

תאריך : כ באב תשעח  
01.08.2018  
מספר ערר : 140018523 / 11:37  
מספר ועדה: 11748

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת: מלונות פתאל בע"מ**

**- נ ג ד -**

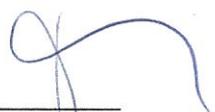
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

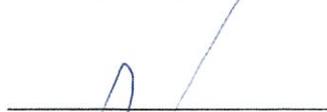
### החלטה

כמבוקש. הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.08.2018.

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 גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: אמיר רוזנברג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

עניינו של הערר דגן הינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב הרכבת 60 בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000415584 (להלן: "הנכס").

העורר טוען כי יש לתת לנכס פטור בגין שיפוצים שנערכו בו לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

**1. דיון והכרעה**

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 1.2. העורר טוען לפטור בתאריכים 11.10.15 עד ליום 17.1.16.
- 1.3. המשיב טען, ובצדק, כי טענה זו נטענה בפני המשיב זמן ניכר מהמועדים הקבועים לכך בדין.
- 1.4. לגופו של עניין, גם לאחר בחינת הראיות והמסמכים כפי שהונחו בפנינו מצאנו כי הנכסים לא עומדים בפטור לפי סעיף 330.
- 1.5. סעיף 330 קובע כדלקמן:  
"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"
- 1.6. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 1.7. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי

אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

1.8. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

- 1.9. בהתאם למסמכים שהוצגו על יד העורר, לא ניתן ללמוד על הנכס בזמן השיפוצים.
- 1.10. לא מצאנו תמונות המעידות על שלבי השיפוץ, מהן ניתן ללמוד כי הנכס היה ניזוק ברמה שלא היה ניתן להשתמש בו כלל ולא נעשה בו כל שימוש.
- 1.11. העורר הציג קבלות אך בכך כדי ללמוד על העבודות שבוצעו. לא כל שיפוץ מזכה את הנכס בפטור לא ראוי לשימוש.
- 1.12. בנוסף, צודק המשיב כי היה על העורר להגיש את ההודעה בזמן השיפוץ על מנת שזה היה יכול לבחון את הנכס בזמן אמת.
- 1.13. העורר טוען כי לא ידע על כך שצריך להודיע אך אין בכך כדי לסייע לו.
- 1.14. העורר פנה זמן רב, ב- 29.6.16 בבקשה לפטור. אין ספק כי גם מטעם זה יש לדחות את הערר.
- 1.15. נציין עוד כי טענתו של העורר בדבר ביטול חיוב הארנונה לפי סעיף 269 לפקודה, טענה זו נטענה בהרחבת חזית אסורה ולכן אין הועדה מתייחסת לטענה זו ואין הועדה נדרשת לבחון אותה.
- 1.16. נציין כי, הוועדה נתנה לא פעם פטור מנכס שאינו ראוי אף שהעורר הודיע לאחר ביצוע השיפוץ. אך מקרים אלו, היו כתוצאה של הוכחה ודאית וברורה כי בנכס בוצע שיפוץ מאסיבי.
- 1.17. אין זה המקרה דנן.
- 1.18. במצב דברים זה, אנו קובעים שיש לדחות את הערר בשל הטענה המקדמית וגם, בהתאם לחומר המצוי בפני הועדה, לגופו של ענין.

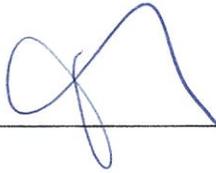
ניתן בהעדר הצדדיים היום 1.8.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 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 קבלת החלטה..

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כה באב תשעח  
06.08.2018  
מספר ערר : 140018219 / 09:16  
מספר ועדה: 11772

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

**העורר/ת: תן לי בראש הפקות אירועים בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

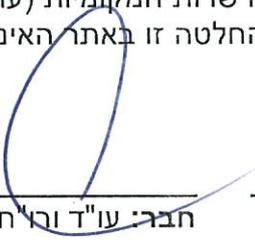
### החלטה

ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.08.2018.

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

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' עררים: 140013835  
140014953  
140017358

**בפני חברי ועדת הערר:**

י"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: בית התעשיינים בע"מ

בית התעשיינים בישראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ביום 25.11.2015 נתנה ועדת הערר בהרכבה הנוכחי החלטה הדוחה את הערר שהגישה העוררת על החלטת מנהל הארנונה לדחות ההשגה שהגישה ביחס לשטחי חנייה בשטח 4,359 מ"ר ברחוב המרד 29 (בית התעשיינים) תל אביב.

בהשגתה טענה העוררת כי פרט לחיובי הארנונה בגין מקומות חנייה בהם היא עושה שימוש היא חוייבה גם בשטחים משותפים ושטחי מעבר ותמרן. העוררת טענה כי אינה מחזיקה לבדה בשטחי חנייה או בשטחי קומות חניון אלא יחד עם מחזיקה נוספת היא התאחדות התעשיינים בע"מ ולפיכך יש להפחית מחיובי הארנונה בהם חוייבה את השטחים המשותפים כל זאת בהתבסס על הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הקובע כי שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד.

בהחלטתה הנ"ל דחתה ועדת הערר את הערר. בין שאר נימוקי הוועדה קבעה הוועדה כדלקמן:

*....."לאחר שעיינו בכתבי הטענות, בתצהירים שהוגשו על ידי הצדדים והנספחים שצורפו להם ובסיכומים של הצדדים הגענו למסקנה כי במקרה שבפנינו לא הוכיחה העוררת כי היא מחזיקה בפחות מ 80% מהשטח הלא משותף בכל קומה.*

*העוררת לא הרימה את הנטל המינימלי המוטל עליה במקרה כגון זה ולא הצביעה על אחזקה ספציפית של מחזיקים אחרים מלבדה בחניות ספציפיות.*

*היא לא טענה וממילא לא הציגה מסמכים המבססים את טענתה כי מכרה או השכירה חלק מהחניות.*

*מהראיות שהובאו בפנינו למדנו כי ביחס לחלק מהחניות טרחה העוררת והתקינה שילוט המייחד את השימוש בהן משאר חלקי החניון.*

*בדוח ממצאי הביקורת מיום 29.1.14 נמצא כי מרבית החניות אינן משולטות. לדוח צורפו תמונות אשר מתייחסות לחניות שמורות ניתן ללמוד מהן על אחזקה ספציפית של מאן דהוא בחלק מהחניות אך לא ניתן להסיק מכך כי ביתר החניות או בחלקן מחזיק מישהו אחר.*

*טענת העוררת כי יש ללמוד ממבנה האחזקות בחברת בית התעשיינים בע"מ כי לכל אחד מבעלי המניות מוקצת חנייה בהתאם לאחזקתו במניית חנייה גם אם היא*

מבוססת מבחינה קניינית אינה יכולה לבסס את טענתה של העוררת לעניין אחזקה בחניות מבחינת דיני הארנונה.

העובדה כי מאן דהוא רשום כבעליה של מניית חניה בספרי החברה אינה יכולה ללמד בהכרח כי הינו המחזיק או מי שעושה שימוש באותה חנייה.

מהעובדות כפי שתוארו בפנינו והמצגים כפי שהוצגו בפני חוקר השומה מטעם המשיב לא ניתן להתרשם כי בחניון מחזיק מחזיק נוסף פרט לעוררת.

העוררת לא טענה לאחזקה ספציפית של ה"עוררת 2" או של עוררים אחרים בחניות מסוימות. היא גם לא טענה כי אחזקה במניית חנייה מקנה אחזקה או זכות שימוש בחנייה ספציפית. ממילא גם לא הציגה קשר ספציפי או הצלבה בין מניות החנייה לתשריט החניות בבניין....

בהמשך החלטתה של הועדה מיום 25.11.2015 קבעה הוועדה כך :

"...אין מחלוקת בין הצדדים במקרה שבפנינו כי העוררת לא מסרה למשיב הודעה המפרטת את שמות המחזיקים הנטענים על ידה כמי שמחזיקים יחד עימה בחניון על פי סעיף 326 לפקודת העיריות.

יצוין כי פסקי דין רבים הלכו באותו המשעול וקבעו כי תנאי להכרה בכך שמחזיק אינו מחזיק ביותר מ 80% משטחי קומה או בניין הוא כי המחזיקים אשר מחזיקים לטענתו ביותר מ 20% דווחו כמחזיקים בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

העוררת טוענת בסיכומיה (סעיף 1.5) כי הגישה תצהיר "בהמשך ובהתאם להחלטת הועדה" עליו לא חלק המשיב ולא ביקש לחלוק. ככל העולה מטיעוני העוררת בסיכומיה מבקשת היא לראות בתצהיר זה הודעה על פי סעיף 325 לפקודת העיריות.

לא ברור מדוע פוסעת העוררת בדרך לא דרך. לו עומדות היו העוררת ו"העוררת 2" בנטל המוטל עליהן ומוסרות הודעות כדין בהתאם לסעיף 325-326 לפקודת העיריות ניתן היה לבחון את טענת העוררת ביחס לאחזקתה בפחות מ 80% משטח הקומה או הבניין.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות."

העוררת שבה והשיגה על חיוביה בגין אותו השטח ובאותן הטענות ממש בשנות המס 2015, 2016 ו 2017 ובעררים מספר 140013835, 140014953 ו 140017358 בהסכמת הצדדים אוחד הדיון בעררים.

העוררת ביקשה למחוק את ערר מספר 140013835 ועל כן החלטה זו תחול על עררים 140014953 ו 140017358

המשיב ביקש לדחות על הסף את הערר בטענה של מעשה בית דין שכן הפלוגתות נשוא ערר זה כבר הוכרעו בהחלטת וועדת הערר מיום 25.11.2015.

המשיב טוען כי לאור העובדה שאין שינוי במצב העובדתי או המשפטי הרי שקיים בעניין הערר נשוא החלטתנו זו מעשה בית דין ודין הערר לפיכך להידחות על הסף.

המשיב טוען כי העוררת לא הצליחה להרים את הנטל הכבד המוטל עליה במקרה זה להוכיח את קיומן של עובדות חדשות המהוות חריג לכלל של מעשה בית דין.

בסיכומיה טוענת העוררת כי "חלו שינויים עובדתיים לפחות מאז תחילת שנת המס 2016 באופן בו חלק ממקומות החנייה משולטים וקיימים מסמכים המציגים שיוך ספציפי לעוררת מס' 2"

בהמשך מפרשת למעשה העוררת את החלטת ועדת הערר מיום 25.11.2015 :

**“להבנת העוררת ועדת הערר הבינה כי מניית חנייה מקנה לבעליה זכות למקום חנייה. עם זאת סבורה הוועדה כי יש לקשור בין הזכות הקניינית עליה אין מחלוקת לבין ההחזקה בשטח ולכן על פי הוועדה להציג קשר או הצלבה בין מניית החנייה לתשריט החניות בבניין”**

בהמשך מצביעה העוררת על שינויים עובדתיים לכאורה לרבות מסמך שנחתם בינה לבין העוררת 2 המצביע לטענתה על אחזקה ספציפית של מחזיקים שונים בחניות.

נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין.

ונכון יהיה להתייחס לטענת העוררת המתייחסת לפרשנות החלטתה הקודמת של הוועדה.

די בטענתה זו של העוררת בכדי לתמוך בדוקטרינה המתייחסת למעשה בית דין ולהשתק פלוגתא שכן הלכה למעשה מבקשת העוררת להחליף את ערכאת הערעור אשר מקפידה לבקר ולבחון את החלטותיה של ועדת הערר, בדרך של דיון מחדש בהחלטת ועדת הערר ובקשה מועדת הערר לשמש כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

אם נידרש לטענותיה של העוררת ביחס לכוונותיה של ועדת הערר הרי שהלכה למעשה נפתח מחדש את הדיון בפלוגתאות שכבר הוכרעו בהחלטתה הקודמת של ועדת הערר.

ודוק, החלטת ועדת הערר מיום 25.11.2015 הכריעה בטענות עובדתיות ומשפטיות.

העוררת לא טענה לשינוי במצב המשפטי.

העוררת טענה לשינוי במצב העובדתי.

בחינת טענות העוררת מלמדת כי היא לא מצביעה על כל שינוי עובדתי. התשתית העובדתית ביחס לחלוקת החניות, אופן השימוש בחניות, העדר דיווח למשיב בהתאם להוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות על מחזיקים בחניות, העדר תשריט המייחס אחזקה ספציפית למחזיקים בחניות, כל אלה לא השתנו, והעוררת אף לא טענה לשינוי בהם.

**בהחלטת ועדת הערר מיום 28.9.2017 התאפשר לעוררת לצרף לסיכומי טענותיה תצהיר המסביר מהן העובדות החדשות ובהתאמה יתאפשר למשיב לחקור את המצהיר על תצהירו אולם העוררת בחרה, מסיבותיה שלה, שלא לצרף תצהיר כזה.**

העוררת מנסה ל"עקוף" את העובדה שהפלוגתות הוכרעו, בניסיון חוזר לפרש את אותה התשתית העובדתית, תוך שהיא מצרפת לסיכומיה הודעה משותפת לה ולמחזיקה השנייה אשר מהווה לשיטתה שינוי עובדתי.

מעבר לעובדה כי מדובר במסמך שנחתם בשלהי שנת המס 2017 הרי שעיון במסמך לגופו מלמד כי הוא חוזר הלכה למעשה על טענותיה הקודמות של העוררת ואינו מצביע על שינוי עמדה או שינוי עובדתי כלשהו.

העוררת לשיטתה, גורסת למעשה כי החלטת ועדת הערר מוטעית וכי המצב העובדתי והמשפטי כפי שהיה, אשר כאמור לא השתנה, מצדיק את קבלת הטענה כי היא אינה מחזיקה ביותר מ 80% מסך שטחי החניה הלא משותפים.

טענותיה אלה של העוררת כבר נדונו, עובדתית ומשפטית, וכבר הוכרעו.

אין בטענותיה של העוררת ו/או בנתונים העובדתיים עליהם הצביעה משום נתונים עובדתיים חדשים או שונים מאלו שהיו בפני הוועדה בעת שהכריעה בפלוגתאות בהחלטתה הקודמת.

טענות העוררת כפי שהעלתה נגד הבקשה לדחייה על הסף הינן טענות כלליות שלא לאמר סתמיות, היא לא הרימה את הנטל הכבד המצדיק דיון נוסף ומחודש חרף העובדה שלא חלו לא שינוי עובדתי ולא שינוי משפטי הרלבנטי לשימוש של העוררת בנכס מאז שניתנו ההחלטות הקודמות.

בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי – קיים מעשה בית דין.

ראה לעניין זה מספר מקרים בהם נדרשו בתי המשפט לסוגיה זו, ובכולם פסקו כי הטענה לפיה כל שנת מס עומדת בפני עצמה אינה מצדיקה דיון מחודש בכל שנת מס בהחלטות שניתנו על ידי ועדות ערר או ערכאות אחרות, כל זאת מקום בו לא הוכח כי חל שינוי עובדתי או משפטי.

ראה לעניין זה :

עת"מ 12900-03-09 סאיקלון מוצרי תעופה בע"מ נגד המועצה האזורית אשר.

עמ"נ (מחויז ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב

ע"א 823.08 חזן נ' רשות המיסים

ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפריים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח.

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותה הפלוגתא שעלתה בהתדיינות הקודמת ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר ולעוררת היה את יומה בפני ועדת הערר.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בפלוגתאות בין הצדדים בהכרעה המפורשת והחיונית לאותה המחלוקת תוך קביעה פוזיטיבית וקביעות עובדתיות לפיהן הערר בעבר נדחה ואין לסווג את הנכס כפי בקשת העוררת.

ברור כי וועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

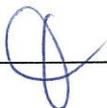
בנסיבות אלה דין הערר להידחות על הסף.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

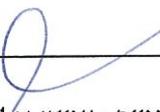
ניתן בהעדר הצדדים היום 6.8.2018.

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 גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כה באב תשעח  
06.08.2018  
מספר ערר : 140018520 / 12:15  
מספר ועדה: 11772

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: אשכנזי עובדיה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.08.2018.

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 טל גדי      חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום      יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כה באב תשעח  
06.08.2018  
מספר ערר : 140018187 / 12:36  
מספר ועדה: 11772

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

**העורר/ת: הקריה האקדמית אונו**

**- נ ג ד -**

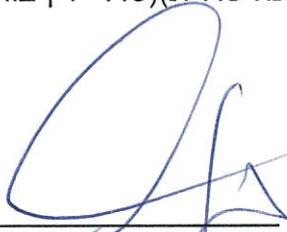
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

לדיון היום זומנה הד המכללה למוסיקה בע"מ, אולם הזימון לא נדרש ועתה לאחר החלטתנו מיום 18/6/8 הגיע הזמן לסיים הדיון בתיק זה.  
מהחומר שבפני הוועדה עולה כי ביום 20/4/16 אישרה הגב' שגית יעקב כי חיובי העוררת יופסקו ביום 31/12/15. חיזוק לכך מצאנו בפרוטוקול מיום 30/1/17 (דברי העורר שם) וכן נציין כי בהסכם הפשרה עליו מסתמך המשיב כבסיס לחיוב המקרה שבפנינו (ראה החלטת היו"ר עו"ד שירלי קדם בבקשה לתיקון ההחלטה מיום 19/3/17) לא מצאנו בסיס לחיוב העוררת.  
מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

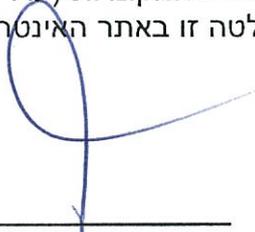
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.08.2018.

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 טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140018206

יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אינסורף בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיוב בארנונה של מרפסות אשר במשך שנתיים שקדמו למועד הגשת השגתה זכו לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודה.

בתשובתו להשגה השיב מנהל הארנונה כי דחה את השגת העוררת הן בשל העובדה שמרפסת הנכס מהווה חלק משטח הנכס על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה והן בשל העובדה כי הנכס נמצא כנכס שאינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בכתב התשובה לערר הבהיר המשיב את עמדתו והסביר כי מיום חיוב הנכס בארנונה לא חויב שטח המרפסות. בביקורת שנערכה ביום 7.12.2017 נמצא כי אין צידוק לאי החיוב. לא ברור

בדיון המקדמי ביום 14.5.2018 הצביע העורר על כך שלא חל שום שינוי עובדתי בנכס המצדיק שינוי בעמדת המשיב.

בתום הדיון המקדמי קיבלה ועדת הערר את ההחלטה הבאה:

**"למעשה הנטל על המשיב להסביר מה גרם לשינוי בעמדתו, בהנחה שלא חל שינוי עובדתי במצב הנכס. יצויין כי עיון בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 7.12.17 לא מצביע על שינוי עובדתי אולם אין בפני הוועדה דוחות קודמים ואף הוועדה אינה יודעת אם הנכס זכה לפטור על פי סעיף 330 או שלא היה בר חיוב כלל דהיינו מנהל הארנונה לא ראה בו בניין"**

המשיב התבקש למסור לוועדה הודעה בה יסביר מכוח מה ניתן פטור לנכס עד ליום 1.1.18 ומה הסיבות שהביאו אותו לשינוי בעמדתו.

ביום 6.8.2018 נתקבלה הודעת המשיב בה הבהיר כי **"מעולם לא ניתן למרפסות מושא המחלוקות פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות אלא שהן לא חויבו על ידי המשיב תקופה ממושכת לפני משורת הדין, ובכדי לאפשר לעוררת להשלים את בנייתן"**

לטענת המשיב כעת משהושלמה הבנייה והעוררת הבהירה כי היא אינה מתכוונת לערוך עבודות נוספות בנכס מצבן הפיזי של המרפסות אינו מהווה הצדקה לאי חיובן.

העוררת התייחסה לבקשת הוועדה להודעת המשיב ושבה על עמדתה לפיה המרפסות היו קיימות, לא היה בהן כל שימוש והמשיב פטר אותן מארנונה בשל מצבן והיותן בלתי ראויות לשימוש.

בעקבות הודעת העוררת ביקשנו מהצדדים שיודיענו האם קימת מניעה למתן החלטה בתיק זה על סמך חומר הראיות שכבר הוגש ללא הצורך בשמיעת ראיות.

העוררת הגיבה ביום 1.7.2018 והודיעה כי אין בידה חומר ראיות נוסף.

המשיב לא הגיב והתיק הועבר למתן החלטה סופית.

למעשה מבקשת העוררת לקבל את הערר מהטעם שלא חל כל שינוי עובדתי במצב הנכס וכי המשיב אינו רשאי לשנות מעמדו הקודמת בשנות המס שקדמו לשנת המס 2017.

המשיב טוען למעשה כי עד ליום 31.12.2017 לא היה הנכס בר חיוב.

עתה, לאחר שערך ביקורת נוספת בנכס הוא רואה בנכס חלק מה"בניין" ואינו מוצא בסיס לפטור אותו מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה.

העוררת אינה טוענת כי הנכס אינו בר חיוב.

היא מבקשת להמשיך ולפטור אותו מארנונה שכן לשיטתה, הפטור עד היום ניתן בהתאם לטענתה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש.

בהודעתו מיום 6.8.2018 מציין המשיב כי בביקורת מיום 7.12.2017 נמצא כי במרפסות הותקנה תאורת גן וזאת לעומת ממצאים קודמים בביקורות קודמות

העוררת הציגה התכתבות עם חברת החשמל ממנה עולה כי חויבה בהתקנת נקודת התאורה אולם עמדה על כך שפרט לכך לא חל כל שינוי במצב הנכס בגינו ניתן לנכס פטור עד לאותו המועד.

מעיון בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.12.2017 עולה כי אכן לא חל כל שינוי בממצאים העובדתיים לעומת הביקורות הקודמות פרט להתקנת נקודת התאורה:

**"לא נמצאו שינויים בממצאי ביקורת קודמת למעט 2 גופי תאורה שהותקנו במקום"**

לפיכך מתמצה תפקידה של ועדת הערר בבחינת שיקול הדעת של המשיב במקרה זה בהחלטה האם השינוי היחיד שעולה מהביקורת ביום 7.12.2017, היינו התקנת 2 נקודות תאורה מצדיק את ביטול הפטור מארנונה, יהיה הפטור שניתן פטור מכל סיבה שהיא.

העוררת הפנתה אותנו כאמור להתכתבות עם חברת החשמל מיום 8.8.2017 ממנה עולה כי העוררת מבקשת להימנע מהתקנת נקודות התאורה ואילו חברת החשמל מפנה לחובה החוקית לעשות כך.

לא התרשמנו כי התקנת נקודות התאורה על פי דרישת חברת החשמל הביאה לשינוי במצב הנכס.

מאחר ובפנינו ערר על דחיית השגה וניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודה, נבחן את מצב הנכס בראי ההשגה התשובה להשגה.

מצווים אנו לפעול בהתאם לפסיקה שנקבעה בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח") שם נקבעו אבני הדרך על פיהן מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שהוצגו בפנינו והעובדה כי המשיב התרשם בעצמו ממצב הנכס במשך שנתיים בטרם שינה מעמדו ואף ראה במצב הנכס כנכס שאינו בר חוב ומאחר והוכח כי לא חל שינוי במצב הנכס פרט להתקנת 2 נקודות תאורה על פי דרישת חברת החשמל, הותר עלינו את הרושם כי מדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש ואינו ראוי לשימוש.

אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, בנוסף לעובדה שאין בו שימוש "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

במקרה זה, ולאור מסקנותיו הקודמות של המשיב, אין אנו מוצאים מקום לשנות מסיווגו הקודם של הנכס.

הנכס נשוא ערר זה הינו נכס שאומנם מצוי בבניין שבנייתו הושלמה אולם העוררת הוכיחה כי היא אינה עושה בו שימוש בנסיבות שפורטו בכתב הערר ובממצאי הביקורות הקודמות של המשיב.

כאמור, לאחר שבחנו את עמדות הצדדים, עיון בכתבי הטענות ובתמונות שצורפו ובשים לב לעמדת המשיב ביחס לשנות המס 2016, 2017 הגענו למסקנה כי הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מתיישבת עם השכל הישר.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.8.2018.

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

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

 חבר: עו"ד גדי טל	 חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד אלון צדוק
קלדנית: ענת לוי		

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: אולמי השחר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' אצ"ל 4 ת"א, שטחו 262 מ"ר והוא מסווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. העוררת היא הבעלים של הנכס. הערר נסב סביב חיובה של העוררת בארנונה בגין הנכס מיום 1.3.13. במסגרת הערר נטען ע"י העוררת כי היא אינה מחזיקה בנכס, מאחר שמאז שנת 2012 הוא מושכר לשוכר.

### טענות העוררת

2. ביום 15.3.12 ניתנה למשיב הודעה בצירוף חוזה שכירות על השכרת הנכס מיום 1.3.12 ושינוי שם מחזיק ממועד זה.

3. עפ"י החוזה תקופת השכירות היתה אמנם מיום 1.3.12 עד 28.2.13, אולם סעיף 3 ז' לחוזה השכירות קובע כי הוא יוארך לתקופה נוספת, אם המשכיר לא יודיע על תום תקופת השכירות עד 60 יום לפני מועד תום תקופת השכירות.

4. בתשובה לפניית המשיב אליה מיום 4.6.13 הודיעה העוררת למשיב ב- 12.6.13 כי הנכס ממשיך להיות מוחזק ע"י השוכר וצירפה בשנית את חוזה השכירות. העוררת טוענת כי למכתב זה צורף גם נספח הארכת תוקף של החוזה לשנתיים נוספות עם אופציה להארכה נוספת של שנה.

5. ב- 19.6.13 אישר המשיב כי נוכח הודעת העוררת, שם המחזיק בנכס יוותר ללא שינוי. העוררת הסתמכה על הודעה זו. על אף האמור לעיל הודיע המשיב לעוררת ביום 9.6.15 כי ביצע על דעת עצמו חילופי מחזיקים בנכס ע"ש העוררת, רטרואקטיבית מיום 1.3.13. לא התקבלה הודעת חדילה מאת השוכר.

6. רק באוקטובר 2015 נודע לעוררת לראשונה על חילופי המחזיקים שביצע המשיב רטרואקטיבית ועל כך הוגשה השגה ומשזו נדחתה הוגש הערר דנן. העוררת טוענת כי החיוב הרטרואקטיבי נעשה שלא כדין אינו חוקי ואינו תקף.

7. במכתבו מ- 19.6.13 אישר המשיב ששם המחזיק בנכס יוותר ללא שינוי, ורק לאחר כשנתיים, ב- 10.5.15 הוא טען שלמכתב העוררת צורף ההסכם הישן המקורי.

8. מדוחות הביקורת משנת 2013 עולה כי שכנים לנכס אישרו שבנכס פועל מועדון לעובדים זרים. מהצילומים שצורפו לדו"ח הביקורת מנובמבר 2014 עולה שהציוד של המועדון נמצא בתוך המושכר. העילה היחידה של המשיב לחיוב הרטרואקטיבי היא חוב שצבר השוכר, שהמשיב לא הצליח לגבות.

#### טענות המשיב

9. המשיב מאשר שלא התקבלה הודעת חדילה מאת השוכר, ומוסיף כי החלטתו לבצע חילופי מחזיקים נבעה ממכלול של נסיבות שהצטברו אצלו, מהן הסתבר לו מעל לכל ספק כי השוכר הרשום לא מחזיק בנכס.

10. בין היתר, החל מספטמבר 2012 החלו פעולות אכיפה נגד השוכר (שלמעט סכום של 6,000 ₪ לא צלחו). בנכס נערכו מספר רב של ביקורים אך בכולם נמצא הנכס סגור. המשיב גם לא הצליח לאתר את השוכר לא בעצמו ולא באמצעות 3 חברות חקירה חיצוניות שהפעיל.

11. העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, מתוקף היותה הבעלים שלו.

12. לאור מכלול הנסיבות חובתה של העירייה לחייב את הבעלים ולבצע חילופי מחזיקים, ופעולה זו היא נכונה וצודקת עפ"י הפסיקה, ונעשתה כדין.

13. סעי' 3 ז' לחוזה השכירות שלטענת העוררת קובע כי החוזה מתחדש אוטומטית, אינו סעיף אופציה ואינו יכול להחליף חוזה עדכני וחתום ע"י שני הצדדים. העוררת התבקשה להמציא חוזה שכירות חדש תקף, אך לא עשתה זאת.

14. טענת העוררת שבמסגרת ההודעה שלה מ- 19.6.13 הוגש גם חוזה הארכה, נטענה בעלמא ולא הוכחה. המשיב טוען כי הומצא לו רק החוזה המקורי ולא הומצא לו חוזה הארכה.

15. בנסיבות העניין לא ניתן להגיע למסקנה שהשוכר החזיק בנכס.

16. גם העוררת לא הצליחה לאתר את השוכר.

17. ועדת ערר אינה מוסמכת לדון בחוקיות חיוב רטרואקטיבי, ומכל מקום החיוב הרטרואקטיבי במקרה דנן נעשה כדין.

#### דיון ומסקנות

#### חיוב רטרואקטיבי

18. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר") קובע כדלהלן:

"(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת ארנונה או בקביעת סכומה, היה נגוע באי – חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)."

19. בעבר התלבטו בתי המשפט בשאלה האם מוסמכת ועדת ערר לדון בטענת אי חוקיות להטיל חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי. אולם, בשנים האחרונות נקבע בשורה של פסקי דין כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד המפורטים בסעיף 3(א) לחוק הערר. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלת ע"י המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטה. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומה הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור

ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

20. על הלבטים של ביהמ"ש בנושא זה ניתן ללמוד מפסה"ד שניתן ע"י כב' השופטת קובו בעת"מ (ת"א-יפו) 1905/05 החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א שבו נקבע:

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ת.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת:

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

21. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ת.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה. קבעה כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר:

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית".

יצוין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא).

22. בדומה לכך קבע ביהמ"ש העליון כי אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות משפטיות עקרוניות כגון רטרואקטיביות.

בע.א. 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ. עיריית טירת הכרמל (מפי כבוד השופט אנגלרד) מיום 6.2.2002, נקבע:

" חברת ט.ט. קבלה בבית המשפט המחוזי גם כנגד חיובה הרטרואקטיבי בתשלומי ארנונה, בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 1997.... מדובר בטענה משפטית שהיא בעלת אופי עקרוני גם אם היא נכנסת לגדר סעיף 3 (א) (2) לחוק הערר – ואיני משוכנע כי היא אכן נכנסת לגדרו – ראויה היא לברור בבית המשפט האזרחי."

23. כך נפסק גם בעמ"נ 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים נ. מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון, שם נקבע:

"ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המינהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישת תשלומי הארנונה."

24. עוד ראה בעניין זה:

עת"מ 45663-01-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א יפו ועת"מ 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א. גם שם נפסק כי העילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אינה נמנית על אחת העילות המפורטות בחוק הערר, ולכן הסמכות לדון בה נתונה לביהמ"ש לעניינים מינהליים.

25. אנו קובעים איפוא כי לועדת הערר אין סמכות לדון בטענת אי חוקיות החיוב הרטרואקטיבי של שומת הארנונה.

26. סעיפי החוק הדרושים לענייננו הם סעיפים 325, 326 לפקי העיריות.

סעיף 325 לפקודת העיריות קובע:

"חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים, אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה."

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העיסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר, כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלמה ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה."

27. ביהמ"ש העליון דן באריכות ביישומם של שני סעיפים אלה של הפקודה, בפסה"ד בעניין בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ. דור אנרגיה (1988) בע"מ ואח', כבי' השופט דנציגר התייחס לתכלית העומדת מאחרי סעיפים אלה וקבע כי: "מטרתם להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה". עוד קבע כבי' השופט דנציגר כי עפ"י סעיפים אלה של הפקודה "על הנישום מוטלת החובה האקטיבית להודיע לרשות המקומית בכתב על חדילתו מבעלות או מהחזקה בנכס, שאם לא כן, רשאית (ההדגשה אינה במקור א.ק.). העירייה להמשיך ולראות בנישום זה כחייב בארנונה". ממשיך כבי' השופט ומבהיר כי תכליתו של ההסדר הוא להקל על הרשות בגביית ארנונה.

28. על אף זאת נדונה בפסה"ד בין היתר, השאלה האם יתכנו מקרים מסויימים שבהם תוחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה והתרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים בשטחה. בין כלל הנסיבות שמונה כבי' השופט דנציגר הוא קובע, כי אחד המקרים הוא ידיעתן הפוזיטיבית של מחלקות אחרות של הרשות המקומית. אמנם, קובע כבי' השופט כי: "אין בכך כדי לפטור את הנישום מחובתו עפ"י סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, אולם לא ניתן לדעת להיעלם, במקרים המתאימים, מנסיבות בהן מחלקות אחרות של הרשות המקומית ידעו באופן פוזיטיבי על כך שהחזקה בנכס הועברה לאחר שאינו הנישום הרשום, נסיבות המטילות על העירייה את חובת הבדיקה מיהו הנישום הנכון והראוי לצורך חיוב הארנונה".

29. גם כבי' השופט ארבל קובעת באותו ערעור כי הוראות סעיפים 325, 326 לפקודת העיריות מטילות על המחזיק היוצא את הנטל להודיע לרשות בכתב על שינוי זהות המחזיק בנכס. אולם ממשיכה כבי' השופטת וקובעת: "יחד עם זאת, באותן נסיבות חריגות בהן ישנה ידיעה בפועל מצד המחלקה הממונה על גביית הארנונה על דבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל, החלטתה של העירייה להמשיך ולגבות את תשלומי הארנונה מאת המחזיק היוצא אינה יכולה, לטעמי להיחשב סבירה. בנסיבות אלו, איפוא, יש לראות במחזיק כמעין "מודיע קונסטרוקטיבי", קרי-כמי שמילא את חובתו על-פי הוראות הפקודה".

30. בענייננו אין מחלוקת שלא התקבלה הודעת חדילה מאת השוכר. השאלה הדורשת הכרעה היא, האם בנסיבות העניין יש לראות את המשיב כמי שיודע ידיעה פוזיטיבית שהשוכר אינו מחזיק בנכס ולכן פעל כדין בשנותו את שם המחזיק ורישמו ע"ש הבעלים (העוררת), בנימוק שהיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

31. אין מחלוקת שהעוררת הודיעה למשיב כדן ביום 15.3.12 על החלפת שם מחזיק בנכס, לשם השוכר לתקופה מיום 1.3.12 עד 28.2.13, עפ"י הסכם השכירות שצורף להודעה. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה המתחילה ביום 1.3.13.

32. נבחן תחילה את התנהלות העוררת.

בתשובה למכתב של המשיב לעוררת מיום 4.6.13 בו ביקש המשיב לברר האם השוכר מחזיק עדין בנכס, הודיעה העוררת למשיב במכתב מיום 12.6.13 כי השוכר מחזיק בנכס. הצדדים מסכימים כי למכתב זה של העוררת צורף הסכם השכירות. אולם, הצדדים חלוקים בשאלה האם צורף למכתב זה גם נספח הארכה. לטענת העוררת למכתב צורף נספח הארכה מיום 19.2.14 לפיו הסכם השכירות מוארך ב- 24 חודשים עם אופציה להארכה נוספת של 12 חודשים.

לעומת זאת המשיב טוען שנספח הארכה לא הומצא לו, לטענתו בדיקת החוזה שהומצא העלתה שמדובר בחוזה הישן מ- 1.3.12 ולכן נדרשה העוררת ב- 11.5.15 להמציא עותק מהסכם חדש שתוקפו מתחיל ב- 1.3.13. הסכם כזה לא הומצא למשיב, ולכן ביצע המשיב שינוי ברישום שם המחזיק, רטרואקטיבית מיום 1.3.13.

33. עלינו להכריע בטענות הסותרות של הצדדים בעניין זה.

באשר לעוררת, במכתבה צוין שמצורף לו "חוזה שכירות מחודש מרץ 2013 ומסומן באות א". בדיקת הנספח א' מעלה כי אין מדובר בחוזה שכירות חדש אלא בחוזה השכירות הישן מחודש מרץ 2012.

העוררת לא ציינה במכתבה במפורש שמצורף הסכם הארכת תוקף של חוזה זה, עובדה תמוהה נוכח החשיבות הרבה של מסמך כזה, שעליו בלבד מבוססת טענתה כי השוכר המשיך להחזיק בנכס.

34. מנגד, המשיב השיב לעוררת ביום 19.6.13 כי: "תשובת חב' אולמות השחר בע"מ (להלן "מרשתך") בעניין זהות המחזיק בנכס התקבלה באגפינו ולפיכך יוותר שם המחזיק בנכס ללא שינוי.

על מרשתך להודיענו על כל שינוי בהחזקת הנכס או בשימושו".

מתשובה זו משתמע כי המשיב שוכנע למקרא מכתבה של העוררת שהשוכר עדיין מחזיק בנכס. רק ב- 11.5.15 נעור לפתע המשיב וכתב לעוררת כי למכתבה מ- 12.6.13 צורף רק ההסכם הישן שהינו עד 28.2.13 בלבד.

35. דרישת המשיב מהעוררת להמציא לו תוך 14 יום הסכם שכירות חדש, לא נענתה.

לכאורה כשלה כאן העוררת פעמיים. בפעם הראשונה עת לא ציינה במפורש בהודעתה מיום 12.6.13 כי למכתב צורף הסכם הארכת תוקף של ההסכם המקורי. ובפעם השניה כאשר לא נענתה לדרישת מנהל הארנונה מ- 11.5.15 להמציא לו עותק מהסכם הארכה.

מנגד, גם המשיב כשל כאשר הודיע לעוררת ביום 19.6.13 כי עפ"י הודעתה יותר השוכר רשום כמחזיק בנכס. רק לאחר חלוף כשנתיים ימים פנה המשיב לעוררת וציין כי בדיקתו את מכתבה מ- 12.6.13 מעלה כי צורף לו רק החוזה הישן המקורי, לא חוזה חדש ולא מסמך המאריך את תוקף החוזה הישן.

36. גרסתה של העוררת לעניין הגשת הסכם הארכה, אינה נתמכת בראיה כלשהי, מאידך הודעת המשיב שנשלחה לאחריה לפיה השוכר יותר רשום כמחזיק בנכס, תומכת בגרסת העוררת. לעומת זאת גרסת המשיב נתמכת במכתב הלוואי של העוררת, בו לא צוין שמצורף לו הסכם הארכה, כמו גם בעובדה שהעוררת לא נעתרה לדרישת המשיב מ- 11.5.15 להמציא לו את הסכם הארכה.

37. יוער כי העוררת לא טענה שהיא המציאה למשיב מסמך מיום 28.2.15 הנחזה להיות הארכת תוקף ההסכם לתקופה נוספת של 12 חודשים, על אף שמסמך כזה הוגש כנספח ג' לכתב הערר. העוררת גם לא הזכירה מסמך זה בסיכומיה.

38. בהעדר ראיות התומכות באיזו מהגרסאות אנחנו מתקשים להכריע ביניהן, ולכן אנו מחליטים שהמחלוקת בין הצדדים תוכרע עפ"י המצב הפיזי. נקדים ונאמר כפי שיפורט להלן, כי מטיעוני המשיב והראיות שהגיש שוכנענו שהשוכר לא החזיק בפועל בנכס בתקופה נשוא הערר.

39. מהראיות עולה שהמשיב ניסה פעמים רבות במשך התקופה לבצע ביקורות בנכס, אולם בכולן היה הנכס סגור והביקורת לא התאפשרה. גם ניסיונות המשיב לבצע ביקורות לצורך רישום מטלטלין לא התאפשרו נוכח היות הנכס סגור. המשיב גם ניסה ללא הצלחה לאתר את השוכר בעצמו וגם באמצעות שלושה חוקרים פרטיים, אולם כל הניסיונות לא צלחו.

40. לכך מתווספת העובדה שהשוכר לא שילם את חובות הארנונה במשך כל התקופה נשוא הערר. משלא אותר השוכר ולא שילם את חובותיו למשיב, נוצרה "ידיעה בפועל מצד המחלקה הממונה על גביית הארנונה על דבר שינוי זהותו של המחזיק בנכס בפועל". כפי שקבעה כב' השופטת ארבל בפס"ד דור אנרגיה (1988) בע"מ שהוזכר לעיל.

41. מודגש כי גם העוררת לא הצליחה לאתר את השוכר על אף הצהרתה בפנינו כי "זה פשוט מאוד", והיא הודיעה ביום 31.1.18 "כי כל ניסיונותיה לאתר את השוכר העלו חרס". עובדה זו מחזקת גם כן את טענות המשיב כי השוכר אינו מחזיק בנכס.

42. משהגענו למסקנה כי השוכר לא החזיק בנכס, פעל המשיב כדין ברושמו את העוררת כמחזיקה בנכס מכח היותה הבעלים של הנכס ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 7.8.2018.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העורר: מאשה זיצר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' מנחם בגין 65 ת"א ושטחו 181.74 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווגו של הנכס. המשיב סיווג את הנכס בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים ואילו העוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים" בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה. בהסכמת הצדדים, שניתן לה תוקף של החלטה ביום 17.4.18, תחול ההחלטה בערר דנן גם על שנת 2018.

#### טענות העוררת

2. מדובר בתיאטרון אימרסיבי/אינטראקטיבי, שבו יש לקהל תפקיד בעלילה כעד או כמשתתף פעיל. לקהל ניתנת האפשרות לעבור בין החלקים השונים של זירת ההתרחשויות ולהשפיע על העלילה. הקהל הוא חלק מההצגה והקווים בינו לבין השחקנים מטושטשים.
3. בנכס מתקיימות עתה 3 הצגות. התפאורה היא תפאורת תיאטרון והיא מתפרשת על פני מספר רב של חדרים. (כ- 9 חדרים) מועדי ההצגות מתוכננים מראש ויש לקנות כרטיסים מראש.
4. העוררת מעסיקה שחקני תיאטרון. קיים תשריט ובימוי, והחזרות להצגות ארכו כחודשיים.
5. אין מדובר ב"חדר בריחה". מדובר בהפקת תיאטרון לכל דבר, לרבות בניית תפאורה, תשריט, בימוי, חזרות והצגה ע"י שחקני תיאטרון. השינוי היחיד הוא תפקידו של הקהל בהצגה. פעילותו של תיאטרון מסוג זה נפוצה מזה שנים ברחבי העולם.

6. עפ"י ההלכה שנקבעה בבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית ת"א נ. חברת מישל מרסייה, יש להעדיף סיווג בקטגוריות ספציפיות על פני סיווג שיורי.

7. בהסתמכו על פרסום העוררת באתר האינטרנט שלה, הסתמך המשיב על מספר דפי אינטרנט בודדים, שהובילו אותו לטעויות. עיון בכל דפי האינטרנט מלמד שאין מדובר ב"חדר בריחה". הגבלת כניסה ותנאי השתתפות מיוחדים, נדרשו רק בהצגה ספציפית, בה נדרשת פעילות פיזית מתונה ויש בה סצינות "מפחידות".

#### טענות המשיב

8. התעריף קבוע לסיווג תיאטראות הוא תעריף מופחת ומוזל בהשוואה לתעריף עסקים, וזאת כדי להקל בנטל המס המוטל על נכסים המשמשים כאולמות רחבי ידיים, המציעים מושבים ומתקנים נוספים לקהל הבא לצפות במופעים. בנכס דגן על אף שיש צפייה בהתרחשויות הנעשות בנכס, לא מדובר בקהל רחב אלא בקבוצות מוגדרות ומוגבלות בהיקפן (כ- 6 אנשים). בפועל מדובר ב"חדרי בריחה" וכך גם מוצג המקום באתר האינטרנט של העוררת.

9. שטחו הכולל של הנכס רק 182 מ"ר ולא מתקיים לגביו הרציונל של תעריף נמוך לשטחים נרחבים. אין מדובר ב"אולמות" תיאטרון אלא בשניים שלושה חדרים בהם נעשית הפעילות, ויתר החדרים משמשים כמשרד, חדר מחשבים, חדר מנוחה וכד'.

10. אין לוח הצגות ומופעים אלא שעות פתיחה, בהן מועלה המופע בהתאם לביקוש והזמנה מראש. אין מושבים, אין אזור ישיבה, במה, קופות למכירת כרטיסים ועוד מאפיינים של אולמות תיאטרון.

11. לא הובאה אסמכתא לקיומם של תשריט, במאי וכד'. כך גם לא הוכח שניתן לאכלס בנכס 25 אנשים, ומכל מקום הפעילות נעשית בקבוצות קטנות.

12. שלא כמו באולמות תיאטרון אחרים, עפ"י המפורסם באתר האינטרנט של העוררת, ישנה הגבלת כניסה לקהלים מסוימים, ותנאי השתתפות ולבוש שנקבעו מראש.

13. עפ"י פרסומי העוררת ניתן לקיים במקום ימי כייף, מסיבות רווקים, ואירועים חברתיים אחרים, פעילות הקרובה יותר לחדרי בריחה או חדרי קרוקי. אין לקבל את הטענה כי השתתפות בפעילות אינטראקטיבית מקיימת אלמנטים של הצגת תיאטרון.

14. עפ"י ההלכה יש להעדיף סיווג ספציפי רק במקום שהשימוש בנכס עונה על דרישות צו הארנונה לסיווג הספציפי הזה.

בענייננו אין הדבר כך ולכן הסיווג השיורי של נכסים שאינם משמשים למגורים, הוא הסיווג המתאים והנכון לנכס זה.

#### דיון ומסקנות

15. סעיף 3.3.8 לצו הארנונה קובע:  
"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים, יחויבו בתעריף של... ש' למ"ר לשנה, בכל האזורים".
16. כדי לחסות בצילו של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה על הנכס לעמוד בשני תנאים מצטברים:  
(1) הנכס הוא אולם.  
(2) הנכס משמש להצגות תיאטרון ו/או מופעי מחול ו/או קונצרטים.
17. באשר לתנאי הראשון אנו סבורים שאין מדובר ב"אולם" כנדרש בצו, אלא במספר חדרים קטנים בהם מתרחשת הפעילות.  
צו הארנונה אינו מגדיר את המונח "אולמות", אך מהגדרתו המילונית של המונח "אולם" אנו למדים כי הכוונה ל"מבנה גדול המשמש לנכסים, מופעים, טקסים וכד', היכל".  
דהיינו אחד הקריטריונים ל"אולם" הוא היותו שטח גדול רחב ידיים.  
קבענו בעבר וכך גם קבעו ועדות ערר אחרות שדנו בנושא זה, כי מקום שקיים אולם אף אם הוא רחב ידיים, אך הוא מחולק לחדרים חדרים שלא ע"י מחיצות פנים נידות, מאבד האולם מציביונו כאולם, והופך לנכס מרובה חדרים שלא ניתן להגדירו כ"אולם" במובן צו הארנונה.
18. על אף שמחוקק המשנה לא קבע במפורש האם ניתן להחיל את הגדרת המונח "אולם" גם על נכס קטן, הרי נוכח ההגדרה המילונית אנו סבורים כי אין זה סביר להכיר בכל שטח, אף אם הוא מינימלי, ככזה המתאים להגדרת "אולם".  
כמו המשיב אף אנו סבורים כי כוונת מחוקק המשנה במונח "אולמות", היתה להקל בנטל המס על נכסים גדולים רחבי ידיים המשמשים כאולמות להצגות תיאטרון.
19. הנכס דנן מחולק כאמור למספר רב של חדרים קטנים המשתרעים על פני שתי קומות, בהם מתקיימת הפעילות. חדרים אחרים בנכס משמשים כמשרד, חדר מחשבים, חדר מנוחה וכד'. לפיכך לא עסקינן ב"אולם", והוא לא עונה על התנאי הראשון של סעיף 3.3.8 של צו הארנונה. כבר מטעם זה לא ניתן לסווגו עפ"י סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.
20. נבחן עתה האם מתקיים התנאי השני של השימוש בנכס ל"הצגות תיאטרון".
21. כאמור טוענת העוררת כי השימוש הנעשה בנכס הוא להצגות תיאטרון, אם כי בסוג מסוים חדשני של תיאטרון, שהוא תיאטרון אמרסיבי – אינטראקטיבי בו הקווים בין הקהל והשחקנים משתלבים, ולמעשה לקהל ניתנת האפשרות לחקור, לשנות ולהשפיע על העלילה.

22. לעומתה טוען המשיב כי לא מדובר בהצגת תיאטרון, אלא בפעילות של קבוצות המכילות מספר מועט של אנשים, בדומה לחדר בריחה או חדר קריוקי, או באירועים חברתיים כגון מסיבות רווקים, ימי כייף וכדומה.

23. כדי להכריע במחלוקת זו מן הראוי לבחון את המאפיינים של הצגות תיאטרון. יאמר כבר עתה שגם לגרסת העוררת אין מדובר בהצגת תיאטרון "קלסית" אלא במופע חדשני, אך הוא עונה לטענתה על המונח של הצגת תיאטרון.

24. המונח "תיאטרון" מוגדר במילון אבן שושן כ"מקום מיועד להצגת מחזות לפני קהל".

25. בנכס דגן לא מתקיימת ההגדרה דלעיל.

26. אין בנכס במה ואף לא מוגדר בו איזור ישיבה.

רק לגבי הצגה אחת הנקראת "הלובי" טענה העוררת, שיכול להשתתף בה קהל של 25 איש. טענה זו לא הוכחה, וגם לגביה ניתן להבין שהפעילות עצמה נעשית בקבוצות קטנות יותר. מכל מקום בכלל ההצגות האחרות משתתף גם לגרסת העוררת "קהל" של 6 אנשים בלבד.

27. שלא כמו באולמות תיאטרון אחרים, אין בנכס אזור ישיבה מוגדר; אין במה עליה מתקיימת ההצגה; אין מכירת כרטיסים, אלא מדובר בתשלום לאירוע קבוצתי. אין לוח הצגות ומופעים, אלא שעות פתיחה במסגרתן מתקיימת הפעילות; עפ"י הפרסום באתר האינטרנט של העוררת, הכניסה לנכס מוגבלת מגיל 16 ומעלה ולעיתים מוגבלת לבעלי מוגבלויות, או ללבוש מסוים, וחל איסור על כניסה עם חפצים כגון תיקים, מפתחות, עניבות, עקבים, שרשראות, שעונים ועוד.

28. בנכס ניתן לקיים ימי כייף, מסיבות רווקים, פעילויות לגיבוש חברתי וכדומה, שאינם אופייניים לאולמות תיאטרון.

29. מהאמור לעיל עולה שלא מתקיימת בנכס פעילות דומה לזו המתקיימת באולמות תיאטרון.

30. טענת העוררת כי עפ"י הפסיקה יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג שיורי היא נכונה, אולם הדברים אמורים מקום שהשימוש בפועל בנכס תואם את הסיווג הספציפי המבוקש, מה שאין כך בענייננו.

31. נוסף על כך, אמנם סיווג נכס עפ"י צו הארנונה לא בהכרח תואם את סיווגו לפי חוק רישוי עסקים, אולם העובדה שהעוררת לא ביקשה הכרה כאולם אירועים לפי חוק רישוי עסקים, תומכת אף היא במסקנה שלא עסקינן ב"תיאטרון" או ב"אולם אירועים".

32. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.8.2018.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**העוררת: אסתר גולדשטיין**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר מוחזק ע"י העוררת ונמצא ברח' הרצל 82 ת"א ושטחו 25.77 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס, כאשר המשיב סיווג אותו בסיווג "מסחר קמעוני כללי", בעוד שהעוררת טוענת שיש לסווגו בסיווג "מגורים". במעמד הדיון מיום 24.4.18 ניתן תוקף של החלטה להחיל את ההחלטה דנן גם על השנים 2017-2018.

**טענות העוררת**

2. העוררת היא בעלת הזכויות בכל הבניין שברח' הרצל 82 ומחזיקה בחנות שבקומת הקרקע ובקומה הראשונה של הבניין.

הנכס נשוא הערר נמצא בקומה הראשונה וקיימת אליו גישה מתוך שטח החנות ומתדר המדרגות.

3. הנכס משמש אותה (ושימש בעבר גם את בעלה המנוח) לצורך מגורים ומנוחה במשך היום, בשעות הפעילות של החנות. הוא דרוש לה עקב מצב בריאותה, בין היתר הוחלפו לה שני מפרקי הירך ועליה לעבור ניתוח נוסף בברך.

4. בנכס יש מיטה ומזרון, שירותים, מקלחת ומטבחון, מגבות ושמיכה. הוא משמש אותה לצורך מנוחה בשעות הפעילות של החנות, לרבות אכילת ארוחות, רחצה ושירותים. לעיתים הוא משמש לצורכי אכילה גם למי מהעובדים.

5. הקלסרים שנמצאו בנכס הם קלסרים ישנים ואיחסונם בנכס טפל לשימוש העיקרי בו למגורים, והוא אינו הופך את המקום לעסקי.

6. בעבר הנכס סווג בסיווג מגורים.

## טענות המשיב

7. העוררת אינה מתגוררת דרך קבע בנכס. היא מתגוררת דרך קבע בדירה בפתח תקוה. הנכס רק משמש לגרסתה למנוחה בשעות הפעילות של היום, ולעיתים גם עובדים נוספים עושים בו שימוש. גם אם אדם בוחר להקצות לו בבית העסק מקום למנוחה, אין בכך כדי לקבוע שהמקום משמש "כמקום מגוריו של האדם" או שמתקיים בו משק בית פעיל.
8. מדובר בחדר מנוחה שהשימוש בו טפל לשימוש שנעשה ע"י העוררת בחנות שהיא מנהלת בבניין. חסרים הסממנים המעידים על שימוש כמגורי קבע: אין בו סלון, אין מכונת כביסה, לא מאוחסנים בו חפצים שונים כגון, ביגוד. אין לומר שהוא משמש בעיקר למגורים וכמרכז חייה של העוררת.
9. השימוש לאחסון קלסרים השייכים לעסק מלמד גם כן, שהוא מהווה חלק מהעסק.
10. הטענה שהנכס סווג בעבר בסיווג מגורים, גם אם הוא נכון, הרי נוכח השימוש העכשווי שהיא עושה בנכס, לא ניתן להמשיך לסווגו כ"מגורים".

## דיון ומסקנות

11. הלכה היא שדירת מגורים היא נכס שיש בו פוטנציאל לשמש כדירת מגורים.
12. בעניין זה נקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 143/03 ליפשיץ דוד נ. מועצה אזורית עמק חפר: "הביטוי 'מגורים' אינו משקף רק 'חדר מגורים'. מגורים פירושו מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם: לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד." "ביהמ"ש העליון בע"א 4127/95 יעל זולקינד (מיכאל) ושרה זולקינד נ. בית זית מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ ומינהל מקרקעי ישראל י-ם, קבע כי: "זיקת המגורים מבטאת את הקשר המהותי שבין אדם לביתו לא רק במובן הפיזי, אלא את הקשר שבינו לבין מרכז חייו, הציר שסביבו סובבים חייו מבחינה מעשית, פיזית ורגשית".
13. העוררת מעידה שהיא מתגוררת דרך קבע בנכס שיש לה בפתח תקוה. הנכס נשוא הערר משמש את העוררת, גם לגרסתה, כחדר מנוחה לחלק משעות הפעילות של היום. בדיון ההוכחות העידה ביתה של העוררת: "אין בחדר ארון בגדים. יש בו מיטה, שידה ושולחן אוכל. היא לא גרה שם באופן קבוע יש שמה מצעים, מקלחת, מגבות, שמיכה. אין סלון, אין מכונת כביסה או מייבש כביסה, יש מטבחון ויש שירותים ומקלחון".

עולה מכך שבנכס נשוא הערר לא מצוי מרכז חייה של העוררת. "הנחת המחוקק היא שקיימת דירה אחת המשמשת "מרכז חייו" של אדם ובה השימוש למגורים הוא דומיננטי, ורק בגין דירה זו הוא זכאי להנחה" (עת"מ 193/00 מרגוט הופ ישורון נ. עיריית חיפה).

14. זאת ועוד, השימוש בנכס למנוחה בשעות היום, אין בו כדי לשקף מגורים ולא ניתן בשל שימוש כזה, לסווג את הנכס בסיווג מגורים.

ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 249/08 רולדין בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו:

"אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "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 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."

15. מהראיות עולה כי גם לגרסת העוררת הנכס אינו משמש "מרכז חייה" של העוררת. המסקנה המתבקשת היא כי מדובר בחדר מנוחה, וכי המנוחה טפלה לשימוש העיקרי שנעשה ע"י העוררת בחנות אותה היא מפעילה בבניין.

חסרים בנכס סממנים המעידים על שימוש בו כמגורי קבע. הוא משמש לעיתים גם עובדים אחרים של העוררת, ונעשה בו גם שימוש לאחסון קלסרים השייכים לעסק.

16. טענת העוררת כי בעבר סווג הנכס בסיווג מגורים לא תועיל לעוררת מאחר שעפ"י הפסיקה כל שנת מס עומדת בפני עצמה, והמשיב רשאי להתאים את חיובי הארנונה לשימוש הנכון שנעשה בנכס בתקופה נשוא הערר.

בענייננו משהגענו למסקנה כי בתקופה נשוא הערר לא זכאי הנכס לסיווג מגורים, אין מניעה למשיב לקבוע את סיווג עפ"י השימוש בפועל הנעשה בו בתקופה זו.

(ראה עמ"נ 10507-07-12 מנהל הארנונה של עיריית פ"ת נ. מרכז הנופש "ספורטון" פ"ת, ועת"מ 44487-08-14 חברת טי.סי.אס. תקשורת בע"מ נ. עיריית פ"ת)

17. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

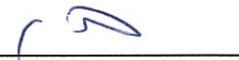
ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.8.2018.

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 ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כו באב תשעח  
07.08.2018  
מספר ערר : 140018183 / 12:04  
מספר ועדה: 11774

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העוררים: גאפל יעל, גילאון יהושע**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

כמבוקש.  
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.08.2018.

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 ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כו באב תשעח  
07.08.2018  
מספר ערר : 140017391 / 12:58  
מספר ועדה : 11774

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת: אלימלך**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

נוכח הצהרת העורר כי בשנה נשוא הערר הוא עשה שימוש למגורים בדירה במשך 3 חודשים לפחות, אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.08.2018.

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 ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: אלדר ר.ש. בע"מ (אזורי חן)

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הערר דנן לשנת 2017 עוסק בחיובי ארנונה לנכסי העוררת בשטחים הידועים בשם המסחרי "קאנטרי אזורי חן", ברח' אורי צבי גרינברג 19 ת"א. בגין שטחים אלה מחויבת העוררת בסיווג "מרכז ספורט ונופש" (קאנטרי קלאב).  
2. עיקר טענותיה של העוררת הן טענות לאי חוקיות הסיווג; טענות לסיווג הנכס, כאשר העוררת טוענת שיש לחייבה עפ"י סיווג "בריכת שחיה" המבטא תעריף נמוך יותר; וטענות שאין לחייבה בגין גינון דשא ומקלטים.  
3. בכתב התשובה העלה המשיב מספר טענות מקדמיות לפיהן יש לסלק את הערר על הסף. משמועלות טענות כי יש לסלק את הערר על הסף, אנו סבורים שיש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. הסיכומים הוגשו ואנו נדרשים עתה להכריע בשאלה אם דין הערר להידחות על הסף. החלטתנו זו היא איפוא אך ורק בשאלה זו.

### טענות העוררת

4. הארנונה שקבעה העירייה לנכס אינה חוקית ולפחות לגבי העתיד אסור לעירייה להמשיך להסתמך על סיווג שאינו חוקי.  
5. אין מעשה בית דין בעררים, דחיית העררים בעבר אינה מהווה תקדים, ועל הנסיבות העובדתיות להיבדק כל שנה ומחדש.

6. נדרש ברור עובדתי חדש מאחר שהמקלטים בשטח של 500 מ"ר חוייבו בעבר עקב שימוש בהם, אולם הטענה עתה היא של העדר שימוש למעט לשעת חרום. כך גם לגבי הגג ששטחו 700 מ"ר וקיבל בעבר בחלק מהשנים פטור מארנונה. לא ניתן לדחות טענות עובדתיות שלא נסתרו ולא נבדקו.

7. עצם צירופו של דו"ח הביקורת מ- 2016 מקנה זכות לחקירה נגדית של מי שערך את הביקורת.

8. האינטרס הציבורי הוא שיתקיימו מוסדות כגון זה המופעל ע"י העוררת בנכס, כמוסד לקשישים ילדים ופעוטות, ואם לא יוקל נטל הארנונה המוטל עליה, הוא עלול להיסגר ואז העירייה היא זו שתצטרך להקים מוסדות כאלה על חשבון הקופה הציבורית.

#### טענות המשיב

9. עפ"י ההלכה ככלל, אין למשיב או לוועדה סמכות לדון בטענה של אי חוקיות, ולכן יש לדחות טענה זו על הסף.

על אחת כמה וכמה בענייננו כאשר ביהמ"ש העליון קבע במפורש בעניינה של העוררת עצמה שלא ניתן לטעון ל"אי חוקיות" בהליך של השגה או ערר.

הדרך היחידה להעלות טענת "אי חוקיות", היא בעתירה מינהלית כנגד צו הארנונה.

זאת ועוד על טענת ה"אי חוקיות", של העוררת בעניין הנכס דנן, חל מעשה בית דין והשתק פלוגתא, כיוון שהטענה כבר נטענה בתקיפה ע"י העוררת ונדחתה ע"י ביהמ"ש העליון.

10. אמנם כל שנת מס בענייני ארנונה עומדת בפני עצמה, אולם זאת כל עוד אין החלטה קודמת של ערכאה שפסקה בענין שבין הנישום לרשות. על מנת לסטות מהחלטה קודמת, יש להראות שינוי בנסיבות, בחוק, בהלכה, או כל נימוק אחר המצדיק את שינוי ההחלטה, מה שאין כך בענייננו. לכן חל מעשה בית דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

11. בשנים 2008-2009 התקיים הליך ארוך של השגה, ערר וערעור בעניין חיובי ארנונה לנכסים דנן, בהם נדונו והוכרעו כל טענותיה של העוררת העולות גם בערר דנן לשנת 2017, לרבות טענת אי חוקיות, סיווג, חיוב גינון, דשא ומקלטים, וגם חיובים שהעוררת זנחה בערר דנן של מעברים וגג. ההחלטה אושרה בערעור והפכה לחלוטה בביהמ"ש העליון. גם בשנים הבאות 2012-2016 ניתנו החלטות הדוחות את טענות העוררת לגופן, או מכח מעשה בית-דין.

12. קיומה של ביקורת נוספת בנכס אינה מהווה עילה לפתוח מחדש שומות חלוטות כשלא קיים שינוי עובדתי כלשהו.

13. הסיווג המתאים לנכס הוא סיווג "קאנטרי" כפי שהוכרע גם ע"י ביהמ"ש העליון. העוררת לא המציאה אף לא בדל ראיה לכך שיש לסטות מהכרעה זו.

14. את הגג זנחה העוררת בערר ולכן אין לדון בו. אבל גם לעצם העניין הוא לא היה פטור בעבר מארנונה, אלא שחויב בפשרה בתעריפים אחרים נמוכים יותר.  
לא הומצאה כל ראייה שיש שינוי עובדתי בגג ולכן הוא היה ונותר בר חיוב בארנונה.
15. לגבי המקלטים, גם בעבר טענה העוררת שנעשה בהם שימוש רק בעיתות חרום, ועל אף זאת נפסק שהם חייבים בארנונה מכח פוטנציאל השימוש בהם כאולמות ספורט וחוגים.
16. שיקוליה הכלכליים של העוררת אינם מהווים חלק מהעילות שבסעיף 3 לחוק הערר ויש להתעלם מהם.
17. כל הטענות שמעלה כאן העוררת הועלו מדי שנה בשנה על בסיס אותה תשתית עובדתית ומשפטית. התנהלותה עומדת בניגוד לעקרון סופיות הדיון ומהווה שימוש לרעה בהליכי משפט.

#### דיון ומסקנות טענות אי חוקיות

18. לעניין סמכויות מנהל הארנונה וועדת הערר, דעתנו כדעת המשיב. בתי המשפט חזרו ופסקו כי טענות בענין אי חוקיות צו הארנונה, כמו גם טענות אפליה, אינן מנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר ולכן אינן בסמכות המשיב וועדת ערר.
19. סעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע כדלהלן:
- "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
  - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
  - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
  - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".
- סעיף 3 (ב) לחוק הערר מסייג את סמכות מנהל הארנונה וסמכות ועדת הערר כדלהלן:
- "אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת שכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

20. הלכה שנקבעה בעניין זה בשורה של פסקי דין היא, כי סמכותה של ועדת ערר לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד. כך לדוגמא בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' מועצה

איזורית לכיש ואח' קבע כבוד השופט גרוניס :

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות אינה נמנית על הטענות המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב ללכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מנהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3 (א) לחוק הערר... במקרה שבפנינו, הטענה העיקרית המועלית ע"י המערערת נגד חיוב הארנונה שהוצא לה הינה כי החיוב אינו חוקי... השאלה בה עלינו להכריע במקרה דנא הינה מהו המסלול הנכון שבו צריכה לילך המערערת, שעה שהיא מעלה טענותיה נגד חיובה בארנונה. לטעמי, התשובה לשאלה הניצבת בפנינו הינה פשוטה בתכלית הפשוטות. הטענות שמעלה המערערת בנוגע לשומת הארנונה שהוצאה לה אינן נמנות עם הטענות אותן ניתן להעלות בהליך ההשגה המנהלית לפי סעיף 3 (א) לחוק הערר... נחזור ונציין בהקשר זה את ההלכה שקבעה כי סמכותו של מנהל הארנונה מוגבלת לעניינים טכניים-עובדתיים".

21. הלכה דומה נקבעה בעת"מ (ת"א יפו) 1905/05 (החברה להגנת הטבע נ. עיריית ת"א, ע"י כב' השופטת קובו) :

"במקום אחר סברתי כי יש לפרש בהרחבה את סמכויות ועדת הערר והיא מוסמכת לדון גם בטענת אי חוקיות הנוגעת לעניינים המנויים בסעיף 3(א) לחוק הערר. (ראו ע.א. (תל אביב-יפו) 2600/00 עיריית הרצליה נ' חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ... אלא, שמספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בביהמ"ש העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות".

ממשיכה כבוד השופטת קובו וקובעת :

"לאור פסקי דין אלה... אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית..."

22. לא רק זו אלא, שבבקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בע.א. 2600/00 שהוגשה לבית המשפט העליון- רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה, קבעה כבוד השופטת ארבל בעניין סמכות ועדת הערר :

"... בינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום ארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן

במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשל"ג 1992. בדיוני הכנסת בקריאה שניה ושלישית לאישור החוק, אמר יו"ר ועדת הכספים, ח"כ גדליה גל את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו (1976). התיקון העיקרי בא להבהיר כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהייה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה שעילת הגשתם היא אי חוקיות יסודית".

יצויין כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה ע"י בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב) ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים בלבד. שאלות עקרוניות יותר כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי להידרש" (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קריית אתא)

23. על אחת כמה מכמה כאשר טענת העוררת לעניין אי חוקיות הצו בעניין הנכס דן נדונה הוכרעה ונדחתה ע"י ביהמ"ש העליון.

#### מעשה בית דין והשתק פלוגתא

24. הכלל של מעשה בית-דין מגלם את כוחו של פסק-הדין לשים קץ להתדיינות מסוימת בין הצדדים. מטרתו ליעל את הדיון ולגרום לכיבוד שלטון החוק ומערכת המשפט. משמעותו היא כי משניתן פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום דיוני בפני בעל דין, הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין.

ראה בעניין זה את האמור בספרה של נינה זלצמן, "מעשה בית-דין בהליך אזרחי" (1991) בעמ' – 3-4:

"משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".

ועוד, שם בעמ' 14

"אינטרס החברה הוא לשים סוף להתדיינות, ובכך לשמור על כבודה ויוקרתה של המערכת השיפוטית ולהבטיח יציבות וודאות לגבי כוחו המחייב את המעשה השיפוטי. אם יותר לבעל-דין שאינו מרוצה מתוצאות פסק-הדין לתזור ולהתדיין עם בעל הדין יריבו באותו עניין עד שישגי את ההכרעה הראויה בעיניו, משמעות הדבר היחלשות מעמדו של בית-המשפט בעיני הבריות ויצירת סכנה של הכרעות שיפוטיות סותרות באותו עניין או באותה שאלה. מכאן כבר קצרה הדרך לערעור מוחלט של הביטחון והיציבות המשפטית".

25. מעשה בית דין יכול לחול בהתקיים כלל השתק עילה או כלל השתק פלוגתא. כפי שיפורט להלן אנו סבורים, כי בענייננו לא יחול הכלל של השתק עילה, אולם דין הערר להידחות מפאת מעשה בית-דין בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

על מנת שיחול הכלל בדבר השתק פלוגתא על תובענה כלשהי בגין התדיינות קודמת, צריכים להתקיים ארבעה תנאים. ראה ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ. מקורות חברת המים בע"מ, וכן ספרה של דר' נינה זלצמן בעמ' 141:

"ניתן, אם כך, להעמיד ארבעה תנאים עיקריים להיווצרותו של השתק-פלוגתא:

התנאי הראשון הוא, שהפלוגתא העולה בכל אחת מן ההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים.

התנאי השני הוא, שהתקיימה התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ועל-כן לבעל הדין שכנגדו מועלית טענת השתק בהתדיינות השניה "היה יומו בבית המשפט" ביחס לאותה פלוגתא.

התנאי השלישי הוא, שההתדיינות הסתיימה בהכרעה, מפורשת או מכללא, של בית-המשפט באותה פלוגתא בקביעת ממצא פוזיטיבי, להבדיל מממצא של חוסר הוכחה.

התנאי הרביעי הוא, שההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק הדין שניתן בתובענה הראשונה להבדיל מכל הכרעה שולית, תוספת חינום, שאינה נחוצה לביסוסו של פסק הדין בתובענה".

אנו סבורים כי מתקיימים בענייננו ארבעת התנאים להיווצרותו של השתק פלוגתא.

26. באשר למעשה בית-דין בעניינים פסקלים הרחיב ביהמ"ש בפס"ד בעניין בשי"א 2190/08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ. החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח', בקובעו:

"אם כן, הבנה ראויה של עקרון היות "כל שנה בפני עצמה" תהא עצם היכולת לבחון בקשר עם כל שנת מס אם חלו שינויים עובדתיים או משפטיים המצדיקים בחינה מחדש של קביעות שנקבעו בקשר עם שנות מס קודמות. בלא שינויים כאמור, הגם שמדובר בשנת מס נפרדת, קביעות חלוטות שנקבעו בקשר עם מחלוקות עבר, הרי שהן תקפות ויחסם דיון מחדש באותן מחלוקות. בחינה זו נעשית הן על ידי המשיב ובבוא העת על ידי בית המשפט בעת שהוא בוחן את שקול דעת המשיב... אולם האוטונומיה של שנת המס אין משמעותה פריצה מוחלטת של עקרון מעשה בית דין. הרציונאל שבבסיסו נותר תקף גם בקשר עם בחינת סוגיות פיסקאליות בידי בית משפט של מסים. האוטונומיה של כל שנת מס מניחה הבדל בין שנת מס לרעותה בשל אותה דינאמיקה כלכלית, עסקית, מסחרית, פיסקאלית. אולם מקום שלא קיים הבדל כזה, או הבדל שיש לו השלכה על סוגיות שהוכרעו, אין מקום לדון בהן מחדש. משהוכח כי סוגיה שבמחלוקת הוכרעה בהחלטה חלוטה בין הצדדים בעבר, על המבקש לפתוח מחדש את הדיון בשל שינוי הנסיבות, העובדתיות או המשפטיות, לשאת בנטל להוכיח ולשכנע דבר שינוי זה כמו את הקשר הסיבתי שבין השינוי לבין הצורך בדיון המחודש או הצדקת הבחינה המחודשת לאור השינוי".

27. בענייני הפלוגתאות העולות בערר דן נדונו והוכרעו בשנים האחרונות פעמים רבות בהליכים של השגות, עררים, ערעור ועתירה לביהמ"ש לעניינים מינהליים ולבסוף גם בית המשפט העליון.

כך נדונו והוכרעו טענות העוררת בעררים לכל אחת מהשנים 2012 עד 2016. העררים נדונו והוכרעו הן לגופם והן מכח מעשה בית-דין.

בביהמ"ש לעניינים מינהליים (כב' השופט מודריק) נדון הוכרע ונדחה ערעור העוררת בעמ"נ 23925-11-03 אלדר ר.ש. בע"מ נ. עיריית ת"א, פס"ד שהפך לחלוט בביהמ"ש העליון בר"ס 3429/12.

עוד נדונה הוכרעה ונדחתה בביהמ"ש לעניינים מינהליים (כב' השופטת גדות) עתירתה של העוררת בעת"מ 9923-08-12. פסה"ד הפך לחלוט בביהמ"ש העליון-עמ"מ 5576/13 כאשר העוררת קיבלה את המלצת ביהמ"ש למשוך את הערעור.

28. בהליכים דלעיל נדונו והוכרעו כל טענותיה של העוררת העולות בערר דן: אי חוקיות, סיווג, שטחי גינון ודשא ומקלטים, וגם טענות שהעוררת זנחה בערר דן הנוגעות לחיוב מעברים ולחיוב הגג.

#### מקלטים

29. הטענה היחידה שמעלה העוררת בערר כנגד מעשה בית-דין נטענה לעניין המקלטים. לגביהם טוענת העוררת כי שלא כבעבר, אין היא עושה עתה שימוש במקלטים, ולכן לטענתה יש לפטור אותה מחיוב בגינם.

איננו סבורים כי טענה זו תעמוד לעוררת.

30. ראשית לכל, הטענה נטענה מבלי שצויינו אסמכתאות לכך ששטח המקלטים בנכסים מסוג זה פטור מארנונה. העוררת לא ציינה מה הבסיס החוקי לפטור המבוקש. סיבה זו גרמה בין היתר לדחית טענת העוררת ביחס למקלטים בערר 2008-05-192 ובע"מ (ת"א) 23925-11-09.

31. גם טענת העוררת שהיא אינה עושה עתה שימוש במקלטים, לא תעמוד לעוררת. בביקורת שנערכה בנכס ביום 21.9.16 נמצא בקומת המרתף (דהיינו במקלטים): "בשטח בירוק ג' נראו מראות מכוסות בקרטון מודבק, נראו מזרונים תלויים, מערכת הגברה ועליה שילוט מערכת כריזה, מיכל מים. יצויין כי שטח זה הינו בעל רצפת פרקט. בשטח בוורוד בשרטוט ג' נראתה רצפה כשהיא ברובה בעלת משטח גמיש דמוי מזרון וחלק קטן מרוצף כרצפת עץ". תאור זה מצביע על פוטנציאל השימוש שיש לעוררת במקלטים, כאולם ספורט או חוגים, גם אם לא נעשה בהם שימוש בפועל במועד הביקורת, ודי בכך עפ"י הפסיקה כדי לחייבה בארנונה.

32. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות סככות ובריכות שחיה".

שטח המקלטים דנן הוא מקורה ומהווה חלק מהמבנה הקיים המוחזק ע"י העוררת. צו הארנונה אינו פוטר מקלטים מתשלום ארנונה.

המקלטים אינם נחזים להיות מקלט ציבורי. בנוסף, בנסיבות שפורטו לעיל, מאחר שהמקלטים הם חלק מהבניין ובהעדר פטור מפורש מתשלום ארנונה בגינם, ונוכח פוטנציאל השימוש במקלטים לצרכיה של העוררת כאולמות ספורט או חוגים, בהיותם מאורגנים ומסודרים לשימוש העוררת, אנו סבורים כי חיוב המקלטים בארנונה נעשה כדין.

33. בתיק ערר 140012897 שהגישה העוררת כנגד המשיב נשמעו הוכחות ובכללן הוגשו תצהירי עדות ראשית, הצדדים העידו בפני הועדה והעדים נחקרו על תצהיריהם. בשמיעת הערר העלתה העוררת אותן טענות המועלות בערר שבפנינו, אך הועדה החליטה לדחותן אחת לאחת ואת הערר בכללותו. בין היתר נדחו טענות העוררת לגבי חיוב המקלטים בארנונה, בהתבסס בין היתר על חוות דעת החוקר מטעם המשיב שערך ביקור בנכס ביום 21.9.16, חוות הדעת עליה מסתמך המשיב גם בענייננו.

בין סעיפי חוות הדעת מיום 21.9.16 נכלל גם הסעיף המתאר את מצב המקלטים (שצוטט לעיל בסעיף 31) שעל בסיסו שוכנעה הועדה הקודמת כי המקלטים הם ברי חיוב בארנונה. החלטת ועדת הערר בנושא זה מהווה איפוא מעשה בית-דין גם לעניין המקלטים.

34. בעניין זה קבעה גם ועדת ערר שדנה בערר 140014580 כדלהלן:

"לא זו בלבד שטענות העוררת בהשגה נבחנו בערכאות השונות ונדחו לגופן, באופן המשתיק את העוררת מלהעלותן פעם נוספת, אלא שבשנת 2016 (השנה מושא הערר) הצליח המשיב לבצע ביקורת בנכסים, במסגרת הליכי ערר שהגישה העוררת באשר לשומת הארנונה לשנת 2015, ונוכח לדעת כי לא ארע כל שינוי בנסיבות".

#### הגג

35. בערר זנחה העוררת את טענותיה לגבי שטח הגג, וכבר מטעם זה הטענות שהעלתה בסיכומים לגבי הגג דינן להידחות.

גם לעצם העניין דין טענותיה לגבי הגג דינן להידחות.

בסיכומים (אך לא בערר כאמור) טוענת העוררת שהגג קיבל בחלק מהשנים פטור מארנונה. מתשובת המשיב להשגה עולה כי גם היום נהנית העוררת מסווג מופחת לגג. בסעי' 8-9 לתשובה להשגה נאמר:

"8. לעניין חיוב הגג, בביקורת מיום 21.9.16 נמצא כי העליה לגג נעשית באמצעות מדרגות מהבניין, ולפיכך הוא בר חיוב בארנונה, ושאלת היותו בשימוש אינה מעלה ואינה מורידה לעניין חיובו בארנונה.

9. יחד עם זאת על מנת להקל על המשיבה ולאור הסכמי פשרה משנים קודמות, חויב הגג בחן של השטח הפתוח שתעריפו נמוך באופן משמעותי מתעריף המבנים בקאנטרי".

עולה מכך שבקשת העוררת לגבי הגג נענתה בכך שהמשיב יישם לגבי הגג בשנת המס דנן, את התעריף המופחת שהעוררת ביקשה בסיכומיה לחיובו על פיו. ככל הנראה בשל עובדה זו זנחה העוררת בערר את טענותיה לגבי הגג.

### סוף דבר

36. מהאמור לעיל עולה כי על כל הטענות המועלות בערר שבפנינו חל הכלל בדבר מעשה בית-דין השתק פלוגתא.

העוררת שבה ומעלה כאן אותן טענות שטענה בעבר מזה מספר שנים, על בסיס אותה תשתית עובדתית ומשפטית, טענות אשר נדונו הוכרעו ונדחו בוועדות הערר השונות, בתי המשפט לעניינים מינהליים ובית המשפט העליון. לא מצאנו שינוי עובדתי או משפטי בטיעוני העוררת. המסקנה מהאמור לעיל היא כי אין כל הצדקה לדון מחדש בסיווג הנכסים במרכז הספורט ובטענות כנגד עצם החיוב של שטחים ונכסים מסוימים במתחם. כך גם באשר לטענת אי החוקיות, שמימלא אינה מצויה בסמכותה של ועדת הערר, וגם לגבי טענה זו קיים מעשה בית-דין, נוכח פסיקת בית המשפט העליון לגבי טענה זו (בפסה"ד שהוזכר לעיל). התנהלות העוררת הקוראת תיגר על החלטות ועדות הערר הקודמות, פסה"ד של ביהמ"ש לעניינים מינהליים כמו גם פסה"ד של בית המשפט העליון בעניינה, עומדת בניגוד לעקרון סופיות הדיון ועולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט.

37. טענות נוספות שהעלתה העוררת בסיכומיה, הנוגעות לשיקוליה הכלכליים של העוררת להפעיל את המתחם, ובדבר פעילותה של העירייה בתחומיה, אינן מהוות חלק מהעילות הנקובות בסעי' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 ולפיכך לא נדרש להן.

38. לאור האמור לעיל אנו מורים על דחיית הערר.

בנסיבות העניין אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיב בסך של 1,200 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.8.2018.

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 ורנ"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באלול תשעח  
03.09.2018  
מספר ערר : 140015702 / 08:12  
140016015  
140017041  
140018581  
מספר ועדה: 11777

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: י. ח. להב יעוץ פיננסי ואסטרטגי בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.09.2018.

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 טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: יבגניה הילה שבת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו בקשת סילוק על הסף של ערר זה בשל הטענות המקדמיות הבאות :

- איחור בהגשת הערר.
- העדר השגה ביחס לחלק מהעילות.
- הרחבת חזית פסולה.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר ואף הרחיב בסיכומי הטענות כמצוותה של הועדה.

העוררת התייחסה לטיעוני המשיב בסיכומי טענותיה.

ראשית לכל ובטרם נידרש ליתר טענותיו המקדמיות של המשיב נבחן את הטענה לפיה הערר הוגש באיחור שכן אם תתקבל טענת המשיב בעניין זה לא יהיה עוד צורך להכריע בטענות המקדמיות הנוספות.

לטענת המשיב המועד להגשת הערר היה 30 יום מהמועד בו קיבלה העוררת את תשובת מנהל הארנונה להגשה.

המשיב מפנה לכך שהעוררת צירפה לכתב הערר כנספח את תשובת מנהל הארנונה להשגה, תשובה מיום 14.12.2017 אשר מתנוססת עליה חותמת "**התקבל 5.2.2018**".

אין חולק כי הערר הוגש ביום 14.3.2018.

על פי המועד בו נתקבלה תשובת מנהל הארנונה להשגה כעולה מהחותמת לפיה המסמך התקבל ביום 5.2.2018 מניין 30 הימים להגשת הערר מסתיים ביום 7.3.2018.

המשיב טוען כי הערר הוגש מחוץ למסגרת המועדים הקבועה בסעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 ולפיכך, תוך שהוא מפנה לפסיקה התומכת בעמדתו, מאחר והעוררת איחרה בהגשת הערר יש לדחות את הערר.

העוררת בסיכומיה מתעלמת מהראייה שהיא בעצמה צירפה לכתב הערר ממנה עולה כי תשובת מנהל הארנונה התקבלה אצלה ביום 5.2.2018 וטוענת בכלליות כך:

**"העוררת תטען כי יש לדחות את טענת המשיב בגין איחור של שבוע בהגשת הערר וזאת בשל העובדה כי תשובת המשיב כלל לא הגיעה לעוררת בתאריך המצוין בתשובתו קרי 5.2.2018 ועל כן לוחות הזמנים המפורטים בתשובה שנויים במחלוקת."**

זה המקום לציין כי העוררת לא התמודדה עם טענת המשיב ביחס למועד קבלת תשובת מנהל הארנונה אצלה ו/או לא הצביעה על היום בו קיבלה את תשובת מנהל הארנונה לשיטתה.

שתיקתה בעניין זה עומדת לחובתה.

נציין כי לו הייתה בפנינו תשתית עובדתית אחרת ו/או בקשה מנומקת להארכת המועד להגשת הערר היינו שוקלים אותם לגופם.

וכבר אמרנו בהחלטות בעבר בעניינים אחרים כי גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק, שאין בהם עניין פרוצדוראלי כי אם עניין מהותי המשליך על זכויותיהם של הצדדים להליך.

ועדת הערר כפופה לחוק הערר ואין לה סמכות לדון בערר שהוגש בחלוף יותר מ 30 יום מהמועד בו נמסרה לנישום תשובת המשיב.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות על הסף.

לאור החלטה זו אין עוד צורך להכריע ביתר הטענות המקדמיות של המשיב.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.9.2018.

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 גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140013024  
140014819  
140017090

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**פני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 487 מ"ר ברחוב אלוני ניסים 10 תל אביב אשר מנהל הארנונה סיווג אותו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בנימוק שהשטח מהווה גג שאינו חייב בארנונה בהתאם להגדרת צו הארנונה. לחילופין טוענת העוררת כי השטח משמש כ"שטח משותף" הפטור מארנונה.

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 17.10.17 יחולו תוצאות ערר זה על שנות המס 2015, 2016 ו-2017.

העוררת טוענת לביטול החיוב מהטענות שלהלן:

- מדובר בשטח גג מעל מרבית שטח תכנית המרכז המסחרי שנמצא תחתיו.
- השטח מוגדר כ"גג עליון" בהיתר הבנייה.
- אין מדובר במרפסת בליטה או מרפסת גג אלא בשטח גג עצמאי שאינו אינטגרלי לשטח בניין המשרדים.
- שטח גג אינו חייב בארנונה אף אם נעשה בו שימוש.
- שטח הגג הינו שטח משותף שאינו חייב בארנונה שכן אין החזקה על ידי מתזיק אחד ב 80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין.
- לחילופין יש לסווג את הגג בסיווג מוזל על פי תעריף קרקע תפוסה או מלאכה או מחסן וזאת בהתאם לייעוד התכנוני של השטח.
- השגות העוררת לשנות המס 2015 ו 2016 נדחו ללא נימוק ובשל כך יש לקבל את ההשגות כלשונן.

המשיב דחה את השגות העוררת מהסיבות שלהלן:

- השטח שבמחלוקת אינו גג אלא מרפסת.
- השטח מצוי בקומה 3 מתוך 6 קומות של הבניין ואינו מהווה "מכסה עליון בבניין".
- מדובר בשטח רציף המוחזק על ידי העוררת ו/או חברת בר"מ.
- העוררת ו/או חברת בר"מ עושות שימוש בשטח שבמחלוקת.

הצדדים הביאו ראיותיהם:

עד העוררת אילן דניאל הצהיר כי השטח המחויב הוא שטח משותף לכל דיירי הבניין אשר רשאים להשתמש בו לרווחתם **"כמו כן מתקיימות בשטח האמור סדנאות בחינם עבור באי המרכז המסחרי וכחלק מהפעילות שלו"**.

בחקירתו הנגדית אמר עד העוררת כי חברת הניהול היא המנהלת את המתחם שבמחלוקת.

הוא התבקש להתייחס לתמונות מהביקורת שערך המשיב בחודש מאי 2015 וענה:

**"כשאת מראה לי את תמונות 93-99 ושאלת אותי של מי הציוד, אני משיב, למיטב ידיעתי תמונה 95 הציוד שייך לחברת הניהול בגלל שזה שטח משותף וחלק מהציוד שייך גם לחברת BRM.....בהתייחס לתמונות מחודש יוני 2015, יש תמונה של נקודת חשמל ותמונה של ברז מים....השטח הזה הוא שטח משותף ובשימוש כל השוכרים.... אנחנו מתחזקים את הריהוט על הגג לטובת כלל השוכרים בנכס ... פעם אחרונה שהייתי על הגג זה היה ביוני בגמר גביע האלופות אירחנו לקוחות ושוכרים על הגג... אנחנו עושים במקום גם אירועים של הקניון כמו פסטיבל בייב, כמו השף המעופף...."**

העד התבקש להגיב ל מש/1, מכתב של העוררת למנהל הארנונה מיום 22.12.2013 בו ציינו באי כוחה ביחס לשטח שבמחלוקת:

**"במסגרת הסכם השכירות שנחתם בין מרשתנו לברמ, סוכם בין הצדדים כי ככל ויחול חיוב בגין השטח נשוא העניין, מרשתנו היא שתישא בחיובי הארנונה בגין נכס זה"**

הוא השיב: **"אינני מכיר את המכתב"**

המשיב, הגיש את תצהירו של ניר לוי שערך שתי ביקורות בנכס ולתצהירו צורפו דוחות ממצאי הביקורות שנערכו בנכס בתאריכים 3.5.2015 ו- 3.6.2015

בדוח מיום 3.5.2015 נרשם כי השטחים המסומנים A ו B בשרטוט הינם מרפסת בעלת רצפת דק מתוחמת במעקה זכוכית, לדוח צורפו תמונות.

הדוח מיום 3.6.15 דומה בממצאיו וגם לדוח צורפו תמונות.

בחקירתו הוסיף עד המשיב ואמר: **"למרפסת שתי כניסות, אחת מהמשרדים ואחת מהלובי המשותף בקומה. אני חושב שאני נכנסתי לנכס משתייהן"**.

חיוב הנכס בארנונה:

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עדי הצדדים, הגענו למסקנה כי במחלוקת המוגדרת כאמור לעיל בין העוררים למשיב הצדק עם המשיב.

הגענו למסקנה כי מיקומה של המרפסת בקומת הביניים כאשר מעליה יש קומות נוספות אינו מאפשר לראות בה חלק מגג כי אם מרפסת ברת חיוב.

העורר אינו מתכחש לכך שהנכס אינו בקומת העל של הבניין.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

במילון אבן שושן מוגדר גג: " המכסה העליון בבניין".

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או להידרש לתוכניות ההיתר אשר צורפו לסיכומי העוררת (ובשל כך לא נכריע בטענותו המוצדקת של המשיב כי ראיות אלה הוצגו ללא אישורה של הוועדה ותוך שהעוררת עושה דין לעצמה בעניין זה לראשונה בסיכומיה).

עיון בראיות ובודוח ממצאי הביקורת מחזק את הרושם כי אין מדובר בגג כי אם במרפסת. תמונות הנכס, תיאור מנהל העוררת את השימוש בנכס, האירועים אותם עורכת העוררת עבור לקוחותיה בנכס והגישה לנכס, כולם מלמדים כי במקרה זה מדובר במרפסת ולא בגג.

הכלים שבידינו מצויים כאמור בחומר הראיות שהובא על ידי הצדדים (ממצאי ביקורת, תמונות, תשריט).

אין מחלוקת כי הנכס אשר מיקומו בקומה השלישית בבניין כאשר מעליו יש עוד קומות לא מהווה את המכסה העליון של הבניין, כלומר אין מדובר בנכס שניתן להגדירו כגג הבניין ועל כן נכון יהיה לראות בו מרפסת ברת חיוב.

כאמור, פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

החלטות קודמות של ועדות הערר מלמדות גם הן כי ועדת הערר לא ראתה עד היום מרפסת דוגמת המרפסת נשוא הערר כגג.

נשוב ונציין כי גם מבחינה פונקציונאלית לא נראה כי במקרה דנן מדובר בשטח המשמש כגג. הגישה אל הנכס הינה משטח אחד המשרדים ומלובי הבניין והוא משמש את הבניין ו/או את הנכס הצמוד לאירועים כפי שפירט מנהל העוררת. המסקנה אליה מבקשת העוררת שנגיע כי על אף השימוש המפורט והמתואר בעדותו של העוררת יהיה השטח שבמחלוקת פטור מארנונה אינה מתקבלת על הדעת ועומדת בסתירה למהותו של צו הארנונה.

הנה כי כן במקרה זה גם המבחן המילולי וגם המבחן הפונקציונאלי מביאים למסקנה כי עסקינן במרפסת ולא כחלק מגג.

כאמור, ועדות הערר נדרשו לא אחת למחלוקות דומות ומצאו ככלל כי לא ניתן לזהות מרפסת שאינה ברום הבניין ואינה מהווה את המכסה העליון של הבניין כגג. (ראה כדוגמא לעניין זה החלטות ועדת הערר בערר 140005720 וערר מספר 14000640).

ביחס לטענת העוררת כפי שעלתה בסיכומי טענותיה כי השגות העוררת לשנות המס 2015 ו 2016 נדחו ללא נימוק ובשל כך יש לקבל את ההשגות כלשונו, המשיב העלה בסיכומיו טענה לפיה אין לדון בטענה זו שכן מדובר בהרחבת חזית פסולה. לטענת המשיב טענה זו לא נדונה במסגרת הערר והועלתה לראשונה בסיכומי הטענות של העוררת. לו הייתה מתעוררת סוגיה זו היה המשיב מביא ראיותיו לסתור טענה זו.

העוררת התייחסה בתגובתה לסיכומי המשיב והפנתה לאזכור בכתב הערר לשנת 2016 של טענותיה אלו.

עיינו בכתב הערר, בפרוטוקולים ובראיות הצדדים והצדק עם המשיב. העוררת לא העלתה טענה זו בכתבי טענותיה. גם אם הזכירה את תשובת המשיב להשגתה היא לא ביקשה לקבל את הערר בהעדר נימוקים בהשגה או בעילה דומה. בדיוק לשם כך אסורה הרחבת חזית על מנת שלא ייווצר יתרון דיוני שאינו הוגן לאחד מבעלי הדין.

לאור האמור לעיל נדחית טענת העוררת בעניין זה.

באשר לטענת העוררת כי שטח הגג הינו שטח משותף שאינו חייב בארנונה שכן אין החזקה על ידי מחזיק אחד ב 80% ומעלה מן השטח הלא משותף בקומה או בבניין. לא מצאנו ממש בטענה זו.

העוררת הודתה למעשה בתצהירו של מנהל העוררת ובמהלך חקירתו כי העוררת היא שעושה שימוש בנכס שבמחלוקת במסגרת ניהול המרכז המסחרי ובמסגרת שירותים שהיא מספקת ללקוחות המרכז המסחרי, די בכך בכדי שייקבע כי אין מדובר בשטח משותף כי אם בשטח שבחזקתה ובשימושה של העוררת. נפנה בעניין זה למש/1 המדבר בעד עצמו.

לא זו אף זו העוררת לא הניחה תשתית עובדתית המוכיחה את שיעור האחזקות בקומה ו/או הבניין ונדמה כי טענה זו נטענה כלאחר יד.

בטרם נסיים את מלאכתנו נציין כי לא מצאנו ממש או בסיס בטענתה החלופית של העוררת לפיה יש לסווג את הגג בסיווג מוזל על פי תעריף קרקע תפוסה או מלאכה או מחסן וזאת בהתאם לייעוד התכנוני של השטח: ברור כי אין מדובר בקרקע תפוסה ומשהוכח ( ללא מחלוקת ) כי בשטח שבמחלוקת נעשה שימוש הרי שאין מדובר בנכס ריק ואין כל ממש בטענתה של העוררת.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

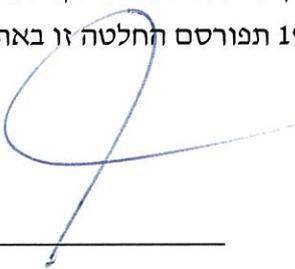
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 3,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.9.2018 .

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 גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140016447  
140016448

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: חדוה צור

מיכאל ארנסט לאריש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררים מחזיקים בנכס ברחוב יקנעם 7 תל אביב.

בערר 140016447 העוררים הגישו ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותם מארנונה ולדחות טענתם כי הנכס אינו ראוי לשימוש ביחס לתקופה שבין 10.10.16 ועד 13.11.16 (מועד הפסקת אחזקתם).

העוררים פנו למשיב ביום 10.10.16 בבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודה בגין שיפוצים יסודיים בנכס.

**מנהל הארנונה דחה את בקשת העוררת בטענה כי: "בבדיקות שנערכו במקום ב 7.11.2016 וב 16.11.2016 מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה. בנכסים לא נראו פועלים, לא נראו עבודות או ליקויים ומצב הנכסים הינו ראוי פונקציונאלית לשימוש"**

בערר 140016448 מבקשים העוררים כי הפטור על פי סעיף 330 יחול מיום 13.10.16 ואילך, ואילו המשיב נעתר לבקשת העוררים והעניק לנכסים נשוא ערר זה פטור מיום 29.12.16. גם ביחס לנכסים אלה טוען המשיב כי בעת הביקורת ביום 16.11.2016 לא היו פועלים במקום וטרם התחילו עבודות כלשהן. עוד טוען המשיב כי בביקורת ביום 2.1.2017 מסרה העוררת כי עבודות השיפוץ יחלו רק שבוע מאוחר יותר וימשכו כחודשיים. על סמך הצהרת העוררת, ניתן לנכס פטור ממועד פנייתה השניה 29/12/16 ולתקופה של חודשיים. על כן דוחה המשיב הבקשה לקבוע כי בין יום 13.10.16 ועד ליום 29.12.16 היה הנכס לא ראוי לשימוש.

**עוד יצוין כי העוררים מבקשים בסיכומיהם כי נכס 2000206414 יסווג בסיווג תעשייה על פי היתר הבנייה. (נכס זה נמצא בתקופתו השנייה של הפטור)**

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררים הביאו את תצהירה של העוררת חדוה צור.

בתצהירה מפנה עוררת כי העוררים החלו בעבודות השיפוץ ביום 10.10.16 ובשלב ראשון עסקו בפירוקים. העוררת מפנה לדוח ממצאי הביקורת של המשיב ולחשבוניות מיום 10.10.16 ו 11.10.16 של קבלן השיפוצים עמית עוז בהן מתוארות עבודות פירוק. העוררת אישרה בחקירתה כי תמונות הנכס שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ומוספרו 74-83 מתארות נכונה את מצב הנכס בעת שצולמו בחודש נובמבר 2016.

היא הוסיפה ואמרה:

**"ביום 10.10. עשיתי חלק מהשיפוצים שהתבטאו בכך שעשיתי פירוקים, היו קירות מקולפים... אפשר לראות בתמונות שלאחר פירוק הפרקטים והריצוף שבנכס אין ריצוף...."**

לגבי ערר 140016448 שבה העוררת בחקירתה על דרישתם של העוררים להחיל את הפטור מחודש אוקטובר 2016 וטענה כי בוצעו פירוקים והריסות ומאז הם ממתנינים עם הנכס במצבו.

עדת העוררת טענה כי בתקופה שבמחלוקת בוצעו פעולות בנכס להתאמתו לדרישות רשויות התכנון וכי מלבד פועלי השיפוצים וחומרי הבנייה היה הנכס ריק בתקופה שבמחלוקת..

המשיב הגיש את תצהיריו של חוקר השומה אפי בסנו אשר ערך שתי ביקורות בנכס אשר ממצאיהן צורפו לתצהירו.

מדוח ממצאי הביקורת מיום 16.11.2016 לא ניתן להתרשם כי בנכס מתבצעות עבודות מסיביות אולם ניתן להתרשם כי אכן רצפת הנכס הוסרה וכי עוד צפויות עבודות נוספות בנכס בעתיד בכדי להשמישו לצורך שימוש על ידי שוכר פוטנציאלי.

מדוח ממצאי הביקורת מיום 2.1.2017 ומהתמונות שצורפו אליו ניתן להתרשם כי בנכס מתבצעות עבודות השיפוץ או כפי שציין זאת הפקח בתצהירו: **".. נראו במקום פועלים, כלי עבודה וחומרי בנייה...."**

בחקירתו הנגדית של העד התברר כי עמוד אחד מדוח ממצאי הביקורת חסר אולם לא היה בכך בכדי לפגוע באמינות ממצאי הביקורת ויש לקבוע כי ממצאי הביקורות שצורפו לתצהיר עד המשיב לא הוזמו בחקירתו הנגדית.

הנה כי כן מהעדויות בפנינו, הממצאים שצורפו לתצהירים, דוחות ממצאי הביקורת, תמונות הנכסים, והראיות שצורפו לתצהיר עד העוררת עולה התמונה כדלקמן:

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נשוא ערר 140016448 עבר שיפוץ מסיבי ובשל כך קיבל פטור על פי סעיף 330, המחלוקת מתייחסת לתקופה שקדמה למועד הביקורת השנייה של פקח העירייה, תקופה שעל פי גרסת העוררים יש לקבוע כי הנכס לא היה ראוי לשימוש שכן נתבצעו כבר עבודות פירוק והריסה ואילו המשיב גורס כי לאור ממצאי הביקורת אין הנכס עומד בתנאי סעיף 330 לפקודה.

פרט לשתי חשבוניות לא הובאו ראיות שיכולות להעיד על מצב הנכס בתקופה שבמחלוקת וכן לתמונות כפי שצורפו לדוח ממצאי הביקורת מחודש נובמבר 2016 ואשר העוררת בעדותה אישרה כי הן משקפות את מצב הנכס באותו המועד.

העוררים לא הניחו תשתית ראייתית התומכת בטענתם כי בתקופה שבמחלוקת היה הנכס לא ראוי לשימוש.

מעיון בממצאי הביקורת, התמונות, עדות העוררת והראיות שצורפו לתצהירה התרשמנו כי אכן בוצעו עבודות הכנה ו/או פירוק לקראת שיפוץ יסודי ומסיבי של הנכס אולם בתקופה נשוא המחלוקת לא היה הנכס במצב בו בוצעו בו עבודות בהיקף כזה שניתן להכריע כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו כאמור רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס כמתואר לעיל.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס כולו, בתקופה שבמחלוקת "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו בתקופה שבמחלוקת אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס כזה בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שהנכס אינו עומד במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לתקופה שבמחלוקת.

#### לאור האמור לעיל הננו מחליטים כדלקמן:

ערר 140016447 -נדחית הטענה כי יש לפטור את הנכס מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה מיום 10.10.16 ועד ליום 13.11.16

ערר 140016448 - נדחית הטענה כי יש להחיל את תוקף הפטור מיום 13.10.2016. איננו מקבלים את הדרישה כי יש להאריך את הפטור לאחר 28.2.17 באין שום פנייה למשיב כפי שנדרש בתשובת מנהל המחלקה מיום 12.9.17.

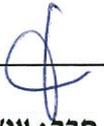
ביחס לסיווג נכס 2000206414, מקובלת עלינו טענת המשיב בכתב התשובה לערר בדבר העדר עילה. הנכס זוכה לפטור כנכס שאינו ראוי לשימוש ומחוייב בתעריף כאמור בסעיף 330 (2) לפק' העיריות בהיותו בתקופה השנייה של הפטור.

בנסיבות מתן פטור לנכס בסופו של יום, החלטנו שלא להיעתר לבקשת המשיב לחייב את העוררים בהוצאות ערר זה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.9.2018.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כד באלול תשעח  
04.09.2018  
מספר ערר : 140018622 / 10:39  
מספר ועדה: 11778

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רחית פרינץ  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: בן דרור אמנון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים המפורטת לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.09.2018.

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: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד רחית פרינץ

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד באלול תשעח  
04.09.2018  
מספר ערר : 140018694 / 12:13  
מספר ועדה: 11778

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר/ת: אופק אביטל

- נ ג ד -

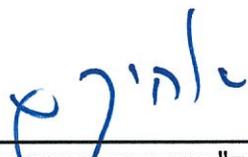
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

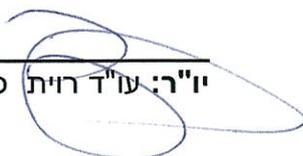
נוכח הסכמת הצדדים מתייטר הדיון בערר לגופו וניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה שלעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.09.2018.

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: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ

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

תאריך : כה באלול תשעח  
05.09.2018  
מספר ערר : 140018884 / 12:40  
מספר ועדה: 11775

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת: אורפז ענת ליר**

**- נ ג ד -**

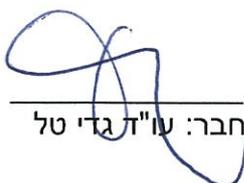
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.09.2018.

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 גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בתשרי תשעט  
08.10.2018  
מספר ערר : 140018227 / 08:31  
מספר ועדה: 11782

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פולד דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

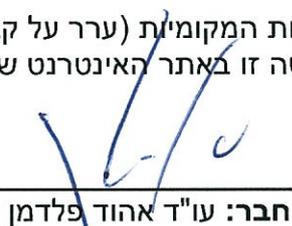
ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.10.2018.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כט בתשרי תשעט  
08.10.2018  
מספר ערר : 140018074 / 10:20  
מספר ועדה: 11782

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: רביבו אור**

**- נ ג ד -**

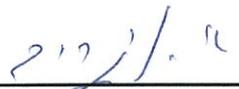
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

מאשרים את המוסכם בין הצדדים ונותנים לו תוקף של החלטה.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.10.2018.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בתשרי תשעט  
09.10.2018  
מספר ערר : 140017455 / 08:14  
מספר ועדה : 11783

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד רות פרינץ  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

**העורר/ת:** ראובן סאסי לימור נעמי 028664092

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

השעה 8:45 והעוררת לא התייצבה לדיון. מעיון בתיק עולה שזוהי הפעם השלישית שהעוררת לא מתייצבת לדיון. בדיון האחרון מיום 24/7/18 אף נערכה שיחה טלפון עם העוררת שטענה שלא קיבלה את הזימון ומסרה כתובת מעודכנת למשלוח הזימון (רחוב הברבנאל 52) הזמנה לדיון נשלחה לכתובת זו ומן האישור שמצוי בתיק עולה שהעוררת לא לקחה את הזימון מהדואר.

בנסיבות האמורות לעיל דומה שהעוררת החליטה לזנוח את הערר ואין מנוס להורות על מחיקתו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 09.10.2018.

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: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי