הם שלובים זה בזה.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.

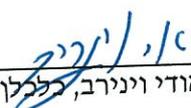
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/3/2021

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ת


חבר: אודי וינר, כלכלן

קלדנית: ענת לוי

עררים מס': 140020775
140021550

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: אריאל אבקסיס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב קיבוץ גלויות 45, שטחו 51 מ"ר והוא מחויב בסווג "בניינים אחרים שאינם משמשים למגורים".

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 18.8.2019 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק (נספח א' לסיכומי המשיב).

ביום 7.10.2019 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר"). העורר אינו מיוצג בידי עו"ד.

ביום 18.12.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 23.12.2019 נערך דיון בפני ועדת הערר בסיומו ניתן צו להגשת תצהירים.

ביום 21.1.2020 הגיש העורר הודעה מטעמו בצירוף צילומים ומכתבים מטעם שני עדים. המשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה אליו צורף דוח ביקור בנכס מיום 15.8.19 ("דו"ח החוקר").

ביום 11.5.2020 נערך בתיק דיון הוכחות במהלכו נחקר העורר, מר רוני אבצוג מטעם העורר ומר תנן אמיר מטעם העורר.

העורר ויתר על חקירת החוקר מטעם המשיב ועל הגשת סיכומים, תוך הפנייה לערר (ראה פרוטוקול מיום 22.6.2020).

המשיב הגיש סיכומים.

בהסכמת הצדדים אוחדו העררים שבכותרת (החלטה מיום 17.6.2020).

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם הנכס שבנדון מתאים לסווג "בניינים המשמשים למגורים" בהתאם לסעיף 2 לצו הארנונה.

יש לציין כי במסגרת כתב הערר ביקש העורר לסווג את הנכס בסווג של חדר עבודה לאמן בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה ולחילופין כבית מגורים, ואולם במסגרת דיון ההוכחות צמצם את החלופה הראשונה, לאחר שהוסבר לו על ידי הועדה שאינו עומד בקריטריונים לקבל סווג של חדר אומן.

טענות העורר

1. לטענת העורר, הוא עוסק באומנות ועושה שימוש בנכס אותו שכר כסטודיו לאומנות.
2. העורר מתגורר בנכס בחלק מן השבוע כאשר בחלק השני הוא מתגורר ביישוב שמעה.
3. הנכס כולל את כל האמצעים הדרושים למגורים: מטבח, מקרר, שירותים, מקלחת, ארון בגדים, מיטה ועוד.
4. הסיבה שהנכס אינו מעוצב לגמרי כבית מגורים נעוצה בכך שהעורר הוא סקסולוג ומקבל מדי פעם לפעם מטופלים בנכס.

טענות המשיב

5. לטענת המשיב, הנכס אינו משמש את העורר למגורים אלא משמש אותו בעיקר כסטודיו. העורר עצמו הודה בכך במסגרת כתב הערר. העובדה שהעורר ביקש תחילה לסווג את הנכס כחדר אומן ולאחר מכן שינה את הסיווג למגורים היא עילה לדחיית הערר.
6. למרות האמור על ידי העורר, הוכח שהנכס משמש בעיקר כקליניקה לטיפולים, כלומר משמש בעיקר לפעילות עסקית ולא מגורים.
7. הואיל והוכח שהנכס משמש כחדר אומן ובנוסף כקליניקה לטיפולים, ברור שאין ליתן לו סווג של מגורים.
8. בית המשפט מבחין בין דירה שעשויה לשמש כדירת מגורים לבין דירה המשמשת בפועל למגורים, כאשר המבחן הוא השימוש בפועל. העובדה שבתעודת הזהות של העורר נרשם כי מקום המגורים הוא מושב שמעה אומרת דרשני.
9. המשיב מפנה לפסק הדין בעניין רולדין שם נקבע, שהעובדה שבעל מקצוע הציב בעסקו מיטה ואמצעי חימום מזון אינה מעידה על כך שמדובר במגורים לצרכי ארנונה. בדומה לכך יש לראות בנכס של העורר לכל היותר חדר מנוחה שם ישן העורר בחלק מימי השבוע. כאשר מתקיים בנכס שימוש עסקי, אף אם בחלקו, יש לסווגו כעסק מסחרי. הדבר נכון מקל וחומר מקום שבו אין הפרדה בין השימוש, כמו כאן.

דיון והכרעה

10. כידוע, חיוב בתשלום ארנונה בהתאם לשימוש הנעשה בנכס בפועל (ראו: תקנה 1 לתקנות ההסדרים; ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נ"ז(3) 337 (2003)). מכאן, שעל מנת לקבוע את הסיווג המתאים לנכס שבנדון יש לקבוע תחילה מה הוא השימוש שנעשה בפועל בנכס. הראיות שהוצגו בפנינו בעניין זה הן כדלקמן:

העובדות שנכללו בכתב הערר:

- העורר שוכר את הנכס מחודש אפריל 2019.
- הייעוד העיקרי לשכירת הנכס היה על מנת שישמש כסטודיו לאומנות. לכן, הנכס מלא ביצירות אומנות של העורר.
- העורר מתגורר בנכס מחצית מהשבוע.

- העורר עוסק למחייתו כמטפל – סקסולוג ומרצה. בשעות הערב העורר מקבל בנכס מטופלים.
 - לעורר כתובת נוספת ביישוב שמעה שם הוא מתגורר במחצית השנייה של השבוע.
 - לטענת העורר לא הצליח לשנות את כתובת המגורים בתעודת הזהות לתל-אביב שכן היא "אינני מרכז חיי".
- במסמך שהוגש חלף תצהיר עדות ראשית מוסיף העורר ומפרט כי בנכס יש מיטה, כלי מיטה, שירותים, מקלחת, כלי רחצה, מטבח, מקרר, תנור, מזגן, שולחן גיהוץ, 3 ארונות, בגדים וכלי עבודה.

- העורר טוען כאמור הי הוא "חי ומתגורר בנכס" וזהו השימוש העיקרי שנעשה בו

העובדות העולות מדו"ח הביקורת:

- בנכס נצפו ספה, שולחנות, כני ציור, שולחן ועליו צבעים, מטבח הכולל מתקן מים, מצרכי מזון, קופסא עם מוצרי טואלטיקה, חדר רחצה שבו מוצרי טואלטיקה, שידה הכוללת מצעים ובגדים. בנכס לא נצפה מקרר אך העורר אמר שהזמין מקרר. בנכס לא צפתה מיטה. העורר טען שהוא ישן על הספה.
- מן הצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת נראית דירה יחסית ריקה, כאשר בצידו האחד של הסלון יש פינת ישיבה הכוללת ספה, כורסא ושולחן. פינת הישיבה נראית כמו פינה שנועדה לקבלת לקוחות העורר לטיפול. באזור זה תלויות כ- 15 תעודות ממסוגרות על הקיר.
- "שידת הבגדים" היא למעשה שידת הטלויזיה. מן הצילומים עולה שיש בה כמות מועטה מאוד של בגדים.
- בצילומים לא נראו כלי אוכל ו/או כלי הגשה במטבח.

מחקירת העורר עלו העובדות הבאות:

- העורר מתגורר בשמעה שלושה ימים בשבוע (ו',שבת,א') ובימים ב'–ה' מתגורר בנכס בתל-אביב.
- העורר מתגורר בנכס בגפו.
- העורר אינו מחזיק תיבת דואר בנכס כי באיזור מתגוררים נרקומנים והוא "לא בונה" על קבלת דואר לשם.
- השימוש העיקר בנכס הוא כסטודיו לאומנות ולכן שכר את הנכס. הנכס לא נשכר כדירת מגורים. מדובר בבניין של אומנים. העורר שכר את הנכס במטרה להתמקד באומנות שלו והוא משלב במקום אומנות ומגורים.
- העורר מקבל בנכס מטופלים בשני ערבים בשבוע (עובדך בסך הכל כ- 8 שעות שבועיות)
- לעורר יש אתר אינטרנט אשר בו מצויין שהעורר הוא סקסולוג וצילום הנכס מופיע "כקליניקה" של העורר (מ/1). בנוסף כתובת הנכס מופיעה ככתובת הקליניקה של העורר ביחס עם כתובת נוספת בבאר שבע (מ/2).

- הספה אותה רואים בצילומים היא המיטה בה ישן העורר. הסלון הופך להיות בלילה חדר השינה של העורר. לעורר אין טלוויזיה, גם לא בביתו בשמעה. העורר אוכל על השולחן בנכס.
 - העד מטעם העורר, מר אבצוג, הוא משכיר הנכס ויש לו נכסים נוספים בבניין אותם הוא משכיר.
 - מר אבצוג איננו יודע מה העורר עושה בנכס. לעדותו, ניתן לראות שמישהו גר בנכס.
 - מר אמיר, אב הבית, העיד שהעורר גר בנכס ומקבל בו מטופלים. מר אמיר העיד שראה מטופלים ממתנינים מחוץ לנכס.
11. מן העובדות שהובאו בפני הועדה לעיל עולה בבירור מסקנה אחת: השימוש בנכס שבענייננו הוא שימוש מעורב. העורר מודה כי הוא מקבל בנכס מטופלים וכך גם עולה מאתר האינטרנט שלו. בנוסף הוצגו בפנינו מספיק ראיות לכך שהעורר מתגורר בנכס, לפחות בחלק מן השבוע.
12. ההלכה היא, שכאשר מדובר במתקן רב תכליתי בעל שימושים שונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, יש לסווג כל חלק בנפרד בהתאם לשימוש בו ולתכליתו. הלכה זו סוייגה מקום שבו מדובר בנכס הומוגני מעיקרו:
- "אין זה מעשי ולא ניתן לצפות מן הרשות המקומית לבחון ולערוך מעקב בדבר השימושים הנעשים בחלקים שונים של נכס הומוגני בעיקרו כאשר שימושים אלה עשויים להשתנות מעת לעת וכך גם היחידות שבו" (ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רבנישטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, [פורסם בגבו] תק-על 2003(1), 1478 (2003))."
13. נשאלת איפה השאלה אלו מן השימושים שבהם עושה העורר שימוש הוא העיקרי ואיזה הוא הטפל? העובדות שהוצגו לעיל, ובעיקר שהובאו מפי העורר עצמו, מחזקות את המסקנה שהעורר לא שכר את הנכס למטרת מגורים. כאמור לעיל, העורר טוען שבאופן ברור ביותר שוב ושוב, שהנכס שבנדון, המצוי בבניין אומנים, נשכר על ידו על מנת שימש אותו כסטודיו לאומנות: "שכרתי את הנכס לשנה עם אופציה כסטודיו לאומנות. לא שכרתי אותו לדירת מגורים. מדובר בבניין של אמנים. אני עוסק באומנות כל חיי, אך לא כמקצוע. לפני 3 שנים פרשתי משרות המדינה והחלטתי להתמקד באומנות שלי. על רקע זה בחרתי מקום שאוכל גם לגור בו וגם לעסוק באומנות. מאחר ולא אושר לי סיווג כסטודיו לאומנות ואני מתגורר שם, אני מבקש לקבל סיווג למגורים".
14. הדברים מדברים בעד עצמם ומקבלים חיזוק נוסף מהצילומים שצורפו על ידי החוקר מטעם המשיב. מן הצילומים עולה כי גם אם יש בנכס רהיטים, מטבח, שירותים ומקלחת, הנכס אינו נושא אופי אמיתי של דירת מגורים. מסקנה זו נלמדת יותר ממה שאין בנכס ממה שיש בו. מן הצילומים עולה שהנכס כמעט ריק מרהיטים, ורהיטים היחידים שיש בו הם פונקציונאליים. העורר ציין בערר שבנכס יש שלושה ארונות, בגדים ומצעים ואולם העורר לא הביא ראיות בעניין זה אף שיכול היה בנקל להציג לוועדה צילומים מפורטים של הנכס. הצילומים שצורפו, צורפו בידי המשיב ובהם לא נראים ארונות. מעט הבגדים שמחזיק העורר בדירה מקופלים בתוך שידה קטנה שהיא למעשה שידת טלוויזיה.
15. העורר טוען שיש בנכס כלי מיטה, תנור, מזגן, שולחן גיהוץ, 3 ארונות, בגדים וכלי עבודה, אך לא הציג לוועדה צילומים המראים זאת. העורר הציג ארבע צילומים ובאף אחד מהם לא נראים תנור ו/או מזגן ו/או כלי עבודה. יש לציין כי במטבח לא נראו כיריים לבישול.
16. עוד יש להוסיף את העובדה שבביקור שנערך בנכס בחודש אוגוסט 2019, כלומר ארבע חודשים (!) לאחר שנכנס לנכס (העורר טען ששכר את הנכס מחודש אפריל 2019) לא נצפה בנכס מקרר

והעורר טען שבכוונתו לרכוש מקרר. עובדה זו מקשה על המסקנה שהנכס אכן שימש למגורי העורר ארבעה לילות בשבוע, לכל הפחות בתקופה שעד לחודש אוגוסט 2018.

17. נוסף לכך את עדות העורר על כך שהוא משתמש בנכס על מנת לקבל מטופלים, עובדה המקבלת חיזוק מהצילומים בהם נראית בבירור פינת הישיבה הכוללת ספה, כורסא ושולחן ובצידה תלויות כ- 15 תעודות ממסוגרות על הקיר. פינת הישיבה נראית בבירור כמו פינה שנועדה לקבלת לקוחות ואיננה נראית כמו סלון ביתי. העורר אישר גם את הפרסום מאתר האינטרנט שלו, שהוצג לו בחקירתו, שם מוצג הנכס כקליניקה לקבלת מטופלים (מ/מ1 ת"א) 249-08 דולדין נפנה לפס"ד המצוטט בסיכומי המשיב בעניין רולדין (עת"מ (מינהליים ת"א) 08-249 דולדין בע"מ נ' עיריית תל-אביב יפו (פורסם בנבו, 03.01.2011) שם נדחתה טענת העוררת על כך שיחידת מרתף המשמשת בית קפה היא דירת מגורים:

"... למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסבירות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית. בהקשר אחר מן העניין הנדון כאן הבעתי את דעתי ש"-מגורים' פירושם מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד" [עמ"נ (ת"א) 143/03 ליפשיץ נ' מועצה אזורית עמק חפר, (פורסם בנבו)]. העובדים אינם מתגוררים באופן קבוע בנכס. מדובר בשני עובדים שכתובת הקבועה היא בצפון הארץ ומעדות בעל בית הקפה עולה כי "במרתף לא מנהלים משק בית ואני לא מסכים שינהלו שם משק בית. הם לא משלמים תשלומים כלשהם בגין המגורים וזה לא הבית העיקרי שלהם". נסיבות אלה בנוסף לכך שהמרתף משמש לצורכי אחסון של העסק, משמיעים ששימושי הלינה הם משניים לחלוטין והמרתף הלכה למעשה, הוא חלק בלתי נפרד מבית הקפה...".

18. הדברים יפים לענייננו, גם אם העובדות אינן דומות "אחד לאחד". העורר חזר והבהיר שלא התכוון לשכור את הנכס כבית מגורים נוסף על זה שכבר יש לו. העורר ביקש לשכור לעצמו סטודיו לאומנות. רק לאחר שהתברר לו כי לא יוכל לקבל סיווג ככזה, נאלץ העורר לבקש שינוי של הסיווג למגורים, אלא שהעובדות בשטח אינן תומכות בעמדה חלופית זו של העורר ואין בשינוי העמדה, כשלעצמו, כדי להקנות לעורר את הסיווג המבוקש.

19. ולסיכום: העורר לא הוכיח לוועדה שהנכס שבנדון הוא המקום שנתפס בעיניו כבית המגורים הראשי שלו. אם בכלל, העורר העיד ההיפך מכך בערר שהגיש: "בנוסף, מאחר וביתי הוא בישוב שמעה ותל אביב היא אינה מרכז חיי, אינני יכול לשנות את כתובתי בתעודת הזהות לתל-אביב". גם הצילומים שהוצגו על ידי העורר והמשיב מחזיקים מסקנה מתבקשת זאת כמפורט לעיל.

20. עוד נציין בהקשר זה את העובדה שבאתר הפייסבוק שלו מציג העורר את הנכס כאחת משתי הקליניקות שהוא מחזיק.

21. נציין עוד שלא ניתן במקרה זה להורות על פיצול הסיווג של הנכס על פי שימושיו (עסקי ומגורים) שכן נוכח מבנה הנכס לא ניתן להפריד את חלקיו לשימושים השונים, שאף על פי עדות העורר הם שלובים זה בזה.

סוף דבר

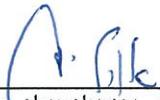
מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/3/2021

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

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


חברה: אורלי מלך, רו"ל


חבר: אודי וינברג, בלבלן


יו"ר: עו"ד עיטת פרינץ

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: כלכלן, אודי וינריב

העוררת: שגיא חישובי ריבית בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

עו"ד יהושע דויטש, יו"ר ועדה:
מבוא וגדר המחלוקת

1. העוררת מחזיקה בנכס מספר 2000291811, ברחוב דרך בן צבי 84 בתל אביב (להלן: "הנכס"). נכס זה הינו משרדים בקומה ה-6 בבניין הידוע כבית פנורמה.

ראשיתו ועניינו של ערר זה במכתב מיום 21.11.18, נושא כותרת "מזידה שנערכה בנכס" ששלחה מנהלת מחלקת שומה ב' אצל המשיב, אל העוררת ובו הודיעה: "הריני להודיעך כי בהמשך למזידה שנערכה בנכס נתנה הוראה לתיקון (כך במקור-י.ד.) את שטח הנכס מ: 89 מ"ר ל: 201 מ"ר החל מתאריך 21.11.18. מצ"ב שרטוט מעודכן".

2. העוררת השיבה ביום 17.1.19 כי: "המזידה שלכם נעשתה על מרפסת שאינה בבעלותי, יתרה מזו אינה כלל בשימושי לחלוטין. מרפסת זו אותה רשמיתם כדק עץ, אינה דק עץ... במרפסת אין כל ציוד וריהוט, דבר המהווה הוכחה לחוסר שימוש".

כמו כן: "המרפסת אינה חתומה, אינה מבוצרת ומשמשת גם במעבר בין היחידות ואני מעולם לא השתמשתי בה ולא אשתמש בעתיד בשימוש ייחודי, מעבר לשטח ציבורי שמועד לכולם לעשות".

וכן: "בבירור במנהל נרשמה המרפסת כשטח ציבורי ואין כל היגיון שתחייבו אותי בארנונה על שטח ציבורי כמו חדר המדרגות או הלובי בניין".

טענה אחרונה זו נתמכה במכתב מיום 28.8.12 שגשלה ממנהל מקרקעי ישראל למנהל העוררת, בו כותב המינהל, בין היתר: "הגג הצמוד לו מופיע בתשריט כרכוש משותף".

ולבסוף: "זכות השימוש נתנה לי כשרכשתי את הנכס בהשאלה ל-10 שנים ב-1995 ועד 2005. למרות שהייתה לי זכות השימוש, מעולם לא השתמשתי במרפסת".

3. המשיב ראה במכתב התשובה של העוררת משום השגה והשיב להשגה ביום 5.3.19:
"1. שטחי המרפסות מחוייבים בארנונה כחלק משטח הנכס בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 (ב) לצו הארנונה: 'בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובדיכות שחיה'. ללא קשר לאפשרויות השימוש ואו ההנאה משטחים אלה.
2. עוד יצויין כי חיוב המרפסות בארנונה נעשה ללא קשר לעובדת היותן מקורות או פתוחות".

4. ביום 27.3.19 הגישה העוררת את עררה. העוררת חזרה על טענותיה שבהשגה חידדה והבהירה כי מדובר, ב"מרפסת שנוצרה, עקב העובדה כי קו הבניין של קומה 6 אינו זהה לקו הבניין של קומה 5, ומכאן שנוצרה לכל קומה 6 (אלפי מטרים) ועשרות בעלים/דיירים בכל קומה 6 מעין מרפסת".

יצויין כי ב"כ המשיב הבהיר כי צירופו של צד ג' להליך של ערר נפוץ ואף אושר על ידי בית המשפט החוזי בפס"ד ארזים, וגם ב"כ העוררת, אשר מלכתחילה ביקש את צירופו של צד ג' הסכים עם דברי ב"כ המשיב.

12. לגופו של עניין, מסר הצד השלישי בפני הוועדה כדלהלן: "אנחנו מסכימים לגבי טענת העוררת שמדובר בשטח גג משותף שהוא למעשה מהווה את התקרה של הקומה שמתחת וכן שהצד השלישי הוא הבעלים (מדובר כזכור בחוכרת מן המנהל שהיא בעלת הזכויות- י.ד.) של אותו שטח שבמחלוקת. יחד עם זאת לצד השלישי אין כל גישה לשטח שבמחלוקת ואין כל יכולת להשתמש בו. ככל שלא תתקבל הטענה שמדובר בגג משותף כי אז בעלת הזיקה הקרובה לשטח זה הינה העוררת, וזאת מהסיבות הבאות: לעוררת קיימת זכות גישה בלעדית לשטח שבמחלוקת. העוררת ריצפה בדק את השטח שבמחלוקת וגם עשתה או עושה שימוש בשטח זה".

13. ב"כ המשיב טען כי עמדת צד ג' כי מדובר בשטח משותף, סותרת את הודאתו של צד ג' באמצעות פרקליטיו בדבר הבעלות של צד ג' במרפסת. לכך השיב ב"כ צד ג': "הבעלות בשטח שבמחלוקת היא של צד ג'. מבחינת דיני הארנונה מדובר בשטח משותף שזו טענה אחרת, בטענה שהמכתב התייחס לזכות הקניין".

14. באותה ישיבה, מסר ב"כ העוררת כי: "לא נעשה שימוש בשטח שבמחלוקת ולמען הסר ספק הושלם הקיר לכל אורך פתח היציאה לגובה שהיה קודם, ומעליו יש ויטרינה כמו ביתר החלקים." העוררת הוסיפה מפי מר שוורץ כי גם: "הסרנו את הדק של אנחנו בנינו אלא שכננו והחזרנו את החצץ לאותו מקום".

בהחלטת ישיבת אותו יום, נקבע, בין יתר, כי המשיב ידאג לבחינת הודעת העדכון בדבר סגירת פתח היציאה והשבת מצב השטח לקדמותו.

15. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית: העוררת הגישה את תצהירו של מר אמנון שוורץ, בעל המניות בעוררת, הצד השלישי הגיש את תצהירה של הגב' טלי אלגור פרי שהיא מנהלת בצד השלישי, והמשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי השומה מר אופיר טווילי ומר נעם אדלר.

16. מר אמנון שוורץ הדגיש בתצהירו כי לאחר ביקור המפקח "החזירה העוררת את המצב לקדמותו קרי, סגרה את המעבר שבין הנכס למרפסת, כך שכיום לא ניתן להגיע מהנכס למרפסת".

מר שוורץ מסכם בתצהירו כי אין לחייב את המערערת בארנונה בגין המרפסת:
"א. היות ויש למרפסת בעלים הטוען לבעלות על המרפסת.
ב. היות ואין מדובר בהחזקה ייחודית ו/או אחרת של המערערת במרפסת והמדובר בשטח משותף.
ג. והיות ואין מעבר בין הנכס למרפסת".

17. גב' טלי אלגור פרי, הצהירה כי השטח הנטען להיות מרפסת "מוגדר כגג ולא כמרפסת בתשריט המצוי ברשות מקרקעי ישראל", אשר צורף כנספח 2 לתצהירה.

18. עוד מצהירה גב' אלגור כי מלכתחילה רכשה העוררת מספר יחידות בקומה השישית, אח"כ מכרה אותן ונתרה עם היחידה נשוא הנכס.

19. העוררת מוסיפה ומצהירה כי ריצוף השטח החיצוני, לרבות השטח שבמחלוקת, בוצע למיטב ידיעתה על ידי העוררת או מי מטעמה ובכל מקרה לא על ידי צד ג' או על ידי חברת הניהול של הבניין.

20. המצהירה מאשרת כי כיום על חלק מהריצוף "שפכה" העוררת חצץ וצירפה לתצהירה שרטוט של: "פירוט הריצוף המצוי על גבי השטח שבמחלוקת".

21. המצהירה מוסיפה כי למיטב ידיעתה ריצוף גג לא נועד למנוע נזילות, לשם כך אוטמים ביריעות ביטומניות, כפי שחלקי הגגות האחרים אוטמים.

22. המצהירה מבהירה כי המבנה, טרם עבר הליך רישום בית משותף, כי "סוגיית הבעלות על הגג שמצוי בצמוד ליחידת העוררת (לרבות השטח נשוא הערר) היא סוגיית פתוחה שיש לגביה מחלוקת". מכאן נובעים מכתבה של רמ"י אל העוררת מיום 28.8.12 ומכתב צד ג' (באמצעות פרקליטיה) לרמ"י מיום 22.10.18. לתצהירה צירפה את נספח 4 הוא תשובתה מחודש מרץ 2019 של רמ"י, בו מאשרת רמ"י: "נודיעך כי מכתבנו מיום 2012 מקורו בטעות. רישום הבית המשותף על פי תשריט טרם נרשם ולכן אין לו תוקף משפטי. לצורך רישום הבית המשותף הסופי בטאבו מונה כונס נכסים עו"ד צבי פשדצקי... רישום הזכויות הסופי יעשה לאחר רישום הבית המשותף בטאבו".

23. המצהירה מוסיפה כי ברור שלצד ג' אין כל גישה לשטח שבמחלוקת ואין הוא יכול, גם לו רצה לעשות בו שימוש. "ויותר מזה, אין כל אפשרות גישה לשטח זה מלבד מהנכסים הצמודים לו". כך גם צד שלישי אינו מתחזקת את השטח שבמחלוקת ולמיטב ידיעתה גם חברת הניהול בבניין אינה מתחזקת שטח זה.

24. את תצהירה הותמת המצהירה בדברי סיכום: "לפיכך נכון החליט המשיב לחייב בגין שטח הגג כל מחזיק העושה בו שימוש ועשה כן באופן ישיר מול אותו מחזיק אשר יש לו היחידה בסמוך. ככל שלא נעשה בשטח הגג שימוש, הרי שמדובר בשטח גג שאינו בר חיוב".

25. חוקר השומה מר נעם אדלר צירף לתצהירו את דו"ח הביקורת שלו מיום 11.11.18 ומיום 31.1.19. הדו"ח הראשון הוכן לצורך קביעת הארנונה נשוא הערר (רי מכתב "מדידה שנערכה בנכס" מיום 21.11.18), עיקרו מדידה ושרטוט של העוררת ושל שלושה נכסים סמוכים. בדו"ח השני, בעקבות ההשגה, צירף תרשים ותמונות וכן ציין בממצאים כי הגיע אל השטח דרך הנכס "דורית פתחה את הסורגים עם מפתחות".

"שטח ורוד ללא גג, מרוצף בחלקו דק עץ ובחלקו אריחים. שטח זה מתוחם עם אדניות עציצים - לצד צפון בלבד. מכיל: קרשים ופלטת עץ, מנועי מזגנים".

בפרק "התייחסות הלקוח", ציטט חוקר השומה אדלר את דברי דורית, אשר פתחה את הסורגים: "הרבה זמן לא פתחנו את הסורגים - הם בקושי זזים. אנחנו לא עושים שימוש במרפסת, הצבועה ורוד בשרטוט ומבחינתנו היא אינה חלק משטח הנכס".

26. חוקר השומה מר אופיר טווילי צירף את דו"ח הביקורת בנכס שערך ביום 27.8.19, דהיינו, ביקורת שלישית בנכס, בעקבות הישיבה המקדמית השניה, מיום 23.7.19 (בה מסרה העוררת לוועדה על ביטול הכניסה למרפסת והסרת הדק) ובהתאם להחלטת הוועדה.

לדו"ח הביקורת צירף תמונות עדכניות ובממצאיו אישר: "אין גישה מהא.צ. (בחקירתו הנגדית פיענה את ראשי התיבות כאתר צריכה-י.ד.). הנ"ל לשטח המרפסת. נכנסתי לשטח המרפסת דרך יחידה של אחד השכנים שטח המרפסת מרוצף ועל השטח המסומן בצהוב מפוזר חצץ על הריצוף הקיים. לדברי אמנון הגישה למרפסת נאטמה והוא לא משתמש בשטח המרפסת".

27. ביום 3.2.20 התקיימה ישיבת הוכחות, בה נחקרו כל המצהירים הנ"ל.

28. מר אמנון שוורץ אישר בחקירתו כי: "הויטרינה היוותה עד לאחרונה את המעבר בין המשרד לבין המרפסת. אני התקנתי את הויטרינה עוד כשרכשתי את הנכס, כדי לשמור על פתח המילוט. כשרכשתי את הנכס היתה זלת אחת לצורך מילוט ואני הרחבתי אותה לכדי ויטרינה. לאחר איטום הנכס בניתי קיר. אף אחד לא חייב אותי לאטום את הנכס לא היה אכפתי לי לאטום הואיל וממילא איני עושה שימוש... סגרנו את היציאה בקיר גבס, עד לגובה כל החלונות. הפעולה נעשתה בין שני ביקורי הפקחים".

העד אישר כי המזגנים שנראו בתמונות הם שלו וכי תחילה היו מונחים על הרצפה ועתה הוגבהו והם הוצמדו לקיר.

מר שוורץ הקפיד על המילים: "למיטב זכרוני", הן בכל הקשור לזכות השימוש של עשר השנים שנתנה לו בשטח שבמחלוקת והן בכל הקשור לטענתו כי חברת הניהול

- רצפה את הנכס בגלל בעיות נזילות והן לעצם היחסים המשפטיים שבין העוררת לבין חברת הניהול. מנגד, הוסיף מר שוורץ כי הוא מוכן להמציא את ההסכם.
29. בעקבות הדברים האמורים לעיל החליטה וועדת הערר בתום ישיבת ההוכחות, כדלהלן: "בא כח העוררות ימציא לצדדים האחרים ולוועדה תוך 20 יום: הסכם רכישה, אישור זכויות של המנהל ואת הסכם הניהול. ב"כ המשיב וב"כ צד ג יודיעו אם הגשת המסמכים הללו מחייבת קביעת מועד קצר נוסף לחקירות נגדיות. אם יתבקש מועד לחקירה נגדית יקבע מועד לדיון. ואם לא, תנתן החלטה לסיכומים בכתב."
30. חוקר השומה מטעם המשיב נחקרו אף הם. מר אופיר טוילי, אשר ערך את הדו"ח השלישי ביום 27.8.19, בעקבות השינויים שבצעה העוררת, אישר בחקירתו כי לא הצליח לצאת אל המרפסת ממשרדה של העוררת ולכן הלך לשכן וממנו יצא אל המרפסת.
31. אחרונה נחקרה הגב' אלגור מנהלת בחברת פ.פ.א. העדה הדגישה שהמחלוקת היא רק בשאלת הבעלות והיא מתייחסת לכלל הגגות של הבניין. "באשר לגג נשוא הערר, בכל מקרה ידוע לי כי נתנה זכות שימוש לעורר(ת) זו היתה תמיד עמדת העוררת".
- וכן: "חברת הניהול אינה מחייבת על ניהול המרפסות בבית פנורמה, אך ידוע לי כי כולם משלמים ארנונה. אני יודעת את זה מהמחזיקים האחרים בקומה 6". העדה השיבה לשאלתו של ב"כ המשיב כי: "למיטב ידיעתי מניירות שראיתי בעבר, אמנון שוורץ אם אני לא טועה עם איזה שותף ביטון, הם ריצפו את הגג. זה היה 300 רבוע גג שהם קבלו אישור".
32. על בסיס ההחלטה לפיה על העוררת להמציא שלושה מסמכים, דהיינו את הסכם הרכישה, את אישור זכויות המנהל ואת הסכם הניהול, הגישה העוררת ביום 13.2.20, 4 מסמכים: א. הסכם מיום 10.9.96 שבין חברת פנורמה (אשר מכרה, מאוחר יותר, בשנת 2007, לצד השלישי- פ.פ.א. את זכויותיה), לבין הי"ה אמנון שוורץ ויעקב ביטון, (להלן: "הסכם הרשאה לשימוש כבר רשות בשטח").
ב. חוזה רכישה מיום 17.12.95 לפיו מכרה חברת פנורמה הני"ל למר אמנון שוורץ את משרדי העוררת.
ג. הסכם ניהול מיום 7.8.95 בין חברת פנורמה ניהול ואחזקה לבין אמנון שוורץ.
ד. מכתב מיום 5.10.11 מאת פ.א. השקעות נדל"ן לבין מר אמנון שוורץ.
33. המשיב והצד שלישי לא בקשו לעשות שימוש בזכותם ע"פ החלטת יום 3.2.20 לקבוע מועד נוסף לחקירות נגדיות, אם כי בא כח המשיב ראה להגיב על צירוף המסמכים, כי הוא מתנגד לצירופם, בשלב זה, כי אין במסמכים כדי להוסיף או לגרוע מטענת העוררת ולפיכך ביקש להוציאם מן התיק.
העוררת השיבה כי פעלה מכח החלטת הוועדה וכי המשיב לא התנגד בעת הדיון לצירוף המסמכים, ואף לא ביקש, בהתאם לזכותו על פי החלטת הוועדה, לקבוע מועד נוסף לחקירות נגדיות בעקבות צירוף המסמכים.
34. ביום 15.5.20 נתנה החלטה להגשת סיכומים והצדדים הגישו את סיכומיהם.
35. העוררת הגישה בקשה להגשת סיכומי תשובה ואף צירפה לבקשה את סיכומי התשובה. על בקשתה להגשת סיכומי התשובה החליט יו"ר הוועדה ביום 12.7.20: "אף כי המערערת הקדימה לצדף סיכומי תשובתה, בטרם תמתין להחלטה בבקשה זו, נעתר לבקשה."
36. למען שלמות התמונה יאמר כי בחודש דצמבר 2020 הגיש המשיב בקשה לאיחוד עררים, דהיינו ערר זה עם ערר 140021704 שהגישה העוררת והמתייחס לשנת 2020. לבקשה זו התנגדה ביום 31.12.20 העוררת במילים: "אמנם השאלה זהה, אולם המסד העובדתי השתנה בין שני העררים".
- ביום 4.1.21 החליט יו"ר הוועדה, כי הואיל והתיק דנן קבוע למתן החלטה סופית, בעוד בתיק השני מצוי רק כתב הערר, ובהיעדר הסכמה לאיחוד, על רקע טענה למסד עובדתי שהשתנה, לא ניתן להיעתר לבקשה.

37. בעת כתיבת החלטה זו, הגיש המשיב בקשה לעיון חוזר בנושא איחוד הערר החדש שהגיש לשנת 2020 עם ערר זה. בהחלטת יום 2.2.21 דחה היו"ר את הבקשה כהאי לישנא: " עם כל ההבנה לצורך לחסוך משאבים, יש להתחשב ברצונה של העוררת לנהל תיק חדש זה על בסיס השאלות והעובדות השנויות במחלוקת, כפי שיוכחו בגדרו של תיק זה."

דיון והכרעה

38. לאחר שבחנו ושקלנו את ראיות הצדדים, שמענו את עדיהם וקראנו את כתבי בי הדין שהגישו לוועדה נחה דעתנו כי דין הערר להידחות.

39. העוררת תמצתה בפתיחת סיכומיה, את טענותיה כי השטח שבמחלוקת "מוגדר כגג וכזה אינו בר חיוב", כי "אינו חלק מרכושה" כי "נטען על ידי צד ג כי הוא בבעלותו" כי "המערערת אינה עושה שימוש, כזה או אחר בשטח נשוא הערעור, ואין ביבולתה של המערערת לעשות שימוש בו" וכי: "אין גישה מהשטח של המערערת לשטח נשוא הערעור".

בטרם נעסוק בהגדרת השטח שבמחלוקת, נתייחס לצמידות הפיסית של שטח זה למשרד העוררת ועל זיקתה של העוררת לשטח זה.

40. העוררת המציאה לאחר הגשת הסיכומים בתיק, בין היתר, הן את הסכם רכישת הנכס מיום 17.12.95 והן הסכם נוסף מיום 10.9.96 בדבר: "הרשאה לשימוש כבר רשות בשטח", (להלן: "הסכם מתן הרשות").

יצויין כי עניין הרשאה הוזכר כבר בהזדמנויות שונות ואף בעדותו של מר שוורץ: "בחווה המכירה הוענקה גם זכות השימוש לתקופה מוגבלת של עשר שנים, למיטב זכרוני". (ראש עמוד 2).

41. בהסכם מתן הרשות התיירה בסעיף 2 המוכרת לעוררת לרצף את השטח שבמחלוקת (בפועל שטח גדול יותר שהיה צמוד לשטח שרכשה העוררת ואשר את חלקו הגדול מכרה, במשך השנים, ומכאן שאיננו רלבנטי לענייננו).

42. בסעיף 3 להסכם מתן הרשות ו"בכפוף למילוי ההתחייבויות שוורץ וביטון על פי הסכם זה... מעניקה בזה החברה לשוורץ וביטון הרשאה לשימוש לא בלעדית בשטח במעמד של בר רשות בלבד". בסעיף 3.4 הובהר כי אין במתן ההרשאה להוות הענקת זכות קניינית.

43. בסעיף 3.5 של הסכם מתן הרשות נקבע כי הארנונה בגין השטח תחול ותשולם על שוורץ וביטון, דהיינו על העוררת.

44. בסעיף 7.1 נקבעה תקופת ההרשאה ל-9 שנים ו-11 חודשים. כאן נקדים את המאוחר ונציין, כי בלא כל קשר לתקופת הרשות הקצובה, אין ולא הוצגה בפנינו, ראייה לביסוס סיומה, הלכה למעשה, של זכות השימוש.

נהפוך הוא, העוררת אף צירפה נספח ד' למקבץ המסמכים שהגישה לאחר הסיכומים, המצביע על טענת חברת האחזקות של הצד השלישי, במכתבה מיום 5.10.11, כ-5 שנים לאחר 10 שנות תחולת זכות הרשות, כי: "לאחרונה נתחוויר לנו כי הנך מפרסם את המרפסת כחלק מן היחידה הנמכרת, נבקש כי לא תכלול אותה כחלק מן הפרסומים מטעמך".

גם דו"ח הביקורת מיום 31.1.19 והעובדה כי העוררת היא זו אשר פתחה את הסורגים עם מפתחות ואפשרה את הכניסה אל המרפסת שהיתה מרוצפת בחלקה בדיק עץ ובחלקה באריחים ומתוחמת לכיוון צפון באדניות עציצים, מחזקים את טענת המשיב בדבר המשך השימוש של העוררת בשטח.

מר אמנון שוורץ אישר בתקירתו את הדברים והעיד כי הוא עצמו התקין את הויטרנה עוד כשרכש את הנכס.

העוררת אף הניחה במרפסת את מנועי המזגנים שלה, ובשלב שמיעת הראיות, כאשר בוצעו על ידי העוררת השינויים שנועדו, לדבריה, להתזיר את המצב לקדמותו, העתיקה את מקום מנועי המזגנים והצמידה אותם לקיר. אם לא די בכל אלה, העוררת היא זו אשר לאחרונה בצעה את השינויים שנועדו, לטענתה, לשחרר אותה מן הזיקה אל המרפסת, דהיינו בניית הקיר ופיזור החצץ על הריצוף הקיים.

45. בסעיף 6 של הסכם רכישת הנכס, נאסרו פעולות אלה של העוררת, ובתוכן שינויים חיצוניים שאינם פנימיים ולרבות בתזיזות הקירות החיצוניים של המבנה ובחלונות ובציפוי החיצוני של הקיר החיצוני. עצם עשיית השינויים מחזקת את המשך תכולת זכות השימוש, הלכה למעשה, לפיו העוררת והצד השלישי, רואים בעוררת כבעלת זכות שימוש בשטח.

46. המצהירה מטעם הצד השלישי הבהירה כי לצד השלישי אין כל גישה לשטח שבמחלוקת ואין הוא יכול לעשות בו שימוש, וכי הצד השלישי אינו מתחזק את השטח שבמחלוקת ובחקירתה הנגדית הבהירה כי חברת הניהול אף אינה מחייבת על ניהול המרפסת.

47. על פי סעיף 2 להסכם הניהול, שהגישה העוררת, מחוייבת תברת הניהול באחזקת הרכוש המשותף, להבדיל ממתקנים המשמשים את היחידה באופן בלעדי. הוכח בפנינו כי השטח שבמחלוקת נחשב על ידי חברת הניהול כמשמש את העוררת באופן בלעדי.

48. המסמכים שהגישה העוררת ומעדות מנהלת הצד השלישי, מחזקים ומאשרים את זיקתה של העוררת לשטח, במנותק משאלת הבעלות עליו אשר נותרה פתוחה, בהיעדר רישום בית משותף לבניין כולו.

49. לא הוצג בפנינו היתר הבניה של הבניין ולא הוכח בפנינו היעוד התכנוני של השטח שבמחלוקת.

50. מספר פסקי דין של בתי המשפט המחוזיים והחלטות של ועדת הערר כבר התייחסו למצב בו נחלקו הצדדים, כיצד להגדיר שטח שהינו מצד אחד גג של הקומה שמתחת, ומצד שני נראה כמרפסת של הקומה שמעליה, בעוד שלמבנה גג עליון, בפני עצמו.

51. העוררת הציגה כנספח ג' לערר (וכן לתצהירו של מר שוורץ מטעם העוררת), את מכתבה מיום 28.8.12 של רשות מקרקעי ישראל המתייחסת לשטח שבמחלוקת כ: "גג הצמוד לו מופיע בתשריט כרכוש משותף". מסמך זה מחזק את נושא ההצמדה של "הגג" למשרדי העוררת, אך מתייחס לגג זה כרכוש משותף.

מנגד, התברר שבעקבות פניית פרקליטי הצד השלישי אל רמ"י, אשר צורפה כנספח ד' לערר ולתצהיר מר שוורץ, שנתה רמ"י את עמדתה ובמכתבה מחודש מרץ 2019 כתבה כי מכתבה הקודם משנת 2012 "מקורו בטעות". רמ"י מציינת כי הבית טרם נרשם כבית משותף וכי לצורך רישומו מונה כונס נכסים, "רישום הזכויות הסופי ייעשה לאחד רישום הבית המשותף בטאבו" (נספח 4 לתצהירה של הגבי אלגור מטעם הצד השלישי).

52. בעמ"נ (מינהליים מרכז) 1464-12-17 גיטלמן מרציאנו שזיפי לוי בע"מ נ' עיריית פ"ת מנהל הארנונה (פורסם בנבו, 31.12.2019) נדון מקרה בו "השטח שבמחלוקת מוקף מעקה מ-3 כיוונים ואין הפרדה מפלסית בינו לבין המשרדים. ניכר כי הזיקה בין המשרדים למרפסת היא זיקה ישירה. הגישה למרפסת אפשרית רק מתוך המשרדים וזאת באמצעות דלתות ובאופן רצוף, זמין ופשוט".

53. בית המשפט המחוזי (כבוד השופט אחיקם סטולר) קבע כי: "תכלית המרפסת החיצונית אינה רק לשמש כקירוי למשרדים בקומה שמתחתיה, אלא תכליתה אף לשמש כ"מרפסת" לעובדי המעוררות. זאת בשים לב לזיקתה הישירה אל שטח המשרד במפלס אחד, היוצר רציפות בין המרפסת החיצונית לשטח המשרד באמצעות

דלתות מחברות, ובשים לב לאפשרויות השימוש הגלומות בה (גם אם בעת ביקור ועדת הערר אין עדויות כי נעשה שימוש). הנה כי כן, יש לקבוע, כי הנכס הוא "מרפסת" ולא "גג". (ס' 23 לפסק הדין).

54. עוד קבע בית המשפט המחוזי כי: "גם אם במועד הביקור במקום לא היו בנכס שולחנות, כסאות ועציצים, ישנו פוטנציאל לכך. אף אם השימוש בנכס לא יהיה שימוש משרדי, כטענת המערערות, לא בזה עסקינן: השאלה היא האם השטח שבמחלוקת יכול לשמש לתכלית "מרפסת" או שתכליתו קירוי בלבד - "גג", והתשובה לכך היא, חד משמעית, "מרפסת" - כפי עלה מקביעותיה העובדתיות של ועדת הערר ומן הראיות. (ס' 27 לפסק הדין).

55. בהמשך פסה"ד אף התייחסות לשאלת ההבחנה שבין "גג" ל"מרפסת". נזכיר כי המילה מרפסת נזכרת בסעיף 1.3.1. ב. לצו הארנונה, בלא הגדרה אלא בהבהרה כי מרפסת נכללת עם השטח שבתוך יחידת הבניין, לצורך תשלום ארנונה: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות...".

בפסה"ד הפניה לעמ"נ 106/09 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בתל אביב (פורסם בנבו). שם קבעה כבוד השופטת ברוש כי השטח הנטען להיות גג מהווה מרפסת פסה"ד אושר בביהמ"ש העליון.

56. גם בעת"מ (מינהליים ת"א) 166-09 אורלב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו, 21.10.2011) עלתה הטענה של חסימת הגישה למרפסת: "חלק הקומה הכולל את המושכר ואת המרפסת מהווה יחידה אחת. דלתות המושכר נפתחות אל המרפסת ושני חלקי היחידה מצויים על מפלס אחד. המרפסת אינה מקורה אך שטחה מרוצף ומתוחם בקירות ובמעקה. חסימת הנגישות מן המושכר אל המרפסת על ידי פירוק ידיות הדלתות איננה אלא חסימה מלאכותית שקל מאד לשנותה".

ביהמ"ש (כבוד השופט סטרשנוב), ציין כי לנוכח האמור בו הארנונה כפי שצוטט לעיל ניתן לומר כי בעיקרון "גג" של בניין אינו בר חיוב, להבדיל מן המרפסת, המילה "גג" לא הוגדרה בחוקים הרלבנטיים. ההגדרה המילונית, הינה חלקית ואומרת כי גג הוא: "הכיסוי העליון של הבניין". במקרים כמו הנדון בפנינו, אין בכך כדי להוות מענה הולם לסוגייה.

ביהמ"ש קובע כי ההבחנה היא: "בעיקר תפקודית (פונקציונאלית), לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב) או לתכלית "מרפסת".

לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה. ב"מרפסת" דנן מתקיימים מבחני העזר הללו. זו, כך נראה, עולה בקנה אחד עם הגדרת "מרפסת גג" ומתקיימים בה רציפות השטח ונגישות מן החלק הבנוי".

57. בהמשך פסק הדין בעניין אורלב "הלכה למעשה לא נעשה שימוש כלשהו במרפסת ופירוק ידיות הדלתות המנגישות אליה נועד למנוע שימוש מעשי. עם זה ברור שהמרפסת היא בת שימוש בכוח (השוו לשיושי המרפסת הגובלת). ועדת הערר נסמכה על פסיקה רבה שקבעה בבירור שרשות מקומית רשאית לחייב בארנונה נכס בר שימוש בכוח. השימוש המעשי או היעדר שימוש מעשי אינו שולל את תוקף החיוב".

בדברים מפורשים אלה, שלל בית המשפט המחוזי את משמעותם המעשית של פעולות המונעות שימוש למעשה והעדיף את "השימוש בכוח" על המרפסת.

58. המבחנים שבפסק הדין אורדב חזרו בפסיקה בהדגישה את אפשרויות השימוש בנכס, כלומר את היכולת לעשות בו שימוש, גם אם בפועל המחזיק אינו עושה בו שימוש מטעמיו הוא.

59. גם ועדות הערר התייחסו להבחנה שבין מרפסת לבין גג, או שבין מרפסת לבין "גג מרוצף בבנייני מגורים" (הנהנה משיעור ארנונה מופחת כמצוות סעיף 1.3.1.ה. במקרים דו מפלסיים הדומים לענייננו, דהיינו, גג של הקומה שמתחת ומרפסת של הקומה העליונה).

60. בתיק ערר 140009834 פולס נ' מנהל הארנונה פוסקת הוועדה בראשות עו"ד יהודה מאור: "גם אם השטח שבמחלוקת מהווה 'גג' לקומה מתחתיו, נכס אחר, עדיין לא ניתן לכנותה כ'גג' לאור השימוש שעושה העוררת בשטח זה ורציפות הגישה מתוך נכסה שלה- נמצא כי קיימת דלת הזזה המשמשת את הכניסה היחידה לאותו שטח שמחלוקת. הוכח בפנינו... כי מצוי גג בבניין והוא בחלקו העליון של בית המלאכה. משמעות המילה 'גג'- משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, ר' גג בפרשנות במילון אבן שושן..."

בהמשך ההחלטה: "לעובדה כי במרפסת זו לא נעשה כל שימוש אין כל דלבנטיות, לצורך קביעת החיוב, וכך עולה מלשון הצו, ועל כן אין אי השימוש פותר את המחזיקים בה, מתשלום ארנונה, כל עוד המרפסת היא חלק מיחידת הבניין".

ר' גם תיק ערר 140010987 (יו"ר עו"ד ארנה קניון) בלס עובדיה נ' מנהל הארנונה, וכן תיק ערר 140012387 (יו"ר עו"ד ארנה קניון) הרצל מאיר נ' מנהל הארנונה.

61. למעלה מן הצורך נפנה ל עמ"נ (מינהליים ת"א) 30710-11-10 רנ"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל ארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 30.01.2013) מפי כבוד השופטת מיכל רובינשטיין: "מבאן שהמבחן הקובע לעניין סיווגו של נכס אינו מבחן מילולי כי אם מבחן פונקציונאלי. איני מוצאת להידרש לעניין ההכרעה האם בענייננו עסקינן ב "גג" או ב"מרפסת" למרות שנוטה אני לראות בשטח שבמחלוקת "מרפסת" בשל מיקומו בבניין, נוחות הגישה אליו ויכולת השימוש בו וניצולו. ואולם, גם אם ב"גג" עסקינן הרי שגגות ככלל אינם פטורים באופן גורף מחיוב בארנונה, כפי שקבעתי בעניין אפריקה ישראל (עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א [פורסם בנבו] 6.9.2010), שם פסקה 11). היות הגג בר חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו".

62. בין אם יש משמעות לפעולות שבצעה העוררת כדי להציג שלילת גישה בין משרדיה לבין המרפסת ובין אם אלו נטולות כל משמעות (וראה לעניין זה סעיף 54 לעיל, בעניין פוטנציאל השימוש), הרי כך או כך, פעולות אלו בוצעו במהלך ההתדיינות ומשכך הינן חסרי חשיבות להליך שבפנינו.

ברם, למכלול העובדות והמחלוקות שהוצגו בפנינו, מצטרפת השאלה מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר למרפסת, לנוכח המחלוקת בדבר הזכויות שטרם נרשמו על המרפסת.

העוררת מבקשת בסיכומיה להתייחס לטענת צד ג' כי המרפסת הינה בבעלותה ומשכך היא בעלת הזיקה הקרובה למרפסת.

יצוין, כי בעררה טענה העוררת כי המרפסת הינה: "שטח משותף". הצד השלישי טוען לבעלות, אך מודה, כי קיימת מחלוקת בעניין רישום הזכויות בשטח הגג, וזו תבוא על פתרונה "רק בשלב מאוחר הרבה יותר" (סעיף 16 לסיכומי הצד השלישי).

63. עמדתנו הינה, כי בין אם הצד השלישי הוא זה אשר יירשם כבעל הנכס, ובין אם ירשם כי הגג הוא רכוש משותף, הרי שבפועל הוכחה זכות השימוש שהוענקה למערער, ע"י קודמה של הצד השלישי, דבר שלא היה שנוי במחלוקת ואף הוכח בהסכם שצירפה העוררת והוברר לנו כי זכות שימוש זו נוצלה הלכה למעשה ע"י העוררת.

נחזור ונפנה לכך שבהסכם ההרשאה התחייבה העוררת (וכך עשתה בפועל) לרצף את השטח ולהיות אחראית לאיטומו.

64. לא זו אף זו, זכות השימוש כללה בתוכה הוראה מפורשת כי העוררת היא זו אשר תישא בארנונה החלה על הגג. (סעיף 3.5 להסכם מתן הרשות).

65. העוררת עשתה שימוש בפועל בנכס, לפחות עד למועד כלשתו בשלב שמיעת ערר זה, בסמוך לדו"ח הביקורת השלישי שנערך ביום 27.8.19.

66. לא נטען בפנינו כי העוררת התזירה לצד השלישי את החזקה שהוגדרה: "הרשאה לשימוש כבר רשות בשטח" דהיינו במרפסת (מבלי לקבוע מסמרות אם ניתן בנסיבות העניין לעשות כן) ומסרה על כך הודעה למשיב באמצעות מכתב חדילה, כדין.

משכך, ברי כי העוררת היא זו הממשיכה להחזיק במרפסת, הן מכוח זכות השימוש שהוארכה, למעשה, מעבר לתקופת ההרשאה המקורית והן מכוח השימוש שעשתה במרפסת, הלכה למעשה.

67. אודי ויינריב, חבר:

אני מסכים ומצטרף להחלטת היו"ר.

68. ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ת, בדעת מיעוט:

לדעת חבר הוועדה ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ת, יש לקבל את עמדת העורר ולקבוע שהחל מהמועד שבו סגר את הגישה למרפסת והזיז ממנה כל ציוד השייך לו, הוא יחדל מלהיות מחוייב בארנונה בגין המרפסת, וזאת מהטעמים הבאים:

69. המרפסת אינה חתומה וכל עוד לא הושלם הסדר הזכויות בבניין - הליך רישום בית משותף - מדובר בשטח ציבורי שמותר לכולם, כדברי העורר " .. הגג הצמוד לו מופיע בתשריט כרכוש משותף ..", או לחילופין שייך לצד ג', כאמור בסעיף מס' 5 לעיל, אך בכל מקרה הוא אינו שייך לעורר.

70. כמו כן, מדובר בזכות שימוש שניתנה, ובמועד שבו בוחר העורר לסיים את השימוש בנכס יש לסיים גם את חיוביו בארנונה בגין אותו נכס. עצם העובדה שניתנה זכות שימוש רק מחזקת את התפישה שאין מדובר במרפסת בבעלות.

71. משהסתיים השימוש זה פקטו בשטח מצידו של העורר בכך שפינה משם את כל חפציו וסגר את הגישה לנכס נשוא הערר, וכמו כן שטח המרפסת אינו בבעלותו, אין מקום לחייב את העורר בארנונה.

72. לאור האמור במצטבר בסעיפים 68-71 לעיל, יש כאמור לקבל את הערר ולהפסיק את חיוב העורר בארנונה בגין המרפסת מהמועד בו סיים לפנות את המקום מחפציו וסגר את הגישה למרפסת, כמאוחר ביניהם.

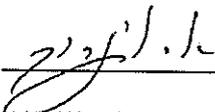
לסיכום:

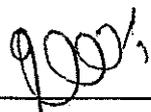
73. אשר על כן התוצאה היא כי דין הערר להידחות ברוב קולות. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16/3/2021

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

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


חבר: אודי ויינריב, כלכלן


יו"ר: יהושע דגיטש, עו"ד

חבר: די"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

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

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

אחיקם

א.א. ויינריב

יהושע דגניטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

יו"ר: יהושע דגניטש, עו"ד

עררים מס': 140011514
140012746
140016143
140017774
140018932

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רוית פרינג
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העוררת: מלון רוטשילד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא העררים שבנדון נמצא ברחוב רוטשילד 96 בתל אביב ("הנכס").

המחלוקת בין הצדדים נסובה על סיווגו של הנכס כבית מלון בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

הערר וההליכים שבפני הועדה

1. תחילתו של הערר שבנדון בעררים שהוגשו על ידי העוררת ביחס לשנים 2012-2013, בהן סווג המלון על ידי המשיב כמלון 4 כוכבים. וועדת הערר קיבלה את העררים בחלק בקובעה שיש לסווג את המלון כמלון 4 כוכבים, החלטה אותה אישרר בית המחוזי המחוזי (עמנ 10-15-29237).
2. בין לבין, העוררת הגישה עררים ביחס לשנות המס 2014-15. המשיב ביקש המשיב להחיל את תוצאת פסק הדין של בית המשפט המחוזי לעיל על העררים לשנים 2014-15 וביום 1.6.2017 קבעה ועדת הערר שיש לדחות את העררים לשנים 2014-2015 מחמת השתק פלוגתא.
3. למרות זאת, בפסק דין נוסף שניתן על ידי בית המשפט המחוזי ביום 6.8.2018 (עמ"נ 10-10-38964) נקבע שהדיון בעררים לשנים 2014-15 יוחזר לוועדת הערר לצורך קיום הליך הוכחות וכל החלטה שתקבל על ידי הועדה ביחס לשנים אלו תחול גם על שנת 2016. בהמשך הגישה העוררת עררים גם לשנים 2017-2018.
4. לאור זאת, החלטה זו שלהלן תחול על העררים לשנים 2014-2018 (ראה פרוטוקול הדיון מיום 22.5.2019 שבו מצויין הדבר).
5. העוררת הגישה שני תצהיר עדות ראשית מטעמה של מר אבי יפרח ("תצהיר העוררת").

6. המשיב הגיש תצהיר של חוקר שומה מטעמו אליו צורפו מספר דוחות ביקורת ("להלן: "דו"ח הביקורת").
7. ביום 16.12.2019 התקיים דיון הוכחות אשר במסגרתו נחקרו המצהירים מטעם הצדדים.
8. הצדדים הגישו סיכומים.

הסוגיה הטעונה הכרעה וטענות הצדדים

9. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה: "בתי-מלון יסווגו לפי דרגת שירות** (מספר הכוכבים, כפי שנקבע בעבר ע"י משרד התיירות)" כאשר לכל דירוג כוכבים נקבע תעריף שונה (התעריף עולה ככל שמספר הכוכבים עולה).... ** בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.
10. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג הנכון של הנכס שבנדון, שהוא בית מלון. העוררת טוענת שיש לסווג את המלון כמלון "שלושה כוכבים" בעוד שלדעת המשיב יש לסווגו כמלון "ארבעה כוכבים".

טענות העוררת

11. יש לדחות את הבקשה לדחייה על הסף של הערר. במסגרת העררים שבנדון, להבדיל מאלו שהוגשו ביחס לשנים 2012-2013 הוצגו לוועדת הערר ראיות חדשות.
12. המלון לא עומד בקריטריונים שנקבעו למלון 4 כוכבים המקביל למון מדרגה B, כמוגדר בחוזר מנכ"ל "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות" (להלן: "חוזר מנכ"ל").
13. עיריית תל-אביב החליטה לשמר בצו הארנונה את "שיטת הכוכבים" של משרד התיירות, אף שזו בוטלה זה מכבר, ושימוש המשיב בשיטה זו הוא פסול כפי שנקבע על ידי בית המשפט במסגרת פרשת "התאחדות המלונות" (עת"מ (ב"ש) 1-01-29652).
14. העוררת הגישה חוות דעת המומחה מטעמה אשר בחן את השירותים הניתנים על ידי המלון על יסוד "אמות מידה לדירוג בתי מלון בישראל" (להלן: "אמות המידה"). אמות המידה דומות לקריטריונים שנקבעו בתקנות שירותי תיירות (בתי מלון), תשע"ג – 2013 (להלן: "תקנות השירות").
15. בחינת השירותים הניתנים על ידי המלון לאמות המדיה מעלה שהמלון אינו עומד בדרישות הקבועות לבתי מלון מסוג B (המקביל למלון 4 כוכבים) שכן אין בו בריכה, מפרץ חניה, חדר

ישיבות, חדר כושר, ספא. בנוסף, חדרי קטנים, שטח הציבור מוגבלים ביותר, רמת השירות הניתנת לאורחים היא בסיסית, וכך גם האבזור של החדרים. הניית המלון קטנה.

16. הקריטריונים עליהם הצביע המומחה מטעם העוררת הם מהותיים ומחייבים לצורך קבלת סווג של 4 כוכבים והואיל ואינם מתקיימים במלון, הרי שאין הוא מתאים לסיווג הנ"ל. תמיכה למסקנה זו מצויה גם בתצהירי העוררת שהוגשו.

17. אין ליחס חשיבות מכרעת לפרסומים האינטרנט שכן מדובר בפרסומים שלא נעשו על ידי המלון אלא על ידי סוכנים. להנחלת המלון אין קשר לתוכן הפרסומים.

18. מלון יש לסווג על פי אמות מידה אובייקטיביות ולא סובייקטיביות, ולכן אין שום רלוונטיות בשאלה כיצד המלון תופס את עצמו או כיצד פרסומאי זה או אחרי מבקש להציגו. יש לבחון את המלון על פי הקריטריונים שנקבעו ולא לסטות מכך.

19. יש לתת משקל לכך שגם התאחדות המלונות קבעה שמדובר במלון 3 כוכבים ולא 4 (נספח ד' לסיכומי העוררת).

20. בנוסף על כל האמור לעיל, המשיב לא הפריך בראיות סותרות את טענות העוררת. המשיב הסתפק בביקור אחד בן חצי שעה של פקח מטעמו שאין לו כל הכשרה בנושא מלונאות. בהעדר סתירה, יש לקבל את עדויות העוררת בדבר המתקנים הנמצאים במלון כפי שהובאו בפני ועדת הערר. העוררת מפנה למספר החלטות דומות שנתינה על ידי ועדת הערר.

טענות המשיב

21. יש לדחות את הערר על הסף מחמת מעשה בית דין, לאחר שוועדת הערר נתנה החלטה ביחס לערר שהוגשה לשנת 2015 והואיל ועל פי עדות העוררת, לא חל שינוי ברמת השירות אותה מעניק המלון מאז ועד היום.

22. יש לדחות את הערר גם לגופו, מן הטעמים שלהלן:

22.1. צו הארנונה (בסעיף 3.3.6) מבדיל בין שני סוגי מלונות: האחד, מלונות ותיקים שנבנו לפני שנת 1992 ואשר דורגו בשיטת הכוכבים שאינה נהוגה כיום. השני, מלונות שנבנו לאחר שהופסקה שיטת הכוכבים הנ"ל על ידי משרד התיירות. אלו יסווגו לפי: **"ידמת השירות בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות הקיימים"**.

22.2. לאור זאת, על מנת לדרג את המלון יש לבחון את רמת השירות הקיימת בו ביחס לרמת שירות מקבילה במלון שדורג על פי שיטת הכוכבים הישנה.

22.3. תקנות השירות אינן תקנות מחייבות אלא וולנטריות (סעיף 5 לתקנות) ואינן רלוונטיות לצו הארנונה של עיריית תל-אביב אשר קבע כיצד יסווג מלון שנבנה לאחר שנת 1992 (ראה עמ"נ 29237-10-15). בצו אין כל התייחסות לתקנות, ממילא אין להחילן.

22.4. על העוררת להוכיח שמרשת השירות ניתנה במלון זהה לזו הניתנת למלון "ישן" בדירוג זהה. העוררת לא הוכיחה זאת ואף לא ניסתה להוכיח זאת. גם המומחה מטעם העוררת וגם המצהיר מטעמה הודו שלא בחנו את המלון בהשוואה למלון אחר שסווג ל פי שיטת הכוכבים הישנה. המומחה בחן את המלון לפי קריטריונים שאינם רלוונטיים על פי צו הארנונה. בהעדר הוכחה מצד העוררת יש לדחות את הערר.

22.5. מבלי לגרוע מכך, העוררת לא הביאה ראיות מספיקות והתחמקה מלהשיב על המחירים אותם גובה המלון, עניין מהותי. השירותים המופיעים באתר האינטרנט של המלון הם הקובעים והם מעידים על רמת שירות של 4 כוכבים. לכך יש להוסיף את מיקום המלון.

23. המשיב הצליח להוכיח את טענתו באמצעות דוחות הביקורת שהוגשו.

דין והכרעה

דחייה על הסף מחמת מעשה בית דין

24. כאמור, לטענת המשיב יש להורות על דחיית העררים על הסף מחמת מעשה בית דין וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 21.7.2015 בעררים שהוגשו לשנים 2013-2014 (להלן: "החלטת הוועדה") שאושררה בהחלטת בית המשפט המחוזי בערר המנהלי שהוגש ביחס אליה במסגרת עמ"נ 29237-10-15 (להלן: "פס"ד המחוזי").

25. טענה זו של המשיב אינה ברורה, שהרי לאחר הגשת העררים נשוא פס"ד המחוזי הוגשו עררים נוספים לשנים 2014-15, עליהם ביקש המשיב להחיל את פסק הדין שניתן בפס"ד המחוזי וגם אותם ביקש המשיב לדחות מחמת מעשה בית דין (השתק פלוגתא). גם את הערר שהוגש לשנת 2016 ביקש המשיב לדחות על הסף באותה העילה וועדת הערר קיבלה את טענתו (החלטת ועדת הערר מיום 31.1.2018). דע עקא, שבית המשפט המחוזי קבע (עמ"נ 38964-10-17) שעל הוועדה לקיים דיוני הוכחות בעררים 2014-15 וכי ההחלטה שתנתן ביחס לעררים אלו תחול גם על הערר שהוגש לשנת 2016 (נספח א' לסיכומי העוררת).

26. הנה כי כן, בית המשפט המחוזי נתן את דעתו שאין לדחות על הסף את העררים שהוגשו ובכך דחה את החלטת ועדת הערר משנת 2015 (עררים לשנים 2014-2018) ויש לדון בהם לגופם, ולמותר לציין שעלינו לכבד החלטה זו.

27. מבלי לגרוע מכך ולגופו של עניין יש לקבל את טענת העוררת בסיכומיה, שהחלטת ועדת הערר משנת 2015 נגעה לסיווג המלון כמלון 5 כוכבים ואלו העררים נדונים כאן נוגעים להחלטת המשיב לסווג את המלון כמלון 4 כוכבים (בהתאמה להחלטת ועדת הערר ופסה"ד המחוזי). בנוסף, צודקת העוררת בטענתה שלעוררים שלפנינו צירפה ראיות חדשות שלא היו בפני ועדת הערר שנתנה את החלטה משנת 2015 ובין היתר חוות דעת המומחה מטעמה. העוררת צודקת גם בטענתה העקרונית, שהחלטות שניתנו ביחס לשנת מס קודמת אינן בהכרח תקיפות גם ביחס לשנת המס שלאחריה, מקל וחומר שנות המס לעתיד לבוא, שכן יש מקום לבחון האם יש שינוי בעובדות שהווי יסוד להחלטת ועדת הערר משנת 2015, אם לאו. יש לציין בהקשר זה שגם המשיב עושה, חדשות לבקרים, שימוש בטענה זו לכשנטען על ידי העוררים שיש להחיל החלטה ו/או הסכם פשרה שהוגש ביחס לשנת מס אחת, על שנת מס אחרת לגביה לא הושג הסכם כאמור, ובצדק.

28. למען הסר ספק, אין האמור לעיל נועד כדי להמעיט במשקלה של החלטת ועדת הערר לשנת 2015 ו/או את פסה"ד המחוזי שאשרר אותה, ואלו יילקחו בחשבון במסגרת החלטה זו שלהלן.

29. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענת המשיב שיש לדחות את העררים על הסף, ולפיכך נדון בהם לגופם וכדלקמן.

הפן המשפטי

30. בעבר הפעיל משרד התיירות את שיטת "דירוג הכוכבים" למלונות ואולם שיטה זו בוטלה ונקבעו תקנות השירות שעל פיהן תבחן רמת השירות של מלונות חדשים אשר נבנו (לאחר שנת 1992) (עמ"נ (מינהליים ת"א) 29237-10-15 **מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** (פורסם בנבו, 15.09.2016).

31. אין חולק שצו הארנונה שותק בכל הנוגע לתחולתן של תקנות השירות. על פי לשונו של צו הארנונה, יש לקבוע את סיווג בית המלון על ידי השוואה בין רמת השירותים הניתנת במלון לבין השירותים הניתנים על ידי בתי מלון המסווגים בסיווג זהה. בעניין זה קבע בית המשפט המחוזי כדלקמן (עמ"נ (מנהליים ת"א) 23476-09-15 **קריגר אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו** (פורסם בנבו, 05.03.2017):

"עניין זה המקור אליו יש לפנות לצורך קביעת רמת הכוכבים הוא סעיף 3.3.6 לצו הארנונה, שאזכר לעיל. מאחר שהנכס לא היה בית מלון לפני ביטול שיטת 'דירוג הכוכבים' בשנת 1992, אין הוא נהנה מדירוג רמת שירות על ידי כוכבים, כפי שנקבע על ידי משרד התיירות. משכך הוא בגדר בית מלון חדש הנתון לסיווג בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים. כלומר, צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלון, בגין סיווג כוכבים,

באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה. נראה כי בענייננו פעולות העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו. אין די בתיאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים. עם זאת המערערים לא פירטו ולא הוכיחו את טענתם כי יש לסווג את המלון ברמת דירוג של 0-1 כוכבים. אין די בטענות כנגד סיווג 5 כוכבים כדי להצדיק דירוג כמבוקש על ידי המערערים, 0-1 כוכבים.

32. מפס"ד הנ"ל עולים שלושה עקרונות:

האחד, שקביעת הסיווג נעשית על בסיס השוואה לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים; השני, שעל המשיב לבצע הליך השוואה "סדור ובהיר" על מנת להוכיח את רמת הסיווג שהוגדרה על ידו; השלישי, שהמערערת אינה יכולה להסתפק בהתנגדות לסיווג שנקבע על ידי המשיב אלא שעליה להוכיח את טענתה בדבר הסיווג המתאים;

ומן הכלל אל הפרט

33. בחנו את הראיות שהוצגו על ידי הצדדים על יסוד העקרונות שהוצגו לעיל והותוו על ידי בית המשפט. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת הראיות, דעתנו היא שיש לקבל את הערר שכן המשיב לא הציג בפני הוועדה השוואה המוכיחה שרמת השירותים במלון זהה לאלו הניתנים על ידי מלון 4 כוכבים מקביל.

34. במסגרת סיכומיו טוען המשיב (סעיף 34) כי הואיל והעוררת מבקשת לסווגה כמלון 3 כוכבים אזי מוטל עליה נטל ההוכחה על כך שרמת השירות בבית המלון "תואמת את זו המקבילה במלונות אחרים הקיימים". צודק המשיב בטענה זו ואולם כאמור, על המשיב מוטל נטל הוכחה מקדמי להוכיח את הסיווג שהעניק למלון על פי אותה מתודולוגיה. די אם נפנה בעניין זה לסיכומי המשיב בהם נטען על ידו: "...בבואנו לבחון את מספר הכוכבים לפיהם יסווג מלון חדש, עלינו לבחון את רמת השירות הניתנת בו, תוך השוואתה לרמת שירות מקבילה במלון שדורג על פי שיטת הכוכבים הישנה" (סעיף 24 לסיכומי המשיב, ההדגשות אינן במקור). עוד מובהר על ידי המשיב, שעל פי לשונו של הצו תקנות השירות אינן רלוונטיות שכן מדובר על מלון שנבנה לאחר 1992.

35. איך נקבע איפה על ידי המשיב סיווג המלון כמלון 4 כוכבים? מסיכומי המשיב עולה כי המשיב מסתמך על שלושה מקורות:

- א. אתר האינטרנט של המלון (סעיף 57 לסיכומים).
- ב. מיקומו היוקרתי של המלון (סעיף 61 לסיכומים).
- ג. דוחות הפיקוח מטעם המשיב (סעיף 68 ואילך לסיכומים).
36. ודוק. גם מבלי להכנס לבחינת "המקורות" עליהם מצביע המשיב לעיל ברור שאין בהם כדי לעמוד בהוראות שנקבעו בצו הארנונה. שהרי, שגם אם נתבסס על אתר האינטרנט של העוררת המתאר את השירותים שניתנים על ידי המלון (ונתעלם לצורך העניין מטענות העוררת בעניין זה) וגם אם ניתן משקל למיקומו היוקרתי של המלון ולממצאי דוחות הביקורת של המשיב, הרי שבכל אלו יש לכל היותר את "מחצית הדרך" אותה המשיב לעבור. שהרי, כמצויין על ידי המשיב עצמו, צו הארנונה מורה את הסיווג יש לקבוע על ידי ביצוע השוואה בין השירותים הניתנים במלון ולבין אלו אותם מעניק מלון דומה שניבנה לפני 1992 וסווג כמלון 4 כוכבים על פי שיטת הכוכבים הישנה.
37. המשיב לא הציג בפני הוועדה אף נתון ביחס לשירותים הניתנים על ידי מלונות דומים כנדרש. נימוקי המשיב אינם כוללים אף יסוד של השוואה בין המלון שלפנינו לבין מלונות אחרים שסווגו כמלונות 4 כוכבים על פי שיטת הכוכבים שהייתה נהוגה, אגב התעלמות מוחלטת מנוסח סעיף 3.3.6 לצו אותו הוא חוזר ומצטט בסיכומיו. לאור זאת, גם אם נניח שהשירותים אותם מעניק המלון הנם בדיוק אלו שהוצגו על ידי המשיב, הרי שאין בידי הוועדה כל אפשרות לקבוע האם הסיווג שניתן על ידי המשיב הוא אכן הסיווג המתאים והנכון. נחזור ונפנה בעניין זה לפסק הדין בעניין קריגר לעיל: **"על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים"** במקרה זה כאמור, לא רק שלא נעשה "הליך השוואה סדור ובהיר" אלא שכלל לא נעשה הליך השוואה.
38. יש לשוב ולהדגיש, שהן על פי צו הארנונה והן על פי הפסיקה שפירשה אותו לעיל, המשיב אינו יכול להסתמך במקרה זה רק על הטענה שהעוררת לא הוכיחה את טענתה, כפי שנעשה בסיכומיו.
39. הואיל והמשיב לא הוכיח את הסיווג הנכון כנדרש בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה, אין לקבל את טענת המשיב לעניין סיווג המלון כמלון 4 כוכבים.

ראיות הצדדים

40. למעלה מן הצורך, ולאור קביעת בית המשפט שגם המערערת אינה יכולה להסתפק בהתנגדות לסיווג שנקבע על ידי המשיב אלא שעליה להוכיח את טענתה בדבר הסיווג המתאים, נבחן את טענות העוררת ואת הראיות שהוצגו על ידה ואת ראיות המשיב שהוצגו מנגד.

41. העוררת הגישה לוועדה שני תצהירים של מנהל העוררת מר אבי יפרח, אליו צורפו בין היתר, חוות דעת של מר יוסי פישר, אישור של התאחדות המלונות בישראל מיום 16.6.2019 על תשלום דמי חבר של מלון ברמת 3 כוכבים, וחוזר המנכ"ל.

42. מר יפרח העיד בתצהירו שבמלון אין בריכה, אין מפרץ חניה להורדת נוסעים, יש רק מעלית אחת, אין חדר ישיבות, אין חדר כושר, אין ספא, אין חנויות וגודל חדר הוא 20.5 מ"ר. מחוות דעת המומחה מטעם העוררת עולה שמר פישר ערך שני ביקורים במלון, בחודש ספטמבר ובחודש אוקטובר 2015. מר יפרח הצהיר בחקירתו הנגדית, שחל שינוי בשירותי המלון מאז שנת 2012 וטענה זו לא הופרכה בידי המשיב ועל כן נניח **שלא חלו שינויים מהותיים** בשירותי המלון כאמור.

43. על פי חוות הדעת, מדינת ישראל אימצה בשנת 2010 את שיטת הדירוג האירופאית (hotel stars union) שהיא שיטת דירוג גמישה בהשוואה למקבילה האמריקאית והיא זו ששימשה יסוד לתקנות השירות שהותקנו בשנת 2013. שיטת הדירוג הקבועה בתקנות היא וולונטרית ואולם השימוש במונח "כוכבים" מחייב קבלת אישור משרד התיירות. נציין כי מבדיקה שערכנו באתר משרד התיירות (https://www.gov.il/he/departments/news/hotels_ratings) נכון למועד כתיבת החלטה זו ישנם בישראל 345 מלונות מדורגים, ואילו המלון נשוא הערר איננו מדורג ואף לא בתהליך דירוג. מר יפרח הסביר בעדותו שהמלון אינו מבקש דירוג על מנת שלא יקבל דירוג נמוך אשר יפגע בו (עמ' 3 לפרוטוקול מיום 16.12.2019).

44. על פי חוות הדעת, המלון נשוא הערר הוא מלון קטן ומעוצב עם שטחי ציבור מוגבלים. במולן קיימת מעלית אחת המקשה על השימוש בו. אין בו מיזוג אויר בפרוזדורים, אין מפרץ חניה להורדת נוסעים, חניית המלון מוגבלת ל- 7 רכבים בלבד וישנה בעיית תמרונן ביציאה וכניסה של רכבים, אין חדרי ישיבות, אין בריכת שחיה, אין חדר כושר ואין ספא. לכן, לטענת המומחה, לא ניתן להגדיר את המלון כמלון "יוקרתי". המומחה ערך השוואה בין הקריטריונים של הדירוג הוולונטרי שאומצו לתוך התוספת הראשונה לתקנות השירות למלון 4 כוכבים, לאלו הקיימים במלון ומצא כי שירותים רבים חסרים בו (נוחות השינה, ציוד בחדר, תקשורת, שירות משקאות, ארוחת בוקר ועוד). בנוסף מצא שאין הלימה מלאה בין שירותי המלון לאלו הכלולים בחוזר המנכ"ל למלון ברמה B (חדרי המלון, הורדת נוסעים, שטחים ציבוריים ועוד). בשורה התחתונה קבע מר פישר שהמלון אינו **ועמד בקריטריונים שנקבעו בתקנות השירות למלון 4 כוכבים ולכן, אם ידורג המלון הרי שידורג לכל היותר בדירוג של 3 או 3 superior.**

45. מר יפרח ומר פישר נחקרו על תצהיריהם. חוות דעתו של מר פישר לא הופרכה על ידי המשיב. בכלל זאת לא הוצגו למר יפרח נתונים בדבר השירותים במלונות אחרים שסווגו על ידי המשיב כמלונות בדרגת 4 כוכבים על מנת לאמת אותו עם ממצאיו ביחס למלון ולא הוגשה על ידי המשיב

חוות דעת נגדית המוכיחה שהממצאים שגויים או שאינם מדויקים. נוכח זאת ובהעדר יש לקבל את מסקנותיו של מר יפרח כמות שהם.

46. מר יפרח אישר את קיומם של שירותים מסוימים במלון, בחדרים ובשטח הציבור. המשיב מצדו הציג למר יפרח צילומים שנלקחו מאתר האינטרנט של המלון (סומנו מש/1). בידי הועדה אין הכלים להעריך מה הדירוג שיש להעניק למלון על יסוד עדותו של מר יפרח ו/או הצילומים שהציג המשיב, שכן לא הוצגו לוועדה נתוני השוואה למלונות אחרים, לא על ידי המשיב ולא על ידי העוררת.

47. המשיב הציג לוועדה 4 דוחות ביקורת שנערכו על ידי אותו חוקר (מר רוני וקנין) בחודשים נובמבר 2012, ינואר 2013, מרץ 2016 ואפריל 2018. מן הדו"ח לחודש נובמבר 2012 עולה שמר וקנין נתבקש למלא שאלון הכולל קריטריונים שונים בהתייחס לשטחי המזון, החדרים המעלויות ועוד. בדו"ח לשנת 2013 נתבקש מר וקנין לבדוק את האם המסעדה בקומת הכניסה נפתחה. בדו"ח לשנת 2016 נתבקש מר וקנין לבדוק האם חל שינוי ברמת השירות מביקורת קודמת (כאשר טופס הקריטריונים שמולא בשנת 2012 מצורף אליו). יש לציין שמסקנות הדו"ח הנ"ל אינן מופיעות בגוף הדו"ח. בדו"ח האחרון משנת 2018 מצויין שאין שינוי ביחס לביקורת הקודמת (ראה עמ' 1 לדו"ח). בעדותו אישר מר וקנין שהוא חשמלאי במקצועו ואינו בעל מומחיות בתחום המלונאות (מר וקנין לא ידע מה זו שיטת הכוכבים). מר וקנין הסביר עוד שהקריטריונים אותן בחן נמסרו לו על ידי המשיב ולא מדובר בקריטריונים של תקנות השירות. עוד צויין בעדות שהביקורות ארכו כחצי שעה ולא נערך ביקור בחדרים.

48. מן הראיות שהובאו על ידי הצדדים ופורטו לעיל אין כל אפשרות בידי הועדה לקבוע מה הוא הסיווג שיש לסווג בו את המלון כנדרש בסעיף 3.3.6 לצו. כאמור, המשיב לא הביא בפני הועדה שום נתוני השוואה ביחס למלונות בעלי סיווג של 4 כוכבים על פי השיטה הישנה. יתרה מכך, לא ברור כלל מה הם הקריטריונים לאורם נבחן המלון בידי המשיב. המשיב לא הבהיר, אף לא בסיכומיו, מהיכן לקוחה רשימת הקריטריונים המופיעה בדו"ח הביקורת משנת 2012. מר וקנין שהקריטריונים שמופיעים בה אינם לקוחים מתקנות השירות והוסיף שקיבל הוראה "להתעלם" מחלק מן הקריטריונים המופיעים במסמך ולמעשה כלל אינו עושה בהם שימוש שכן הוא "זוכר אותה בעל פה" (עמ' 4 לפרוטוקול). עדות זו מעידה דווקא על העדר קריטריונים ברורים של המשיב ולמצער גם לאחר העדות נותר "ערפל כבד" ובלבול ביחס לאמות המידה המשמשות את המשיב בקביעת הקריטריונים ו/או הסיווג על ידי המשיב. נבקש להדגיש שגם סיכומי המשיב אינם מפזרים את הערפל שקיים בעניין זה.

49. בהעדר נתונים השוואתיים וקריטריונים ברורים, אין לוועדה כל אפשרות להכריע האם הסיווג המתאים למלון הוא של 4 או 3 כוכבים.

50. כאמור לעיל, המומחה מטעם העוררת הוא הגורם היחיד שערך ניתוח השוואתי בין שירותי המלון לבין תקנות השירותים. הואיל ולא הוצגה חוות דעת נגדית ואו ראיות מפריכות לממצאי ואו מסקנות מר פשר, ובשים לב לכך שאין מחלוקת שהשירותים הניתנים במלון לא השתנו באופן מהותי ממועד עריכת חוות הדעת (2015) ועד לשנת 2018 (השנה הרלוונטית לערר) אין כל סיבה שלא לקבל ולאמץ את ממצאי חוות הדעת ולקבוע שבתקופות נשוא הערר המלון אינו עומד בקריטריונים שנקבעו בתקנות השירות, כלומר שאילו הגישה העוררת למשרד התיירות בקשה לדירוג המלון, המלון לא היה מקבל דירוג של 4 כוכבים.

51. אין לקבל את טענת המשיב על כך שיש לדחות את מסקנות חוות הדעת שכן מר פשר לא ערך השוואה למלונות 4 כוכבים שנבנו לפני 1992 והטענה שיש כאן נסיון של העוררת "לחמוק" מסיווג כזה או אחר. כאמור, על פי לשונו של צו הארנונה, מוטלת על המשיב בראשונה ובראשונה החובה לערוך השוואה כאמור ולבסס את הסיווג שנבחר על ידו וכן להבהיר לעוררת, כמו גם לוועדה, מה היו הקריטריונים לפיהם ניתן הסיווג. משהדבר לא נעשה, לא רק שהמשיב אינו מקיים אחר הוראות הצו אלא שאינו נותן בידי הועדה כלים לבחון את תקינות החלטתו, ממילא אין מנוס מלקבוע שהסיווג נקבע באופן שרירותי.

52. גם טענות המשיב באשר למהימנות העדות מטעם העוררת אינן מביאות לשינוי במסקנתו. המשיב טוען שקיים פער בין עדות מר יפרח לבין אתר האינטרנט של המלון והצילומים שצרף המשיב (מ/ש1). דע עקא וכאמור, בין אם היקף השירותים המוענקים הוא כנטען בתצהירו של מר יפרח ובין אם השירותים הם כמוצג על ידי המשיב מאתר האינטרנט של המלון (וככל שישנם הבדלים), אין הרי שאין באלו כדי לסייע לוועדה להכריע בסוגיה. בהעדר כל פירוט ואו שקיפות מצד המשיב ביחס לקריטריונים שהיוו בסיס לקביעת סיווג של 4 כוכבים המשיב, לא ניתן אפילו לערוך השוואה בין "הרצוי" לבין המצב הקיים (השירותים הניתנים בפועל). לכך לדוגמא, בהעדר קריטריונים ברורים לקביעת הסיווג, איזו נפקות יש לטווח המחירים של השכרת החדרים במלון (סעיף 53 לסיכומי המשיב) או לשאלה האם מיקומו של המלון הוא "יוקרתי" ?? (סעיף 61 לסיכומי המשיב).

סוף דבר

53. על פי לשונו של סעיף 3.3.6 לצו, "בתי מלון חדשים יסווגו בהתאם לרמת השירות, בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים". לפיכך, היה על המשיב להשוות בין השירותים הניתנים במלון ביחס לשירותים הניתנים במלונות דומים המסווגים כמלונות 4 כוכבים על פי שיטת הכוכבים, וכן להוכיח את הקריטריונים המנחים את המשיב לקביעת הסיווג הנכון. המשיב נכשל בשני אלו ועל כן אין לוועדה כל דרך לבחון את תקינות ואו סבירות החלטת המשיב בסיווג המלון. תחת זאת, טענות העוררת בדבר הסיווג הנכון של המלון כמלון 3 כוכבים לא נסתרה כראוי על ידי המשיב.

54. לאור זאת, אנו מקבלים את הערר.

55. בנוסף, נוכח התמשכות ההליכים בפני הועדה והוצאה אליה הגענו לעיל, יש מקום לחייב את המשיב בתשלום הוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18/3/21

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

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


חברה: אורלימלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד רות פרינץ