



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בחשון תשפב
01.11.2021
מספר ערר : 140023214 / 13:11
מספר ועדה : 12335

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

העורר/ת:

לוי ארזמסוב יוליה תעודת זהות [REDACTED] מרואני לוי הלן תעודת זהות

חשבון לקוח: 11123133
מספר חוזה: 1025542
כתובת הנכס: לבונטין 7

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מרואני לוי הלן, לוי ארזמסוב יוליה

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

פרוטוקול

העוררות: הבנו את מצבנו המשפטי ואנו מבקשות למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : כו בחשון תשפב
01.11.2021

מספר ערר : 140023214 / 13:11
מספר ועדה: 12335

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

העוררות: לוי ארזמסוב יוליה, מרואני לוי הלן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.11.2021.

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: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כח בחשון תשפב
03.11.2021
מספר ערר : 140020401 / 13:05
מספר ועדה : 12337

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

ליף יהושע דרכון, ליף רחל דרכון
חשבון לקוח: 10703908
מספר חוזה: 571095
כתובת הנכס: שדרות ירושלים 140
ע"י ב"כ עו"ד : שחר יהודה

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ליף רחל, ליף יהושע – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : שחר יהודה – אין נוכחות

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

החלטה

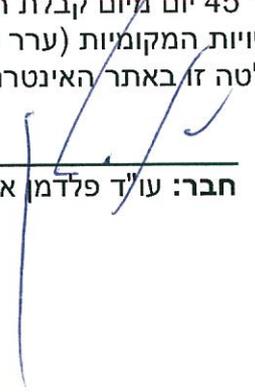
השעה 13:05. הערר זומן לדיון לשעה 12:10. בתיק קיים אישור מסירה לידי יהודה שחר מיום 14/10/21.
ביום 14/4/21 הורתה הוועדה על מחיקת הערר לאחר שהעוררים ו/או מי שטען שמייצג אותם יהודה שחר לא התייצבו לדיון. בהחלטה נקבע כי הערר לא פעל עפ"י החלטת הוועדה מיום 17/11/19, אין בתיק יפוי כח מטעם העוררים ולאור דחיות חוזרות ונישנות אין מקום להשאיר את התיק תלוי ועומד בפני הוועדה.
ביום 26/4/21 פנה מר יהודה שחר במייל לוועדה לפיה הוא נדהם לקרוא את ההחלטה וביקש לקבוע "פגישה חדשה". בהנחיית המזכירות הוגשה ביום 21/5/21 בקשה "לפתוח את בקשת הערר.. ולקבוע לפגישה חדשה". ביום 5/5/21 החליטה יו"ר הוועדה כי הבקשה לביטול ההחלטה יקבע לדיון. התיק נקבע ליום 14/7/21. ביום 5/7/21 ביקש מר יהודה שחר לדחות את מועד הדיון מאחר והתחיל לעבוד בעבודה חדשה. ביום 2/7/21 נקבע כי הדיון ידחה כמבוקש. התיק נקבע ליום 6/10/21. ביום 3/10/21 הגיש מר יהודה שחר דחיה למועד הדיון מאחר "ככל הנראה נחשפתי למאומת קורונה". באותו יום ניתנה החלטה כי הדיון ידחה כמבוקש.
כאמור הבקשה היתה קבועה לדיון להיום, לא התקבלה כל בקשה מטעם העוררים או מטעם יהודה שחר.

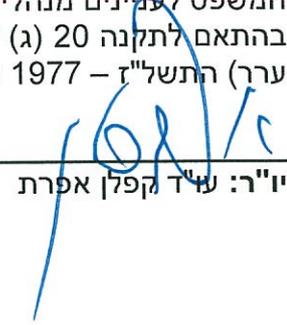
בשים לב לכך שמדובר בתיק תלוי ועומד בפני הוועדה מזה כשנתיים ובאדם הטוען לייצג את העוררים בפני הוועדה (כפי שהוסבר לו הוא אינו רשאי לעשות זאת) אשר לא התייצב פעמים לדיונים והגיש בקשות חוזרות ונישנות אנו דוחים את הבקשה לביטול ההחלטה על מחיקת הערר. בשים לב לזלזול בזמנה של הוועדה ובכספי ציבור, מר יהודה שחר יישא בהוצאות ניהול ההליך בסך 500 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.11.2021.

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: ישראל יעקב, רו"ח


חבר: עו"ד פלדמן אהוד


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



* 1 4 0 0 2 3 3 1 7 - 2 1 1 1 - 0 1 *

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

תאריך : ד בכסלו תשפב
08.11.2021
מספר ערר : 140023317 / 12:06
מספר ועדה : 12339

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

העורר/ת:

אזים מזלומיאן שלמה תעודת זהות [REDACTED], בבאג'ני יגאל תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 10269663
מספר חוזה: 187412
כתובת הנכס: בן יאיר פנחס 16

בבדג'וני יעקב תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10303571
מספר חוזה: 236255
כתובת הנכס: עולי ציון 3

בבאג'ני יגאל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10269402
מספר חוזה: 187169
כתובת הנכס: בן יאיר פנחס 11

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אזים מזלומיאן שלמה

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: העורר מבקש לאחד את שלושת הנכסים שנזכרים בערר ובנוסף טוען שחלק מהנכס משמש כמחסן. גם אם המשיב יקבל את כל הטענות של העורר עדיין התשלום אותו יצטרך לשלם העורר יהיה זהה לזה שהעורר משלם היום משום שהתשלום עבור מחסן שגודלו עד 100 מ"ר זהה לתעריף מסחרי. סך גודל הנכסים הוא 70 מ"ר. זאת כמובן מבלי שהמשיב מקבל את טענות העורר.

תאריך : ד בכסלו תשפב
08.11.2021

מספר ערר : 140023317 / 12:06
מספר ועדה : 12339

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

העורר: אזים מזלומיאן שלמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

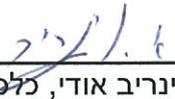
העורר הגיש ערעור ביחס לבקשתו לאחד את שלושת הנכסים שמפורטים בערר. ועדת הערר אינה מוסמכת לדון באיחוד נכסים ולפיכך אין בסמכותינו להכריע בסוגיה שהועלתה בערר. למעלה מן הצורך יצוין שעל פניו לא נראה מהחומר שהוצג לפנינו שהנכסים צמודים זה לזה ונראה שלפחות נכס אחד נמצא במרחק מסוים מיתר הנכסים דבר שמעורר שאלה האם אכן ניתן להורות על איחודם. כמו כן לא ברור מי המחזיקים בנכסים השונים ומה הקשר ביניהם. לאור זאת אין מנוס ממחיקת הערר לאחר שהדבר הוסבר לעורר באופן מפורט במהלך הדיון היום. ככל והעורר מעוניין להמשיך ולפעול בעניין זה מוצע כי יפנה לגורמים המתאימים בעירייה אשר יכולים לסייע לו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.11.2021.

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

שם הקלודנית: ענת לוי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רוית



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

תאריך : יא בכסלו תשפב
15.11.2021
מספר ערר : 140023338 / 11:30
מספר ועדה : 12343

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

העורר/ת:

רוגן שלמה תעודת זהות [REDACTED], רוגן בת שבע תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11207094
מספר חוזה: 1113006
כתובת הנכס: בית אל 47

- נ ג ד -

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

העורר/ת: רוגן שלמה, רוגן בת שבע

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

פרוטוקול

העוררת: אנחנו מסרנו את הדירה ליזם ופינינו אותה ב- 23/8 ומאז הדירה כבר לא קיימת. ביום שני שעבר התחילו בעבודות ההריסה של כל הבניינים.

לאחר ששמעתי את עמדת הוועדה אני מסכימה למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

תאריך : יא בכסלו תשפב
15.11.2021
מספר ערר : 140023338 / 11:30
מספר ועדה : 12343

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

העורר/ת:

רונן שלמה תעודת זהות [REDACTED], רונן בת שבע תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11207094
מספר חוזה: 1113006
כתובת הנכס: בית אל 47

החלטה

לבקשת העוררת הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.11.2021.

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: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד פרינץ רזית

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בכסלו תשפב
24.11.2021
מספר ערר : 140023121 / 12:37
מספר ועדה: 12349

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

העוררת:

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153099
מספר חוזה: 1056541
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153096
מספר חוזה: 1056538
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153091
מספר חוזה: 1056534
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153076
מספר חוזה: 1056517
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153069
מספר חוזה: 1056511
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153060
מספר חוזה: 1056501
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153055
מספר חוזה: 1056497
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153052
מספר חוזה: 1056492
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153047
מספר חוזה: 1056487
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153042
מספר חוזה: 1056483 כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153039
מספר חוזה: 1056481
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153032
מספר חוזה: 1056477
כתובת הנכס: לילינבלום 15

מלונות פתאל בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11153027
מספר חוזה: 1056472
כתובת הנכס: לילינבלום 15
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד רינת אליה

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מלונות פתאל בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד רינת אליה

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

החלטה

לאחר ששמענו את טענות הצדדים בדיון הוסכם כי הנכס נושא הערר יזוכה בפטור לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 17/3/2021.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.11.2021.

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: ישראל יעקב, רו"ח
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה

יו"ר: עו"ד קפלין אפרת



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בכסלו תשפב
24.11.2021
מספר ערר : 140022762 / 10:46
140022982
מספר ועדה: 12349

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שבתאי יורם תעודת זהות [REDACTED], דרורי מרים תעודת זהות [REDACTED]
שמר ליאור תעודת זהות [REDACTED], שבתאי אילן תעודת זהות [REDACTED]

חשבון לקוח: 11029043

מספר חוזה: 1079910

כתובת הנכס: סמטת עובד 16

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: דרורי מרים, שבתאי יורם

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אין מחלוקת שהנכס לא ראוי לשימוש, אלא הם נמצאים בתקופה השנייה ואין מקום לפטור אותם מתשלום.

העורר: הטענה שלי שהנכס נושא הערר איננו בניין ולכן לא ניתן לחייב אותו.

תאריך : כ בכסלו תשפב
24.11.2021
מספר ערר : 140022762 / 10:46
140022982
מספר ועדה: 12349

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

העורר/ת: שבתאי יורם, דרורי מרים, שבתאי אילן

- נ ג ד -

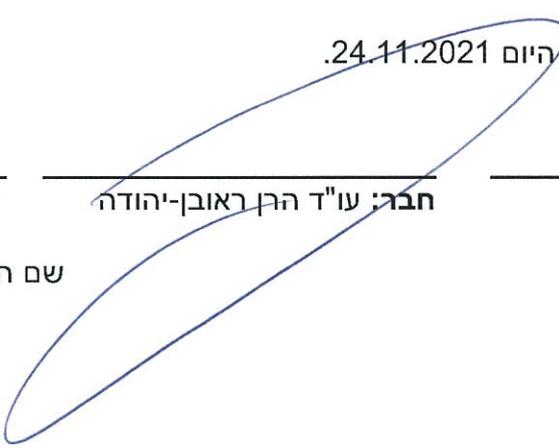
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מורים על מחיקת ערר מספר 140022982 מאחר והוגש כנגד אותה החלטה בגינה הוגש ערר מספר 140022762.
בדיון בפנינו היום העורר, שאינו מיוצג, טען כי הנכס נושא הערר כלל אינו בר חיוב מאחר ואינו בניין אלא אדמת בניין. טענה זו לא נטענה בפני מנהל הארנונה בהשגה וכן לא נטענה בכתב הערר. הסברנו לעורר כי עליו להגיש השגה חדשה ובה לטעון טענה זו וככל שטענתו תדחה יוכל לחזור ולהגיש ערר בפני הוועדה.
כך או כך מדובר בנכס שקיבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בהיותו לא ראוי לשימוש החל מיום 4/11/2015.
לפי הוראות הסעיף החל מיום 21/11/2019 הנכס מחויב עפ"י התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם הפטור ובמקרה זה שימוש כמגורים. אין כל מקור חוקי לפיו נוכל להיענות לבקשת העורר ולשנות חיוב זה.
בכפוף לכל האמור, ולזכותו של העורר להגיש השגה חדשה בטענה שנשמעה היום הערר נדחה.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 24.11.2021.


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 : כ בכסלו תשפב
24.11.2021
מספר ערר : 140022762 / 10:46
140022982
מספר ועדה: 12349

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

העורר/ת:

שבתאי יורם תעודת זהות [REDACTED], דרורי מרים תעודת זהות [REDACTED]
שמר ליאור תעודת זהות [REDACTED], שבתאי אילן תעודת זהות [REDACTED]
[REDACTED]
חשבון לקוח: 11029043
מספר חוזה: 1079910
כתובת הנכס: סמטת עובד 16

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: דרורי מרים, שבתאי יורם

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אין מחלוקת שהנכס לא ראוי לשימוש, אלא הם נמצאים בתקופה השנייה ואין מקום לפטור אותם מתשלום.

העורר: הטענה שלי שהנכס נושא הערר איננו בניין ולכן לא ניתן לחייב אותו.

תאריך : כ בכסלו תשפב
24.11.2021
מספר ערר : 140022762 / 10:46
140022982
מספר ועדה: 12349

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

העורר/ת: שבתאי יורם, דרורי מרים, שבתאי אילן

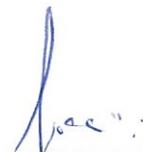
- נ ג ד -

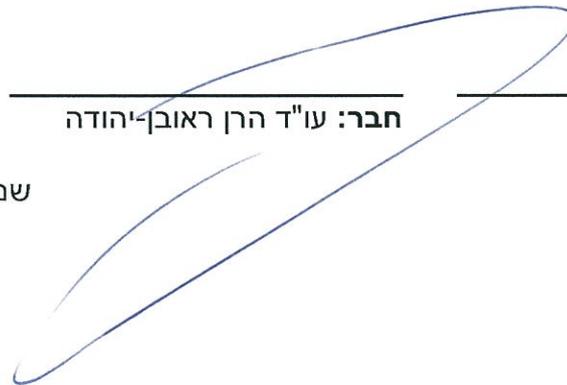
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

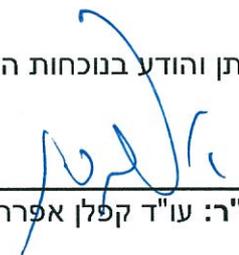
החלטה

אנו מורים על מחיקת ערר מספר 140022982 מאחר והוגש כנגד אותה החלטה בגינה הוגש ערר מספר 140022762.
בדיון בפנינו היום העורר, שאינו מיוצג, טען כי הנכס נושא הערר כלל אינו בר חיוב מאחר ואינו בניין אלא אדמת בניין. טענה זו לא נטענה בפני מנהל הארנונה בהשגה וכן לא נטענה בכתב הערר.
הסברנו לעורר כי עליו להגיש השגה חדשה ובה לטעון טענה זו וככל שטענתו תדחה יוכל לחזור ולהגיש ערר בפני הוועדה.
כך או כך מדובר בנכס שקיבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בהיותו לא ראוי לשימוש החל מיום 4/11/2015.
לפי הוראות הסעיף החל מיום 21/11/2019 הנכס מחויב עפ"י התעריף המזערי בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם הפטור ובמקרה זה שימוש כמגורים. אין כל מקור חוקי לפיו נוכל להיענות לבקשת העורר ולשנות חיוב זה.
בכפוף לכל האמור, ולזכותו של העורר להגיש השגה חדשה בטענה שנשמעה היום הערר נדחה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.11.2021.


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 : כ בכסלו תשפב
24.11.2021
מספר ערר : 140022183 / 10:23
מספר ועדה: 12349

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

העורר/ת:

שפרן אהוד (טוביה) תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11121240
מספר חוזה: 1023481
כתובת הנכס: מטלון 51

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שפרן אהוד (טוביה)

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

פרוטוקול

שפרן אהוד לאחר שהוזהר כדין משיב לשאלות ב"כ המשיב:

אני מציג בפני הוועדה פסל של כדור עשוי זכוכית. העבודה כרוכה בניפוח ולאחר מכן חריטה ע"ג הזכוכית כדי ליצר מראה של כדור-סל. הניפוח לוקח 3/4 שעה ונעשה בסטודיו מחוץ לנכס ואילו עבודת החריטה של פסל כזה לוקח כ- 50 שעות.

ת: בנכס אני מכין תבניות ליציקת זכוכית. מדובר בפעולה של פיזינג שבה חיתוך של פלטות זכוכית, מסדר אותם בתוך תבנית, מטיח בתנור ומקבל את היצירה. מפנה לעמוד 6 שזו דוגמה ליצירת פיזינג. (מוגש ומסומן ער/1).

ת: אני נמצא בנכס כמעט כל יום. כמה שעות בכל פעם. רק אני עובד בנכס.

ת: אין לי הזמנות מול לקוחות. לא מכרתי דבר. בימים אלה אני מציג בתערוכה בגלריה בבת-ים.

ת: אין תצוגה בנכס. אין מכירה בנכס, אני לא מלמד אומנות בנכס.

ב"כ המשיב: נוכח תשובותיו של העורר, אני מסכים לקבל את הערר ואבקש לעשות כן ללא צו להוצאות.

תאריך : כ בכסלו תשפב
24.11.2021

מספר ערר : 140022183 / 10:23
מספר ועדה : 12349

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

העורר: שפרן אהוד (טוביה)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל. הנכס יסווג כסטודיו לאמן החל מיום 25/8/2020.

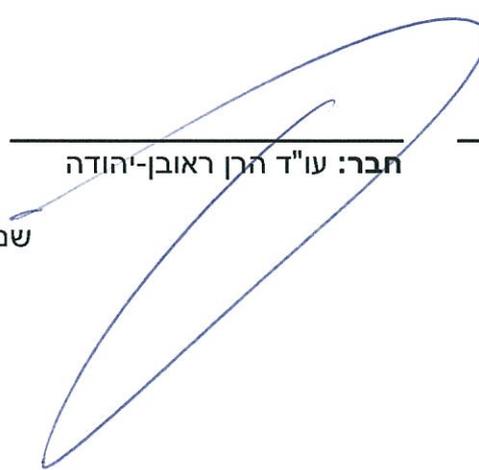
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.11.2021.

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

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



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

תאריך : כא בכסלו תשפב
25.11.2021
מספר ערר : 140023308 / 11:22
מספר ועדה : 12350

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

חי אורנה חנה תעודת זהות [REDACTED], חן מרדכי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11145862
מספר חוזה: 1049237
כתובת הנכס: בורלא יהודה 11
ע"י ב"כ עו"ד : שדה עדי

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: חן מרדכי

ב"כ העורר/ת עו"ד : שדה עדי

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

פרוטוקול

ב"כ העורר: בעקבות סכסוך הגירושין העורר לא דרך בדירה מאז אוקטובר 2011. לשאלת הוועדה, בשנת 2017 ביקש העורר להירשם כבעלים כדי לקבל חוזה מהעירייה שנוגע להשכרת הדירה שהייתה אסורה. רישומי כמחזיק היה בעקבות בקשה של הגרושה שלא בהסכמתו.

העורר לאחר שהוזהר כדין מצהיר כי לא דרך בנכס נושא הערר מחודש נובמבר 2011. זאת לאחר שבחודש אוקטובר נכנסתי בלוויית שוטרים לאסוף מטלטלין מהדירה עם צו מבימ"ש.

ב"כ המשיב: אני משאיר את ההחלטה לשיקול דעת הוועדה, בשים לב לכך שמדובר במחלוקת בין מחזיקים אשר נידונה בפני בית הדין הרבני.

תאריך : כא בכסלו תשפב
25.11.2021
מספר ערר : 140023308 / 11:22
מספר ועדה: 12350

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: חן מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בפנינו החלטה של בית הדין הרבני מיום 10/10/2021 בה נקבע כי לבקשת המבקש הוא העורר שבפנינו ונוכח הסכמת המשיבה, אורנה חי על המשיבה לשאת בין היתר בתשלום ארנונה ומסי עירייה בגין הנכס נושא הערר וזאת מחודש אוקטובר 2011. חזקה כי בית הדין קיבל את הסכמת אורנה חי שהוצגה בהליך ע"י עו"ד מידן גריסרו ולכן איננו מוצאים לנכון לבקש את תגובתה במסגרת הערר. לאור החלטה זו, ולאור הצהרת העורר בפנינו כי לא נכנס לנכס מחודש נובמבר 2011 אנו מורים למשיב לרשום את גב' אורנה חי ת"ז 057188666 כמחזיקה בנכס החל מיום 1/9/2020 (מועד רישומו של העורר כמחזיק).

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.11.2021.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

חבר: עו"ד מטרסו אהוד

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: הלפרין יעקב הקדש לצרכי צדקה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס ברחוב אבולעפיה 2, ת"א (להלן: "הנכס"). יובהר, כי מדובר בשורה של נכסים וחשבונות לקוח כפי שמופיעים בתשובה להשגה מיום 19.11.19 כהגדרתם בספרי העירייה, אשר כולם נמצאים בנכס.

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר ע"י המשיב, כי יש לראות את הנכס כלא בר חיוב בהתאם לס' 330 לפקודת העיריות וטענות בנוגע לחיובי עבר מכוון שהוא נמצא במצב מעטפת ולחלופין לחייבו כמחסן.

טענות העוררת

1. העורר טען בכתב הערר כי על מנהל הארנונה לענות לכל טענותיה ובכלל זה לגבי חיובי עבר (רטרואקטיבי). כאשר פנה מנהל ההקדש הנוכחי לקבל מידע בנוגע למקור החובות, פירוט מלא והתקופה ומבקש מהועדה להורות על המצאת חומר.
2. העורר טען בכתב הערר כי הנכס הינו לא ראוי לשימוש מכוון ועומד "ריק, אטום והרוס..".

טענות המשיב

3. המשיב טוען בכתב תשובתו כי היה איחור בהגשת ההשגה.
4. המשיב טוען בכתב תשובתו כי לא ניתן להעניק פטור רטרואקטיבי בגין נכס לא ראוי לשימוש. הפנייה הראשונה נעשתה ביום 24.10.19.
5. המשיב טוען בכתב תשובתו כי הנכס אינו עומד בתנאי ס' 330.

דיון

6. בתיק זה התנהל דיון הוכחות לאחר הגשת ראיות. העורר הגיש תצהיר אחד מטעם נאמן ההקדש. בתצהיר זה טען בכלליות כי לו (קרי לו אישית) לא ידוע על דרישות כלשהן של העירייה מההקדש מאז נובמבר 2017. עוד טען שזכור לו שאביו העלה טענות בנוגע לפטור המגיע להקדש. בנוסף, הצהיר כי הנכס הרוס ולא ראוי לשימוש. כראיה הגיש נספח אחד

- בלבד והוא כתב אישום ממנו עולה כי לכאורה בנובמבר 2018 נטען על ידי העירייה כי נדרשים תיקונים בנכס.
7. מצאנו כי יש מקום לדחות את הערר. הטענה בנוגע למצב הנכס עלתה בצורה כללית ולא מפורטת ולא צורפה אף ראיה שניתן לתת לה משקל כלשהו בנוגע למצב הנכס.
8. לא צורפו ראיות בנוגע למצב הנכס כגון חוות דעת מומחה, צילומים, מצב חשבונות מים, חשמל וכיו"ב או כל ראיה אחרת. כתב האישום שצורף אינו מהווה ראיה לגבי מצב הנכס וממילא שעסק רק במצבו הנטען נכון לנובמבר 2018 ורק בנוגע לרכיבים מסוימים בנכס. אין בכך כל ראיה לגבי השימוש בנכס בפועל. כמו כן, לא צורפו ראיות בנוגע למועד הפניה הראשונה לעירייה.
9. העורר העלה טענות כלליות בנוגע להתנהלות העירייה שגם הן לא הוכחו ונטענו בעלמא וממילא מקומן לא בפני ועדת ערר. יצוין, כי גם לא הוגשו בפנינו בקשות לקבלת מסמכים טרם הגשת הראיות ולא הוגשו לנו ראיות על פניה למשיב בהתאם לחוק חופש המידע או בכל הליך אחר.
10. בהיעדר הוכחה הרי שאין צורך להיכנס לשאלות בנוגע להתנהלות כזאת או אחרת של העירייה או טענות אחרות של הצדדים.
11. יצוין, כי נטל ההוכחה חל על העורר והידיעה בנוגע למצב הנכס ומתי נעשתה ככל שנעשתה פניה לעירייה היא בידי העורר. לעניין נטל ההוכחה ראו (ע"א 4457/98 **בידור נאה נ' עיריית חיפה**; עמ"נ 114/05 **מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' חברת עדן יפו**; ע"ש 417/95 **מפעל מתכת חניתה נ' מנהל הארנונה שלומי**).
12. ניתן לציין, כי אפילו לא פורט מתי התקבלה הדרישה הראשונה. כל שצוין הוא כי "באמצעותה של שנת 2019 " נמסר **לנאמן ההקדש** דף ריכוז יתרות". לא צוין מתי בדיוק נמסר הדף ומה בנוגע לגורמים אחרים בהקדש ולמענה הרשום.

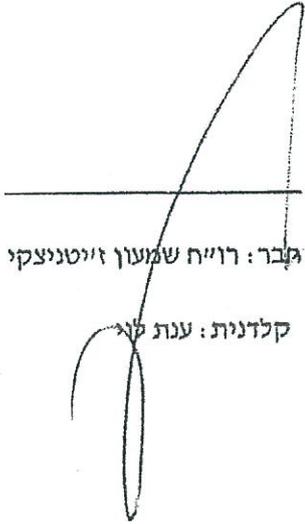
סוף דבר

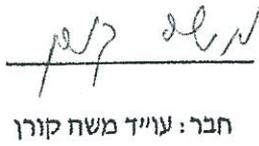
13. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
14. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 10,000 ש"ח. בפסיקת ההוצאות לקחנו בחשבון את התנהלות העורר בנוגע לניהול הליך זה, קרי העלאת טענות בעלמא ללא ביסוס ראייתי ונראה ניהול הליך לשווא.
15. החלטה זו נתונה לערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים, מחוז תל אביב, בתוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 11/11/2021

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.


מבר: רוי"ח שמעון זייטניצקי
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

מס' ערר: 140022721

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: מרכז מסחרי וולפסון מ.ב.ר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הלוחמים 11 בתל-אביב ומסווג במספר סיווגים.

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 18.3.2021 הגישה העוררת כתב ערר וביום 2.5.2019 הגיש המשיב כתב תשובה לערר.
2. ביום 7.6.2021 נערך דיון מקדמי בערר ובמסגרתו ניתנה לעורר אפשרות להציג ראיות נוספות לאלו שצורפו לערר.
3. ביום 31.8.2021 הוגשו על ידי העוררת סיכומים וביום 5.10.2021 הוגשו סיכומי המשיב.

הסוגיה הטעונה הכרעה

4. הסוגיה הטעונה הכרעה בתיק זה היא האם הנכס נשוא הערר זכאי לפטור מתשלום ארנונה כנכס ריק, בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג – 1993 (להלן: "התקנות") ולחילופין מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") כנכס שאינו ראוי לשימוש. זאת ביחס לחודשים יוני ועד אוקטובר 2020 (כולל).

טענות העוררת

לטענת העוררת, במסגרת כתב הערר, המכרז המסחרי אשר בבעלותה כולל מספר סוגי עסקים (מסעדה, אולם אירועים, בתי קפה ועוד), אותם משכירה העוררת. העוררת טוענת כי אולם האירועים והמסעדה היו סגורים מחודש מרץ 2020 בשל מגבלות הקורונה. לטענת העוררת יש לתת לנכס פטור כנכס ריק ולחילופין כנכס שאינו ראוי לשימוש על יסוד הראיות שצורפו (לראשונה) לסיכומי העוררת.

טענות המשיב

לטענת המשיב על הועדה להתעלם מהראיות שצורפו לסיכומי העוררת שהוגשו בניגוד להחלטת הועדה מיום 7.6.21 ואינן מגובות בתצהיר. המשיב מוסיף ומתייחס בסיכומיו באופן פרטני לראיות העוררת, וטענות אלו ידונו להלן. בנוסף טוען המשיב כי הודעה העוררת מחודש מרץ 2020, גם אם אכן הוגשה, אינה כוללת טענה על נכס שאינו ראוי לשימוש וכי הפעם הראשונה שטענה זו הועלתה על ידי העוררת הייתה במסגרת ההשגה, כלומר לאחר תקופת המחלוקת, ולכן יש לדחותה על הסף. לגופם של דברים למשיב טענות שונות שיידונו להלן. בשורה התחתונה נטען על ידי המשיב כי גם אם הנכס מוזנת, הרי שאינו עומד בתנאים לקבלת פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש שכן לא הוכח שהיה כזה בתקופת הערר.

דיון והכרעה

הערה מקדמית

במסגרת הדיון המקדמי שנערך ביום 7.6.2021 נתנה הועדה בידי העוררת הזדמנות להגיש ראיות נוספות לתמיכה בטענותיה החלופיות לנכס ריק או שאינו ראוי לשימוש. שלא בהתאם להחלטה זו הוגשו על ידי העוררת "סיכומים" הכוללים אסופת ראיות. צודק המשיב בטענתו, שהמסמך שהוגש על ידי העוררת אינו תואם את החלטת הועדה, בפרט כאשר הוא כולל טענות עובדתיות שאינן מגובות בתצהיר, ממילא לא היתה בידי המשיב ההזדמנות לחקור את העוררת ביחס אליהן. למרות האמור זו והואיל והמשיב התייחס בסיכומיו לראיות העוררת באופן פרטני ומפורט, מצאנו לנכון להתיר את הגשת הראיות, כפי שהוגשו, ולדון בתיק לגופו, בהסתייגות אחת: החלטת הועדה להלן תתייחס למסמכים בלבד ולעולה מהם ולא לאמירות ואו עובדות הכלולות בסיכומי העוררת שלא גובו בתצהיר.

הואיל והעוררת ויתרה על טענה בעניין סעיף 33 לתקנות (שממילא אינו בסמכות הועדה), נדון להלן בטענת העוררת לעניין מתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש או כנכס ריק.

נכס שאינו ראוי לשימוש

5. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע שבניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים לתקופות הפטור הנקובות הסעיף. על פי לשון הסעיף, על מנת לזכות בפטור על העורר להוכיח קיומם של **שלושה תנאים מצטברים**: הנכס נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו; לא יושבים בנכס; ונמסרה הודעה בכתב לעירייה. הפטור מתשלום מוענק רק על התקופה **שמיום מסירת הודעה** ולא יינתן פטור רטרואקטיבי.

ההלכה היא, שהנטל להוכיח את מצבו של הנכס, דהיינו כי הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", **מוטל על המחזיק בנכס** (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – יפו, מנהל הארנונה [פורסם בנבו] 30.12.2009, להלן **"המגרש המוצלח"**; עע"מ 9130/11 יורשי המנח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות [פורסם בנבו] 1.9.2015); בר"מ 7298/06 מוסה נ' מנהל

הארנונה של עיריית רחובות [פורסם בנבו] (28.9.2006); עמ"נ (ת"א) 29825-10-11 נלגלי הפלדה
6 בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (18.12.2012)).

עוד נקבע, שמצבו של נכס עשוי להשתנות מעת לעת. נכס שהיה תקין וראוי לשימוש עלול להיזקק ומאידך, נכס הרוס עשוי לעבור שיפוץ והתאמה לשימוש מחודש. על כן, נדרשת הודעה בזמן אמת שתעמיד את הרשות המקומית בפני מצבו של הנכס בשנת המס מושא החיוב (ה' רוסטוביץ, ארנונה עירונית ספר ראשון 594 (מהדורה חמישית, 2001); עת"מ (מרכז) -09-65460-14 רבינו נ' עיריית יבנה [פורסם בנבו] (15.2.2015)).

וכן שהמבחן להערכת מצבו של הנכס, כפי שהובהר בהלכת המגרש המוצלח, הוא מבחן אובייקטיבי, כלומר שאין די בכך שהמחזיק סבור כי הנכס אינו ניתן לשימוש, ולא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש. הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. על כן, גם אם למשל בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330, אם ניתן להשתמש בו לצרכים אחרים על פי דין (תעשייה, מלאכה, משרדים וכו').

לבסוף נקבע, שמתן הודעה בדבר מצבו של הנכס הוא תנאי מהותי לזכאות לפטור, שכן רק מרגע מתן ההודעה יכולה העירייה לבדוק את הנכס ומצבו ולהתייחס לטענת המחזיק.

6. לעניין ההודעה מפנה העוררת למכתב שנשלח למשיב ביום 23.3.2020 (נספח 2 לסיכומים). במכתב זה מציינת העוררת שבשל הנחיות הקורונה מחודש מרץ 2020 בוטלו לחלוטין האירועים בנכס ולכן, לטענת העוררת, מדובר בנכס "שאינו ראוי לשימוש". אנו מקבלים את טענת המשיב, שאין בהודעה זו כדי להרים את נטל הראיה לעניין סעיף 330 לפקודה כפי שפורש בפסיקה שהובאה לעיל. העוררת טוענת במכתבה למשיב שבנכס לא מתקיימת כל פעילות, ואולם אין בעובדה זו כדי להקנות לנכס פטור כנכס "שאינו ראוי לשימוש". העוררת לא צירפה ראיה להודעות אחרות שנשלחו למשיב. לאור זאת, צודק המשיב בטענתו שהמועד למשלוח "ההודעה" למשיב הוא מועד הגשת ההשגה, ינואר 2021, אשר בה ככל הנראה הועלתה טענה זו לראשונה על ידי העוררת. יצויין שהעתק "ההשגה" לא הוצג בפני הועדה, לא על ידי העוררת ולא על ידי המשיב, וניתן ללמוד על תוכנה של ההשגה רק מתשובת המשיב, נספח א' לכתב התשובה לערר.

7. כאמור, מתן הודעה "בזמן אמת" בדבר מצבו של הנכס הוא אחד מן התנאים המקדמיים לזכאות לפטור, שכן רק מרגע מתן ההודעה יכול המשיב לבדוק את הנכס ומצבו ולהתייחס לטענת המחזיק. תקופת הערר היא יוני-אוקטובר 2020. בהנתן שההודעה הראשונה ניתנה למשיב רק בחודש ינואר 2021, הרי שניתנה בדיעבד ומכאן שלא מתקיים בענייננו תנאי מהותי להחלת סעיף 330 לפקודה, ויש להורות על דחיית טענת העוררת בעניין זה מן הטעם הזה בלבד (ראה פסקי הדין שהובאו בעניין זה בסעיף 29 לסיכומי המשיב).

8. למעלה מן הצורך, נדון גם בטענה לגופה בשים לב לראיות שצירפה העוררת לסיכומיה:

דו"ח הביקורת מיום 18.5.2021: העתק הדו"ח שצירפה העוררת אינו כולל פירוט בכתב ביחס למצבו של הנכס, ממילא לא מצויין שם שהנכס הרוס או משהו בדומה לכך. מבלי לגרוע מכך, לא ניתן ללמוד דבר מהצילומים שצורפו לדו"ח כפי שהוגש לוועדה בשל איכותם הירודה ולכן לא ניתן לקבוע על סמך הצילומים מה היה מצבו של הנכס במועד הביקורת.

נספחים 4-8: מנספחים אלו עולה כי אולם האירועים של חברת "ריץ אירועים בע"מ" לא צרך בחלק משנת 2020 שירותי מים, חשמל וגז. לא ניתן להסיק מנספחים לבדם מסקנה כלשהיא לגבי מצבו של אולם האירועים בתקופה הרלוונטית לערר. מבלי לגרוע מכך לא ניתן להסיק מסקנה כלשהיא לגבי מצבו של הנכס בכללותו, שהרי אולם האירועים מהווה רק חלק מהנכס (ראה דו"ח הביקורת של המשיב).

נספח 9: נספח זה מעיד על סירוב המשיב להעניק לנכס רשיון עסק בנימוק שחידוש הרשיון לא אושר בידי המשטרה. למותר לציין כי העובדה, כשלעצמה, שלחברה המפעילה את אולם האירועים בלבד (ולא לכלל השטחים המושכרים) לא ניתן רשיון עסק אינה ראייה לכך שהחברה המפעילה אכן לא הפעילה את האולם בפועל. מבלי לגרוע מכך, הנספח אינו מספק כל מידע באשר למצבו של הנכס בתקופה הרלוונטית לערר.

נספח 10: הם אסופת צילומים שלא מצויין עליהם מתי צולמו ו/או בידי מי ו/או היכן צולמו. הואיל וצילומים אלו לא נשלחו על ידי העוררת "בזמן אמת" למשיב ולא צורפו להשגה ו/או לערר ולכן לא ניתנה למשיב אפשרות לחקור את המעוררת ביחס אליהם, הרי שלא ניתן להסיק מהצילומים דבר ביחס למצבו של הנכס נשוא הערר בתקופה הרלוונטית לערר. יש לציין עוד, שביחס לצילומים ציינה העוררת כי "**המקום** היה בשיפוצים מאסיביים" (סעיף 15 לסיכומים) אלא שלא ברור מה הוא "המקום" עליו מדובר.

9. משעה שלא הוצגו לנו ראיות המוכיחות מה היה מצבו של כלל הנכס ביחס אליו מבוקש הפטור, ובפרט לא הוכח שהנכס **בכללותו** היה הרוס באופן **שלא ניתן היה לעשות כל שימוש בתקופת הערר**, הרי שאין מנוס מדחיית טענת העוררת. נחזור ונדגיש בהקשר זה כי כאמור לעיל, היה עלינו לדחות את טענת העוררת לעניין נכס שאינו ראוי לשימוש על הסף, משעה שההודעה על כך ניתנה למשיב בחודש ינואר 2021 כלומר **כשלושה חודשים לאחר** תום התקופה לגביה מבוקש הפטור.

נכס ריק

10. על מנת להוכיח את זכאותה לפטור היה על העוררת להציג לוועדה ראיות לכך שלא נעשה כל שימוש בנכס **בכללותו** וכי הנכס היה **ריק**. הפסיקה קבעה, שנכס המשמש לאחסנה, גם אם באופן חלקי, הוא נכס שנעשה בו שימוש. לעניין זה נפנה לעמ"נ (מינהליים ת"א) 29582-09-16 הבורסה

בסיכומיו :

"דרישת הדין היא כי על מנת לקבל פטור מתשלום ארנונה, המהווה מרכיב משמעותי של התקציב העירוני, לא יעשה כל שימוש בבניין, וכי הבניין יהיה ריק לחלוטין. ברי, כי בניין שאינו ריק, המשמש לאחסנה לדוגמא, כמו בענייננו, הוא בניין שנעשה בו שימוש, ולכן יש לגבות בגינו תשלום ארנונה. נראה כי הדרישה המחמירה לקיומם של שני התנאים בצורה מוחלטת, תואמת את הפגיעה התקציבית הנגרמת מהענקת הפטור. עובדה זו מתחזקת לאור העובדה שגם אם אכן הבניין עומד בשני התנאים, ניתן הפטור המלא לתקופה מקסימלית של 6 חודשים.

אין חולק כי הבניין לא היה ריק לחלוטין. גם אליבא דה המערערת, בקומה 1 נמצא ציוד בשטח של כ-35 מ"ר, וזאת בנוסף לשטח הסגור, שלא עבר כלל ביקורת בכל אחת משלוש הביקורות, בטענה התמוהה שלא נמצא מפתח (!).....

"מסכימה אני עם ועדת הערר, שערכאות שיפוטיות אינן המקום לדון בשאלות איזה ציוד ואיזו כמות של ציוד, סותרים את טענת הבניין הריק. די בכך שנמצא ציוד בבניין, על מנת שטענת 'בניין ריק' לא תתקבל".

11. עיון בדו"ח הביקורת מיום 18.5.2021 מעלה שהביקורת נערכה, ככל הנראה, בעקבות קבלת מכתב העוררת מחודש מרץ 2020 (נספח 2 לסיכומים). במכתב זה מציינת העוררת שהמשיב חייב אותה, שלא כדיון, בגין "חלקים ניכרים מהרכוש המשותף" (סעיף 6 למכתב). בהמשך לכך, נרשם בדו"ח הביקורת שיש לבדוק את טענת העוררת לעניין "השטח המשותף שחלק ממנו משמש את כלל הציבור" (עמ' 4 לדו"ח). בהתאמה, נרשמו בדו"ח ממצאי הביקורת ולפיהם השטח הצהוב (מרפסת) והוורוד (לובי המוביל לאולמות) ריקים וללא תכולה. להבנת הועדה את האמור בדו"ח, לא ניתן להסתמך על הדו"ח הנ"ל על מנת לקבוע שגם האולמות עצמם (להבדיל מהשטחים המשותפים) היו ריקים וללא תכולה במועד עריכת הדו"ח.
12. לאור זאת עלינו לקבוע, שאין די בראיות שהוצגו על ידי העוררת על מנת להוכיח שהנכס בכללותו, בגינו מבוקש הפטור, היה ריק בתקופה הרלוונטית לערר. עיקר הראיות שהובאו מתייחסות לאולם האירועים, המהווה חלק נכבד מהנכס, ואולם בהעדר צילומים שצולמו בזמן אמת (וכאמור הצילומים שצורפו לא נתמכו בתצהיר וגם הובאו באיכות שאיננה מספקת) לא ניתן להגיע למסקנה כלשהיא ביחס למצבו של האולם, ממילא לא ניתן להעניק לעוררת את הפטור המבוקש כנכנס ריק בתקופת נשוא הערר.
13. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העוררת להציג בפני המשיב ראיות, ככל ויש בידה, לכך שהנכס היה ריק או שאינו ראוי לשימוש בתקופות אחרות שהערר שבנדון אינו חל

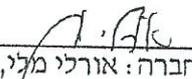
סוף דבר

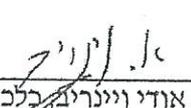
14. נוכח האמור לעיל אנו דוחים את הערר, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16/11/21

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

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


חברה: אורלי מלי, רו"ח
קלדינית: ענת לוי


חבר: אודי ויינר, כלכלן
יו"ר: עו"ד רוית פרנץ