

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

העוררת: ויטראז' מרכז אירועים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב המסגר 68 תל אביב בשטח של 614 מ"ר, בגינו הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתה בערר ביקשה המשך פטור בגין שיפוצים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, מיום 1.11.2017 ועד לסיום השיפוץ בנכס.

לנכס ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בשל שיפוצים מיום 1.7.2017 ועד ליום 31.10.2017.

המשיב טען בתשובתו להשגת העוררת כי מבדיקה שערך במקום מצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330.

המשיב טען בכתב התשובה להשגה כי הנכס אינו עוד במצב של נכס "לא ראוי לשימוש" גם אם השיפוצים לא הסתיימו לשביעות רצונו של הלקוח של העוררת. עוד טוען המשיב כי לגופו של עניין בביקורת שערך בנכס נמצא כי הנכס אינו ריק, עובדה השוללת את מתן הפטור לנכס.

בכתב הערר טענה העוררת כי בעת הביקורות שערך המשיב בנכס נמצאו בו כלי עבודה, חומרי עבודה ופועל שעסק בשיפוץ בנכס.

ביום 24.5.2018 התקיים דיון מקדמי בפני המותב בראשותו של היו"ר עו"ד סטוקהולם והתיק נקבע לשמיעת הוכחות והצגת עדויות בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה את תצהירו של ביזאן פנחס טיזאבי הבעלים של העוררת.

הוא הצהיר כי העבודות בנכס טרם הושלמו "על אחת כמה וכמה בסביבת הנכס ובגישה אליו".

הוא הפנה למערכת היחסים בין השוכרת של העוררת, לרבות פרוטוקול מסירת המושכר אשר צורף באופן חלקי בלבד לתצהירו מבלי שהוא מצרף את פירוט העבודות שנותרו להשלמה.

כמו כן צירף עד העוררת לתצהירו קבלות עבור שיפוץ הנכס שבוצע לטענתו בתקופה שבמחלוקת.

העד מעיד על עיכוב משמעותי בשיפוץ ומסירת הנכס בשל מחלוקת משפטית שהתבררה בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתיק עת"מ 9549-11-17. הוא צירף לתצהירו את פרוטוקול הדיון בבית המשפט ופסק הדין בעתירה.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלעד גרינבלט אליו צורף דוח ממצאי ביקורת שנערכה בנכס ביום 4.1.2018 ואת תצהירו של חוקר השומה דוד צדוק אשר אליו צורף דוח ממצאי הביקורת שנערכה על ידו בנכס ביום 24.1.2017.

ביום 20.5.2019 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

עד העוררת נחקר על תצהירו.

הוא נשאל לגבי מ/1, הבקשה שהגיש למשיב לפטור מארנונה אשר בה ביקש להחיל את הפטור מיום 1.1.2018 "מאחר וצריך שיפוץ להתקין מדרגות חיצוניות לפי צו בית משפט"

והשיב :

כשאת שואלת אותי על ההשגה מ/1 בה ביקשתי פטור מה 1.1.2018 ומדוע בתצהיר רשמתי 1/11/2017, אני פניתי לעירייה אחרי הדיון בעתירה המנהלית, הפקחים של העירייה היום באים כל 30 יום ורואים שהנכס סגור".

נדמה כי בשאלה זו, סביב מ/1, מתמקדת המחלוקת העובדתית בין הצדדים :

המשיב טוען כי השיפוץ הושלם עד ליום 31.10.2017 ואילו הבקשה המחודשת לפטור, מ/1, נובעת כתוצאה מההליך המשפטי שמנע את מסירת הנכס לשוכרת ואשר כתוצאה ממנו הוסכם על בניית מדרגות חיצוניות למושכר.

העוררת לעומת זאת, טוענת כי השיפוץ לא הושלם, ללא קשר להליך המשפטי, וכי יש להמשיך את תחולת הפטור מיום 1.1.2017 ועד למסירת הנכס לשוכרת.

לאחר שעיינו בדוחות ממצאי הביקורת, התמונות שצורפו להם, בתצהיר העוררת לרבות פרוטוקול הדיון בבית המשפט ובסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי במחלוקת בין העוררת למשיב הצדק עם המשיב.

העוררת לא הוכיחה קיומם של התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות .

מהביקורות שנערכו בנכס בתאריכים : 8.1.2018 ו- 24.12.2017 עולה כי מצבו של הנכס תקין ללא ליקויים משמעותיים ונראה כי עבודות השיפוץ או הבנייה הגיעו לסיומן.

העוררת לא הציגה ראיות הסותרות את התמונה המתקבלת מדוחות ממצאי הביקורת הנ"ל ומהתמונות שצורפו להן.

ההתרשמות מהביקורת שנערכה בנכס בתחילת חודש ינואר היא שהעבודות בנכס הסתיימו "קיים ריצוף, קירות צבועים, שקעים ומפסקים מותקנים, גופי התאורה מותקנים, חלונות ומחיצות פנים מותקנים, נראה שילוט בכניסה לחדרים וכן נראו פריטי ריהוט בכל השטח"

חוקר השומה מזהה פתיחה של קיר חיצוני והכנה לדלת. נציג העוררת שנכח בביקורת מצוין כי בהוראת בית המשפט פתחו יציאה חיצונית לבניין.

עיינו בפרוטוקול הדיון בבית המשפט בתיק עת"מ 9549-11-17, עולה ממנו כי המחלוקת בין הצדדים, שככל הנראה עיכבה את מסירת הנכס לשוכרת, נפתרה בהסכמה על בניית גרם מדרגות חיצוני וכניסה נוספת לנכס.

עד העוררת אמר בתצהירו :

"בנכס בוצעו ביקורות במסגרתן נוכח בוחן החוץ של המשיב כי העבודות בנכס טרם הושלמו, על אחת כמה וכמה בסביבת הנכס ובגישה אליו".

בסעיף 8 לתצהירו מסביר עד העוררת כי העיכוב במסירת המושכר לשוכרת נבע מדרישת העותרים לבית המשפט ליצירת כניסה נפרדת לנכס.

העוררת לא הניחה ראיות התומכות בטענתה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. היא לא פירטה מה הן העבודות שהיה עליה לסיימן כמפורט בפרוטוקול המסירה, לא צירפה תמונות או ראיות אחרות והחשבוניות שצירפה לתצהיר העורר אינן רלבנטיות לטענה כי בנכס בוצעו עבודות המצדיקות הגדרתו כנכס שאינו ראוי לשימוש.

בקשת העוררת להארכת תוקף הפטור – מ/1 מדברת בעד עצמה.

העוררת מבקשת להמשיך להחיל את הפטור "מאחר וצריך שימוץ להתקין מדרגות חיצוניות לפי צו בית משפט".

הנימוק הזה אינו מצדיק הארכת תוקף הפטור.

מהראיות שהובאו בפנינו למדנו כי לא נראו במקום עבודות שיפוץ או פועלים בעת ביצוע הביקורות למעט עבודות הקשורות בתוספת המדרגות וכאמור עיון בתמונות שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת של המשיב מציג תמונה עובדתית של נכס תקין, חדש ובחלקים רבים מוכן לאכלוס.

עלינו לקבוע האם הנכס במצבו, כפי שעולה מהתמונות ומדוחות ממצאי הביקורת ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות:

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

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית 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 אותם בפטור המבוקש.

כאמור, הגענו למסקנה כי במקרה זה מצב הנכס אינו עונה על דרישות החוק.

הצורך בבניית מדרגות חיצוניות על פי ההסכמה בבית המשפט אינו מצדיק לקבוע כי מדובר בנכס שלא ניתן לשבת בו.

מצב הרצפה, התקרות, חלונות, שילוט, ריהוט התקנת מפסקים וכיובי מטים את הכף לקבלת ההחלטה כי אין מדובר בנכס שאי אפשר לשבת בו.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

משלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/12/2019.

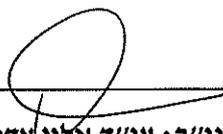
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: שביב מוטי מרדכי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו חיובו של העורר בארנונה ביחס לשטח של 104 מ"ר ברחוב מטלון 77 תל אביב.

העורר טוען טענת "איני מחזיק" בנכס לתקופה שמתחילה ביום 1.5.2018 ועד ליום 24.6.2018 בטענה כי רכש את הנכס, אך הנכס נמסר לו רק ביום 24.6.2018 ולא כפי שנרשם על ידי המשיב ביום 1.5.2018.

המשיב דחה את השגת העורר בטענה כי רישום העורר כמחזיק בנכס נשוא הערר בוצע בהתאם להודעת הבעלים היוצא של הנכס אליה צורף הסכם מכר בהתאם לו נקבע מועד מסירת הנכס ליום 1.5.2018.

אין מחלוקת בין הצדדים כי דפוס ב. אורטנר בע"מ הרשומה כמחזיקה מטעם הבעלים הודיעה לעירייה על שינוי הבעלות בנכס ובעקבות הודעתו מיום 26.2.2018 נרשם העורר כמחזיק נכנס בנכס מיום 1.5.2018.

המחלוקת כאמור בין הצדדים (לרבות הצד השלישי, הבעלים הקודם של הנכס) נוגעת לתקופה מיום 1.5.2018 ועד ליום 24.6.2018.

ביום 24.6.2019 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו ביקשו הצדדים לזמן לדיון את הבעלים הקודם על הנכס "שותפות במבנה מטלון 77 תל אביב" ומי שמסר את ההודעה למשיב "דפוס אורטנר בע"מ".

כתבנו בהחלטתנו כי מפרוטוקול המסירה שהציג לנו העורר עולה לכאורה כי פרוטוקול המסירה נערך ב- 24.6.2018 ועל כן החלטנו לזמן את הבעלים המוכר כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

לדיון שנקבע ליום 5.8.2019 לא התייצב הצד השלישי בשל תקלה טכנית בזימונו.

בכדי לחסוך מזמנם של הצדדים קיבלנו את ההחלטה הבאה:

"מר ישראל אורטנר יתייחס בכתב בשמו או בשם ב. אורטנר בע"מ עד ליום 15.9.2019 למועד בו נמסרה החזקה לשביב מרדכי ובשים לב לכך שבפני הוועדה נמסר פרוטוקול מסירה ממנו עולה כי חילופי המחזיקים בנכס נעשו ביום 24.6.2018 ולא 1.5.2018. אם מר אורטנר או החברה מטעמו אינם מסכימים כי מועד המסירה צריך להיות 24.6.2018 יגישו את עמדתם מאומתת בתצהיר כדין.

ב"כ העורר ימציא במקביל למשלוח החלטה זו את כתב הערר בצירוף הנספחים ובצירוף החלטה זו עם העתק אישור המסירה לוועדת הערר"

המזכירות תקבע לתזכורת למתן החלטה סופית בתיק על ידי מותב זה ליום 16.9.2019

ביום 15.9.2019 הגיש הצד השלישי תגובה להחלטת הועדה מאומתת בתצהירו של מר מאיר ישראל אורטנר.

הצד השלישי טען כי מועד מסירת הנכס נקבע בהסכם בין הצדדים ליום 1.5.2018.

בשל מחלוקת בין המוכר לקונה לא הגיע העורר לשלם את תשלום התמורה האחרון במועד שנקבע ולא הגיע לקבל את החזקה בנכס.

מהודעת הצד השלישי עולה כי בשל מחלוקת בין הצדדים לא נמסרה בפועל החזקה לעורר.

"הוא בחר מסיבותיו שלו שלא לקבל את החזקה במועד וטען שעל פי ההסכם איחור של עד 30 יום אינה הפרה"

"משחלף גם מועד הארכה הגיע ב"כ העורר למשרד ב"כ המוכרת ביום 18.6.2018 באופן מפתיע וללא תיאום עם שני שיקים בנקאיים על סך יתרת התמורה האמורה שהוסכם כאמור שהיא תישאר בנאמנות. באותו מעמד נמסר לב"כ העורר מפתחות הנכס...סמוך ליום 24.6.2018 התקשר אלי העורר וביקש שניפגש בנכס. אני הגעתי באותו היום לנכס, כאשר העורר היה בתוך הנכס והציג לי מסמך עם כותרת "פרוטוקול מסירה" שהוא רשם בכתב ידו וביקש ממני לחתום עליו. אני סירבתי כי לדעתי הנכס היה מוחזק אצל העורר מיום 1.5.2018..."

הנה כי כן הממצאים העובדתיים ברורים:

- העורר לא קיבל את מפתחות הנכס, לא בוצעה מסירה של הנכס ואף לא שולמה התמורה בגין הנכס ביום 1.5.2018.
- יתרת התמורה על פי עסקת המכר שולמה ביום 18.6.2018.
- הצדדים נפגשו בנכס ביום 24.6.2018 ונערך פרוטוקול מסירה, אך בשל מחלוקת משפטית ועסקית לא נחתם פרוטוקול המסירה.
- הבקשה לעירייה ביחס לחילופי המחזיקים בוצעה לפני יום 1.5.2018 בהסתמך על חוזה המכר ובטרם נודע אם בוצעה מסירת הנכס בפועל במועד שנקבע.

בכתב התשובה טען המשיב: **"כי לאחר בחינת טענות העורר הובהר כי אין במסמכים אשר צורפו על ידי העורר כדי להעיד על שינוי במועד החוזי שנקבע למסירת החזקה. כך התכתובות שצורפו על ידי העורר לפנייתו כמעידות לטענתו על איחור במסירת החזקה אינן נושאות כל זיהוי כי אכן מדובר על הנכס שוא הערר ואינן יכולות להוות ראיה לשינוי מועד החזקה החוזי."**

המשיב אומנם פעל בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות ופעל בהתאם להודעת המחזיק הרשום בפנקסי העירייה כי חדל להחזיק בנכס אלא שלאחר בחינת המסכת העובדתית והראייתית מתקבלת תמונה שונה לפיה המחזיק היוצא בנכס הודיע על השינוי בחזקה בנכס לפני שהשינוי התרחש בפועל, ואילו העובדות בסופו של יום מעידות כי ביום 1.5.2019 לא חדל המחזיק הרשום מלהחזיק בנכס.

הצד השלישי בהודעתו ובתצהיר שהגיש לוועדה מודה למעשה כי לא מסר את מפתחות הנכס והנכס לא נמסר לעורר ביום 1.5.2018, מסיבות הקשורות במחלוקת פרטית ומשפטית.

אל לו למשיב להיכנס לעוביה של המחלוקת בין הצדדים, זו ראויה שתתברר בתחום המשפט הפרטי בין העורר לבין הבעלים הקודם של הנכס.

אלא שמרגע שהוצגה למשיב ו/או לוועדת הערר התמונה העובדתית ממנה עולה כי מסירת הנכס לא התבצעה לפני יום 24.6.2018 אין מנוס מקבלת הערר.

העורר הוכיח כי בתקופה שמתחילה ביום 1.5.2018 ועד ליום 23.6.2018 לא החזיק בנכס נשוא הערר.

אין בהחלטתנו זו בכדי לקבוע דבר או חצי דבר ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין "שותפות במבנה מטלון 77 תל אביב" או לבין מאיר ישראל אורטנר ושמורות לצדדים כל הזכויות והטענות העומדות להם במסגרת היחסים החוזיים בינם.

קביעתנו מתייחסת לאחזקת הנכס לצרכי ארנונה, ולזו בלבד.

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/12/2019.

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



חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: סי וי פול מאגרי מידע בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 8.1.2018 ניתנה החלטה סופית בתיק זה לפיה נדחה הערר, וטענת העוררת שיש לסווגה כבית תוכנה לא התקבלה.

העוררת הגישה ערעור מנהלי על החלטת הועדה.

ביום 5.7.2018 ניתן תוקף פסק דין להסדר פשרה בין הצדדים במסגרתו קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט לפיה הדיון יוחזר הדיון לוועדת הערר על מנת לאפשר לעוררת להגיש דו"ח כספי מבוקר על ידי רואה חשבון וזאת בהתייחס לשנת 2015.

"באשר לשנות המס 2016-2017 תחליט המערערת כטוב בעיניה, לאתר קבלת ההחלטה המתאימת לשנת 2015".

ביום 10.2.2019 פנתה העוררת לוועדת הערר וביקשה להאריך את המועד להכרעה בסיווג הארנונה לשנות המס 2016-2017 עד לאחר שתתקבל הכרעה באשר לסיווג הארנונה לשנת המס 2015.

בקשת העוררת הועברה לתגובת המשיב אשר התנגד למתן ארכה כמבוקש וטען כי ועדת הערר בהחלטתה מיום 8.1.2018 סתמה את הגולל על האפשרות לדיון בשנות המס 2016-2017.

המשיב טען כי הבסיס להסדר הפשרה שאושר בבית המשפט היה הדיון וההכרעה בערר לשנת המס 2015 בלבד.

ביום 18.2.2019 התקיים דיון מקדמי בפני הועדה.

בתום הדיון קיבלנו את ההחלטה הבאה :

"אכן נכון יותר שיישום החלטת בית המשפט יתבצע קודם כל אצל המשיב ולאחר מכן תובא החלטת המשיב לביקורת ועדת ערר ככל שיהיה צורך בכך. לאור התנגדות המשיב להגשת דוחות לשנת 2016-2017 כעת, התנגדות שאינה מובנת לוועדת הערר, שכן יכול להיות שבדוחות אלה יש תמונה נוספת שיכולה לסייע למנהל הארנונה להכריע לגופו של עניין, ולאור החלטת בית המשפט מיום 17.6.2018 הקובעת שהמערערת תחליט לגבי שנות המס 2016-2017 לאחר החלטה לגבי שנת המס 2015 לשמור על זכותה של העוררת לשוב ולדון בנושא שנת המס 2016-2017 לאחר שנקבל החלטה לנושא שנת המס 2015".

ביום 10.3.2019 הגיש המשיב את עמדתן לאחר שהעוררת הגישה לו את הדו"ח הכספי לשנת 2015.

בתגובתו טען המשיב כי אין בדו"ח הכספי לשנת 2015 בכדי לשנות ממסקנותיה של ועדת הערר ויש להותירה על כנה בעיקר מהנימוקים הבאים :

מניתוח הדוחות עולה כי כלל הכנסותיה של העוררת נובעות ממכירת מנויים למעסיקים

הדוחות אינם כוללים התייחסות להוצאות פיתוח.

ניתוח הדוחות מצביע על כך שהוצאות שכר העובדים העוסקים במתן שירות ומכירות וכן הוצאות הפרסום של החברה הסתכמו ב 67% מתוך סך הוצאות ההנהלה והכלליות לשנה זו.

העוררת הגישה תגובתה להודעת המשיב וטענה כי יש להכיר בפעילות בסיווג בית תוכנה .

העוררת התייחסה להודעת המשיב כדלקמן :

טענות המשיב לא נתמכו בחוות דעת של רואה חשבון ומכאן שטענות המשיב בהודעתו הועלו ללא בסיס וללא תמיכה.

הדו"ח הכספי ענינו דוח לרשויות המס ואינו יכול להסביר את אופי הפעילות של החברה.

ההכנסות בדו"ח הכספי ממכירת רשיונות תוכנה תומכות בטענה כי מדובר בבית תוכנה.

ניתן לראות מעיון בדוח הכספי כי העוררת לא עשתה שינוי מהותי בפעילותה לאורך השנים, שנים בהן סווגה כבית תוכנה.

בעקבות ההודעות שהגישו הצדדים ובהתאם להחלטת בית המשפט קיבלה ועדת הערר החלטה ביום 8.4.2019 לזמן את הצדדים לדיון בו יטענו הצדדים טענותיהם ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2015.

ביום 22.7.2019 התקיים הדיון בענין הדו"ח הכספי.

בדיון העלו הצדדים טיעוניהם בהרחבה.

העוררת שבה על טענותיה והגישה לוועדת את הדוחות הכספיים ע/1.

המשיב שב על טענותיו והוסיף והפנה לכך שאין ביטוי בדוחות הכספיים להוצאות פיתוח תוכנה וכי הדוחות מצביעים על כך שאין מדובר בבית תוכנה.

נותר לנו לקבוע, כמצוות בית המשפט, לאחר שעיינו בע/1 ובטיעוני הצדדים בבקשות ובסיכומים האם יש לשנות מהחלטתה הקודמת של ועדת הערר ולקבוע כי פעילותה של העוררת הינה בתחום ייצור פיתוח תוכנה.

עיינו בהודעות הצדדים, בסיכומי הצדדים ובדוחות הכספיים ליום 31.12.2015 ע/1 והגענו למסקנה כי אין מקום לשנות מהחלטתנו הקודמת.

הדו"ח הכספי שהגישה העוררת למשיב ולועדת הערר אינו מבסס תשתית ראייתית התומכת בטענת העוררת כי היא עושה שימוש בנכס לפיתוח תוכנה.

הועדה כבר הכריעה בשאלה האם חל שינוי בפעילות העוררת בשנת 2015 לעומת שנים קודמות. כל שנותר הוא לבחון את הדו"ח הכספי בסעיפי ההכנסות וההוצאות :

ניתוח סעיף ההכנסות וניתוח באור 14 ביחס להוצאות ההנהלה והכלליות (כל ההוצאות הוגדרו כ"הנהלה וכלליות") אינו מצביע על הוצאות פיתוח תוכנה או השקעה בפיתוח תוכנה או מאפיינים אחרים של בית תוכנה.

הדוח מפרט את היקף ההוצאות לשכר עבודה ונלוות, פרסום שכר דירה, וכיו"ב.
בשים לב לראיות שכבר נשמעו בפני הועדה הרי שהדוח הכספי לא מניח תשתית ראייתית שונה או תשתית נוספת התומכות בטענות העוררת.

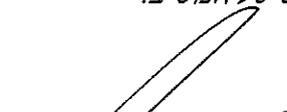
אשר על כן הננו דוחים את הערר לשנת המס 2015.

העוררת תפעל בהתאם להחלטת בית המשפט ביחס לעררים לשנות המס הבאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/12/2019.

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.

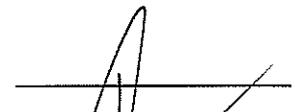
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד עדי טל
קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: מושקוביץ מירב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין זה כבר נדון בעבר בפני ועדת הערר בפני מותב זה.

ביום 21.5.2018 ניתנה החלטה הדוחה את ערר 140017212 בו ביקשו אותם העוררים שם להפחית מסך החיובים את שטח הפרגולה.

המחלוקת באותו העניין נגעה לעובדה שהפרגולה הייתה מכוסה בפלסטיק קשוח שאטום למים.

המחלוקת בין הצדדים באותו העניין נסובה סביב השאלה האם יש לסווג שטח זה במסגרת סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה כפרגולה או שטח בניין כטענת המשיב לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

קבענו בהחלטתנו אז כי לאחר שעיינו בדוח ממצאי הביקורת, בתשריט ובתמונות ושמענו את עדי הצדדים הגענו למסקנה כי לולא כיסוי הפלסטיק שהונח על הרלסים מהעץ המהווים את סכך הפרגולה היה המבנה עונה לתנאי סעיף 1.3.1 י"ג לצו ומסווג כפרגולה.

סברנו כי במחלוקת בין המשיב לעוררים הצדק עם המשיב, מצאנו כי קירווי הפרגולה בכיסוי פלסטיק המונע טפטוף מים משנה את מהותה של הפרגולה והופך שטח זה לשטח מקורה.

אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים ביחס לכך שבעקבות החלטת הועדה הסירה העוררת את קירווי הפלסטיק השקוף שהיה מונח על הפרגולה ושטח הפרגולה הופחת מסך החיובים.

ראה לעניין זה מכתבה של הגב' נאוה בן צור לבי"כ העוררת מיום 18.6.2018.

המחלוקת נשוא הערר הנוכחי נולדה בעקבות התיקון לחוק ההסדרים במשק המדינה מיום 1.1.2019 אשר להבנת העוררת שינה את המצב החוקי הנוגע לחיוב פרגולה ואשר בעקבותיו כיסתה את הפרגולה בכיסוי פלסטיק מחומר שקוף.

העוררת טוענת כי מטרת התיקון לחוק הייתה למנוע חיוב פרגולות אך ורק עקב הנחת קירווי פלסטיק שקוף עליה.

המשיב לעומת זאת בתשובתו הדוחה את השגת העוררת מיום 14.2.2019 טען כי **"תיקון מס' 17 לחוק ההסדרים אשר אליו הנך מפנה בפנייתך...אינו חל על עיריית תל אביב, שהרי ערב**

פרסומו של תיקון זה, נכלל בצו הארנונה של עיריית תל אביב שטח מצללה הצמודה לנכס מגורים בחישוב שטחו של אותו נכס לשם הטלת ארנונה כפי שנקבע בתיקון עצמו".

בכתב התשובה לכתב הערר ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה של "מעשה בית דין" שכן המחלוקת הזו הוכרעה כבר בהחלטתנו בערר 140017212.

בדיון המקדמי ביום 20.5.2019 הסכימו הצדדים כי המחלוקת ביניהם משפטית ולא עובדתית והוחלט כי לאחר שישכמו את טיעוניהם בכתב תינתן החלטתנו זו.

ראשית נכריע בבקשה לדחייה על הסף :

ב"כ העוררת טוען, והצדק עמו, כי עקב השינוי במצב המשפטי, לא חלה במקרה זה הדוקטרינה של מעשה בית דין.

התיקון לחוק ההסדרים במשק המדינה נכנס לתוקפו ביום 1.1.2019, לאחר החלטת ועדת הערר בתיק 140017212.

טענת המשיב כי אין בתיקון לחוק בכדי לשנות את המצב המשפטי או את תוצאת ההליך ראויה שתידון אולם אין בה בכדי להצדיק את החלת הדוקטרינה הקיצונית של "מעשה בית דין" ואין לחסום במקרה זה את דרכם של הנישומים לבירור עניני של טענותיהם.

בשל האמור לעיל נדחית בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר.

נותר לנו להכריע במחלוקת המשפטית גופה.

המשיב טוען כי תיקון 17 לחוק ההסדרים אינו חל על עיריית תל אביב שכן התיקון חל רק על רשויות אשר ערב פרסום התיקון לא נכלל שטח מצללה הצמוד לנכס בחישוב שטחו של אותו נכס.

המשיב טוען כי צו הארנונה של עיריית תל אביב כולל חיוב בגין שטח מצללה/פרגולה גם לפני התיקון לחוק ועל כן התיקון כלל אינו מתייחס למשיב.

המשיב אמנם מודה כי צו הארנונה מעניק פטור מתשלום לשטח מסוג זה בנסיבות מסוימות אך **"לא ניתן לקבוע כי שטחי מצללה אינם זוכים להתייחסות בצו הארנונה של עיריית תל אביב".**

העוררת טוענת כי כוונת המחוקק בתיקון הנ"ל לחוק הייתה שרשויות מקומיות שלא מחייבות מצללה הצמודה לנכס המשמש למגורים ערב התיקון לחוק, לא יחייבו את אותה מצללה רק עקב הנחת קירווי פלסטיק עליה.

העוררת מפנה לדברי ההסבר לחוק :

"בהצעת החוק המתפרסמת בזה מוצע לקבוע כי אם רשות מקומית לא כללה בחישוב השטח של נכס המשמש למגורים את השטח של מצללה לשם הטלת ארנונה לפי צו הארנונה ערב תחולתו של התיקון המוצע היא לא תהיה רשאית לכלול את שטח המצללה האמורה בחישוב הנכס רק משום שהמצללה כוסתה בכיסוי שקוף שעשוי מחומר פלסטי..."

העוררת צירפה לסיכומיה את פרוטוקול ישיבת ועדת הכספים שדנה בתיקון לחוק ביום 30.5.2018.

בישיבה התבטאו היועצים המשפטיים והסבירו את מטרת התיקון.

ייאמר כבר עתה.

הדברים ברורים, ומדברים בעד עצמם.

מטרת המחוקק הייתה לאפשר להניח קירוי שקוף על גבי פרגולות הצמודות לנכס מגורים שלא חויבו בארנונה ערב התיקון לחוק מבלי שהרשויות תחייבנה את אותה הפרגולה בארנונה רק בשל הקירוי.

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או להידרש לפרשנות אותה מנסה המשיב לייחס למתקין הצו.

הניסיון לטעון כי צו הארנונה של עיריית תל אביב לא פטר את סוג הפרגולה הזו מחיוב הינו ניסיון מתחכם העומד בסתירה למציאות העובדתית והמשפטית ואין לתת לו יד.

הלכה למעשה, הנכס נשוא הערר שבפנינו היה פטור מארנונה ערב התיקון לחוק, לאחר שהשגת העוררת נדחתה בעבר והיא הסירה את קירוי הפלסטיק.

אם מבקש המשיב שנאמץ את פרשנותו הרי שנעקר מתוכן את כוונת המחוקק אשר כיוון לכך כאשר קבע פטור מארנונה למצללה עליה הונח קירוי פלסטיק ואשר הייתה פטורה מארנונה ערב תיקון החוק.

ואם אין די בנוסחו הברור של התיקון לחוק הרי שדברי ההסבר בהצעת החוק ופרוטוקול הדיון בוועדת הכספים מחזקים את עמדת העוררת.

אימוץ הפרשנות של המשיב ייעשה עוול לרצון המחוקק, ועדת הערר מצווה בעת בחינת שיקול דעתו של מנהל הארנונה לשיקול שיקולים של סבירות ולנסות להתחקות אחר כוונת מתקין הצו או המחוקק.

גם לו נדרשנו לפרשנות התכליתית של הצו או של התיקון לחוק הייתה מסקנתנו כי יש לקבל את הערר במקרה זה.

סוף דבר, הערר מתקבל.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/12/2019.

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

מס' עררים: 140019385
140019953

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

העוררת: וי איי פי אבטחה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות השגתה ביחס לחיובי ארנונה בגין שטחים בהם היא מחזיקה ברחוב ריב"ל 7 תל אביב.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס נשוא הערר בשטח של 27 מ"ר המסווג בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום" בסיווג "בניין המשמש לחניית רכב בתשלום".

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת ופירט עמדתו בתשובה להשגה מיום 1.11.2018:

- אין מדובר בחניון בתשלום כי אם בנכס המהווה חניה קבועה, ספציפית, משולטת ושמורה לעוררת. אין מדובר בשטח חניון המיועד לכלל הציבור.
- העוררת אף אינה משתמשת בנכס כמפעילת חניון בתשלום ואינה מאפשרת לאחרים שימוש בחניה נשוא הערר.

ביום 04.3.2019 התקיים דיון מקדמי בו נמתקה בקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר כנגד הסכמת העוררת כי תוצאות הערר יחולו מיום 29.10.2018, מועד הגשת ההשגה. התיק נקבע לשמיעת ראיות.

העוררת הגישה את תצהירו של יוסי ליברמן אחד מהבעלים של העוררת. עד העוררת צירף לתצהירו את חוזה השכירות של העוררת מול חברת הניהול בחניון אשר לטענת העוררת מצביעה על הסכומים ששולמו על ידי העוררת עבור השימוש בחניה.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה גבי מבורך אליו צורף דוח ממצאי ביקורת שערך בנכס.

דיון ההוכחות ביום 27.5.2019 לא הוסיף הרבה על האמור בתצהירי הצדדים. עד העוררת הודה כי התנייה המצולמת בדו"ח ממצאי הביקורת היא החניה נשוא הערר וכי הוא שוכר משרדים במגדל.

עד המשיב הצהיר כי לא בדק האם העוררת משלמת תמורה עבור החניה.

למעשה אין מחלוקת בין הצדדים.

הסכם השכירות שצורף לתצהיר עד העוררת מלמד כי העוררת משלמת תשלום חודשי קבוע עבור החניה.

האם עובדות אלה מצדיקות שינוי הסיווג לסיווג חניון בתשלום ?

מהעובדות והראיות שהוצגו לנו לרבות עדויות, תמונות, דוח ממצאי הביקורת, עולה כי הנכס נשוא הערר אינו פתוח לשימוש הציבור הרחב, אין מערכת של גביית תשלום עבור חנייה אקראית או פרטנית בשטח נכס זה והוא משמש רק את העוררת כשוכרת המשרדים כפי שהצהיר והעיד עד העוררת.

אין מחלוקת כי בנסיבות אלה החניון אינו מתאים לסיווג בסיווג בניין המשמש לחניית רכב בתשלום.

ודאי שהשימוש בנכס אינו עונה על כוונת מתקין הצו בקשר לסעיף 3.3.15 לצו הארנונה.

הפרשנות אותה מבקשת העוררת לייחס לצו בנסיבות מקרה זה היא פרשנות מילולית דווקנית המתעלמת מכוונת מתקין הצו ואינה מתיישבת עם השכל הישר. הפרשנות חוטאת למטרת מתקין הצו אשר התכוונה להיטיב מבחינת שיעורי הארנונה עם נכסים אשר מסייעים לפתור את מצוקת החניה בעיר ומאפשרים חנייה בתשלום על בסיס מזדמן.

העוררת עושה שימוש בנכס נשוא הערר לשימושה הבלעדי, אזי, גם אם משלמת היא עבור הזכות הזו, אין זה מכניס אותה תחת סיווגם של חניונים בתשלום, אשר מהווים חניונים שנעשה בהם שימוש מזדמן על ידי מכוניות מזדמנות.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

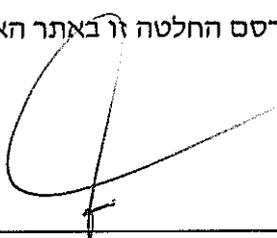
העוררת תישא בהוצאות המשיב בשיעור 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/12/2019.

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: 140017974
140018456
140020069

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

העוררת: גוטקס מותגים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בעילה של טעות בחישוב שטח הנכס בו תויבה בארנונה. לטענתה של העוררת שטח הנכס העיקרי הוא 470.72 מ"ר ולא 484.56 מ"ר כפי שחוייב. עוד טוענת העוררת כי אין לחייבה בשטח של 6.14 מ"ר המהווה חלל מדרגות בקומת הגלריה. המשיב דחה את השגת העוררת ובכתב התשובה לערר נימק את דחיית ההשגה בכך שחויב הנכס נערך על פי מדידה שנערכה כדן בעוד העוררת לא תמכה טענותיה במפת מדידה. עוד דחה המשיב את טענת העוררת לפיה לא הפחית מסך השטחים את שטח חלל המדרגות, שכן טענת העוררת בעניין זה התקבלה בחלקה.

בדיון המקדמי שקלו הצדדים עריכת מדידה משותפת אולם ביום 20.2.2018 הודיע ב"כ המשיב כי המשיב מתנגד לכך הואיל ואינו רואה טעם בעריכת מדידה נוספת על זו שכבר נערכה. בעקבות עמדת המשיב הורינו על קביעת התיק לדיון הוכחות והבאת ראיות הצדדים בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה את תצהירו של לב דבוסקין העובד בחברת "ערך נכסים ומיסוי מקרקעין בע"מ" עד העוררת הצהיר כי ערך מדידה של הנכס ומצא כי רותב הנכס הינו 17.3 מ"ר ולא 17.38 מ"ר ואילו מידת האורך עומדת על 27.46 מ"ר ולא 27.66 מ"ר.

עד העוררת צירף תשריט מדידה לתצהירו ושב והעלה את טענת העוררת בדבר הפחתת חלל המדרגות בשטח של 6.14 מ"ר.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה מוטי מקדשי אשר צירף לתצהירו את דו"ח ממצאי הביקורת שערך בנכס ביום 11.9.17.

ביום 18.2.2019 התקיים בפנינו דיון הוכחות. בראשית הדיון הצהירו הצדדים כי המחלוקת נוגעת לשטח של 13.84 מ"ר משטח קומת המסחר התחתונה ושטח של 6.14 מ"ר מחלל המדרגות בגלריה. עד העוררת נתקף על תצהירו.

אין מחלוקת, לאחר עיון בתצהירו של עד העוררת ובתשובותיו במסגרת החקירה הנגדית כי הדרך בה ערך את מדידתו בנכס, בקומת המסחר, הייתה מדידה בין קירות הנכס הפנימיים:

"שאני בא למדוד אני רואה את הנכס, רואה דלתות, כניסות ויציאות ומודד את החלקים הפנימיים לפי הגדרות צו הארנונה"

באשר לקומת הגלריה שב עד העוררת על טענתו כי אין לחייב את שטח החלל במרכז המדרגות אולם לא ידע לאמר האם לאחר מדידתו שב ובדק את טענת המשיב כי הפחית שטח של מטר ממרכז המדרגות.

עד המשיב מוטי מקדשי היטיב לתאר בעדותו את המחלוקת בין הצדדים :

"בהתייחס לתמונות מ/1 עד מ/4 שאת מציגה לי. את המדפים המצולמים בתמונות מ/3 ו מ/4 נכללים במדידה. הקיר שנמצא מאחורי המדפים ועד הבטון, גבולות של הנכס הם מסגרת הנכס. זו לא מחיצה טיפוסית. תיארתי איך בנוי הקיר המקורי בטון פלוס טח כלוא כי זיהיתי בעת הביקורת את הקיר המקורי."

כמו כן, העד הצביע בעדותו על תמונות מ/6 ומ/7 מהן ניתן ללמוד בדיוק על מיקומו של גיר הגבס בצמוד לקיר הנכס ואת נקודת המפגש בין קיר הגבס לתקרה.

כאמור העוררת טוענת כי יש להפחית את שטח קיר הגבס הצמוד לקיר הבטון מסך חישוב קומת המסחר.

ביחס לחלל המדרגות טוענת העוררת כי יש להפחית את שטח חלל המדרגות.

העוררת אינה מתכחשת לכך שהיא שבנתה את קירות הגבס במסגרת התאמת החנות לצרכיה אלא שמדובר לטענתה בקירות כחלק ממעטפת הנכס.

העוררת טוענת כי העובדה שקיר הגבס אינו מגיע עד תקרת הנכס אינו סותר את הוראת צו הארנונה ואין לראות בו שטח לחיוב שכן העובדה שנקודות החשמל והמערכות מחוברות לקיר זה מבססת את הטענה כי זהו קיר החנות ולא הקיר שמאחוריו.

לאחר עיון בטענות העוררת ובטענות המשיב ברור כי אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית כי אם מחלוקת פרשנית משפטית. האם יש לכלול את קירות הגבס במסגרת השטח לחיוב.

סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה.

האם עסקינן באלמנט דקורטיבי שנכלל בתוך שטח הבניין או שמדובר בקירות הנכס אשר אינם חלק מהשטח לחיוב כמתואר בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

לאחר שעיינו בעדויות הצדדים, בתצהירים ובחקירה הנגדית, במסמכים שהוצגו ובכתבי בין הדין הגענו למסקנה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח טענתה ביחס לשטח אותו היא מבקשת לפטור מחיוב בנכס בכל הקשור לקומת המסחר ולקירות הגבס.

הגענו למסקנה כי במקרה שבפנינו אין מדובר בהצבת קירות למבנה כי אם בתוספת אלמנט עיצובי כחלק מעיצוב הפנים של החנות אשר אינו משנה את גבולות הנכס החיצוניים או הפנימיים.

התמונות שהוצגו לנו, כמו גם תשובות העדים מלמדות כי העוררת הציבה קירות גבס אליהם חוברו מדפים, אלמנטים של עיצוב ואף נקודות חשמל אולם אין מדובר בתוספת קיר לנכס המקטינה של שטח הנכס.

התמונות, המעידות כי אין מפגש ישיר בין קיר הגבס לתקרת הנכס מבססות את טענת המשיב בעניין זה.

עיון בתמונות ועדויות שהובאו בפנינו מותיר את הרושם כי מדובר באלמנט זמני, עיצובי, במסגרת התאמת הנכס לשימוש על ידי העוררת ולא באלמנטים קונסטרוקטיביים קבועים המקטינים למעשה את השטח של הנכס.

ביחס לחיוב שטח המדרגות בקומת הגלריה, לא מצאנו ביסוס לטענת העוררת בעניין זה.

העוררת לא הצביעה באופן ספציפי על שיטת החישוב או השטח אותו יש להפחית. יתרה מזאת, עד העוררת לא ידע לאמר אם טענת העוררת נבדקה על ידה שוב לאחר תשובת המשיב לפיה הפחית סך מטר אחד מסך חלל המדרגות.

בעניין זה לא מצאנו כי העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה.

ביחס לטענת העוררת כי יש להפחית משטח החיוב שטח הנמצא מחוץ לחנות הרי שלא מצאנו להידרש לטענה זו שעלתה לראשונה בסיכומי העוררת. הצדדים הגדירו בהסכמה את המחלוקת ביניהם בתחילתו של דיון ההוכחות וטענה זו לא בא זכרה בהשגה או בכתב הערר.

מכל האמור לעיל, דין הערר להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/12/2019.

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

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : ד בכסלו תשפ"ט
02.12.2019
מספר ערר : 140020491 / 11:03
מספר ועדה : 12004

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת:

נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ חברה ציבורית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11018584
מספר חוזה: 914652
כתובת הנכס: המסגר 38

נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ חברה ציבורית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11018583
מספר חוזה: 914650
כתובת הנכס: המסגר 38
ע"י ב"כ עו"ד : אילן שפיגלר

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

נוכחים:

העורר/ת: נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : אילן שפיגלר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

פרוטוקול

ב"כ העוררת: בשל חילופי גברי בעוררת ההודעה על כך שהנכס אינו ראוי לשימוש הוגשה רק בתחילת אפריל 2019. ברשותנו ראיות לכך שהנכס לא היה בשימוש כבר מחודש ינואר 2019.

ב"כ המשיב: לא קבלנו ראיות למצבו של הנכס מינואר ועד מרץ. ככל שיוצגו לנו ראיות ע"י העוררת, אנו נשקול את עמדתנו בעניין זה מבלי לגרוע מהטענות שהועלו בתשובה לערר.

ב"כ הצדדים: לאחר שהתקיים בנינו דין ודברים ובהמלצת הוועדה, אנו מסכימים כי בגין התקופה שבמחלוקת מיום 1/1/19 ועד ליום 31/3/19 הנכס יסווג בסיווג מחסנים לאור דברי ב"כ העוררת. שאר טענות העוררת נדחות.

תאריך : ד בכסלו תשפ"ט
02.12.2019
מספר ערר : 140020491 / 11:03
מספר ועדה : 12004

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת: נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

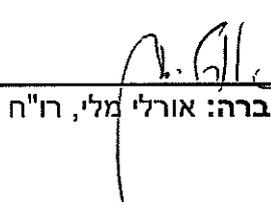
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים דלעיל.

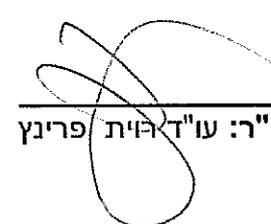
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.12.2019.

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


חבר: עו"ד אהוד מטרסו

קלדנית: ענת לוי


חברה: אורלי מלי, רו"ח


יו"ר: עו"ד רות פרינץ



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

תאריך : ד בכסלו תשפ"ט
02.12.2019
מספר ערר : 140020283 / 11:36
מספר ועדה : 12004

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רחית פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת:

ויתניה בע"מ חברה ציבורית, נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11009927
מספר חוזה: 905660
כתובת הנכס: לה גוארדיה 2
ע"י ב"כ עו"ד : פלג רונית

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

נוכחים:

העורר/ת: נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ, ויתניה בע"מ – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : פלג רונית

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אני פה על דעת ב"כ העוררת. אנו מבקשים לאחד את הערר שבנדון עם ערר שהגישה העוררת לשנת 2018 ערר מספר 140019715.

תאריך : ד בכסלו תשפ"ט
02.12.2019
מספר ערר : 140020283 / 11:36
מספר ועדה : 12004

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת: ויתניה בע"מ, נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

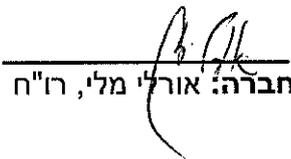
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים דלעיל. החלטה שתינתן בערר לשנת 2018 תחול גם על הערר שבנדון.

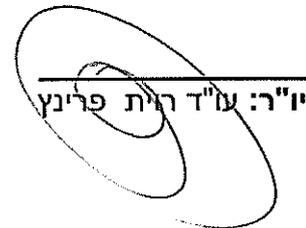
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.12.2019.

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


חבר: עו"ד אהוד מטרסו

קלדנית: ענת לוי


חברה: אורלי מלי, רו"ח


יו"ר: עו"ד רות פרינץ



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

תאריך : ו בכסלו תשפ
04.12.2019
מספר ערר : 140020527 / 11:23
מספר ועדה: 11989

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

וולף חיה תעודת זהות [REDACTED], פרקש כהן עדינה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11028638
מספר חוזה: 925307
כתובת הנכס: בורלא יהודה 20

- ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: וולף חיה

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

פרוטוקול

העוררת: הדירה ניזוקה באופן משמעותי כתוצאה מנזקי מים. הנזקים היו בקירות וברצפה. היה ברור שהרטיבות פגעה באופן משמעותי בדירה. לצורך כך פתחנו את הרצפה בדירה והתגלה שהנזק חמור. זו דירה ששימשה את אמי לפני פטירתה. בעקבות כך ביקשתי פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. הנכס היה בסכנה בריאותית לגור בו. לשאלת הוועדה, הדירה לא הייתה ריקה והיא התרוקנה במשך הזמן. באותם ימים הייתה סיטואציה של בלבול וכאב ולא היינו מודעים להוראות החוק כפי שהסבירה לי כעת יו"ר הוועדה. את הדירה רוקנו לפי רוח אמי בהדרגה. חלק מהחפצים נתרמו במשך הזמן לאנשים שזקוקים לכך. בחודש יוני 2019 התחיל שיפוץ בנכס ובחודש יולי 2019 עברתי אני להתגורר בו.

ב"כ המשיב: חוזר על האמור בכתב התשובה. הנכס לא היה ריק במועד הביקורת שנערכה בו ב- 6/1/19. מהתמונות שצרפה העוררת לכתב הערר נמצא כי גם בחלוף זמן עדיין נותרו בנכס רהיטים וחפצים גם אם בכמות מצומצמת יותר. בנסיבות אלו לא ניתן להעניק את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות ואף לא ניתן להעניק לנכס פטור לנכס ריק לפי תקנה 13.

הצדדים: אין מחלוקת עובדתית בתיק.

העוררת: לאחר שקבלתי הסבר מפורט מיו"ר הוועדה בדבר התנאים למתן פטור מארנונה, אבקש למשוך את הערר.

תאריך : ו בכסלו תשפ
04.12.2019
מספר ערר : 140020527 / 11:23
מספר ועדה: 11989

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: וולף חיה, פרקש כהן עדינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

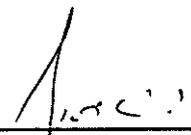
על אף טיעוניה הנוגעים ללב של העוררת אודות מצבה במועדים בהם לא ניתן היה להשתמש בנכס בשל הרטיבות בו הסברנו לעוררת את התנאים הקבועים בחוק ובפסיקה בנוגע למתן פטור מארנונה בין אם לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ובין אם לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. אפשרנו לעוררת להמשיך לנהל את ההליך, אולם היא הודיעה כי לאור ההסבר המפורט שקיבלה היא מבקשת למחוק את הערר.

לבקשת העוררת הערר נמחק.

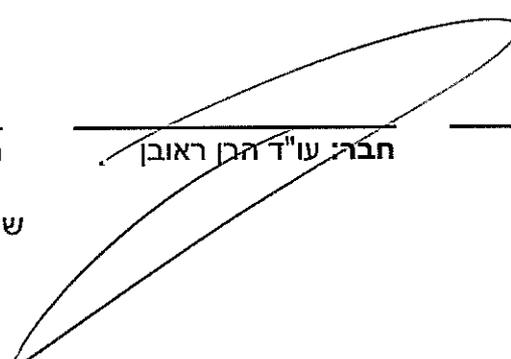
אין צו להוצאות.

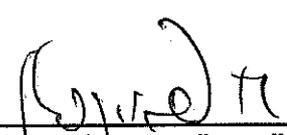
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.12.2019.

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


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת



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

תאריך : ז בכסלו תשפ"ט
05.12.2019
מספר ערר : 140020667 / 12:15
מספר ועדה : 12002

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

בית הטקסטיל מלונות בוטיק בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11055990
מספר חוזה: 963808
כתובת הנכס: קויפמן יחזקאל 2
ע"י ב"כ עו"ד : שגית אביטל ועו"ד אנה קרייז

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: בית הטקסטיל מלונות בוטיק בע"מ
עופר פדה
ב"כ העורר/ת עו"ד : שגית אביטל ועו"ד אנה קרייז

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

פרוטוקול

העורר: אני מצהיר כי החל מיום קבלת חזקה בנכס, 24/2/19, הנכס היה ריק וללא שימוש.

ב"כ המשיב: לאור המלצת הוועדה, והצהרת העורר, אני מסכים לסווג את הנכס בסיווג של בתי
מלון כוכב אחד החל מיום קבלת החזקה. בנוסף, נוציא ביקורת לבחון את מצבו של
הנכס הספציפי המדובר וככל שמצבו יצדיק זאת נבחן בחיוב מתן פטור לפי סעיף
330.

תאריך : ז בכסלו תשפ"ט
05.12.2019
מספר ערר : 140020667 / 12:15
מספר ועדה : 12002

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: בית הטקסטיל מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.12.2019.

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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

חברה: רונית מרמור, רו"ח

עררים מס': 140016744

140017363

140018760

140019170

140019889

140020149

העוררת: אלרוב החזקות (1973) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העררים בנדון אוחדו לבקשת הצדדים ודנים בשאלת חיובה של העוררת בארנונה, בנכסים ברחוב יעבץ 33 בתל-אביב-יפו, הרשומים בספרי המשיב כנכסים כדלקמן:

א. ח-ן לקוח 10663363; נכס מס' 2000157216 בשטח 310 מ"ר, מצוי בקומת קרקע בבניין, בסיווג "משרדים";

ב. ח-ן לקוח 10897056; נכס מס' 2000157226 בשטח 253 מ"ר, מצוי בקומה 1 בבניין, בסיווג "משרדים";

ג. ח-ן לקוח 10874842; נכס מס' 2000157271 בשטח 118 מ"ר, מצוי בקומה 4 בבניין בסיווג "משרדים";

ד. ח-ן לקוח 10994425; נכס מס' 2000157276 בשטח 152 מ"ר, מצוי בקומה 5 בבניין בסיווג "משרדים";

להלן: "הנכס/הנכסים".

ה. ח-ן לקוח 11016879; נכס מס' 2000157236 בשטח 139 מ"ר, מצוי בקומה 2 בבניין, בסיווג "משרדים".

בקשה מוסכמת הוגשה לוועדה ביום 19.2.2019, הוסכם על הצדדים כי הם מוותרים על דיון הוכחות ובקשתם הייתה לקבוע מועדים להגשת סיכומים, שכן הם חלוקים בשאלה משפטית בלבד. החלטה בנדון התקבלה ביום 21.02.2019.

עוד סוכם בין הצדדים כי במסגרת סיכומיהם לא תיטענה טענות העומדות בסתירה לטענות כפי שפורטו בתצהירי הצדדים.

תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת (מטעם מר אלי ניב) הוגש לוועדה ביום 31.1.2019
תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב (מטעם גבי' ילנה יוסים) הוגש לוועדה ביום 18.2.2019
סיכומי העוררת הוגשו ביום 7.4.2019 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 1.4.2019 .
סיכומי תשובה מטעם העוררת הוגשו לוועדה בתאריך 1.7.2019
ביום 20.07.2017 אישר היו"ר עו"ד יהודה מאור את בקשת הצדדים לאחד עררים 16744 ו-17363.
ביום 24.10.2018 אישרה היו"ר עו"ד שירלי קדם את בקשת הצדדים לצרף ולאחד את ערר 18760.
ביום 29.11.2018 אישר היו"ר עו"ד יהודה מאור את בקשת הצדדים לצרף ולאחד את ערר 19170,
ביום 6.6.2019 אישר היו"ר עו"ד יהודה מאור את בקשת הצדדים בערר 140019889 כי ההחלטה
בעררים המאוחדים (המצויים בשלבי סיכומים) תחול גם על ערר זה.
החלטתנו זו, תחול גם על ערר 140020149 כמבוקש בבקשה מוסכמת מטעם הצדדים מיום
26.08.2019.

פירוט העררים לפנינו

ערר 16744 הוגש לוועדה בתאריך 29.3.2017 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 24.1.2017 שנתקבלה אצל המשיב ביום 25.1.2017 – כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 8.2.2017, ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס ב. לעיל. [קומה ראשונה]. טענת העוררת כי החל מיום 24.1.2017 יש לרשום אותה כמחזיקה בנכס במקומה של ויקיסטראט בע"מ, ויש להעניק לה פטור לתקופה של חצי שנה הואיל והנכס ריק מכל אדם וחפץ.
בסעיף 19 להודעת הערר, טוענת העוררת כי בהיעדר כל שימוש בנכס ומהיותו ריק כאמור, יש לסווגו לכל היותר בסיווג "מחסנים", לחילופין "סטודיו של ציירים ופסלים", או "בתי קולנוע" או "קונסוליות ושגרירויות, ו/או "מוזיאונים". לא באה דרישה לסווגה כ- "בית תוכנה".
תשובת המשיב כי לנכס ניתנה הנחת נכס ריק לתקופה המירבית, ובהיעדר שימוש מחויב הנכס בהתאם לייעודו המקורי היינו: "משרדים".

ערר 17363 הוגש לוועדה בתאריך 7.6.2017 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 28.3.2017 שנתקבלה אצל המשיב ביום 29.3.2017 – כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 26.4.2017. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס א. (קומת הקרקע) ו- ג. (קומה 4) לעיל.
בסעיף 22 להודעת הערר, טוענת העוררת כי בהיעדר כל שימוש בנכסים ומהיותם ריקים כאמור, יש לסווגם לכל היותר בסיווג "מחסנים", לחילופין "סטודיו של ציירים ופסלים", או "בתי קולנוע" או "קונסוליות ושגרירויות, ו/או "מוזיאונים". לא באה דרישה לסווגה כ- "בית תוכנה".
תשובת המשיב כי בהיעדר שימוש מחויב הנכס בהתאם לייעודו המקורי היינו: "משרדים".

ערר 18760 הוגש לוועדה בתאריך 30.5.2018 נסב על השגת העוררת שנתקבלה אצל המשיב ביום 22.3.2018 - כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 22.4.2018. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס א. ; ב. ו- ג. לעיל.
בסעיף 22 להודעת הערר, טוענת העוררת כי בהיעדר כל שימוש בנכסים ומהיותם ריקים כאמור, יש לסווגם לכל היותר בסיווג "מחסנים", לחילופין "סטודיו של ציירים ופסלים", או "בתי קולנוע" או "קונסוליות ושגרירויות, ו/או "מוזיאונים". לא באה דרישה לסווגה כ- "בית תוכנה".

תשובת המשיב כי לנכס ניתנה הנחת נכס ריק לתקופה המירבית, ובהיעדר שימוש מחויב הנכס בהתאם ליעודו המקורי היינו: "משרדים".

ערר 19170 הוגש לוועדה בתאריך 26.8.2018 נסב על השגת העוררת נושאת תאריך 19.7.2018 שנתקבלה אצל המשיב ביום 19.7.2018 – כעולה מתשובתו להשגה הנושאת תאריך 24.7.2018. ההשגה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס ד. (קומה 5) לעיל.

בסעיף 12 להודעת הערר, טוענת העוררת כי בהיעדר כל שימוש בנכס ומהיותו ריק כאמור, יש לסווגם לכל היותר בסיווג "מחסנים", לחילופין "בתי קולנוע" או "קונסוליות ושגרירויות, ו/או "מוזיאונים". לא באה דרישה לסווג נכס זה כ- "בית תוכנה".

תשובת המשיב כי לנכס ניתנה הנחת נכס ריק לתקופה המירבית, היינו מיום 1.12.1996 עד 31.3.1997 ומ- 1.11.13 עד 31.12.13 ועל פי הדין ניתן להעניק הנחת נכס ריק לתקופה מצטברת מרבית של עד 6 חודשים לאותה תקופת בעלות, ולפיכך אין אפשרות לאשר הנחה לתקופה נוספת.

ערר 19889 הוגש לוועדה בתאריך 26.3.2019 על השגת העוררת נושאת תאריך 14.3.2019. ההגשה כאן הוגשה בגין חיוב המשיב לנכס ה. (קומה 2). בסעיף 15 להשגה טוענת העוררת כי בהעדר כל שימוש בנכסים, ניתן לכל היותר לחייבם בסיווג "מחסנים" או "קונסוליות ושגרירויות" או חברות הייטק (תעריף תעשייה) בצו הארנונה, כאשר הזול יותר הוא שגרירות, הייטק ומחסנים לבסוף.

טרם נדון במחלוקת המשפטית הנטושה בין הצדדים, מצאנו להחליט בשתי טענות סף שהעלתה ב"כ המשיב בסיכומיה. האחת, כי אין לדון בטענה כי ניתן לסווג את השטחים שבמחלוקת בסיווג "בית תוכנה" (בנוסף לסיווגים שפורטו בהשגה ובתצהיר) – טענה שעלתה לראשונה בסיכומי העוררת; השנייה, כי אין לדון בטענת בגין הסיווג "מחסנים" באופן שהשטח יכומת במצטבר על סמך שטחי הקומות הריקות, הנדונות בפנינו.

התנגדות ב"כ המשיב, פורטה בסעיפים 1.1. ו- 2.1. בסיכומיה, שלטענתה יש בהם משום הרחבת חזית אסורה (שלא הוסכם ביניהם), ובנוסף שסוגית איחוד נכסים אינה בגדר סמכות הוועדה שכן שאלת היותו של נכס יחידת שומה היא בשיקול דעת בלעדי של מנהל הארנונה.

לאחר עיון בהשגות העוררת, בתצהירי הצדדים ובסיכומים אנו קובעים כי יש לקבל את טענות ב"כ המשיב, טענות הסף, כעולה מסיכומיה, (כולל בערר 19889 כאמור בהחלטה מיום 6.6.2018 וכולל בערר 20149 שהחלטתנו חלה עליו כאמור לעיל).

להפיס דעתה של העוררת נדגיש כי גם לגופו של עניין, "משרדים" של "בתי תוכנה", אינם מזכים על אתר את הסיווג הנמוך בצו.

בתצהירי העוררת לא מצאנו כי חברת גוגל ישראל מחויבת במגדל אלקטרה (כנטען בסעיף 23 לסיכומי העוררת) בסיווג "בית תוכנה".

הדיון בפנינו:

1. בהיבט המשפטי נעשתה מלאכתנו קלה לאור פסיקת בית המשפט העליון, מיום 5.8.2018

בבר"ם 991/16 + בר"ם 5254/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בית ארלוזורוב

חברה בע"מ, להלן: "פסק הדין ארלוזורוב/אפריקה ישראל", בו נקבעה החלטה לפיה

- סיווג נכס ריק יהא על פי השימושים האפשריים בהיתר הבניה; והפסיקה שניתנה לאחר מכן הלכה בעקבותיו.
2. המלאכה קלה אך ורק לעניין הצורך בהתבוננות ובדיקת היתר הבניה לנכס ולא לתב"ע.
3. ההכרעה נדרשה כפי שנוסחה ע"י בית המשפט העליון בפרשת ארלוזורוב, כך:
- "הנה כי כן, מהפסיקה הקיימת עד כה עולה כי כשעסקינן בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה, משאין במבחן השימוש בפועל לסייע לצורך סיווגו, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימוש התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס."
4. ועוד נקבע בזו הלשון:
- "סיכומו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבניה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום.... סוף דבר: אציע לחבריי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבניה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה."
5. ברור כי פסיקת בית המשפט המחוזי הלכה בעקבות ההלכות הנ"ל. נפנה ל:
- עמ"נ 19-01-77742 בפרשת עיריית חיפה נ. ליגת תעשיות בע"מ ואח';
 עמ"נ 18-02-15149 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ נ. מנהל ארנונה של עיריית תל אביב;
 עמ"נ 17-10-49775 ביר גלוב נכסים נ. עיריית חיפה. והחלטות רבות אחרות.
6. הוועדה סברה כי טוב יעשה ב"כ העוררת אם ישקול צעדיו לאור החלטת העליון בפרשת בית ארלוזורוב. ב"כ העוררת הגיש ביום 26.8.2018 הודעה מטעמו וטען כי גם לאחר פס"ד הנדון, הוא בדעה כי יש מקום להמשיך בניהול התיק תוך ששם משקלו על פרשת ליאו בל בעמ"נ 14-04-46043
7. בפרשת ליאו בל [בר"ס 3747/17], כב' השופט פוגלמן בסעיף 1 שם, הגדיר את המחלוקת כך:
- "הבקשה שלפניי עוסקת בשאלה שהוכרעה אך לאחרונה בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ. עיריית תל אביב-יפו [פורסם בנבו] (5.8.2018) (להלן: עניין אפריקה ישראל) ועניינה בדרך סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה: האם על פי השימוש הזול ביותר הקבוע בתכנית החלה על הנכס או על פי השימוש התואם את היתר הבניה. נפסק כי על פי דיני התכנון והבניה, משהוצא היתר בנייה לנכס, הוא לבדו מגדיר את השימושים

- המותרים בנכס ולא התכנית החלה על הנכס, וכי לפיכך יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה על פי שימוש זה (להרחבה ראו שם, פסקאות 22-26). "
8. שם- בסעיף 10 נקבע: "נוכח האמור, איני סבור כי טענת המבקש שלפיה יש לקבוע את סיווגו של הנכס בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר הבנייה החל עליו היא בבחינת הרחבת חזית אסורה. לפיכך, בשים לב לתוצאתו של פסק דין אפריקה ישראל, אציע לתבריי כי נקבל את הערעור במובן זה שנורה על החזרת העניין לוועדת הערר כדי שתקבע מהו סיווגו הנכון של הנכס על פי היתר הבנייה התקף. למותר לציין כי כל טענות הצדדים בהקשר זה שמורות להם. לכן גם לא ראיתי צורך להתיר למבקש השלמת טיעון כפי שביקש בהודעת העדכון."
9. החזרת הדיון לוועדת הערר בפרשה הנ"ל, לא שינתה מההלכה המשפטית, אלא שנקבע שעל ועדת הערר: "שתקבע מהו סיווגו הנכון של הנכס על פי היתר הבנייה התקף". פסק דין או החלטת ועדה לגופו של עניין לא הוצגו בפנינו.
10. נתנו דעתנו לעובדות המפורטות בתצהירי הצדדים. החלטתנו מתבססת על היתר הבנייה **בלבד**.
11. אנו קובעים כי במצב בו הנכסים שבמחלוקת לפנינו, ממוקמים במספר קומות, לא ניתן "לנייד" שימושים מקומה לקומה, באופן שאם נמצא בקומות התחתונות על פי היתר הבניה, שימוש בסיווג "מחסנים", או בקומות בהם מותקנים "שטחים טכניים" שסיווגם בד"כ מלאכה ותעשייה; או בקומות החניה, ניתן לקבוע כי בקומות בהם רשום בהיתר ששימושם "משרדים", ניתן לסווגם כמחסנים או שטחים טכניים או חניות, וכדומה.
12. אם ירדנו לעומק דעתו של ב"כ העוררת, וכפי שסברה ב"כ המשיב כאמור בסעיף 22 לסיכומיה, דרישתו לסווג נכסים ריקים, בשיעור ארנונה הנמוך ביותר שניתן, במידה והיתר הבניה עצמו מציין שימוש אשר לפי צו הארנונה שיעורו נמוך ביותר- ולשיטתו אין נפקות אם השימוש למטרה בה הארנונה נמוכה מפורטת בהיתר בקומה שונה מהקומות נשוא הערר.
13. לשיטת העוררת גם בסיווג "משרדים" העומדים ריקים, (על כך אין מחלוקת), הרי שיש לתור אחרי "משרדים" המשמשים אחרים, להם ניתנת הקלה בארנונה, וכך גם לחייב את העוררת.
14. פרשנות כזו אינה מקובלת עלינו. מצאנו להביא דוגמאות, למשל:
- א. סיווג קונסוליה/שגרירות. במצב שנכס כזה **בבעלות** מדינה זרה ומשמש אותה למטרה זו, הרי תהא זכאית לפטור הקבוע בסעיף 4 לפקודת הפיטורין. ככול ששגרירות **שוכרת** מקום (אינה הבעלים בנכס) ו**מחזיקה** בו תהא נישומה כקבוע בצו הארנונה בסעיף 3.3.27; אותה שגרירות ששוכרת נכס אך טרם סיום השכירות, משכירה אותו לאחר בשימוש "משרד" אותו נעבר לא ישלם בתעריף המוזל. כך ברור שלא יהא פטור גם אם הבעלות בידיה אך לא נעשה בו שימוש יותר כשגרירות- גם אם נכס כזה יהא ריק ויתבקש הסיווג הנמוך, לדעתנו לא תהא זכאית לכך משום שהשימוש כשגרירות/קונסוליה- חדל בפועל מלהתקיים, ואז יסווג לפי השימוש הרשום בהיתר הבניה הרלוונטי **לקומת**.

- ב. בניין בו מספר קומות, ועל פי היתר בניה, בקומה הראשונה מותר השימוש כמשרדים, ובכל הקומות מעליו, מותר שימוש כחניית כלי רכב. לא ניתן לחייב את הקומה הראשונה, גם אם היא ריקה מכל אדם ולסווגה כחנית כלי רכב, רק בגלל שהיתר מתיר שימוש בקומות ממעל, כחניה.
- ג. אותה אנלוגיה לדעתנו חלה בבניינים קיימים, רבי קומות, שבהיתר הבניה מותר שימוש כבית מלון, בקומות המפורטות בהיתר; ובקומות אחרות ניתן להשתמש כמשרדים, ובקומות אחרות רשום שימוש כמגורים. לא ניתן לדעתנו, לנייד שימוש, מקומה א' לקומה ב' רק בגלל שבהיתר רשום מספר סיווגים קרי: מלון, משרדים, מגורים. [יודגש לא רשום בקומה ספציפית- שימוש מעורב לסוגיו].
15. הוצג בפנינו ע"י העוררת, היתר הבניה מספר 3/3, נספח 2 לתצהיר אלי ניב, מיום 26.4.1983 וצוטט בסעיף 6 לתצהירו כך:
- "בניין משרדים בגובה 9 קומות למשרדים ותצוגה מעל 3 קומות מרתפים המכיל: קומות טיפוסיות עבור משרדים, קומת כניסה לתצוגה, 3 קומות תחתונות, מכולות, מקום חניה עבור 56 מכוניות ומקלטים ואחסנה. על הגג חדר גנרטורים וחדר מכוונות למעליות".**
16. ב"כ העוררת מסכם דעתו בסעיף 28 לסיכומיו כך: "לאור כל האמור לעיל, בהיעדר שימוש בנכסים בענייננו יש להחיל את הסיווג שנקבע לקונסוליות ושגרירויות (קוד 806), לחלופין, חברות הייטק (תעריף תעשייה) ולחלופי חלופין ולכל היותר, יש להחיל עליהם את סווג "מחסנים" (קוד 773-770) **במצטבר**".
17. לעניין סיווג בניין המותזק ע"י קונסוליות ושגרירויות, לא מצאנו כי ב"כ העוררת היה מסכים שהמשיב יסווג את אותם "משרדים" בסיווג משרדים המוחזקים ע"י חברות ביטוח ומבטחים (3.3.13 לצו) או משרדים בהם בנקים משתמשים כמרכזי הדרכה (3.3.4 לצו).
18. קראנו את החלטת הוועדה בראשות היו"ר שלומית ארליך בעניינה של העוררת אחים עזורי- ערר מספר 140019198 מיום 29.5.2019.
19. לטעמנו ההחלטה שם דווקא תומכת בדעתנו, שכן שם סווג הנכס בהיתר הבניה **כחניון**, ולמרות שבוצעו שינויים פיזיים בנכס שמנעו בפועל שימוש כחניון; נקבע כי לצורכי ארגונה בלבד ובהיות הנכס ריק, יש לסווג הנכס כחניון כרשום בהיתר. תרופת המשיב לנקוט בהליכים בהתאם לחוק התכנון והבניה, מקום שהעוררת פעלה בניגוד לדיני התכנון. (ראה סעיף 7.17 בהחלטה).
20. מטעם המשיב הוצג בפנינו (תצהיר הגב' ילנה יוסים) וכנספח א ו- ב' צורף היתר מיום 6.3.86 המהווה תוכנית שינויים לבנין בנוי בהיתר מס' 3/3 מיום 26.4.83 השינויים הם בחלוקה הפנימית של השטחים בקומת הקרקע ובקומות 4, 5, 7 ו- 8 ללא תוספת שטח.
21. בנספח ב' מיפרט ההיתר מפורט מילולית ופירוט שטחים: מקלט וחניה, מחסנים, קרקע (תצוגה), קומות 1 עד 8 משרדים, ובקומה העליונה מכוונות.
22. לא מצאנו כי מנספחי הצדדים קרי היתר הבניה, יש מחלוקת לגבי העובדות. [שוב תודגש הסכמת הצדדים - לא לחקור על התצהירים].

23. יוער כי המחלוקת בפנינו היא רק לקומות: קומת הקרקע, קומה 1, קומה 2, קומה 4, וקומה 5.
24. אין מחלוקת לקומות התחתונות בבניין (מתחת לקומת הקרקע) שעל פי ההיתר, חלקם משמש מקלט וחניה, אחסנה/מחסנים.
25. למעשה, אין מחלוקת בין הצדדים, כי בהיתר הבניה מצוין שטח המיועד למחסנים, חניה לדיירי הבית בלבד, וחדר מכונות.
26. **עלינו להחליט:**
- ראשית, האם לקבל את עמדת ב"כ העוררת שמפאת העובדה שבהיתר נרשם "מחסנים/אחסנה" יש לאפשר "ניוד" השימוש לקומות ממעל, לגביהם נרשם במפורש "משרדים";
- אם כן, היש לחבר את שטחי הקומות, באופן שיחול עליהם **במצטבר**, (טענה שבירורה נמחק. גם לגוף העניין אין לקבלה) התעריף הקובע למחסנים, כמפורט בצו הארנונה בסעיף 3.3.2
- שנית, האם ניתן בקומות המשרדים, לסווגם בתעריף המיוחד המוענק לקונסוליות ושגרירויות כמפורט בצו הארנונה בסעיף 3.3.27; או, לחלופין כבית תוכנה בסיווג מלאכה ותעשיה, כמפורט בצו הארנונה בסעיף 3.3.3 [טענה שבירורה נמחק בהיותה הרחבת חזית, גם לגוף העניין אין לקבלה].
27. העוררת זנחה בסיכומיה הטענה שפרטה בסעיף 19 לערר, לסווגה לחלופין, כסטודיו של ציירים, בתי קולנוע, מוזיאונים.
28. העוררת מבססת בקשתה לסווגה כשגרירות, ומפנה לאתרי האינטרנט מהם עולה כי במשרדים הממוקמים בכתובות אחרות, כמו: נספח 4 ו-5 שגרירות אוסטרליה ששכנה בבית אירופה, ולאחר מכן במגדל דיסקונט; חברת גוגל חברת היי טק שממוקמת בבניין משרדים (נספח 6).
29. לא נוכל לאמץ את גישת ב"כ העוררת לסווג בשיעור הנמוך ביותר (נכס ריק) את הקומות בהם נרשם בהיתר הבניה, במפורש כי השימוש החוקי בהם הינו "משרדים", רק מעצם העובדה כי בהיתר נמצא בקומות אחרות סיווג של מחסנים או סיווג אחר: מרתפים, מקלט, קומות תצוגה וכו', ולנייד הסיווג והשימוש לקומות המשרדים ממעל.
30. ציון המילה "**מחסנים**" בהיתר הבניה, מנותק מהשימושים המותרים כחוק בקומות המשרדים או בקומת הקרקע שהיא לשימוש תצוגה ולובי משרדים. (נפנה לסעיף 3 לתצהיר מטעם המשיב.)
31. קיומה של המילה "**מחסן**" אינו מתיר להפוך כל קומה למחסן אלא אם בהיתר עצמו, בכל קומה וקומה צוינה האפשרות שניתן להשתמש בנכס גם כמשרד וגם כמחסן או בשימושים אחרים.
32. לדעתנו כשאנו בוחנים מהו הסיווג המתאים לנכס ריק, יש להתייחס לשימוש הרשום בצדו בהיתר, כל קומה לפי השימוש המותר בה, ולא לשימושים תיאורטיים אפשריים.
33. לדעתנו, מעבר לאמור בסעיף 27 לעיל, אין לקבל, פרשנות לפיה הסיווג של סטודיו לציירים ופסלים, או בתי קולנוע, או מוזיאונים, יכול להיות מנותק מנכסים שבהם קיים ופועל אחד מסיווגים אלה.

34. האפשרות לשכן בכל קומת משרדים אחד מהנ"ל, אינו מזכה אוטומטית את הסיווג הנמוך כשהנכס ריק.

35. כך, סיווג קונסוליה ושגרירויות – גם כאלה השוכנים בקומות משרדים, אינם יכולים להועיל לעוררת, שכן שימושים אלה אמורים להיות מעשיים ולא תיאורטיים ותלויים במיחות המחזיק.

36. לא עולה בדעתנו, והדבר יהא אבסורדי, למשל, שבקומה מסוימת בקומות המשרדים, תשכן העוררת בעתיד משרד ממשלתי, או כל אדם אחר המחזיק בנכס מטעם הממשלה, ותדרוש מאתנו להעניק לה כעת פטור מתשלום ארנונה, בהיתן הדעה על הקבוע בפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין).

37. קושי מובנה יכול להתעורר אם בהיתר הבניה, בתיאור השימוש המותר כדין, בקומה רלוונטית, יהא רשום: משרדים, תעשיה, מגורים. דבר נדיר לכשעצמו, שכן לא בודקים את התב"ע החלה, אלא את היתר הבניה והשימוש המותר בכל קומה.

38. בענייננו לא מצאנו בהיתר הבניה סיווגים מגוונים בקומה, כך שהכרעה כזו לא מתבקשת.
39. למעלה מן הצורך ומבלי לקבוע דעתנו באשר לסוגיות שבפנינו, הרינו להעיר כי קראנו את ההחלטה בעררים 140018256/19690 מיום 5.8.2019, שם הרימה העוררת את הנטל המוטל עליה בטענה שיכולה להיחשב כדומה, והעררים התקבלו.
כאמור, בעררים שבפנינו מעבר לדחייה על הסף של חלק מטענות העוררת, לא הוכיחה העוררת את טענותיה ואף לא נערך דיון הוכחות.

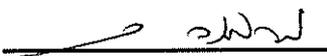
40. ראינו לנכון להעיר לעוררת על ניסוח לא מקובל בסעיפים 22,23 לערר 19889. נפנה את תשומת הלב של ב"כ העוררת כי הסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים הינו לרבות: "משרדים, שרותים ומסחר". נדגיש כי בכל מקרה התבטאותו של ב"כ העוררת אינה ראויה.

סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין בהעדר דיון הוכחות, לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב. ניתן היום, 8 בדצמבר 2019, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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


חברה: רונית מרמור, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בכסלו תשפ"ט
10.12.2019
מספר ערר : 140020653 / 14:35
מספר ועדה : 11996

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת:

כלמינסקי אשר תעודת זהות [REDACTED], כלמינסקי אדלינה תעודת זהות

[REDACTED]
חשבון לקוח: 10359939
מספר חוזה: 201861
כתובת הנכס: מייזל זלמן 10

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: כלמינסקי אשר, כלמינסקי אדלינה – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אין התייצבות של העורר ועולה שהוא שלח הודעה שאין לו כוונה גם להתייצב מטעמי
ניידות ומבקש שהחלטה תינתן שלא בנוכחותו. גם לא התייצב מישהו מטעמו כנציג.
בנסיבות אלו אני לא רואה מנוס אלא לדחות את הערר.

תאריך : יב בכסלו תשפ"ט
10.12.2019
מספר ערר : 140020653 / 14:35
מספר ועדה : 11996

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: כלמינסקי אשר, כלמינסקי אדלינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

צר לנו, אך למרות מספר פניות של המזכירות אל העורר הוא בחר שלא להתייצב ואף לא לשלוח מי מטעמו.
אף עיון במסמכים מעלה שספק אם ניתן היה לקבל את הערר אף לגופו.
כך או כך בנסיבות אלה אין לנו אלא למחוק את הערר.
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.12.2019.

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

חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



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

תאריך : יג בכסלו תשפ"ט
11.12.2019
מספר ערר : 140020686 / 11:03
מספר ועדה : 11990

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

פנחסוב אברהם תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10963508
מספר חוזה: 946246
כתובת הנכס: שדרות חכמי ישראל 46

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פנחסוב אברהם
רמי טולדנו – מנהל מחלקת יצור במרכז אסיה (מאפיה)

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

פרוטוקול

רמי טולדנו: ה- 17 מ"ר שבמחלוקת הן שלוש התמונות שצורפו לתגובת העירייה בהן נראית ויטרינה, 3 כסאות, דלפק ומקרר משקאות. לטענתנו חלק זה מהווה חלק מהמאפיה ויש לסווגו בסיווג תעשייה ומלאכה.
לשאלת הוועדה, במקום אנחנו מוכרים מאפים גם ליחידים. הוצאנו את הכיסאות מהמקום.
לאחר שקבלנו הסבר מחברי הוועדה לפיו החיוב בגין 17 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" אינו נובע רק מקיומם של כיסאות ושולחן במקום, אלא מעצם העובדה שבמקום מתבצעת מכירה ליחידים, ולאור העובדה שרוב שטח המאפיה בסך 77 מ"ר מסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה" אנו מבקשים למחוק את הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בכסלו תשפ"ט
11.12.2019
מספר ערר : 140020686 / 11:03
מספר ועדה : 11990

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: פנחסוב אברהם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

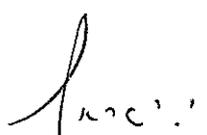
החלטה

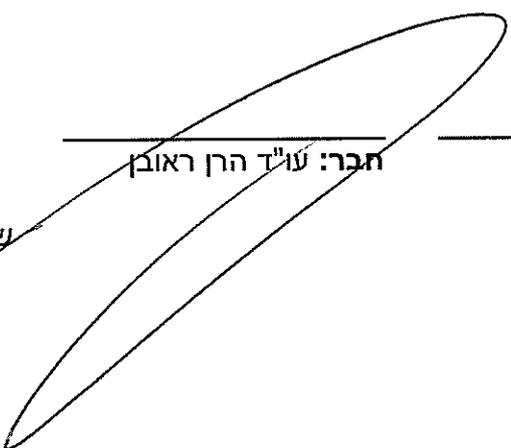
לאחר שהסברנו לעורר את סיבת שינוי הסיווג של שטח בסך 17 מ"ר מתוך שטח המאפיה לסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ביקש העורר למשוך את הערר.

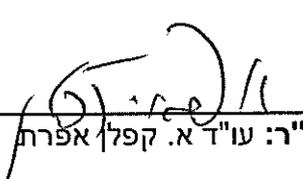
הערר נמחק ואין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.12.2019.

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


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בכסלו תשפ"ט
11.12.2019
מספר ערר : 140020732 / 12:29
מספר ועדה : 11990

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר**

העורר/ת:

אחים עזורי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח (1 חברה פרטית) [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053009
מספר חוזה: 950987
כתובת הנכס: המסגר 52 א

אחים עזורי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח (1 חברה פרטית) [REDACTED]
חשבון לקוח: 11053010
מספר חוזה: 950990
כתובת הנכס: המסגר 52 א
ע"י ב"כ עו"ד : גואטה יצחק

- נ ג ד -

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

העורר/ת: אחים עזורי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח
ב"כ העורר/ת עו"ד : גואטה יצחק

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: ב"כ העוררת הסב את תשומת ליבי שבמכתב המשיב מיום 18/7/19 שדחה את ההשגה בטענת נכס ריק ובסיווג מחסן הייתה פיסקה נוספת בה עדכן את ב"כ העוררת על כך ששטח הנכס עודכן. לא ניתנה זכות השגה על השטח ובגלל זה בכתב הערר הוא העלה את כל הטענות. העורר יהיה רשאי להגיש השגה בגין שטח החיוב מבלי שיטענו טענות בנוגע לחריגות מלוחות הזמנים.

ב"כ העוררת: הרכב המוצג במסגרת הביקורת הינו של נציג העוררת עצמה בביקורת.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת ב"כ העוררת אני מקבלת את הערר בנוגע לחניון נכס מספר 2000224294 כך שיזוכה בפטור לנכס ריק החל מיום 1/5/19 ועד לתום תקופת ההחזקה.

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמה לגבי נכס מספר 2000224219 כי לאור הנסיבות החריגות של התקופה הקצובה וכי דומה שהעוררת אחסנה את הציוד העסקי שלה שניתן לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. נבקש לתת תוקף של החלטה להסכמות האמורות.

תאריך : יג בכסלו תשפ"ט
11.12.2019
מספר ערר : 140020732 / 12:29
מספר ועדה : 11990

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: אחים עזורי - חברה קבלנית לבנין ופיתוח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים כמפורט בפרוטוקול.

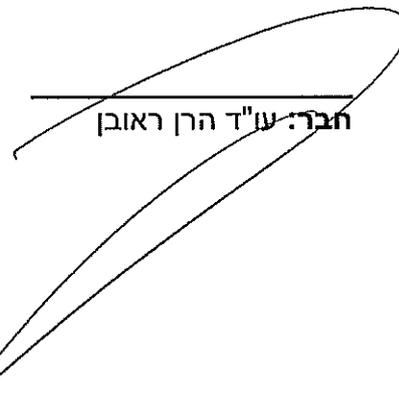
אין צו להוצאות.

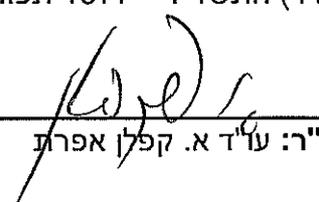
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 11.12.2019.

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


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת



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

תאריך : יג בכסלו תשפ"ט
11.12.2019
מספר ערר : 140020751 / 13:14
מספר ועדה : 11990

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

סלמון אסף נסים תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11051701
מספר חוזה: 949791
כתובת הנכס: אילת 22

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סלמון אסף נסים

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

פרוטוקול

העורר: למדתי לימודי אדריכלות ואז פניתי ליצירה אדריכלית בציור או בפיסול. החלטתי לעבוד מחוץ לבית בנכס באילת 22. במקום יש שני מחשבים. יש שני נתיבים לעבודה במקום, האחד הוא ציור בלבד והשני אני מצלם מבנים אדריכלים בשלבי הקמה. לאחר מכן מעבד את הצילום והופך אותו ליצירה אמנותית ובהמשך אני מציע את היצירה המוגמרת ליזם או לאדריכל שממשיכים את הפרויקט. הם עצמם לא פונים אליי, אלא אני פונה אליהם עם יצירות רלבנטיות שיצרתי במהלך הפרויקט. את הציורים אינני מציג בסטודיו אלא רק בגלריות ובחללי תצוגה אחרים. אחרי שאני פונה ליזם או לאדריכל של הפרויקט לעיתים הוא מגיע אליי לסטודיו לפגישת הכרות.

לבקשת הוועדה העורר הציג את עבודותיו בהן נראה קונספט עבודה יחודי של ציור ע"ג צילומים. בנוסף, העורר הציג עבודות ציור שאינן קשורות לעבודות הצילום שמבוצעות בנכס.

ב"כ המשיב: עכשיו עולה לראשונה מה שלא עלה בכתבי הטענות בהשגה, בערר או במהלך הביקורת שמתקיימת בנכס פעולת ציור גם ע"ג התמונות. מה שעמד בבסיס דחיית ההשגה זה המסר שעבר שעבודות הצילום מבוצעות מחוץ לנכס ובנכס מבוצעת רק עבודת עריכה. כעת אנו מבינים שפעולת הציור שהיא פעולת האומן שהיא גם על גבי תמונות וגם בנפרד היא הפעולה האמנותית שמתקיימת בנכס. גם לאור הסבר העורר באשר "להזמנות" הריני לקבל את הערר.

החלטה

העורר פירט את הפעולה האמנותית בנכס ממנה עלה כי הוא עומד בכל התנאים הקבועים בצו הארנונה לסיווג הנכס כ"חדר עבודה של אומן".

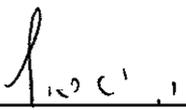
בנוסף קיבלנו פירוט על פניותיו של העורר לרוכשים פונטציאליים שבטעות פורשו ע"י המשיב כהזמנת מצד לקוחות.

העורר אף הציג בפני הוועדה את הצילומים והצוירים שהוא יוצר בנכס.

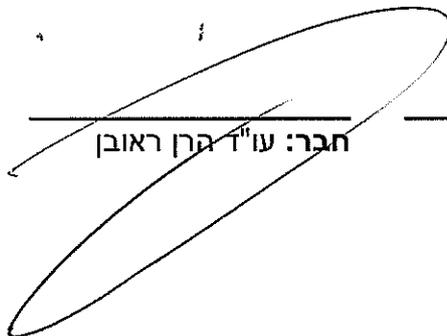
בהסכמת ב"כ המשיב הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

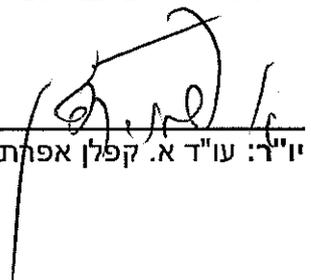
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.12.2019.

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


חבר: ישראל יעקב יאיר, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ערן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

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

העוררת: שמי בר (י.א) 1993 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות השגתה ביחס לחיובי ארנונה בגין שטחים בהם היא מחזיקה ברחוב יגאל אלון 76 תל אביב.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים נשוא הערר בשטח של 206 מ"ר ו 5,929 מטר המסווגים בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום" בסיווג "בניין המשמש לחניית רכב בתשלום".

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת ופירט עמדתו בתשובה להשגה מיום 8.5.2018:

- בנכס מספר 2000267403 נמצא כי בירידה לחניון שבקומת המרתף קיים מחסום נוסף ואין קורא או מנפיק כרטיסי חניה בכניסה לשטח זה
- בנכס 2000384216 נמצא כי השטח מתוחם ונמצא בו ציוד רב.

ביום 19.11.2018 התקיים דיון מקדמי בו נקבע התיק לשמיעת ראיות.

העוררת הגישה את תצהירה של מרינה מרשנב המשמשת כמנהלת נכסים אצל העוררת. עדת העוררת הצהירה כי ביחס לנכס 2000267403 מדובר בשטח חנייה המשמש עבור חניית מזדמנים ודיירי המתחם. לגבי נכס 2000384216 הצהירה עדת העוררת כי מדובר בשטח פתוח המשמש את אתר הבנייה הסמוך ויש לפטור אותו מארנונה.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלעד גרינבלט אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורת שערך בנכסים.

המשיב העלה טענה בדבר הרחבת חזית פסולה בקשר לטענה המתייחסת לנכס 200038426 לפיה יש לפטור אותו מארנונה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי טענה זו לא נזכרה בהשגה או בערר אלא שהעוררת טוענת כי העובדות העומדות בבסיס טענה זו נודעו לעוררת רק עם קבלת דוחות ממצאי הביקורת לעיונה ועל כן אין לקבל את בקשת המשיב למחוק את סעיפים 10-12 לתצהיר העוררת.

בהחלטתנו מיום 11.3.2019 קבענו כי ראיות תשמענה על ידי הצדדים גם לעניין זה והחלטתנו בטענה להרחבת חזית פסולה תינתן במסגרת ההחלטה הסופית בתיק.

ביום 11.3.2019 התקיים דיון הוכחות.

העוררת לא הביאה ראיות לתמיכה או ביסוס עמדתה ביחס לטענת המשיב בכל הקשור להרחבת חזית פסולה.

עדת העוררת נחקרה על תצהירה.

בחקירתה הנגדית הסבירה עדת העוררת את טענתה לפיה החניון בקומת המרתף משמש כחניון בתשלום עבור חונים מזדמנים והתקשתה להסביר טענה זו. היא הודתה כי החניון משמש את שוכרי המשרדים ולעיתים, כאשר בחניון המשמש כחניון בתשלום אין מקום, מאפשר השומר, באמצעות פנייה באינטרקום, לחנות גם בחניון זה.

לא השתכנענו מעדותה של עדת העוררת כי שטח החניון בקומת המרתף אכן משמש כחניון בתשלום. עדותה, הגם שנשמעה מאולצת, גם אם היא נכונה, אינה מבססת תשתית ראייתית לכך שחלק זה של החניון משמש כחניון בתשלום.

שימוש אקראי בחלק מחניון, רק כ"פילר" למקרה בו בחניון הסמוך אין מקומות חנייה פנויים, כאשר בדרך כלל שטח זה של החניון אינו משמש כחניון בתשלום, אינו מצדיק סיווגו בסיווג חניון בתשלום.

עד המשיב לא נחקר על תצהירו.

עיון בדוחות ממצאי הביקורות מלמד כי עובדתית קיימת הפרדה פיסית בין קומת המרתף לחניון שמעליו. נציגת הבעלים שהשתתפה בסיווג בנכס ביום 25.4.2018 אף תומכת בהתרשמות זו.

"ככל שידוע לה החניון בקומת המרתף משמש את באי המשרדים בבניין ותשלום עבור החנייה נגבה מהם"

העוררת בחרה שלא לחקור את עד המשיב על תצהירו ולפיכך לא נסתרו העובדות המתוארות בתצהירו.

מהעובדות והראיות שהוצגו לנו לרבות עדויות, תמונות, דוחות ממצאי הביקורות, כמו גם מהעובדה שהעוררת נמנעה מלהביא ראיות התומכות בטענתה עולה כי הנכס נשוא המחלוקת איננו פתוח לציבור הרחב, אין מערכת של גביית תשלום עבור חנייה אקראית או פרטנית בשטח נכס זה והוא משמש בעיקר את שוכרי המשרדים או מנויים המשלמים דמי שכירות חודשיים או אחרים עבור השימוש בחניון.

אין מחלוקת כי בנסיבות אלה החניון אינו מתאים לסיווג בסיווג בניין המשמש לחניית רכב בתשלום.

ודאי שהשימוש בנכס אינו עונה על כוונת מתקין הצו בקשר לסעיף 3.3.15 לצו הארנונה.

מכל האמור לעיל דין הערר בקשר ל נכס 2000267403 – קומת המרתף להידחות.

ביחס לנכס 2000384216 בקומת הקרקע הרי שצודק המשיב באשר לטענתו להרחבת חזית פסולה.

העוררת לא הניחה כל תשתית ראייתית המצדיקה את העלאת הטענה בשלב מאוחר, לאחר הגשת ההשגה והערר.

אשר על כן מתקבלת טענת המשיב לפיה אין בפני ועדת הערר השגה ו/או ערר בעילה זו ובשל כך נדחה הערר ביחס לנכס זה.

מכל האמור לעיל דיו הערר גם בקשר ל נכס 2000384216 – קומת הקרקע, להידחות.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בשיעור 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15/12/2019.

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.

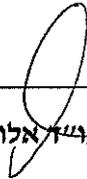


חבר: ע"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: רן שילון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר ביחס לנכס ברחוב שדרות חב"ד 33 תל אביב.

ביום 27.2.2017 ניתנה החלטה סופית בתיק זה.

בעקבות עתירה של העותר לבית המשפט לעניינים מנהליים בתיק עת"מ 1440-05-17 קיבלו הצדדים את הצעת הפשרה של בית המשפט וביום 12.3.2018 נתנה כבוד השופטת צילה צפת פסק דין בזו הלשון:

"לאור ההסכמה אליה הגיעו הצדדים בסופו של דבר, ניתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים כי עניין חיוב לנכס 131 וסיווגו יחזור לדיון בוועדת הערר."

בעקבות פסק דינו של בית המשפט התקיים דיון מקדמי בפני הועדה ביום 10.6.2019.

בתום הדיון ובהסכמת הצדדים התקבלה ההחלטה הבאה:

ייבנינו תיק שחזר לדיון בהתאם להחלטת כבוד השופטת צילה צפת מיום 12.3.2018. על פי החלטת בית המשפט על וועדת הערר לשוב ולדון בסיווג הנכס המסתיים ב 131. מעיון בהחלטת הוועדה עולה כי חיוב הנכס על שם העוררים החל ביום 19.2.2013. אין בפנינו המועד המדויק בו חדלו העוררים להחזיק בנכס זה אולם שמענו היום מהעורר כי מדובר בתקופה של בערך 18 חודשים. העוררים טוענים כי בתקופה בה החזיקו נעשה שימוש בנכס למגורים בהתאם להסכם השכירות מיום 11.1.2013 שקובע כי מטרת השכירות הינה למגורים ואף הציגו בפנינו את הגרמושקה שהוגשה במסגרת בקשה לרישוי עסק לגן הילדים הסמוך ממנה עולה כי הבקשה ביחס לגן לא מתייחסת לנכס שמסתיים ב 131.

בכדי להביא סוף סוף לסיום הדיון בתיק זה אשר החל בשנת 2015 והתגלגל עד לבית המשפט אנו מציעים כי העורר יגיש תצהיר אליו יצרף את כל הראיות המוכיחות כי בתקופה הרלבנטית עשה שימוש למגורים בלבד ולא כל שימוש אחר. המשיב יעיין בתצהיר וישקול שוב את עמדתו בהתאם להחלטת בית המשפט. התצהיר יוגש עד ליום 15.7.2019. המשיב יודיע על עמדתו לרבות המועד בו חדלו העוררים להחזיק בנכס 131 עד ליום 1.8.2019.

בתום הדיון הבהרנו כי ההחלטה ביחס לנכס 2000365131 תשליך גם על סיווגו של נכס 2000410881 שכן נכס זה מחויב באופן "ששטח קרקע עיקר שימושו" עם נכס 2000365131.

ביום 5.8.2019, לאחר שלא הוגש תצהיר מטעם העורר קיבלנו את ההחלטה הבאה:

"אין בפני הוועדה תצהיר או תגובה של המשיב. הצדדים יעדכנו את הוועדה עד ליום 10.8.2019."

ביום 13.8.2019 הוגשה על ידי המשיב בקשה לדחיית הערר בשל העובדה שלא הוגש תצהיר על ידי העורר.

בעקבות הבקשה קיבלנו ביום 15.8.2019 את ההחלטה הבאה:

"בפנינו בקשת המשיב לדחות את הערר. בהעדר תצהירי העורר עד ליום 1.9.2019 יידחה הערר."

ביום 2.9.2019 הגיש העורר מסמך הנושא את הכותרת "סיכום מטעם המשיב בתיק 140012852" (כך במקור)

העורר הגיש סיכומים מטעמו ולא תצהיר.

הוועדה החליטה ביום 15.9.2019 לקבל את סיכומי העורר במקום תצהיר והורתה למשיב להגיש את תגובתו, כאשר לאחר קבלת תגובת המשיב יועבר התיק למתן החלטה סופית.

ביום 23.10.2019 הוגשו סיכומי המשיב.

בהתאם להחלטת בית המשפט נכריע בשאלת סיווגו של הנכס המסתיים ב 131 :

העורר שב בסיכומו על הטענה כי לא עשה שימוש בנכס זה לגן הילדים כי אם למגורים וכי בהתאם להחלטות ועדת הערר שכבר הכריעה בעניין מועד החזקת העורר בנכס זה, הביקורת שנערכה על ידי המשיב בה נקבע כי הנכס משמש לגן ילדים, נערכה לפני המועד בו נמסרה לעוררים החזקה בנכס זה. (הנכס הושכר לעוררים רק ב 19.3.2012 ואילו הביקורת עליה מסתמך המשיב, כך לטענת העורר, נערכה ב 12.12.2012).

נדגיש ונציין כי בפנינו היקף מוגבל של ראיות.

העורר, על אף שניתנה לו הזדמנות לעשות כן, לא הניח תשתית ראייתית התומכת בטענתו כי בתקופה הרלבנטית נעשה שימוש בנכס נשוא המחלוקת למגורים. יכולים היינו לחשוב על מגוון נרחב של ראיות כגון תמונות, תיעוד, תצהירים של בני משפחה או אורחים שהתארחו בנכס זה עת נעשה בו שימוש למגורים, אולם לא הוגשו לנו ראיות בעניין זה בכלל.

כל שהוגש לנו היה מסמך שהוכתר כ"סיכום" בו מבקש העורר להפנות לכך שבעת הביקורת בנכס טרם נמסרה לעוררים החזקה בנכס ועל כן לא ניתן היה להתרשם שנעשה בו שימוש למגורים.

לעומת זאת המשיב הפנה לדו"ח ממצאי הביקורת מיום 11.9.2013 בו מצטט חוקר השומה של המשיב את דברי העורר המתייחסים לשני אתרי צריכה (אחד מהם נכס 2000365131) כך:

"בביקורת נכח רן שילון...בא.צ. הנ"ל משמשים כגן ילדים פרטי. בזמן הביקורת נראו מספר ילדים וגננות, על הריצפה מזרונני שינה לילדים, שולחנות וכיסאות של ילדים משחקים וצעצועים. על הקיר יש ווי תלייה לתיקי הילדים. רן הודיע כי הוא מפעיל גן ילדים בשני א.צ. ביחד עם אשתו. ראה מסמך מהפיקוח על הבנייה שם רן מסביר את עמדתו לפקחי הבנייה."

לדו"ח זה צורפו תמונות.

עיינו בפרוטוקול הדיון המקדמי שנערך בפני הרכב הועדת הערר בראשות עו"ד גרא אהוד, העורר לא העלה שם טענה ביחס לסיווגו של נכס זה. חזקה עליו שהיה מציין כבר בדיון הזה בשנת 2015 כי עשה שימוש למגורים בנכס זה. גם בתגובה לסיכומי המשיב שהוגשה על ידי העורר ביום 23.8.2016 וכללה התייחסות נרחבת של העורר לטענות המשיב לא הציג העורר ראיות התומכות בטענותיו כי נכס זה שימש למגורים ורק הזכיר טענה זו בחטף.

בשים לב לאמור לעיל, לאור הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר הגענו למסקנה כי העורר לא הרים את הנטל ולא הצליח להניח בסיס ראיתי כלשהו לטענה כי בנכס המסתיים ב 131 נעשה שימוש למגורים בתקופות הרלבנטיות לחיוב.

לעומת זאת, המשיב הציג דו"ח ממצאי ביקורת שנערכה בנכס בתקופה הרלבנטית למחלוקת ממנו עולה כי השימוש בנכס שבמחלוקת לא היה שימוש למגורים.

בשים לב לאמור לעיל, נדחית טענת העורר כי יש לסווג נכס זה סיווג מגורים.

בכך, נדחה הערר.

בכך גם הגיעה לסיומה מלאכתה של ועדת הערר בערר זה בהתאם למצוותו של בית המשפט לעניינים מנהליים.

בשים לב לכך שהדיון הוחזר לוועדת הערר על פי הוראת בית המשפט, לא מצאנו להעתר לבקשת המשיב לחייב את העורר בהוצאות.

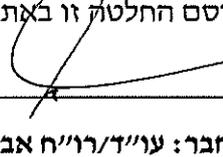
ניתן בהעדר הצדדים היום 15/12/2019.

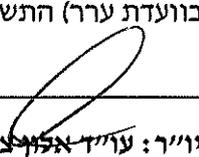
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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 גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד רוי"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אילן אזור

מס' עררים: 140018712
140017973

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

העוררת: מירב מזון כל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהוגש על ידי העוררת בגין חיוב ארנונה לגבי נכסים הנמצאים ברחוב קרמינצקי 3 תל אביב. (להלן: "הנכס").

המחלוקת שנותרה בין הצדדים נוגעת לשלוש סוגיות:

- טענת העוררת כי אינה מחזיקה בשטחים בקומת הקרקע בשטח של 21.34 מ"ר ו 3.08 מ"ר, שה"כ 24.42 מ"ר שכן מדובר בשטח משותף ועל כן יש לבטל את החיוב בגינו.
- טענת העוררת כי אינה מחזיקה בשטחים הטכניים בהם חוייבה בגג הבניין שכן מדובר בגג משותף והמתקנים הטכניים משרתים רק בחלקם הקטן את העוררת ובחלקם דיירים אחרים בבניין.
- יש להפחית מסך החיובים את שטח הפאטיו במפלס מינוס 1 שכן הוא ריק ללא שימוש ואינו נמצא בחזקת העוררת.

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת הגישה את תצהירו של לב דבוסקין אשר הצהיר כי בקומת הקרקע של הנכס השטח של 24.42 מ"ר מהווה מדרגות מהן ניתן לעבור לשטחה של העוררת ולשטח של מחזיקה אחרת (עדיקא).

בחקירתו ביום 13.5.2019 הסביר כי הגדיר את המדרגות כשטח משותף מכיוון שהן מהוות גם גישה לקומה מינוס אחת שם יש מקלט ובית כנסת וכי למדרגות יש גם גישה בנכס אחר שבחזקת עדיקא.

כאשר נשאל עד העוררת לגבי לוקרים שנראו על פי ממצאי הביקורת ושטחים צמודים המשרתים את העוררת השיב:

"כשאת מפנה אותי לתצהיר של מר אריאל שרעבי סעיף 3 בממצאי הביקורת תחת הכותרת שרטוט B ומפנה אותי גם לתשריט B שם כתוב "נראו במקום לוקרים של עובדי אושר עד" והשטחים הצמודים הם חדרי שירותים ואוכל שמשרתים את עובדי אושר עד כמו גם מפנה לתמונות 89 ו 90 אני עונה שתמונה 90 רואים דלת יציאה שזאת דלת יציאה לעדיקא וחוף מזה רואים מדרגות. לגבי תמונה 89 אני רואה לוקרים. אני לא יודע להגיד היכן הם ולא זוכר שראיתי לוקרים בחדר המדרגות המדובר..."

העד חזר על תשובתו זו בהמשך עדותו.

ביחס לטענת העוררת בעניין המזגנים בקומת הגג השיב עד העוררת:

"בהתייחס לסעיף 11 לתצהירי כשאת שואלת אותי את מי משמשים המזגנים שמופיעים בסעיף 11 לתצהירי אני משיב שאני לא יודע של מי זה".

המשיב הגיש שלושה תצהירי עדות ראשית. לאור הצטמצמות המחלוקת לא היה עוד צורך בעדותו של גיורא מורג.

עד המשיב חוקר השומה אריאל שרעבי צירף לתצהירו שלושה דוחות ממצאי ביקורות שערך בנכס.

הוא נחקר על דוחות ממצאי הביקורות והשיב בין השאר כך :

אני מאשר שהשטח הממוסגר בוורוד הינו שטח הפטיו בגודל 10.11 על 12 מטר. אני מאשר שהשטח שהוא מרוצף מתוחם וללא קירוי. לא רשמתי שהוא ללא שימוש. מאשר שרשמתי ששטח זה ריק.

עד המשיב אלעד גרינבלט נשאל על תצהירו ועל ביקורת שערך בנכס ביום 14.3.2018 והשיב כי נמסר לו מנציג עדיקא כי השטחים שסומנו בצהוב בתשריט ג' הינם בשימושה של עדיקא.

חיוב השטחים בגודל 21.34 מ"ר נ 3.08 מ"ר :

לאחר שבחנו את הראיות שהציגו הצדדים בעניין זה הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

הגענו למסקנה כי אין מדובר בשטח משותף וממילא אין לקבל את טענת העוררת כי אינה המחזיקה בשטחים אלה.

גם לו היינו מקבלים את הרושם כי מדובר בשטח משותף העוררת לא הניחה תשתית עובדתית הסותרת את הטענה כי הינה מחזיקה לפחות ב- 80% משטח הקומה.

התרשמנו מעדותו של עד העוררת כי אין גישה ישירה בין השטח שבמחלוקת לבין המחזיקה עדיקא.

עוד התרשמנו מהעדויות שהובאו בפנינו לרבות דוחות ממצאי הביקורת, עדויות העדים בפנינו והתמונות, כי בשטח נשוא המחלוקת מותקנים לוקרים של העוררת והיא עושה בו שימוש לא רק לאחסנה אלא גם למעבר לשטחים אחרים שבחזקתה בקומות מתחת ומעל השטח שבמחלוקת.

מהראיות שהובאו בפנינו עולה כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא המחלוקת והיא שעושה שימוש ונהנית ממנו בפועל.

הטענה בדבר חיוב העוררת בשטחים טכניים בגג הבניין :

אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי העוררת מחזיקה מתקנים על גג הבניין.

העוררת טוענת כי היא אינה מחזיקה בלבדית במתקנים הטכניים הני"ל ואילו המשיב טוען כי לא הונחה תשתית ראייתית הסותרת את שקבע ביחס לאחזקת העוררת על פי שני ביקורים שנערכו במתקנים בגג בהשתתפות נציגי העוררת כפי שבאו לידי ביטוי בתשריטים שצורפו לדוחות ממצאי הביקורת .

אין מחלוקת כי השטחים הטכניים בהם נעשה שימוש על גג הבניין הינם בני חיוב בארנונה.

נותר לקבוע האם העוררת היא שעושה שימוש בשטח המיוחס לה. בסיכום טענותיה טוענת העוררת כי היא עושה שימוש "רק בחלקם הקטן".

עד העוררת לא ידע לאמר את מי משמשים המזגנים עליהם הצהיר בתצהירו.

מכל האמור לעיל מצטיירת תמונה עובדתית ברורה בחלקה.

העוררת עושה שימוש במתקנים טכניים על גג הבניין.

גם חברת עדיקא מודה בשימוש בחלק ממנועי המזגנים על גג הבניין.

העוררת טוענת כי למרות זאת מחוייבת העוררת בשימוש בכל שטח המתקנים הטכניים.

מכל האמור לעיל הננו קובעים כדקלמן :

שטח המתקנים הטכניים הינו בר חיוב בארנונה ונכון עשה המשיב כאשר חייב בגנו.

מתקנים הטכניים נעשה שימוש על ידי העוררת אך גם על ידי המחזיקה עדיקא.

לא נמסר לנו כי בבניין חברת ניהול.

נדחית טענת העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין המתקנים הטכניים אולם אנו מורים למשיב לערוך ביקורת נוספת בה ייבדק היקף השימוש הנעשה על ידי העוררת לעומת היקף השימוש הנעשה על ידי עדיקא.

לאחר הביקורת יוציא המשיב שומה עדכנית בהתאם לשימוש של כל מחזיק.

שמורה כמובן לעוררת הזכות להשיג על השומה העדכנית

ביחס לטענת העוררת בעניין הפאטיו:

לא מצאנו בסיס ראיתי לטענה כי השטח אינו בחזקת העוררת.

העוררת מבקשת לקבוע כי השטח אינו בר חיוב בארנונה כיון שלא נעשה בו שימוש.

אין מחלוקת כי מדובר בחלק מהנכס שאינו מקורה.

צו הארנונה סעיף 1.3.1 ב' קובע כי יש לחייב בארנונה גם שטח כדוגמת הפאטיו שבמחלוקת , גם אם לא נעשה בו שימוש על ידי הנישום.

הטענה כי השטח אינו נמצא בחזקת העוררת נטענה כאמור בעלמא וללא כל בסיס עובדתי או ראיתי.

עדויות עדי המשיב אליהם מפנה העוררת אכן מאשרים כי לא נצפה שימוש בשטח הפאטיו אך הם אינם מאשרים כי הוא אינו בחזקת העוררת.

מכל האמור לעיל דין חלק זה בערר להידחות.

סוף דבר, הערר נדחה ברובו למעט החלק המתייחס להיקף החיוב בשטחים הטכניים , סעיף המתקבל בחלקו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.12.2019.

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
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אהרון צדוק

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

העוררת: עמר בהר השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס בשטח של כ- 289 מ"ר ברחוב יגאל אלון 110 בתל אביב. הנכס סווג על ידי המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים" כפי שסווגו בעבר בטענה כי אין מדובר בנכס המצוי בקומה רציפה לנכס אותו הוא משרת בקומת הקרקע.

טענת העוררת ברורה:

היא טוענת כי הנכס נשוא הערר ממוקם במפלס הנמוך יותר מקומת החניון, המפרידה לטענתה בין החנות בקומת הקרקע לנכס נשוא הערר.

המחלוקת לפיכך הינה האם הנכס נשוא הערר מצוי בקומה רציפה לעסק הממוקם בקומת הקרקע.

ביום 20.5.2019 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

עד העוררת שמואל ולדומירסקי העיד כך:

"אני מאשר כי הנכס מורכב מקומת קרקע, מתחתה קומת חניון ומתחתה קומת מחסן"

לתצהיר עד העוררת לא צורפו תצלומים או תשריטים התומכים בעדותו זו.

בתום הדיון ולאחר שב"כ העוררת תיאר בפני הועדה שהיה נוכח בביקור בנכס בו הראה לפקח העיריה את החניון המופרד במפלס בין החנות לבין המחסן, ביקשנו מהמשיב לערוך ביקורת נוספת בטרם תינתן החלטתנו.

ביום 7.7.2019 הודיע המשיב לוועדה כי לאחר שערך ביקורת נוספת בנכס ובחן שנית את טענות העוררת מצא כי הטענה אינה נכונה עובדתית.

וכך כתב המשיב בהודעתו:

"כפי שניתן להיווכח מדו"ח הביקורת שבוצעה ביום 30.5.2019 מפלס ה"מרתף" המשמש לאחסון אינו נמצא מתחת למפלס החניון, אלא מדובר באותו מפלס אשר תקרתו הינה אחת."

העברנו את הודעת המשיב, אליה צורף דו"ח ממצאי הביקורת לתגובת העוררת אשר הגישה תגובתה ביום 1.8.2019. העוררת שבה על עמדתה אולם לא צירפה לתגובתה ראיות הסותרות את דוח ממצאי הביקורת מיום 30.5.2019.

הורינו לצדדים להגיש את סיכום טענותיהם בטרם תתקבל החלטה סופית.

לאור האמור לעיל נותר לנו להכריע בטענות העוררת על סמך חומר הראיות שהובא על ידי הצדדים ועל סמך המוצגים שצורפו לתצהירי הצדדים תוך שיינתן משקל משמעותי לביקורת האחרונה שערך המשיב בנכס לאור הטענות שעלו במהלך דיון ההוכחות.

המחלוקת לפיכך אינה נוגעת רק לפרשנות הראויה שיש לתת להוראות סעיף 3.3.2 לצו הארנונה הקובע את התנאים המצטברים לצורך סיווגם של הנכסים תחת סיווג "מחסנים". המחלוקת נסובה גם סביב האבחנה העובדתית המתייחסת לקומת המחסן, האם מדובר בקומה הממוקמת מתחת למפלס קומת החניה או בקומה הנמצאת ברציפות לקומת העסק.

אין מחלוקת כי העסק של העוררת מצוי בקומת הקרקע.

עיון בדוח ממצאי הביקורת מיום 30.5.2019 מלמד כי קומת הנכס נשוא הערר מצויה מתחת לקומת העסק של העוררת ותקרת נכס זה הינה אותה התקרה של הנכס לגביו טוענת העוררת כי הוא מפלס חניה הנמצא "מעל" קומת המחסן. התמונה העובדתית העולה מדוח ממצאי הביקורת האחרון בנכס מציגה תמונה הסותרת את טענת העוררת. עולה מדוח ממצאי הביקורת כי בבניין קומת מרתף אחת מתחת לקומת הקרקע וכי אין חלוקה לשתי קומות מרתף, האחת חניון ומתחתיה הנכס נשוא הערר כפי שטענה העוררת.

הדברים עולים מתשריט הנכס שצורף לדו"ח ממצאי הביקורת, מהתיאור העובדתי בדוח ממצאי הביקורת והתמונות שצורפו לדו"ח ממצאי הביקורת מיום 30.5.2019.

העוררת לא הציגה ראיות או טענות עובדתיות הסותרות את ממצאי הביקורת מיום 30.5.2019.

לאחר שעיינו בכתב הערר, כתב התשובה, תצהירי הצדדים עדויותיהם והמוצגים שצורפו לתצהיריהם ולאחר ניתוח דוח ממצאי הביקורת מיום 30.5.2019 הגענו למסקנה לפיה על פי התשתית העובדתית שהונחה בפני ועדת הערר חלק הנכס המצוי בקומה מתחת לקומת הקרקע משמש לאחסנה והוא ממוקם בקומה הרצופה לקומת העסק.

מבחינת לשון צו הארנונה הגענו למסקנה כי הפרשנות אותה מבקש מנהל הארנונה לייחס ללשון צו הארנונה במקרה דנן מתיישבת עם לשון הצו ככל שהדברים נוגעים לקומת הקרקע ולרציפות בין קומת המרתף לקומת הקרקע.

הוכח כי הנכס נשוא הערר משמש כמחסן לעסקה של העוררת והוא נמצא "בקומה הרצופה לקומת העסק".

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות שכן בהתאם לסעיף 3.3.2 לצו הארנונה לא ניתן לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג מחסן.

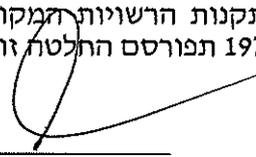
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך ₪ 2,000

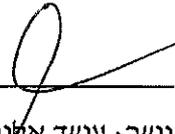
ניתן בהעדר הצדדים היום 15/12/2019.

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

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


 חבר: עו"ד גדי טל


 חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


 יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' עררים: 140017401

140018883

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: אוגדן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ערר זה ענינו נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב אבא אחימאיר 25,27 ו 31 בתל אביב .
במסגרת ההליכים המקדמיים בתיק הגישה העוררת רשימת פלוגתאות וזכתה להערות והתייחסות
המשיב .

לאחר הגשת תצהירי העדות הראשית הודיע ב"כ העוררת בתחילת דיון ההוכחות ביום 20.5.2019
כדלקמן:

"אני מבהיר כי טענות העוררת הצטמצמו לטענות המפורטות בתצהיר תומר חליבה."

לפיכך עלינו להכריע בטענות העוררת כדלקמן:

- ח-ן לקוח 10303687 יש לפטור מחיוב שטח חניון בגודל של 1227 מ"ר הזאיל ומדובר
בחניון סגור ונעול לאור צו סגירה שיפוטי .
- ח-ן לקוח 10828839 - טענת איני מחזיק. הנכס אינו בבעלות העוררת והבעלים על הנכס
משכירו לצד ג.
- חשבון לקוח 10742404- יש לפטור אותו מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום
1.1.2017 ולא מיום 29.3.2017
- ח-ן לקוח 1088783 – טענת איני מחזיק בשטח של 16.53 מ"ר.
- חשבון לקוח 10703266 – טענת איני מחזיק.

ביום 20.5.2019 נערך דיון הוכחות במסגרתו נחקרו על תצהיריהם עדי המשיב ועדי העוררת .

לאחר עיון בראיות וטענות הצדדים עולה כי המחלוקת העובדתית אינה נרחבת ובחלקה הארי
מתמקדת המחלוקת בין הצדדים בשאלות משפטיות.

ח-ן לקוח 10303687 – חניון בשטח 1227.3 מ"ר:

העוררת טוענת כאמור כי בשל החלטות שיפוטיות אינה יכולה לעשות שימוש בחניון.

העוררת טוענת כי מדובר בצו שאינו קצוב בזמן אולם לתצהיר המשיב צורפה רק החלטה אחת של
בית המשפט בעניין מניעת השימוש אשר אינה החלטה לצו מניעה קבוע.

במהלך דיון ההוכחות נשאל עד העוררת על כך והשיב כי על ההליך בבית המשפט אשר צורף לתצהירו הוגש ערעור וכי בית המשפט המחוזי נתן החלטה שמבטלת את תוקפו הזמני של צו המניעה. כאשר נשאל עד העוררת על ההליך המשפטי הנוסף שנפתח השיב:

"אין לי כאן את החלטה בערעור".

המשיב טען כי החלטת בית המשפט ניתנה ביום 7.9.2017, החלטה שהורתה לעוררת לעמוד בתוך 60 ימים בדרישות רשיות כבאות אש. לעומת זו הערר נשוא המחלוקת הוגש 9 חודשים לאחר החלטת בית המשפט הנ"ל. ביחס לטענה כי ניתנה החלטה אחרת של בית המשפט הצביע המשיב על כך שהעוררת לא טרחה להביא ראיות בעניין הליך זה, לא הציגה החלטה אחרת של בית המשפט והפנה לתשובת עד העוררת המצוטטת לעיל.

אין מחלוקת כי העוררת לא עשתה שימוש בחניון. המחלוקת נוגעת לשאלת הפטור מארנונה.

ככל הנראה מכוננת העוררת לכך שהנכס אינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בטענה של מניעה משפטית לשימוש בנכס. (היא אינה מציינת במפורש מהו הבסיס המשפטי לדרישתה).

עיינו בסיכומי העוררת ובפסק הדין אליו היא מפנה אולם לא השתכנענו כי במקרה שבפנינו יש לפטור את הנכס מארנונה.

הפסיקה המתייחסת למניעה תכנונית או משפטית כעילה המצדיקה מתן פטור מארנונה לנכס לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ברורה.

למעשה מבקשת העוררת לקבל פטור על פי סעיף 330 לפקודה בשל אי יכולתה לעשות שימוש בנכס כחניון ממניעים משפטיים הקשורים בהיתר הבנייה ו/או בהחלטת בית המשפט, אלא שצודק המשיב באשר לכך שהעוררת לא הניחה תשתית עובדתית או משפטית התומכת בטענתה זו וממילא לא הצליחה להרים את הנטל הכבד במקרה זה לפיו בנסיבות אלה הנכס אינו ראוי לשימוש.

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 שנשמעו והוצגו בפנינו לא הותירו רושם באשר למצב יוצא דופן של הנכס למעט העובדה כי מדובר בנכס שכרגע אין בו שימוש בנסיבות המתוארות על ידי העוררת.

הטיעון כי לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מניעה משפטית אינו נכנס בגדר השיקולים המצדיקים לפי הפסיקה הגדרת נכס שאינו ראוי לשימוש (ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 34060-03-11 אגבר נ' עיריית חולון ועמ"נ 191/04 חברת נכסי סוקולוב הרצליה נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה).

כאמור, לאחר שבחנו את עדויות הצדדים, עיינו בכתבי הטענות ובתמונות שצורפו ובסיכומי טענות הצדדים הגענו למסקנה כי הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

באשר לטענת העוררת בסיכומיה בעניין סיווג יחידה זו, טענה זו לא פורטה ולא הובאו ראיות התומכות בה. היא נטענה בעלמא בסיכומי העוררת. ממילא טענה זו לא נזכרת במסגרת תצהיר עד

העוררת ולפיכך מהווה למעשה הרחבת חזית מעבר לפלוגתאות המוסכמות. אשר על כן דין טענה זו להידחות.

ח-ן לקוח 10828839 - טענת איני מחזיק:

בתצהיר עד העוררת נטען כי נכס זה אינו בבעלות העוררת והיא אינה מחזיקה בו. עד העוררת הצהיר על זהות הבעלים המחזיק בנכס זה ואף צירף לתצהירו נסח מקרקעין המצביע לכאורה על הבעלים צדיק צדיק (כך לטענת העוררת).

בחקירתו הרחיב עד העוררת ושב וטען כי מדובר בחדר תקשורת שמשויך לנכס אך אינו בבעלות העוררת.

עלה מחקירת עד העוררת כי הטענה בדבר בעלותו של "צדיק צדיק" ביחידה זו אינה ברורה או לא מוצתה עד תומה כיון שלא ניתן להציג ראיה ברורה ביחס לבעלותו של צדיק צדיק בנכס זה.

המשיב ציין בסיכומי טענותיו כי לאחר שנבדקה טענת העוררת עולה כי מדובר ביחידה בשטח של 18 מ"ר אשר שימשה בעבר את חברת סלקום בע"מ ובהסתמך על "רישומי לשכת המקרקעין" הוסבה על שמה של העוררת כבעלת הנכס.

לאחר שעיינו בתצהיר עד העוררת, נסח המקרקעין והראיות שהובאו על ידי המשיב הגענו למסקנה כי העוררת הרימה את הנטל המצדיק קבלת טענתה כי אינה מחזיקה בנכס.

במיוחד נכונים הדברים לאור העובדה שהמשיב קבע כי היא המחזיקה בנכס על סמך רישומי לשכת רישום המקרקעין.

בשים לב לעדות עד העוררת, חקירתו על התצהיר, דוח ממצאי הביקורת והתצהיר, הרי שלא מצאנו תמיכה לעמדת המשיב כי על פי "הרישום בלשכת רישום המקרקעין" העוררת היא הבעלים או המחזיקה בנכס.

דין הערר בעניין נכס זה להתקבל.

הטענה לפיה הפטור לנכס בח-ן לקוח 10742404- צריך לחול מיום 1.1.2017 ולא מיום 29.3.2017 :

בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת מיום 29.3.2018 אושר פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום פנית העוררת בהשגתה ועד ליום 15.6.2017.

בהשגת העוררת מבקשת העוררת להחיל את הפטור מיום פתיחת החשבון.

בתצהיר עד העוררת שבה העוררת על טענתה זו.

המשיב לא הסביר מדוע נאות להעניק את הפטור מיום קבלת השגת העוררת ולא מהמועד עליו הצביעה העוררת בהשגתה.

לא מצאנו טענה אמיתית מהותית הנתמכת בראיות הקשורות במצב הנכס בכדי להצדיק את עמדת המשיב.

הטענה של המשיב כאילו מדובר בהרחבת חזית פסולה או בטענה שלא נזכרה בהשגת העוררת או בכתב הערר אין לה כל בסיס. להיפך, התעלמות המשיב בתשובתו להשגת מבקשתה של העוררת בעניין זה מצדיקה למעשה את קבלת טענת העוררת בהשגתה שלא נענתה הלכה למעשה בנושא ספציפי זה.

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין ח-ן לקוח 1074204 להתקבל.

הטענה ביחס לחן-לקוח 1088783 – טענת איני מחזיק בשטח של 16.53 מ"ר.

בתצהיר עד העוררת נטען כי שטח זה מוחזק על ידי "אורי החייט" ואף הפנה לתשובת העירית להשגה בעניין זה.

המשיב אכן נאות לפצל יחידה זו ליחידה נפרדת ואף סיווג אותה בסיווג תעשייה ומלאכה אך ביקש להציג לו הסכם שכירות עם המחזיק.

בחקירתו השיב עד העוררת לעניין זה :

"אורי החייט מחזיק בנכס הזה הרבה שנים. אנחנו בעקבות המכתב שלכם בדקנו וגילינו שאין לו חוזה חתום ובימים אלה אנחנו מחתימים אותו"

עדות עד העוררת בפנינו ניתנה כאמור ביום 20.5.2019.

ככל הנראה עד למועד הגשת הסיכומים בעניין זה לא הוצג למשיב הסכם שכירות כאמור.

משנמענה מהמשיב האפשרות לבקר בנכס ולוודא כי אכן הנכס מוחזק על ידי צד ג כלשהו ובהעדר דיווח על מחזיק אחר ו/או הצגת ראיה בדבר אתזקתו כדוגמת הסכם שכירות ו/או תצהיר ואו כל מסמך אחר אין לקבל את טענת העוררת בעניין זה למרות הרושם המתקבל כי אכן נכס זה אינו מוחזק על ידה.

חשבון לקוח 10703266 – טענת איני מחזיק

עד העוררת הצהיר כי שטח זה מוחזק בפועל ע"י חברת ג'ולות מתנות לילדים בע"מ ובחקירתו טען שהעוררת העבירה את כל המסמכים הנדרשים למשיב בעניין זה, אולם לא הציג את המסמכים הנ"ל לא בתצהירו ולא בחקירה. המשיב מאשר כי פתח יחידות חדשות ע"ש שוכרים אחרים, אולם ביחס לשטח זה הוא נותר ע"ש העוררת מאחר ולא הוגשו לידי המסמכים בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות.

בפנינו לא הונחה תשתית ראייתית שהעוררת הודיעה למשיב על שינוי מחזיקים בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות ועל כן דין הערר בסעיף זה להידחות (היה והעוררת הציגה מסמכים כאמור, חזקה על המשיב שיסב את מועד ההחזקה ממועד הגשת המסמכים אצל המשיב).

לאור האמור לעיל הערר מתקבל חלקית כמפורט לעיל.

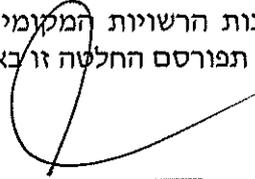
אין צו להוצאות.

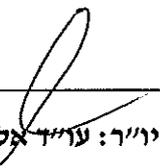
ניתן בהעדר הצדדים היום 15.12.2019.

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


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 1400121601
140010301

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

140010938

בפני חברי ועדת הערר:

140014886

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

140017276

חבר: עו"ד גדי טל

140018700

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

140019941

העוררת: קניית השלום השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עסקינן בחניון המוחזק על ידי העוררת בכתובת מנחם בגין 132 בתל אביב יפו לגביו חלוקים הצדדים בטענות לעניין החזקה בחניות הנכס, וכפועל יוצא בחיוב שטחים משותפים.

החיוב של העוררת בארנונה מורכב משני חשבונות ארנונה: ח-ן לקוח 10104621 המחויב בשטח של 33,287 וח-ן לקוח 10104591 המחויב בשטח של 77,727 מ"ר שניהם בסיווג "חניונים במבנה בתשלום".

למעשה השינוי שבוצע על יד המשיב הוא ביחס לתוספת של 33,287 מ"ר (ח-ן 10104621) החל משנת 2014.

עד לשנת המס היה קיים הסכם פשרה בין הצדדים.

הסכם הפשרה החל ביום 2004 עד לשנת 2013.

העוררת טוענת שלא חל כל שינוי בחניון ועל כן הנטל על המשיב להראות כי חל שינוי לפיו יש לשנות את החיוב שהיה עד כה.

אנו מסכימים עם המשיב כי מותר ואף צריך לבצע בדיקות בנכסים וזאת על מנת ללמוד אם חלו שינויים בנכסים ברבות השנים.

מחובתו של המשיב לבצע בדיקות ולא להסתמך על הסכמים למשך שנים רבות ללא כל בדיקה.

מצאנו עוד לציין כי עסקינן בעררים לשנות מס החל משנת 2014. הצדדים במשך כל השנים ביקשו דחיות וקיבלו על מנת לסיים את המחלוקת בפשרה.

הצדדים לא השכילו לסיים מחלוקת זו ולא ניצלו את כל הזמן הרב שניתן להם על מנת לסיים תיקים אלה.

לאחר שבחנו את התיקים, טענות הצדדים, חקירות הצדדים וסיכומיהם מצאנו שהחלטת המשיב אינה סבירה.

לא יתכן שהמשיב בוחר שלא לתת כל משקל להסכם שכיבד במשך כעשור.

המשיב מודה כי אותם מחזיקים מחזיקים במשרדים אך מצד שני טוען כי לא מחזיקים כלל בחניות.

המשיב לא עשה עבודה ראויה כאשר בחר לצרף ביקורות עם תצהירים ותשריטים כלליים, ללא סימון מפורט של חניות, ללא צילום שמקשר בין החניות לבין התשריטים. אין אף מדובר בתשריטי עיריה המוגשים לוועדה כבדרך של שגרה על ידי המשיב אלא בתרשים כללי ולא ברור.

בנוסף, המשיב בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הוועדה, מסכים עם כך שהמחזיקים קיימים ומשכירים משרדים.

החלטת המשיב בלתי סבירה בהתעלמו מהחזקת המשכירים במשרדים במשך שנים ללא כל שינוי. לא יתכן כי סבור המשיב כי אותם מחזיקים לא מחזיקים יותר ואף לא בחניה אחת.

גם אם תלו שינויים היה על המשיב להתייחס לכך בכובד ראש.

לא סביר בעינינו כי חוקר יגיע לביקורת בחניון של 4 מפלסי חניה ויבצע ביקורת של חצי שעה ויקבע מסמרות על פיה.

לא סביר שבמקרה כגון זה בו טוענת העוררת כי החניות מסומנות, משולטות, ממצאיה לוועדה הסכמים, תמונות וכו' לא יזמין המפקח את העוררת לביקורת, לא יתן לעוררת הזדמנות להציג בפניו את טענותיה.

העוררת הגישה תמונות מסודרות, חוזים, פירוט, הודעות של מחזיקים.

העדות השניה בשנת 2016 שהוצגה על ידי המשיב והיתה מפורטת ומסודרת תומכת בטענות העוררת.

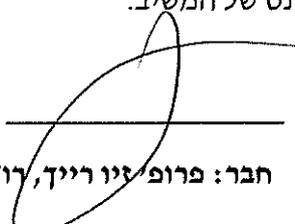
הוועדה סבורה כי שגה המשיב כאשר החליט לחייב את העוררת בכל שטחי החניון ולהוסיף שטחי חניה.

לו סבר המשיב שיש שינויים היה עליו להצביע על שינויים אלה.
הרי בלתי סביר ואין זה מציאותי וגם המשיב סבור כך שהעוררת מחזיקה בכל שטחי החניה.
בלתי סביר שההסכמים היו תקפים במשך עשור ולפתע חדלים מלהיות תקפים כל שכן מחזיקים אותם שוכרים במשרדים.
הצדדים בחרו בסיכומים שלא לעשות את החישובים המדויקים על מנת להקל על הוועדה.
הטענות שטענו הצדדים הן טענות כלליות או ספציפיות אבל אין כוללות חישוב של קומה וקומה מול ההסכם הרלוונטי והתמונה הרלוונטית.
מצב זה הקשה על הוועדה בהחלטתה.
עוד מדובר בהשגות ועררים משנת 2014 כאשר אין באפשרות הוועדה לבחון פרט ובפרט ובעיקר כאשר הצדדים בחרו שלא להקל עם הוועדה.
במצב דברים זה עולה כי החלטת המשיב אינה סבירה והתקבלה על סמך תשתית עובדתית חסרה.
לאור האמור, הוועדה מקבלת את הערר ומבטלת את החלטת המשיב.

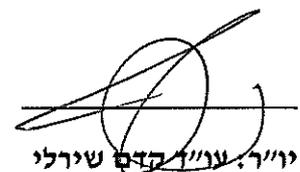
ניתן בהעדר הצדדים היום 15.12.19

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: פרופ' יזור זיו רייך, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד קדם שירלי