

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

תאריך : יז באייר תשעח
02.05.2018
מספר ערר : 140017787 / 13:21
מספר ועדה: 11715

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

התחלה חדשה- אבחון, טיפול ושיקום (2015) ב חברה פרטית 515191005
חשבון לקוח: 10921038
מספר חוזה: 811956
כתובת הנכס: חרוץ 12

התחלה חדשה- אבחון, טיפול ושיקום (2015) ב חברה פרטית 515191005
חשבון לקוח: 10912468
מספר חוזה: 803591
כתובת הנכס: חרוץ 12

- ד ג נ -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: התחלה חדשה- אבחון, טיפול ושיקום (2015)-אין נוכחות

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

החלטה

הדיון קבוע לשעה 13:00. השעה כעת 13:25 ואין התייצבות לעוררת או מי מטעמה.
בתיק אישור מסירה כדיון.
מדובר בדיון שני שבו העוררת לא מתייצבת לדיון.
כפי שהוחלט ביום 28/2/18 במידה והעוררת לא תתייצב לדיון הנדחה יימחק הערר ללא צו להוצאות.
בנסיבות אלה נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.05.2018.

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

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז באייר תשעח
02.05.2018
מספר ערר : 140018152 / 11:41
מספר ועדה: 11715

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: מפעלי ליף בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

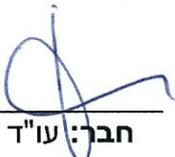
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.05.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יז באייר תשעח
02.05.2018
מספר ערר : 140017878 / 13:57
מספר ועדה: 11715

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

אוגינסקי ראובן תעודת זהות 003545167
חשבון לקוח: 10070978
מספר חוזה: 1238
כתובת הנכס: פינסקר 68

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אוגינסקי ראובן – אין נוכחות

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

החלטה

השעה כעת 14:00. הדיון היה קבוע לשעה 13:30. אין התייצבות לעורר.
בתיק אישור כי אישור המסירה לא נדרש. מדובר בדיון שני בו לא מופיע העורר לדיון.
בהתאם להחלטת הוועדה מיום 28/3/18 במידה והעורר לא התייצב לדיון היום יימחק הערר.
לאור האמור לעיל נדחה הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.05.2018.

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

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: בורקין חיים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של ערר זה, בנכס בבעלות העורר ברחוב לוינקי 108, ת"א יפו הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000134573, ח-ן 10051139 (להלן: "הנכס").

טיעוני העורר:

1. היה על המשיב לכבד את הודעת העורר מיום 23/2/12 על חדילת חזקה ודי בכך כדי להעביר את חיובי הארנונה לתמח"ת.
2. קביעת חדילה מיום 23/2/12 תשמיט את כל הטענות ביחס לשנים מאוחרות יותר.
3. מפנה לתיק עמ"נ 2826-03-16 קניון רב שפע עיריית ים שם נקבע כי אישור קבלת פקס כמוהו כחותמת "נתקבלי" וכמוהו כאישור מסירה.
4. נציגת העירייה אישרה כי נספח א' הינו תשובה לנספח ב' הכולל גם את מכתב העורר מיום 21/2/12.
5. יש לקבוע כי אין חולק שמשנמסרה למשיב הודעה על חדילת חזקה, הבעלים הוא התמח"ת, אשר היו כל העת הבעלים שכן מעולם לא נרשמה בעלות העורר על הנכס.
6. המצב המשפטי הוא שניתנה על ידי העורר הודעת ביטול על העסקה והחנות הוחזרה לתחנה. גם בפועל הובהר כי החנות מוחזרת מיד עם מכתב הביטול.
7. העורר הגיש כנגד התמח"ת תביעה לתשלום חוב על סך 2.000.000 ₪ שכן לפי דיני החוזים משבוטל חוזה חלה חובת השבה הדדית. אין כל קשר בין תביעת החוב הכספית לבין העובדה שהוחזרה חזקה בחנות לידי התמח"ת.

8. נציגת העירייה אישרה כי היא לא מכירה פסקי דין בהם התמח"ת פנתה לבימ"ש להצהיר על בטלות הודעת העורר ואף הודתה כי היא לא יודעת אם העיריה כרשות ציבורית לא פעלה לפי הודעת החדילה ששלח לה העורר. מפנה לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות.
9. מותב זה אינו מחליט בסכסוכים בין המשיב לתמח"ת וככל שיש לתמח"ת טענות שומה על התמח"ת לעתור בעתירה נפרדת.
10. משאין חולק כי העורר שלח לתמח"ת הודעת ביטול מיום 12/1/12 והתמח"ת לא טרחה להגיש עתירה. הודעת הביטול נכנסה לתוקף עם משלוח הודעת הביטול. ראו פס"ד אלבשארה נ' קוסטודיה ע"א 9371/00- די בהודעת ביטול כדי להביא להסכם מכר.
11. בהתאם לפסיקה, הודעת הביטול היא פעולה משפטית חד צדדית המביאה לביטול החוזה.
12. מי שהיה צריך לנקוט בהליך משפטי להצהיר על בטלות הודעת הביטול היא התמח"ת.
13. משהוחזרה חנות העורר לתמח"ת, נשלחה הודעת חדילת חזקה לעיריה והחנות בפועל הוחזרה לתמח"ת.
14. העיריה לא נכנסת לסכסוכי קניין ביחס לטענות בין הצדדים ולכן משנקבע כי העורר הודיע על חדילת חזקה יש לכבד הודעה זו ולחייב את התמח"ת מיום 23/2/12.
15. בהחלטת הועדה מיום 24/7/17 נתבקשה התמח"ת לתת עמדה ובחרה שלא לחקור או להגיש סיכומים.
16. ראו ע"א 7862/11 ו- 604/12 למרקור איתמר נ' התמחת שמאפשר ביטול הסכם מכר בשל אי רישום הבעלות בנכס.
17. ככל שהיו לתמח"ת טענות היה עליה להגיש תביעה.
18. העורר רכש זכויותיו של מר ורסן אפרים, נכנס בנעליו בכל דבר ועניין ובכלל זה כל זכות שהייתה למר ורסנו כנגד התמח"ת.
19. הבאת טענות במסגרת תביעת חוב שתובע העורר אינה מהווה תביעה של צד ג' לביטול הודעת הביטול אלא רק תביעה כספית של העורר לקבלת השבה עקב הביטול.
20. ועדת הערר מתבקשת לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות.

טענות המשיב:

21. בתיק דנן העורר עצמו מודה כי הרכישה נעשתה מול אדם פרטי ולא מול התמח"ת.
22. לטענת המשיב במקרה דנן אין מקום לראות / לקבל את הודעת העורר לצד ג' כהודעת חדילת חזקה כמשמעותה בסעיף 325 לפקודת העיריות מאחר והעורר לא הצביע על גורם שנכנס בנעליו.
23. משמעות קבלת טענת העורר היא כי הנכס יותר ללא בעלים.
24. ביום 29/6/71 רכש מר אפרים ניסן את הנכס מחברת ככר לוינקי.
25. ביום 15/1/95 רכש העורר את הנכס מורסן. במהלך השנים השכיר העורר את הנכס.

26. בשנת 2012 שלח הודעת ביטול לצד ג' על אף שחווה מעולם לא נחתם ביניהם.
27. ביום 28/2/12 הודיע ב"כ העורר למשיב על חדילת תזקה בצירוף הודעת הביטול.
28. ביום 26/3/12 נשלחה התשובה להשגה. לאור התשובה הוגש הערר. הליך זה מתנהל שנים.
29. ביום 12/3/14 ניתנה החלטה בתיק לפיה הוחלט כי ההכרעה בערר תושהה עד להחלטת בית המשפט המחוזי בעניין תביעת החוב של העורר אשר לאחריה יוכרע מיהו המחזיק לצרכי ארנונה, העורר או צד ג'.
30. ביום 27/3/14 הגיש העורר הודעה לפיה הוא זכה בערעור. מקריאת פס"ד עולה כי אין כל החלטה בדבר ביטול הסכם המכר.
31. ביום 29/5/17 התנהל דיון במסגרתו הגיעה הוועדה להחלטה לפיה יש לקיים דיון בטענת העורר לפיה איננו מחזיק.
32. העורר וצד ג' חלוקים ביניהם בשאלות מהותיות להם נדרשת הכרעה משפטית של בית המשפט.
33. מנהל הארנונה אינו צד ליחסים שבין בעלי הנכס שכן הוא גוף מנהלי ללא סמכויות שיפוט.
34. בהתאם לסעיפים 325,326 לפקודת העיריות מקום בו יש מספר מחזיקים, זהות המחזיק תקבע לפי מבחן הזיקה הקרובה ביותר. ראו בעניין זה עת"מ (מנהליים ת"א) 2635/05 עזבון המנוחה רפאל אלואשוילי ז"ל נ' עיריית תל אביב, רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית ת"א, עמ"נ 212/05 אגד אגודה שיתופית לתחבורה נ' מנהל הארנונה של עיריית רחובות.
35. ההליך דנן אינו ההליך המתאים לברור סוגיות של סכסוך חוזי בין מחזיקים. ראו ברם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו.
36. במקרה דנן, העורר וצד ג' חלוקים ביניהם בשאלות מהותיות להם נדרשת הכרעה של בימ"ש כמו במחלוקת בין העורר לצד ג' בשאלה האם העורר חתם על הסכם מכר עם צד ג'.
37. מעיון בכתבי בי-דין עולה שטרם התקבלה הכרעה משפטית.
38. בהודעת החברה שהגיש צד ג' ביום 28/9/17 צוין כי גם תביעת חובו של העורר נדחתה ע"י הנאמנים של צד ג'.
39. בתגובת העורר ציין הוא כי ביום 22/10/17 הוגש ערעור לבית משפט מחוזי.
40. טענת העורר שהועלתה לראשונה בסיכומיו, לפיה אין רלוונטיות בהכרעת תביעת החוב ואין להקיש מההכרעה לשאלת החזקה תמוהה בעיני המשיב. ערר זה עוכב במשך שנים בהתבסס על הסכמת העורר וצד ג' שטענת תוקף בטלות ההסכם עומדת תלויה בפני בימ"ש.

41. ברור שבין העורר לצד ג' מתנהלים הליכים אולם העורר לא הרים את הנטל להוכיח כי ניתן פסק דין הקובע כי הודעת הביטול נכנסה לתוקף עם משלוח הודעת הביטול.
42. אין לראות בהודעת העורר לצד ג' על ביטול ההסכם כהודעת חדילה.

דיון והכרעה:

43. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
44. ערר זה, אינו דומה לעררים אחרים בהם נדרשת הועדה להכריע בעניינים בהם טוענים העוררים כי מעולם לא רכשו חנות מהתמח"ת, מעולם לא קבלו מפתח, לא נהנו מהחנות ולא החזיקו בה בפועל.
45. בערר זה, העורר רכש את החנות מאדם פרטי.
46. השכיר את החנות ונהנה מפרותיה.
47. כעת, משהפסיקה החנות להוות מנוע כלכלי עבורו, פעל הוא כנגד התמח"ת במישורים משפטיים וכן טוען להפסקת חזקה.
48. נציין כי במקרה דנו, התמח"ת בחרה שלא להצטרף להליך, לא לחקור ולא להגיש סיכומים מטעמה.
49. התמח"ת שלחה הודעה לפיה אין יריבות בין העורר לבין התמח"ת.
50. העורר, הגיש תגובה להודעת התמח"ת, ללא בקשה או הסכמה מטעם הועדה.
51. העורר מצד אחד טוען כי אין בהחלטת ביהמ"ש בתביעה בינו לבין התמח"ת כדי להשליך על העובדה כי לא החזיק בנכס.
52. מצד שני, במשך שנים טען כי יש בטענה זו כדי לעכב את הליכי הערר.
53. הועדה סבורה כי מקום בו יש סכסוך בין מחזיקים, אין לה סמכות להכריע.
54. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:
55. "325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

56. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

58. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

59. ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושט על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

60. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה."

61. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, כאמור, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה לעניין זה:

ע"א 739/89 מיבקשווילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרכטינגוט, תק- מח 2005 (4) 1015:

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "חדילת החזקה" (או הבעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו דורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פיו הרשות המנהלית, קרי העיריה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממתי, וממילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילולא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "חדילת החזקה" לבין ההודעה המאוחרת יותר שנשלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי חדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

62. במקרה דנן, העורר, בחקירתו הצהיר בפנינו כי רכש את החנות ממר ורסן, כי השכיר את החנות לאחר וכי החליט לבטל את הסכם המכר כיוון שלא קבל הערת אזהרה לטאבו לפי ההסכם.

63. כמו כן, הצהיר כי הוא רוצה פטור מארנונה כיוון שאין לו יעילות כלכלית בנכס.

64. אין טענות אלה בסמכות הועדה.

65. הוכח לנו כי העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס ומשכך יש לחייבו בגין תשלומי ארנונה.

אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

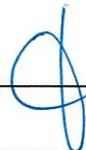
ניתן בהעדר הצדדיים היום 2.5.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שג'לי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014700
140017546

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: עמיגור 2000 (99) בע"מ

נגד

הנציגות:

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' ברודצקי 43 ת"א. זהו שטח של 367 מ"ר השייך וצמוד למבנה שאינו משמש למגורים. השטח משמש את בעלי ומחזיקי היחידות במבנה לצרכי חניה. הנכס מכיל כ-20 חניות שאינן משויכות ואינן צמודות לאף אחת מיחידות הבית והחניה במקום היא על בסיס מקום פנוי. הנכס סווג ע"י המשיב בסיווג "מגרש חניה ללא תשלום".

2. לבקשת הצדדים אוחד ביום 8.8.17 הדיון בשני הנכסים שבכותרת המתייחסים לשנים 2016, 2017. הנציגות זומנה להיות נוכחת בדיון כמי שזכויותיה עלולות להיפגע.

טענות העוררת:

3. העוררת טוענת שאין לחייבה בתשלום כלשהו בגין הנכס. לטענתה היא אינה מחזיקה בנכס נשוא הערר ואין לה כל זיקה אליו. היא רק מנהלת את תפעול הבניין בו מצוי מגרש החניה, ומייעצת לנציגות הבית בכל הנוגע לניהול המבנה בלבד. לעוררת אין כל קשר לקרקע, ודיירי הבניין חונים בשטח זה עפ"י החלטת נציגות הבית.

4. בנוסף טוענת העוררת כי מדובר בשטח משותף הפטור מתשלום ארנונה, אולם ככל שקיימת הצדקה לחיוב שטח החניה בארנונה, יש לחייב בגינו את בעלי היחידות, או את מי שמחזיק ביחידות מטעם הבעלים.

טענות הנציגות :

5. הנציגות טוענת כי היא הוקמה ופועלת עפ"י פרק ו' לחוק המקרקעין. חבריה נבחרים מדי פעם מקרב בעלי היחידות בבית והם ממלאים את תפקידם בהתנדבות. הנציגות התקשרה עם העוררת בחוזה כדי שהיא תסייע לה בביצוע המטלות המורכבות של ניהול הבית המשותף.
6. הנציגות מוסיפה שהיא אינה מחזיקה בשטח הקרקע שכל שימוש עם הבניין. השימוש בשטח והזכות לעשות בו שימוש הוא של בעלי היחידות בבית המשותף, או המחזיקים מטעמם. כל בעל יחידה רשאי לעשות שימוש במקום חניה אחד, אולם, מאחר שיש בשטח רק כ- 20 חניות ומספר בעלי היחידות הוא כ- 50, חונים בו בעלי היחידות על בסיס מקום חניה פנוי. מדובר לטענתה בחצר המשמשת לחניה שכל שימושה עם הבניין, והוא פטור מתשלום ארנונה.
7. בנוסף, מדובר לטענתה בשטח משותף הפטור מחובת תשלום ארנונה, בדומה לחדר המדרגות, המעלית, המקלט, המעברים, חדר האשפה וכיוצ"ב.
8. החזקה או זכות החזקה בשטחי החניה נתונה לכל בעלי היחידות בבית המשותף. ככל שקיימת הצדקה לחייב מי בארנונה בגין שטח החניה, יש לחלק את החיוב בין כל בעלי הדירות או המחזיקים, עפ"י חלקיהם ברכוש המשותף.
9. עוד טוענת הנציגות כי עררים שהגישה בגין שנים קודמות התקבלו ובוטל חיובה בארנונה בגין השטח נשוא הערר. בערעור המינהלי שהוגש ע"י חברת הניהול הקודמת, (שהערר שהיא הגישה בגין שנים קודמות לא התקבל), קיבלו הצדדים את המלצת ביהמ"ש וגם חיובה של חברת הניהול בוטל. עתירה מינהלית שהגישה העוררת בעניין חיובה בארנונה בגין שטח החניה, התקבלה וביהמ"ש ביטל את חיובה בארנונה.

טענות המשיב :

10. המשיב טוען כי טענת העוררת לפיה הנכס כלל אינו בר חיוב, הועלתה כטענה שנטענה בהרחבת חזית מאחר שלא נטענה בהשגה, ולכן אין לדון ולהכריע בה. בהתאמה, לטענתו, גם אין לדון בטענת הנציגות לפיה אין לחייב את השטח בארנונה בנימוק שמדובר בשטח קרקע המשמש לחניית רכב שעיקר שימושו עם המבנה, מאחר שגם טענה זו לא הועלתה בהשגה, ומהווה הרחבת חזית אסורה.
11. המשיב מוסיף כי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אינו חל על שטחי קרקע אלא על שטחים משותפים בנויים בלבד, ולכן השטח נשוא הערר אינו "שטח משותף" במשמעות סעיף זה.

12. באשר לטענה העיקרית של העוררת לפיה היא אינה מחזיקה בנכס, טוען המשיב כי חיובה בארנונה מתבסס בין היתר על הסכם בין העוררת לבין נציגות הבית, לפיו העוררת מחויבת בין היתר לשלם את תשלומי הארנונה.

13. מדובר בשטח משותף שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו ובעלת השליטה בו.

14. הכרעות בתי המשפט שנוגעות לשנים קודמות אינן רלוונטיות לשנות המס נשוא הערר.

דיון ומסקנות

15. הצדדים הסכימו שלא ישמעו הוכחות אלא יוגשו סיכומים בלבד שעל פיהם נכריע בעררים שבפנינו.

הרחבת חזית

16. בהשגה טענה העוררת טענה אחת בלבד לפיה היא אינה מחזיקה בשטח בגינו היא חויבה והיא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

בערר העלתה העוררת טענה נוספת לפיה השטח אינו בר חיוב בארנונה בהיותו שטח משותף פטור מתשלום.

המשיב ביקש לדחות את הטענה הנוספת שהועלתה ע"י העוררת בערר בהיותה טענה הנטענת בהרחבת חזית אסורה.

העוררת לא הגיבה על טענה זו של המשיב.

17. בעניין זה דעתנו כדעת המשיב, כפי שיובהר להלן.

סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת הערר".

עפ"י ההלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין, ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה, ואין לה סמכות לדון בטענות שלא נטענו בפניו. בערר אין הנישום רשאי להוסיף טענות שלא נטענו בהשגה ומנהל הארנונה לא יכול היה להתייחס אליהן. ועדת הערר מוסמכת לדון ולהתייחס לשאלות שעמדו לנגד עיניו של מנהל הארנונה, בעת מתן התשובה להשגה. טענות שלא נטענו בהשגה, מהוות הרחבת חזית אסורה.

18. לעניין זה נקבע בעמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. עיריית חיפה: "טענתה של תשתיות נפט בנוגע לסיווג "תעשייה" לא הועלתה על ידה בהשגה שהוגשה למנהלת הארנונה בהתייחס לשנים 1997-2004. הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף."

כך גם בה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כב' השופט ברלינר כי הנישום:

"מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותו בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מהחלטה בהשגה, רשאי הוא לערר לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

עוד לעניין זה ניתן ללמוד מהחלטת בית המשפט בעמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ ת"א דן השרון בע"מ, ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה: "הוועדה לא הייתה מוסמכת לדון בעילת ההשגה הנוגעת לאזור הנכס, הואיל וטענה זו לא הועלתה כראוי בהשגות, ומשכך גם לא נדונה על ידי המשיב בהשגות נשוא הערר... משלא השיגה המערערת בפני המשיב בעניין מיקום הנכסים ב"שכונות", לא דן המשיב בטענה זו, ולפיכך גם לא הייתה לוועדת הערר סמכות לדון בהשגה בעניין זה. סיבה זו מהווה עילה נוספת שלא להתיר למערערת להעלות את הנושא בפני ועדת הערר". בערעור שהוגש על פסק דין זה, (בר"מ 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה) חזר ביהמ"ש העליון על החלטת בית-המשפט לעניינים מנהליים באותו עניין וקבע כי אין להתיר העלאת טענות חדשות שלא נטענו קודם להודעת הערר מאחר ומדובר בעילת השגה חדשה: "במקרה שלפניי, הן ועדת הערר, בהחלטת הביניים ובהחלטה השנייה, והן בית-משפט קמא, היו בדעה כי אין להתיר למבקשת להוסיף את טענת השכונות להודעות הערר המתוקנות. זאת, מן הטעם כי מדובר בעילת השגה חדשה שלא נכללה בהודעות הערר המקוריות והעלאתה, בשלב מאוחר, חרג מן ההיתר שנתנה הועדה למבקשת לתיקון הודעות הערר אשר נועד אך להבהיר את טענותיה".

19. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענת העוררת שהועלתה לראשונה בערר לפיה השטח אינו בר חיוב בארנונה בהיותו שטח משותף הפטור מתשלום ארנונה, מהווה הרחבת חזית אסורה, ויש לדחותה על הסף.

הנציגות

20. הנציגות אינה צד לעררים דנן. היא זומנה להשתתף בדיוני הועדה בעררים דנן, נוכח בקשת המשיב שציין שהנציגות עלולה להיפגע מהחלטת ועדת הערר בעררים דנן, ולכן יש חשיבות ליידע אותה אודות ההליך ולאפשר לה להביע את עמדתה. הנציגות לא זומנה כצד שלישי בערר דנן ואנחנו סבורים שאין זה מסמכותנו לצרפה לערר כצד שלישי. כל שהוחלט ומצאנו שמן הראוי לעשותו הוא, ליידע את הנציגות אודות קיומו של ההליך ולאפשר לה להביע את עמדתה. הנציגות התנגדה תחילה להתייצב לדיונים שקיומו בפנינו, אולם בהמשך התרצתה, הופיעה לדיון ואף הגישה סיכומים, ואנו מברכים אותה על כך. אולם, בשל העובדה שאין לה מעמד משפטי בערר דנן אין זה מסמכותנו לקבל לגביה החלטה שיפוטית כלשהי.

21. בהתאמה לאמור לעיל לעניין הרחבת חזית אסורה גם לא נוכל לדון בטענות שהועלו ע"י הנציגות שלא בה זכרן בהשגה שהגישה העוררת, ולפיכך לא נדרש להן.

טענת אינני מחזיק

22. הטענה היחידה איפוא שעלינו להידרש לה ולהכריע בה, היא טענת העוררת שהיא אינה מחזיקה בשטח נשוא הערר, והיא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

23. המשיב טוען כאמור כי חיוב העוררת מתבסס על הסכם הניהול שחתמה העוררת עם נציגות הבית, שלפיו לטענתו היא מחוייבת בין היתר לשלם "חשבונות ארנונה". ראשית לכל יאמר שהצדדים להסכם הניהול הם העוררת ונציגות הבית המשותף. המשיב אינו צד לו ואין אנו סבורים כי ניתן להסתמך עליו כראיה לכך שהעוררת מחזיקה בנכס.

מן הראוי בעניין זה לצטט את פסה"ד שניתן בעתירה המינהלית שהגישה העוררת כנגד המשיב (עת"מ 15-12-39978 עמיגור 2000 (99) בע"מ נ. עיריית ת"א יפו ומנהל הארנונה). ביהמ"ש קבע:

"מעבר לנדרש אציין כי הסכם הניהול נחתם בין העותרת לבין נציגות הבית המשותף. המשיבים אינם צד להסכם וספק אם ניתן היה להסתמך על הסכם הניהול כאסמכתא לכך שהעוררת מחזיקה בשטח התניון".

24. יש עוד לציין כי העוררת טענה שהסכם הניהול נוגע למבנה בלבד והיא אינה נותנת שירותים כלל לשטח התניון.

טענה זו מוצאת תימוכין בהסכם הניהול המתייחס ל"בניין משרדים ומסחר" או "המבנה" ואין בו אזכור לשטח התניה. המשיב בחר שלא להגיב על טענה זו של העוררת.

25. שוכנענו כי ההסכם של העוררת עם נציגות הבית הוא "להחזקתו וניהולו" של הבית המשותף אך אינו מעניק לעוררת "חזקה" באילו מחלקי הבית המשותף או מגרש החניה. ההסכם עוסק ב- "החזקה" ולא ב"חזקה".

26. פקודת העיריות (נוסח חדש), מגדירה בסעיפים 1 ו-269, מיהו "מחזיק".

סעיף 1 קובע:

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

סעיף 269 קובע: "למעט דייר משנה".

עפ"י ההלכה, מקום בו יש מספר מחזיקים אפשריים מקטגוריות שונות, המחזיק החייב בארנונה הוא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כך בין היתר ברע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו קבע בית המשפט:

"מחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה, ייחשב זה מבין השניים, שהוא במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה ביותר לבניין. המחוקק מבקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס".

עוד נקבע כי בעת בחינת הזיקה הקרובה לנכס יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה, תוך בחינת יכולת השליטה בנכס והיכולת לנצלן לצרכים שונים (עא 2669/08 ש. ובר ע"ד, בתפקידו ככונס נכסים נ. עיריית חולון תק-מה 2009 (1) 15807).

ובע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ. עיריית ראשון לציון קבע ביהמ"ש:
"המחוקק ביקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להדחק למקום שני, אם יש שוכר או בר – רשות או מחזיק באופן אחר...."
מוסיף ביהמ"ש וקובע בפס"ד זה:

"יתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת "המחזיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרים כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני – כמותי אלא בנייתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".

27. הגדרה נוספת למושג "מחזיק" ניתן למצוא בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. בסעיף 15 של החוק מוגדר מחזיק במקרקעין:

"מחזיק - בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו". בסעיפים הבאים בחוק המקרקעין נקבע כי המחזיק זכאי לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין, כמו גם לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך, שימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה במקרקעין, ואף "להשתמש בכח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבול, או שלילת שליטתו בהם שלא כדין".

28. שוכנענו שהעוררת אינה עושה שימוש בשטח החניה ואינה מחזיקה בו בפועל ואין לה שליטה עליו. טענות העוררת שהיא אינה מנהלת את הנכס, אינה בעלת זכויות בו ואינה קובעת מי יחנה בו, לא נסתרו ע"י המשיב.

גם טענת העוררת כי היא אף אינה מתחזקת את שטחי החניה, אלא רק את המבנה עצמו, לא נסתרו. לעוררת גם לא נתונה הסמכות המפורטת בחוק המקרקעין בהגדרת "מתזיק".
בנסיבות אלה אנו קובעים כי העוררת אינה מחזיקה בנכס, אינה עושה בו שימוש ואינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

29. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

בנסיבות העניין ומאחר שלא נשמעו הוכחות וקוצר ההליך השיפוטי, אנו קובעים שכל צד ישא בהוצאותיו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.5.2018.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: דומיסיל טי.אל.וי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הם 3 נכסים מבונים המוחזקים ע"י העוררת ברח' אלנבי 99 ת"א, האחד שטחו 122 מ"ר, והשני שטחו 20 מ"ר, שניהם סווגו ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב סיווגם של שני הנכסים, כאשר לטענת העוררת יש לסווגם בסיווג "מגורים". הנכס השלישי שטחו 15 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "קרקע תפוסה". המחלוקת לגבי הנכס השלישי נסבה סביב השאלה האם העוררת מחזיקה בו אם לאו.
2. הערר הוגש לשנת 2015 כאשר התקופה נשוא הערר היא מיום 26.5.15. הצדדים הסכימו כי ההחלטה בערר תחול גם על השנים 2016 ו-2017 ולהסכמה זו ניתן תוקף של החלטה. עם זאת, ביום 12.12.17 הודיע המשיב כי הוא מסכים לסווג את הנכסים בסיווג "מגורים" מיום 1.1.2017. בנסיבות אלה התקופה נשוא המחלוקת שעליה תחול החלטתנו דן היא 26.5.15 עד 31.12.16.

טענות העוררת

3. הנכסים נשוא הערר נמצאים בקומה א' ברח' אלנבי 99. בתביעה החלה עליהם הם מוגדרים כ"מגורים". העוררת שכרה את המקום מבעליו, ובהשקעה של מאות אלפי ₪ הסבה אותו לפאב שכונתי. במקביל פנתה העוררת לעירייה בבקשה לקבל רישיון עסק ושימוש חורג לנכסים כ"פאב".
4. בקשתה של העוררת לשימוש חורג נדחתה ע"י העירייה, ואף הוגש כנגד העוררת וכנגד מנהלה כתב אישום. בהכרעת הדין שניתנה ע"י ביהמ"ש לעניינים מקומיים, הושת על החברה ועל מנהלה קנס כספי נוכח העדר אישור לשימוש חורג, וביהמ"ש הורה על איסור השימוש במקום כעסק-פאב.

5. כדי לקיים את החלטת ביהמ"ש ולצמצם את נזקיה, החלה מיד העוררת להרוס את הפאב, והיא הפסיקה את השימוש במקום כפאב. באותה עת היתה העוררת חתומה על הסכם שכירות עם בעלי הנכסים לתקופה שסיומה היה כשנה לערך מיום גזר הדין. בעלי הנכסים סירבו לקצר את תקופת השכירות, והשינוי היחיד שלו הם הסכימו היה, שיעשה במושכר שימוש בהתאם להיתר, דהיינו למגורים, זאת במקום מטרת השכירות שהוגדרה בחוזה לשימוש כפאב. בנסיבות אלה ועל מנת להקטין את נזקיה החל מנהל העוררת לעשות בנכסים שימוש למגורים והוא התגורר בעצמו במקום כחצי שנה.

• בתוך כדי כך שיפצה העוררת את הנכסים והסבה אותם למגורים, תוך חלוקתם ל- 4 דירות מגורים שונות. לאחר השלמת השיפוץ וההסבה לדירות מגורים, הושכרו הדירות השונות לדיירי משנה. כתימוכין לכך המציאה העוררת עותקים מחוזי השכירות.

6. בפניית העוררת למשיב שהתקבלה אצל המשיב ב- 26.5.15, ביקשה העוררת כאמור לסווג את הנכסים בסיווג "מגורים" על פי התב"ע החלה על הנכסים, ועפ"י השימוש שנעשה בהם וזאת מיום שפנייתה הגיעה לידי המשיב, והיא חוזרת ומבקשת לסווגם כאמור, גם בערר.

7. לגבי הנכס שסווג כ"קרקע תפוסה", טענה העוררת בערר כי שטח זה אינו נמצא בחזקתה או בשימושה אלא משמש כיציאת חרום ונמצא בשימוש מסעדת "טיילור מייד", הנמצאת מתחת לנכסים שבשימוש העוררת.

טענת המשיב

8. המשיב טוען כי הנכסים אינם משמשים למגורים ולכן סיווגם נעשה כדן. לטענתו ניתן למצוא לכך תימוכין בדוחות הביקורת מהם עולה שלא מתנהל במקום משק בית שוטף.

9. בנכסים נמצא ציוד רב המשמש לצרכים מסחריים.

10. רק בביקורת מ- 26.11.17 נראו במקום מספר יחידות עם סממנים של מגורים, ובעקבות כך הסכים המשיב לסווג את הנכסים בסיווג מגורים, לפני משורת הדין מיום 1.1.17.

11. לגבי הנכס המסווג כ"קרקע תפוסה" טוען המשיב, כי נציג העוררת הצהיר במועד הביקורת מ- 19.7.16, כי השטח נמצא בחזקתה של העוררת אף כי היא מרשה למסעדה "טיילור מייד" להשתמש לעיתים בשטח.

דיון ומסקנות

12. נתייחס תחילה לשטח המסווג כ"קרקע תפוסה". הצדדים אינם חלוקים לגבי סיווגו של השטח אלא רק לגבי השאלה מיהו המחזיק בשטח זה. טענות העוררת לגבי שטח זה אינן עיקביות. בתצהיר כלל לא התייחס העד מטעם העוררת לשטח הקרקע, וגם במועד שמיעת ההוכחות לא נאמר לגביו מאומה. בשתי ביקורות שנערכו בנכס ב- 14.6.15 וב- 26.11.17 טען נציג העוררת ששטח הקרקע משמש את "בר הטיילור". אולם בביקורת מיום 19.7.16 אמר נציג העוררת כי שטח זה מצוי בשליטתה של העוררת, וכי המקרה במקום שייך לעוררת, אך היא גם מרשה למסעדת טיילור "להשתמש לעיתים בשטח אך השטח שייך לו והוא משלם את הארנונה על שטח זה". בסיכומים זנחה העוררת את טענותיה לגבי שטח הקרקע. עובדה זו כמו גם חוסר העיקביות בהצהרותיה לגבי שטח הקרקע, שנאמרו במועדים שונים בהם נערכה ביקורת בנכס, מעלים שהעוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה בנושאי מס, ולכן אנו קובעים כי חיוב העוררת בגין שטח הקרקע, נעשה כדין ואנו דוחים את חלק הערר המתייחס לקרקע.
13. טענות העוררת כי בסמוך להכרעת הדין בה בין היתר, אסר ביהמ"ש את השימוש במקום כעסק – פאב, היא החלה לפרק את הבר, נתמכות בהודעות הפייסבוק של החברה (נ/ע 1/ ונספחים לתצהיר העוררת). בהודעות אלה ממאי 2015 מודיעה העוררת בין היתר בליווי תמונות: "היה בר ונגמר" "מתחיל לפרק". "בר אחד העם 25 ת.נ.צ.ב.ה"
- וגם: "חברים יקרים שלי ברגשות מעורבים ובלב כבד ואחרי מחשבות רבות ודחיות רבות החלטתי לפרוש מחיי הלילה והפעם זה סופי... בר אחד העם 25 ואני סיימנו את דרכנו...". העוררת גם פנתה באותו מועד לחברים בבקשה לעזור לה בפירוק הבר, וגם חיפשה פועלים לעבודה בשיפוצים תוך ציון "תחילת עבודה מיידית".
14. השאלה הדורשת הכרעה ראשונה היא האם במחצית השנה השניה של שנת 2015 כבר שימש הנכס למגורים, כטענת העוררת, או עדיין לא, כטענת המשיב. בעניין זה דעתנו כדעת המשיב, כפי שיפורט להלן.
15. בביקורת מיום 14.6.15 נראו בנכס ציוד הכולל מערכת הגברה, בר עם משקאות רבים, מקרר משקאות, כסאות ופריטים רבים. נציג העוררת הסביר במהלך הביקורת כי הציוד שנתר במקום היה שייך לבר והוא בשלבים לפנותו. ממצאי הביקורת כמו גם התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, מעידים על כך שרובו של הבר עדיין עמד על תילו בזמן הביקורת, לרבות בר המשקאות, הציוד, הכלים והריהוט.

אומנם נחזתה בנכס מיטה שעליה נראתה חברתו של נציג העוררת שעדיין ישנה בשעת הבוקר בה בוצעה הביקורת, אולם מיטה בלבד גם אם היא משמשת לשינה, עדין לא הופכת נכס ל"דירת מגורים".

16. הלכה היא שדירת מגורים היא נכס שיש בו פוטנציאל לשמש כדירת מגורים.

17. בעניין זה נקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 143/03 ליפשיץ דוד נ. מועצה אזורית עמק חפר: "הביטוי 'מגורים' אינו משקף רק 'חדר מגורים'. מגורים פירושו מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם: לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד." ביהמ"ש העליון בע"א 4127/95 יעל זולקינד (מיכאל) ושרה זולקינד נ. בית זית מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ ומינהל מקרקעי ישראל י-ם, קבע כי: "זיקת המגורים מבטאת את הקשר המהותי שבין אדם לביתו לא רק במובן הפיזי, אלא את הקשר שבינו לבין מרכז חייו, הציר שסביבו סובבים חייו מבחינה מעשית, פיזית ורגשית".

18. שימוש ארעי או הסדרי שינה ארעיים אין בהם כדי לשקף מגורים ולא ניתן בשל שימוש כזה, לסווג את הנכס בסיווג 'מגורים'

ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 249/08 רולדין בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו: "אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים 'מגורים'. למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית."

19. בדומה לכך נקבע בעניין ע"מ 28132-04-10 בלטינסקי נ. פקיד שומה עכו "גם באיתור מרכז חייו של של אדם מקובל לעשות שימוש במבחן כפול, אובייקטיבי-פיזי וסובייקטיבי (ע"א 4127/95 הנ"ל). המבחן האובייקטיבי מתחקה אחר הזיקות הפיזיות של האדם למקום מסוים. זיקות אלו יכללו את מקום מגוריו העיקרי; מקום מגורי בני משפחתו; מקום עבודתו או מקום הפקת הכנסותיו; מקום הימצאם של עיקר נכסיו או לכל הפחות של נכסיו החשובים; המקום שבו הוא נוהג לבצע את קניותיו; המקום בו הוא מעורב בחיי הקהילה; מקום חינוך ילדיו; מקום המצאות בן זוגו וכו'. המבחן הסובייקטיבי מתחקה אחר הזיקות הנפשיות של הנישום, כמו המקום שבו הוא מרגיש בבית; המקום שבו הוא מתכנן את המשך חייו; מקום אליו הוא מרגיש שייכות; הסיבות להימצאות הנישום במקום וכו'." לא שוכנענו כי במחצית השניה של שנת 2015, עד סוף חודש נובמבר 2015 השימוש שנעשה בנכס תואם את האמור לעיל, ולכן אנו סבורים כי אין לסווג את הנכס כדירת מגורים, בתקופה זו.

20. לא כך באשר לשנת 2016.

לגבי תקופה זו טענה העוררת שהיא חילקה את הנכס לארבע דירות מגורים והשכירה אותן בשכירות משנה.

טענותיה של העוררת נתמכות בהעתיקים של חוזי שכירות אותם המציאה.

בכלל זאת שני חוזי שכירות האחד מיום 2.12.15 שתוקפו מיום 3.12.15 (עד 2.3.17) והשני מיום 18.12.15 שתוקפו מיום 20.12.15 (עד 19.3.17) לחוזי השכירות צורפו העתיקים מערבות בנקאית שניתנה לעוררת להבטחת התחייבויות השוכרים, כמו גם צילום מתעודות הזהוי של השוכרים.

טענות העוררת לגבי השכרת הדירות לא נסתרו ע"י המשיב, שגם בחר שלא לשאול את נציג העוררת מאומה בחקירה נגדית על חוזי השכירות.

21. תימוכין נוספים לטענות העוררת על הפיכת השטח לדירות מגורים ניתן למצוא בממצאי הביקורת מיום 19.7.16.

נאמר בהם כי נראתה דלת כניסה המובילה למסדרון ובו ארבע דלתות. בממצאי הביקורת נאמר כי שלוש דלתות היו נעולות ולא ניתן היה לוודא שהשטחים מאחריהן משמשים למגורים ורק דלת אחת נפתחה ונראה מאחוריה שטח המשמש למגורים. בדר"כ אי הצגת נכס בפני הביקורת יפעל לרעת הנישום. אולם, נציג העוררת ציין כי הביקורת לא תואמה איתו מראש ולכן לא יכול היה לקבל את מפתחות 3 הדירות. בנוסף, טענותיו של נציג העוררת נתמכות בחוזי השכירות שכאמור לא נסתרו, ששלושה מהם מעידים על השכרה של 3 יחידות דיור. בנסיבות אלה שוכנענו כי העוררת הפכה את הנכס לדירות מגורים ואף השכירה אותן בשכירות משנה למטרת מגורים. לפיכך אנו קובעים כי הסיווג הנכון לשני הנכסים המבונים מיום 3.12.15 עד 31.12.16, סיום התקופה נשוא הערר, הוא סיווג "מגורים".

22. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר בחלקו וקובעים:

- (1) סיווג 2 הנכסים המבונים בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" לתקופה המסתיימת ב-2 לדצמבר 2015 נעשה כדין.
- (2) מיום 3.12.15 (מועד חתימת הסכם השכירות הראשון) ועד יום 31.12.16 יסווגו הנכסים בסיווג "מגורים".
- (3) אנו דוחים את הערר לגבי "הקרקע התפוסה" – הנכס השלישי.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 8.5.2018.

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 ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כג באייר תשעח
08.05.2018
מספר ערר : 140017858 / 13:07
מספר ועדה : 11725

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לביא נמרוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

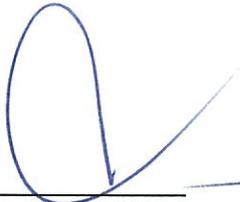
החלטה

כמבוקש.

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.05.2018.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג באייר תשעח
08.05.2018
מספר ערר : 140018171 / 14:27
מספר ועדה: 11725

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

העורר/ת: נכסי בית הלל בע"מ

- נ ג ד -

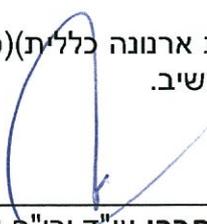
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

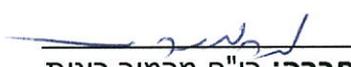
החלטה

1. עפ"י הודעת ב"כ המשיב ובהתבסס על מכתב מנהלת יחידת עררים בעירייה לב"כ העוררת מיום 11/1/18, דרישת העוררת לפיצול הנכס לשני נכסים התקבלה. ב"כ העוררת התבקש באותו מכתב להודיע לוועדת הערר על משיכת הערר. העוררת או בא כוחה לא עשו כן והגישו בקשה למשיכת הערר.
2. העוררת או מי מטעמה לא הופיעו לדיון שנקבע להיום על אף שהודעה בדבר מועד הדיון נמסר לב"כ העוררת כדין. הסיבה לכך ככל הנראה שהעוררת זנחה את הערר משהתקבלה טענתה.
3. בנסיבות אלה אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.05.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג באייר תשעח
08.05.2018
מספר ערר : 140018021 / 14:42
מספר ועדה : 11725

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רחמאני הושנג

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הדיון להיום נקבע לשעה 12:45. השעה עתה היא 14:50. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו. זו הפעם השנייה שאין הופעה מצד העורר בפני הוועדה. כאשר בפעם הקודמת נקבע במפורש כי במידה ולא התייצב העורר לדיון הנדחה יימחק הערר.
2. בערר מבקש העורר ליתן לו פטור מתשלום ארנונה לנכס ריק. שוכנענו שגם לגופו של עניין דין הערר להידחות לאחר שבתקופת הבעלים הנוכחי מוצה מלוא הפטור של 6 חודשים שאפשר ליתן לנכס ריק.
3. אשר על כן אנו מורים על דחיית הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 08.05.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סהר פלו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דן הינו נכס הנמצא ברחוב דרך מנחם בגין בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000164519; ח-ן לקוח 10100282. (להלן: "הנכס").
2. חיובו של הנכס נעשה בהתאם לסעיף 330 (2) לפקודת העריות (נוסח חדש) בהתאם לשימוש האחרון הנעשה בו.
3. המחלוקת בערר זה נוגעת לתקופת הפטור השנייה.
4. הצדדים ויתרו על הליך ניהול הוכחות והתיק נקבע להגשת סיכומים. משהגישו הצדדים סיכומיהם התיק בשל להכרעה.

5. דיון והכרעה

- 5.1 צודק המשיב כי אין לועדה סמכות להתערב במקרה זה בהחלטת המשיב.
- 5.2 המשיב חייב את הנכס בחיוב מופחת בהתאם לסעיף 330(2) לפקודת העריות.
סעיף 330 קובע כדלקמן:

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

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן- תקופת הפטור הראשונה)

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש שנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8-9 לחוק

ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג 1992,
 הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף
 זה- תקופת התשלום).

- 5.3. העורר נהנה מהפטור הקבוע בסעיף 1330(1) לפקודת העיריות 3 שנים בה לא חויב בתשלום ארנונה כלל.
- 5.4. הנכס עדיין מצוי בגדרי הפטור. התשלום הוא תשלום מופחת וכך נקבע בפקודה.
- 5.5. לו היה העורר טוען כנגד סיווג הנכס אולי יכלה הועדה להתערב, בהתאם להוכחות על ידי העורר, ולקבוע סיווג שונה.
- 5.6. אך אין זה המצב בענייננו.
- 5.7. העורר מבקש להמשיך את הפטור בהתאם לסעיף 1330(1) והועדה אינה מוסמכת לכך.
- 5.8. אנו מצרים על מצבו הבריאותי של העורר אך אין בידנו כדי לסייע.
- 5.9. מכל האמור, אנו קובעים שיש לדחות את הערר.
- 5.10. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 09.05.18

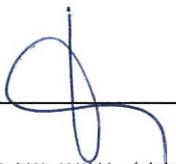
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה..

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



חבר: פרופ' זיו רינד, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

תאריך : כד באייר תשעח
09.05.2018
מספר ערר : 140016588 / 08:01
מספר ועדה : 11716

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: וייס אריק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

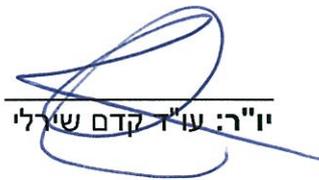
נספח ב הוצא מחומר הראיות.

לאור הודעת המשיב לאחר ששקל את הנושא פעם נוספת הערר מתקבל.
הנכס יסווג החל מיום 1/7/16 בסיווג מלאכה ותעשייה לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה.
ככל שיחול שינוי בפעילות הנכס, מתחייב העורר להודיע על כך למשיב.
לאור הסכמת העורר החלטתי מיום 2/5/18 בעניין ההוצאות מבוטלת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2018.

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


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כד באייר תשעח
09.05.2018
מספר ערר : 140018118 / 11:54
מספר ועדה: 11716

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לוי מלכה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל באופן שיוענק לנכס פטור נכס ריק החל מיום 25/9/17 ועד ליום 14/1/18.

אנו מברכים את הצדדים על שהשכילו לקבל את המלצת הוועדה כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.05.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כד באייר תשעח
09.05.2018
מספר ערר : 140017738 / 12:51
מספר ועדה: 11716

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

העורר/ת:

קליינר תמר תעודת זהות 058061631, לחובסקי אסף ישעיהו משה תעודת זהות
022111397, לחובסקי מיכל תעודת זהות 028141513, לחובסקי עדו בעז
שבתאי תעודת זהות 059858332
חשבון לקוח: 10924514
מספר חוזה: 815599
כתובת הנכס: העליה 25

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי ועו"ד מור ביבר וגילי טולדו - מתמחה

העורר/ת: לחובסקי אסף ישעיהו משה, לחובסקי מיכל, לחובסקי עדו בעז
שבתאי, קליינר תמר – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי ועו"ד מור ביבר וגילי טולדו - מתמחה

החלטה

השעה כעת 13:15. אין הופעה מטעם העוררים או מי מטעמם. הדיון היה קבוע לשעה 13:00.
בתיק אישור מסירה כדן. מדובר באי התייצבות של העוררת בפעם השנייה.
בהחלטה מיום 7/3/18 צוין כי במידה ולא תהיה התייצבות לעוררים לדיון הנדחה יימחק הערר.

בנסיבות אלו נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.05.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140016828
140016607

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ויתניה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן בטענת העוררת כנגד חיובי ארנונה שהושתו עליה בגין הנכס במתחם התחנה מנשיה 14, תל אביב יפו, המופיע בספרי העיריה כנכס מספר 2000380260 ח-ן לקוח 10559472 (להלן: "הנכס").
2. המשיב סיווג את הנכס בסיווג הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה ואילו העוררת סבורה כי יש לסווג את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.7 לצו הארנונה בסיווג "בית קולנוע".

טענות העוררת

3. הנכס משמש בעיקר להקרנת סרטים בתשלום, תוך שימוש בטכנולוגיה חדשנית המאפשרת בחירה ממגוון סרטים ואפשרויות צפיה, למשל דיבוב לשפה אחרת, תוך צפיה באוזניות ללא הפרעה לשאר הצופים.
4. בית הקולנוע כולל 14 אולמות/חללים לצפית סרטים בגדלים שונים, ביניהם השימוש במסכים המקושרים למערכת הזמנת סרטים מבוססת אינטרנט ואפליקציה סולרית ומערכת סאונד מבוססת טכנולוגיית Bluetooth המאפשרת צפיה בסרטים באמצעות אוזניות ללא הפרעה לצופים האחרים. עם זאת, מהות השימוש בנכס אינה שונה במאומה מהנעשה בכל בית קולנוע.
5. המשיב לא טען למחלוקת בעניין התאמת הנכס לסיווג "בית קולנוע" לשימוש הנעשה בנכס אלא רק לגבי משקלם של שימושים אחרים.
6. בכתב התשובה לערר חרג המשיב מגדר המחלוקת. בסעיף 6 עד 15 לכתב התשובה הועלתה טענה

- חדשה לפיה גם השטח המשמש להקרנה אינו ראוי לסיווג "בתי קולנוע". זוהי הרחבת תזית אסורה.
7. בהתאם לממצאי הביקורת, יש לסווג את הנכס כבית קולנוע שכן יותר ממחצית שטח הנכס משמש לצפיית סרטים.
8. הגבי סבן שליט העידה כי שטח הלווי והמזנון משמשים לקבלת קהל ושטחם הוא 60 מ"ר לכל היותר.
9. בנוסף לאולמות לצפייה בסרטים, כולל הנכס שימושים נלווים כגון קופת כרטיסים, חדרי שרותים, מחסן, חדר ציוד טכני, משרדים, לובי לקבלת קהל ומזנון. כמו בכל מקום בילוי ציבורי הנכס כולל שטחי שירות וגם מזנון. הכיבוד המוצע אינו שונה מהמקובל באולמות VIP בבתי קולנוע בארץ.
10. ארועים עסקיים, המתקיימים לעיתים רחוקות, מקובלים בכל עסקי עינוג ציבורי כגון תאטראות, בתי קולנוע וכו'.
11. לא ניתן לנתק את השימוש הנעשה בכל אחד משטחי הנכס מהפעילות העיקרית. הלכה פסוקה היא שיש לסווג נכס לצרכי ארנונה בהתאם לשימוש העיקרי. ראו ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים ואח' נ' עיריית ראשון לציון, ת.א. 2742/98 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, עמ"נ 233/06 תכפ סוכנויות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, בר"מ 10139/05 א.ש. סקסון נ' מנהל הארנונה כפי שמריהו, עמ"נ 13-02-14848 עופר שערים בע"מ נ' ראשון לציון.
12. בהחלטות קודמות קבעה ועדת הערר שאין להפריד בין שימוש עיקרי לפעילויות נלוות לגבי תאטראות וכד'. ראו ערר 140015282 מרכז סוזן דלל, ערר 140014958 תיאטרון גשר.
13. לעניין טענת המשיב שהועלתה רק בשלב כתב התשובה לערר. מסגרת החקיקה היא תקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) תש"ס 2000 המגדירה סיווג נכס בהתאם לשימוש בו. ראו ע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת.
14. בפרשנות צו הארנונה יש להעדיף, סיווג ספציפי ככל שמתאפשר על פני סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". ראו מישל מרסיה בר"מ 4021/09.
15. הן בתשובה להשגה והן בביקורת מצא המשיב כי בנכס שימוש להקרנת סרטים.
16. פעילות הקרנת סרטי קולנוע תוך חוויית בילוי ופופולריות מתארת את מהות פעילות בית הקולנוע, גם על פי ויקיפדיה, כפי שציטט המשיב. בית הקולנוע דנן משתמש בטכניקות הקרנה ושמע חדשות אך אין בכך להוציאו מדגר בית קולנוע.
17. ענף הקולנוע מתפתח עם השנים ויש להתאים את הסיווג לרוח הזמן. מסקנת המשיב אינה נסמכת על מקור משפטי ואינה עולה בקנה אחד עם רוח הזמן ומנוגדת לשכל הישר. ראו בר"מ 15-1676 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה ת"א יפו.
18. אין בצו הגדרה או תנאים לבית קולנוע. חידושי הטכנולוגיה אינם מבטלים את מהותו של העסק כבית קולנוע ואת תרומתו לפעילות הבידור, שימוש אשר המחוקק בחר לעודד.

19. עיריית תל אביב מפרסמת באתר האינטרנט שלה את הנכס כ"מתחם קולנוע חכם".
20. קולנוע הינו אחד השימושים המותרים במתחם התחנה בהתאם להיתר לשימוש חורג במבנים שבמתחם.
- טענות המשיב**
21. עסקינן בנכס בשטח של 475 מ"ר אשר הפעילות המבוצעת בו היא בר מסעדה שבו צופים בתכני וידאו, לא קיים מסך קולנוע ולמעשה מדובר במספר חללים נפרדים בגדלים שונים וקטנים באופן יחסי, בהם קיימים מסכי טלוויזיה גדולים. אין במקום מסכי קולנוע.
22. הישיבה היא דמויי סלון ביתי ומערכת השמע המשובחת המהווה חלק בלתי נפרד מכל קולנוע הוחלפה בהאזנה אישית באמצעות אוזניות. במקום מוגשים מאכלים ומשקאות בדומה לפאב או בר בהם ניתן לצפות במשחקי ספורט או תכני וידאו.
23. למעלה ממחצית הנכס משמש את העוררת לצרכים שאינם לטובת הקרנת סרטים. בנכס נראה קיומם של שימושים נוספים במקום כמו למשל: הגשת מזון, משרדי העוררת וכיוצ"ב, שגם היא שונה באופן ניכר מזו הנהוגה בבתי קולנוע, מחריגה את השימוש הנעשה במקום מזה של בית קולנוע.
24. המצהירה מטעם העוררת אישרה את האמור לעיל.
25. מדו"ח ממצאי הביקורת שערך המשיב עולה כי ישנם הבדלים פיזיים ניכרים בין בית קולנוע רגיל לבין הנכס נשוא הערר.
26. הנכס מהווה מתחם בילוי, חדרי ארוח ואף העוררת מנהלת משטח הנכס פעילות מסחרית משרדית אשר מטות את הכף כנגד טענת העוררת.
27. הפעילות דומה יותר לזו המתקיימת במתחם נכס שנידון בערר 140011104 תשירו קיי בוקס.
28. בהתאם לויקיפדיה תנאי ראשון להיות בית קולנוע היא היותו "מוקרן על מסך מיוחד הנקרא אקרן באמצעות מכונת הקרנה".
29. החוויה הקולנועית כרוכה לא מעט מעצם הישיבה באולם רחב ידיים, בצפייה בסרט המוקרן באמצעות מקרן על מסך קולנוע גדול. פרט לאקרן נהנים צופי הקולנוע ממערכת שמע ייחודית. דברים אלו אינם מתקיימים כלל בנכס. השמיעה היא באמצעות אוזניות.
30. הנכס אינו כולל אולמות הקרנה, אינו כולל מסכי קולנוע, אינו כולל מכשירי הקרנה, מערכות סאונד קולנועיות ואינו דומה חיצונית או פונקציונאלית לקולנוע.
31. תכלית סעיף 3.3.7 לצו הייתה לאפשר לבתי קולנוע עתירי שטח להנות מתעריף מופחת אשר יאפשר הפעלתם בקרבת האוכלוסיה שתוכל להנות ממתחמי בילוי בתעריפים סבירים.
32. הנכס אינו בנוי, ערוך ואינו מיועד לשרת קהל גדול, אלא מהווה מתחם בילוי פרטי ופרטני, ייחודי

ושונה.

33. החדרים משמשים גם לצפיית תכנים כגון סדרות טלוויזיה, משחקי ספורט וכד'.
34. מעיון באתר העוררת ניתן להשתמש במתחם למגוון מטרות כגון ימי כיף וגיבוש, ימי עיון, סדנאות וכד'. בנוסף, הפעילות מתבצעת בעיקר מחוץ לנכס. המודל העסקי הוא הענקת שירותי טכנולוגיה והנכס משמש את העוררת כמשרד ראשי.
35. העוררת לא טרחה להמציא מסמכים המעידים על התפלגות ההכנסות. העוררת יכלה להציג הכנסותיה מהסרטים אותם היא מקרינה לעומת הכנסות אחרות כגון מזנון וכו'.
36. העוררת לא הציגה רשיון עסק. ראו ע"א 143/08 קרצמן נ' שירותי בריאות כללית.
37. המשיב סיווג את הנכס בהתאם לשימוש הספציפי הנעשה בו. נכס מחויב בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג 1992 לפי סוג הנכס, שימושו ומקומו. ראו בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון.
38. אין ממש בטענות העוררת לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג ספציפי ולהעדיפו על פני תעריף שיווי שכן הנכס סווג בהתאם לנעשה בו בפועל.

סיכומי תשובה מטעם העוררת

39. החלטת הועדה בעניין תשירו קיי בוקס שונה בתכלית.
40. אין משקל לפעילויות הנעשות מחוץ לנכס.
41. לגבי פעילויות ימי חברה וכד' התייחסה העוררת בסיכומיה.
42. העוררת לא נזקקת בשלב זה לרשיון עסק מסוג "בתי קולנוע" אלא לרשיון מסוג "מזנון" בלבד. סיווג הארנונה נעשה בהתאם לשימוש בנכס ואין לערבב החלטות המבוססות על דיני רשוי עסקים עם מסקנות מתחום דיני הארנונה.
43. בעניין ע"א 9368/96 מלירסון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק נקבע כי אין לתת לאותו מונח המופיע בהוראות חוק שונות פירוש זהה ואין להסיק מאחד לשני.

דיון והכרעה

אנו דוחים את טענת העוררת בדבר הרחבת חזית מטעם המשיב.

המשיב, בתשובה להשגה, ציין כי בנכס מתקיימים מספר שימושים כאשר בחלק ממנו נעשה שימוש לשם צפיה בסרטים.

העוררת טוענת כי המשיב הרחיב את גרסתו בכתב התשובה כאשר טען כי גם ה"צפיה" בסרטים" אין בה משום בית קולנוע.

העוררת מתייחסת למו"מ שנערך בינה לבין המשיב.

הועדה אינה מעורבת בהליכי מו"מ בין הצדדים ולמדה רק מהתומר ואסמכתאות אשר לפנייה.

מבחינת תשובת המשיב להשגה אין אנו רואים את טענת המשיב בסי' 6 עד 15 לכתב התשובה כהרחבת חזית אסורה.

המשיב טען כי הנכס משמש גם לצפייה בסרטים ולאחר מכן, כי צפיה אין בה כדי להפוך את הנכס לבית קולנוע.

44. לגופו של עניין, אין ספק שלא מדובר בבית קולנוע "קלאסי".

45. בית קולנוע, בעיני האדם הסביר, הוא מבנה עתיר שטח, הכולל אולמות הקרנה, בהם הציבור יכול לצפות בסרטים חדשים היוצאים להקרנה.

46. בית קולנוע מפרסם שעות הקרנה של סרטים והציבור יכול לקנות כרטיסים בהתאם. הצפיה נעשית באולם רחב ידיים, ופתוחה לכולי עלמא ולא למספר מוגבל של צופים.

47. המסכים, בכל בתי הקולנוע הקיימים גדולים ומערכת השמע אינה ספציפית אלא נשמעת באולם כולו, לכלל הצופים.

48. אין ספק כי בתי קולנוע נהנים מתעריף מופחת. מתקין צו הארנונה ביקש לעודד בתי קולנוע על דרך חיובם תחת תעריף ארנונה מופחת.

49. אך, האם העובדות לעיל, כפי שאנחנו מכירים, הן בהכרח הדרך היחידה לסווג נכס כבית קולנוע? האם מתקין צו הארנונה התכוון להעניק סיווג מופחת לנכס כדוגמת הנכס שבנדון?

50. לכך אנו נדרשים בערר זה.

51. הבחינה שעלינו לעשות הינה בהתאם לצו הארנונה של עיריית תל אביב.

52. אין בצו כל פירוט או הגבלה על שטח של בית קולנוע, אין גם הסבר או פרשנות לבית קולנוע.

53. בצו הארנונה של עיריית ירושלים לדוגמא, יש אבחנה בין בתי קולנוע לפי שטח. בצו הארנונה של עיריית תל אביב אין אבחנה דומה.

54. בבחינת מהות השימוש בנכס מצאנו כי :

54.1. יש בנכס חדרי צפיה, החדרים אינם בנויים כבית קולנוע קלאסי, כל אחד יכול להזמין את התוכן שאותו מבקש לראות, את השפה בה הוא מעוניין וכן ההקרנה היא פרטית. הציבור אינו "מוזמן" לכל הקרנה, וכל צופה/אורח יכול לבחור את מספר המשתתפים שיצפו איתו.

54.2. אופייה של הצפיה שונה לחלוטין מהמוכר לנו עד היום.

54.3. הצפיה פרטית, למספר משתתפים. אותם משתתפים יכולים לבחור אם לצפות בסרטי קולנוע, או בתכנים אחרים.

54.4. הנכס מפורסם באתר עיריית תל אביב כ"בית קולנוע חכם".

54.5. הפרסום של הנכס, באתרי האינטרנט, כפי שהציגו הצדדים הינו לצפייה של סרטים.

54.6. הצפיה מבוססת טכנולוגיה חדשנית, לפיה ניתן לצפות במספר רב של תכנים, בשפה לבחירת הצופה. הצפיה נעשית באמצעות אפליקציה, עם אוזניות.

54.7. הטכנולוגיה יכולה להימכר גם לצפיה מחוץ לשטח הנכס, למעשה בכל מקום ניתן לצפות בסרטים באמצעות טכנולוגיה זו.

54.8. אין ספק כי מטרת העוררת היא שהפעילות לא תתקיים רק בשטח הנכס. אך אנו נדרשים לבחון את השימוש בנכס ולא מחוצה לו.

54.9. העוררת לא הציגה בפנינו את התפלגות ההכנסות בנכס.

55. בהתאם לויקיפדיה: "בית קולנוע הוא מקום, בדרך כלל מבנה, המשמש להקרנת סרטי קולנוע. בתי הקולנוע הם לרוב עסק מסחרי, הצפייה בסרט כרוכה לרוב בתשלום ונחשבת לבילוי. הסרט מוקרן על מסך מיוחד הנקרא אקרן באמצעות מכונת הקרנה".

56. בהתאם לויקיפדיה, בית קולנוע הוא עסק מסחרי לכל דבר ועניין. המשיב טוען כי הנכס אינו עונה לתנאי הקבוע בוויקיפדיה כיוון שהסרט אינו מוקרן על אקרן באמצעות מכונת הקרנה.
57. נציגת העוררת הצהירה בפנינו כי החדרים מכילים מקרן, מכשיר הקרנה, מקומות ישיבה שונים, כורסאות וכסאות, שולחנות.
58. המשיב לא סתר עדותה של העוררת.
59. לא מצאנו בוויקיפדיה פרשנות למושג "אקרן". למיטב הבנתנו, אקרן=מסך.
60. בנוסף, לא מצאנו שיש להיצמד לפירוש הדווקני הקבוע בוויקיפדיה. לצורך ההשוואה, ה"דרייב אין" שהיה בשנות ה-80, לא היה ממוקם בתוך מבנה ואין ספק כי שימש כבית קולנוע.
61. הוכח לנו כי מהות השימוש בנכס היא לצפיה בסרטים, לבילוי.
62. עסקינן בבית קולנוע חדשני, חכם, המקרין סרטים לצורך בידור לקוחותיו. לקוחות המשלמים עבור צפיה בסרטים המוקרנים, באמצעות טכנולוגיה חדשנית.
63. מלבד אולמות הצפיה בסרטים, כולל הנכס שימושים נלווים כגון קופת כרטיסים, חדרי שרותים, מחסן, חדר ציוד טכני, משרדים, לובי לקבלת קהל ומזנון.
64. לא מצאנו שיש לפצל את השימושים הנלווים שכן מדובר בשימושים אשר נלווים לעסק העיקרי.
65. העוררת טוענת, וטענה זו לא נסתרה כי הנכס משמש לעיתים רחוקות לארועים. נציין כי אין זה שונה מבתי הקולנוע הקלאסיים כיום בהם נערכים לעיתים ארועים שונים כגון ימי עיון, ימי הולדת, ארועי חברה וכד'.
66. זאת ועוד, דו"ח הפיקוח מטעם המשיב, בנכס, מחזק את עמדתנו כי הנכס משמש לצפיה בסרטים.
67. מה גם, בתשובת המשיב להשגה, ציין זה כי הנכס משמש לצפייה בסרטים ושימושים נוספים.
68. לו הייתה מציגה העוררת בפני הוועדה את פילוג ההכנסות היינו יכולים ללמוד אם עיקר ההכנסות הינן מהצפייה בסרטים, ממכירת האוכל במקום או ממכירת הטכנולוגיה מחוץ לנכס.
69. מאידך, אין קביעה כלשהי, בדיון או בפסיקה, לפיה הכנסות בית קולנוע יהיו בעיקרן ממכירת הכרטיסים.
70. המשיב לא דרש מהעוררת להמציא דו"ח הכנסות. זאת אנו למדים מהראיות שהוצגו בפנינו.
71. אנו בוחנים את השימוש בנכס בהתאם לראיות שהונחו בפנינו. גם אם היה מוכיח המשיב שעיקר ההכנסות הן ממכירת שתיה ופופקורן לא בטוח שדעתנו היתה שונה.

72. בתי הקולנוע הקלאסיים אינם משתכרים ממכירת כרטיסים לטרטים בלבד. ודאי, ומן המפורסמות, שמכירת מוצרים נלווים כגון פופקורן, שתיה, אביזרי שיווק לקידום סרטים, נמכרים אף הם בבתי הקולנוע השונים ולא מן הנמנע שמירב ההכנסות אינן ממכירת כרטיסים.

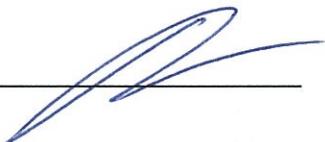
73. לאור האמור לעיל, מצאנו שיש לקבל את הערר.

74. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.5.2018

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140016950
140015413
140015367

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יעקב הרשטר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכסים המוחזקים על ידי העורר ברחוב רופין 10 וברחוב אבן גבירול 156 בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000134957 ונכס מס' 2000258987 (להלן: "הנכסים").

ביום 8.11.2017 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

בתום דיון ההוכחות המליצה הועדה לצדדים לנסות ולסיים את התיק בפשרה.

הצדדים לא צלחו להגיע להסכמות והוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

1. דיון והכרעה

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 1.2. הנכסים סווגו בהתאם לסעיף 1.1.1 ד' לצו הארנונה.
- 1.3. אין ספק שמדובר בנכסים למטרת מגורים ושאיש לא התגורר בנכסים בתקופה שבמחלוקת.
- 1.4. העורר טוען כי הנכסים היו ועדיין לא ראויים לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודה.
- 1.5. המשיב טען, ובצדק, כי טענה זו נטענה בפני המשיב זמן ניכר מהמועדים הקבועים לכך בדין.
- 1.6. לגופו של עניין, גם לאחר בחינת הראיות והמסמכים כפי שהונחו בפנינו מצאנו כי הנכסים לא עומדים בפטור לפי סעיף 330.
- 1.7. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

- 1.8. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס

שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

1.9. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

עת"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

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

1.11. בהתייחס לנכס ברחוב אבן גבירול 156, נמצא כי הנכס אכן מוזנח אך לא הרוס במידה שאי אפשר לשבת בו כקביעת הסעיף.

1.12. לנכס קירות, חלונות, ריצוף.

1.13. בנכס ציוד רב שמאוחסן בו. גם מטעם זה לא ניתן לתת לנכס פטור.

1.14. נכס, המשמש לאחסנה של ציוד, לא ניתן לטעון לגביו כי לא עושים בו שימוש, שכן האיתחוסן הוא שימוש.

1.15. גם לגבי הנכס ברחוב רופין 10 מצאנו כי מדובר בנכס מוזנח אך לא הרוס.

1.16. הנכס כולל ריצוף, קירות וחלונות.

1.17. בנכס קיים ציוד רב ובין היתר מיטה, ארונית, כסא וספה.

1.18. אין חולק כי בשני הנכסים קיימים ליקויים, כי הם מוזנחים וכי יש צורך לשפץ אותם.

1.19. מצאנו כי ליקויים אלו אינם עולים לכדי הרס או נזק אשר מונעים כל שימוש בנכסים ואכן

בפועל, נעשה שימוש בהם.

1.20. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.5.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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' זיו רינד, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: מארק שיפמן עו"ד
טל ספיר עו"ד
גיא שטורם עו"ד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דן עניינו בחיוב העוררים בחלק יחסי מחדר שרותים הנמצא בנכס ברחוב השלושה 2 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העיריה כחשבון מס' 10820863 (להלן: "הנכס").

העוררים טוענים שיש להורות על הפחתת שטח השירותים שכן זהו שטח משותף.

במסגרת הדיון המקדמי עלו טענות נוספות אך הצדדים הגיעו להסכמות וכל שנותר בפני הוועדה להכריע הוא בסוגיית חיוב החלק היחסי בשירותים.

הצדדים בחרו שלא לנהל הליך הוכחות והתיק נקבע לסיכומים.

משהגישו הצדדים את סיכומיהם, התיק בשל להחלטה.

דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים אנו בדעה כי יש לקבל את טענת העוררים.

2. בענייננו מוקד הדיון הינו האם האמור בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה חל בענייננו או שמא עסקינן בשטח אשר אינו "שטח משותף" ולפי הגדרת המשיב "שטח המוחזק במשותף" בגינו יש לשלם ארנונה.

3. סעיף 1.3.1 ח' קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על

ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

4. לשון הסעיף מתווה את הדרך בה יש לבחון את הסוגייה כאמור. ראשית, יש לבחון האם שטח השירותים הינו "שטח משותף". על מנת להכריע בסוגייה זו נפרט את המצב העובדתי שאינו שנוי במחלוקת:

4.1 מדובר בחיוב העוררים בארנונה בגין חלק יחסי משטח השירותים הקומתיים.

4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.

4.3 השירותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררים.

4.4 בקומה יש מספר מחזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשירותים.

4.5 לעוררים אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.

4.6 השירותים אינם נעולים.

4.7 האחריות לתפעול ונקיון השירותים אינה של העוררים.

5. העובדות, המוסכמות על ידי הצדדים, מלמדות כי העוררים אינם הנהנים העיקריים. שטח השירותים אינו מסופח, סגור או משולט לטובת העוררים. השירותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררים ונמצאים באחריות חברת הניהול או כלל הדיירים בבנין, ובכל מקרה, לא באחריותם הבלעדית של העוררים.

6. נציין כי הטענה שהעלה המשיב בסיכומים מטעמו לעניין הוראות מתקני תברואה תש"ל 1970, נטענו בהרחבת חזית אסורה. המשיב לא העלה טענה זו בתשובה להשגה שהוגשה מטעמו, לא בתשובה לערר וכן ויתר זה על הליך דיון הוכחות. העלאת טענה זו בשלב הסיכומים אינה מותרת ועל כן הועדה לא נדרשת להתייחס לטענה זו. מדובר בהרחבת חזית אסורה.

7. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח בנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבנין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספת

לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

8. המשיב הפנה בסיכומיו לע"ש (מחוזי ת"א) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א- יפו, שם מדובר על נכס אחד, עם כניסה אחת, אותו שכרו 2 שוכרים. השטח המשותף המוזכר בפסק הדין מתייחס לשטח משותף בתוך הנכס אותו שכרו השוכרים. אין זה המקרה בעניינו.

ראו בעניין זה את עמ"נ 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן ז"ל, החלטתו של כבי' השופט בכר "אין מקום להתערב בהחלטת ועדת הערר שקבעה כי חדרי הנוחיות הנמצאים מחוץ למשרדי המשיבים במסדרון הקומתי הם "שטח משותף" הפטור מארנונה".

9. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררים לא מחזיקים ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררים להתקבל.

10. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

11. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

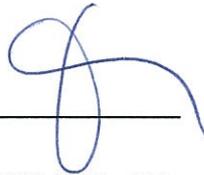
ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.5.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: אייל קיטון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' רדינג 9 תל-אביב, הוא מסווג בסיווג מגורים, ושטחו 213.64 מ"ר.
עסקינן בדירה בקומת קרקע בבניין מגורים דו קומתי. הבניין בנוי כבניין "רכבת". הדירה הורחבה ע"י העורר לפני ולאחור, והוסף לה מרתף תחת כל היקף הנכס המורחב.
2. בהשגה כמו גם בערר, העלה העורר מספר טענות, אך במהלך הדיונים שהתקיימו בפנינו הוא ויתר על חלק מטענותיו, ועפ"י הצהרתו מיום 8.8.17 שניתן לה תוקף של החלטה נותרו במחלוקת 2 שאלות:
(1) האם כטענת העורר יש לפצל את חיוב הנכס בהתאם לשנת הבניה של כל חלק ממנו, כך שחלקו יחוייב לפי סוג בניין ה', דהיינו בניין שגמר בנייתו עד 1939, וחלקו האחר – לפי סוג בניין ח (+א), דהיינו בניין שגמר בנייתו משנת 1992 ואילך, או כטענת המשיב, יש לחייב את כל שטח הנכס לפי סוג בניין ח (+א).
- (2) העורר טוען שיש לחייב את שטח המרתף בשיעור של 75% בלבד משטחו, עפ"י סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה.
המשיב טוען שסעיף זה של צו הארנונה חל, עפ"י הגדרת צו הארנונה, רק על "וילות", ומאחר שדירת העורר אינה וילה, הוא לא יחול עליה.
ביום 8.8.17 הסכימו הצדדים כי המחלוקת ביניהם לעניין חלותו או אי חלותו של סעיף 1.3.1 ה' על הנכס נשוא הערר, "תוכרע עפ"י החלטה שתתקבל ע"י ביהמ"ש העליון בפס"ד חרחס" (31495-03-13 חרחס נ. עיריית ת"א) הדן באותה סוגיה.
3. בנסיבות אלה נותרה להכרעתנו השאלה לפי איזה סוג בניין יש לחייב את הנכס בארנונה.

טענות העורר:

4. העורר טוען שיש לפצל את חיוב שטח הנכס כך שהשטח המקורי של הבניין שהיה 65.62 מ"ר, יחויב לפי שנת הבניה כסוג בניין ה' כבעבר, ורק יתרת השטח, שהיא ההרחבה של הבניין, תחוייב לפי שנת גמר הרחבת הנכס (2016) כסוג בניין ח (א +).

5. לטענת העורר ההרחבה בוצעה כאשר השטח המקורי של הנכס לא נהרס אלא רק שופץ והורחב לפניו ולאחור והוסף לו מרתף תחת כל היקף הנכס המורחב. לטענתו עפ"י סעי' 9 א' לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג 1992 (להלן "חוק ההסדרים"), אין לשנות סיווג משנה של נכס שנעשה בו שיפוץ ולהעלות את סכום הארנונה בגין החלק ששופץ, בהבדל משטח שנוסף לנכס עקב השיפוץ שאז רשאית המועצה להטיל על החלק הנוסף ארנונה לפי סיווג המשנה המתאים למועד שלאחר התוספת. כוונת חוק ההסדרים הייתה לעודד שיפוצים ולא לתת תמריץ שלילי לשיפוץ בניינים קיימים. לפיכך טען העורר יש לחייבו בארנונה בגין 65.62 מ"ר של בנייה ישנה ורק את יתרת השטח, כבניה חדשה.

6. ביחס לטענת המשיב כי בהיתר הבנייה צויין "הריסת בנייה קיימת" טוען העורר, כי החלטת הועדה המקומית כיצד להגדיר את עבודת השיפוץ בהיתר הבנייה, אינה רלבנטית להכרעה במחלוקת בין הצדדים מה עוד שבעניין זה בתנאים המיוחדים להיתר מצויין "הדירה המורחבת". בהתאמה, מתוכניות ההיתר (בגרמושקה) עולה שהדירה לא מיועדת להריסה, שכן נותרו בה קירות, עמודים ותקרה, שלא מיועדים להריסה.

7. העורר מוסיף כי הפטור מארנונה בזמן הבנייה ניתן לנכס בהתאם לסעי' 330 לפק' העיריות, בגין היותו נכס שאינו ראוי לשימוש.

טענות המשיב

8. היתר הבנייה ניתן לאחר שנבחנו כל התוכניות, וברור שאם לא היה מדובר בהריסה, לא היה נכתב בהיתר הבנייה "הריסה". מקום שבו יש רק הרחבה שאינה כוללת הריסה, היתר הבניה לא כולל את המונח "הריסה".

9. המצב העובדתי מלמד שהנכס נהרס ונבנה מחדש.

10. העורר לא הציג חוזה עבודה עם קבלן המלמד על היקף העבודות ולא מסמכים אחרים התומכים בגרסתו, ולכן לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו.

11. הפרשנות של העורר לסעיף 9 א' לחוק ההסדרים אינה נכונה. הבניין לא עבר שיפוץ, אלא נהרס כליל ונבנה מחדש, ולכן הוא סווג מחדש מיום גמר הבנייה.

12. ניתן להקיש מנכס הנמצא במצב מעטפת ללא עבודות התאמה פנימיות. נכס כזה נחשב ל"לא בניין" ולכן אין לחייבו בארנונה. על אחת כמה וכמה בענינו מקום בו לשטח הישן אפילו לא הייתה מעטפת שלמה.

דיון ומסקנות

13. סעיף 9 א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) התשנ"ג-1992 קובע כדלהלן:

(א) לא תשנה מועצה סיווג משנה של נכס שנעשה בו שיפוץ, באופן שיש בו העלאה של סכום הארנונה שהיה מוטל על אותו נכס לפני חוק זה אילולא השיפוץ.

(ב) נוסף לנכס שטח עקב שיפוץ שנעשה בו, רשאית המועצה, על אף האמור בסעיף קטן (א) ובכפוף להוראות חוק זה, להטיל ארנונה על השטח הנוסף לפי סיווג המשנה המתאים לאחר השיפוץ."

ואילו סעיף 1.3.3 לצו הארנונה קובע:

"נוסף לבניין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמר הבניה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי מועד ביצוע השיפוץ".

14. מעדותו של העורר עולה כי בשלב הבנייה אריחי הרצפה פורקו. באשר לקירות – פורקו הקירות הפנימיים והקירות שבחזית ובעורף. נותרו שני הקירות הצדדים "כי הם הקירות הגובלים בשתי הדירות שלצד הדירה שלנו. התקרה שנתרה היא רצפת השכן שמעלינו כולל הקירות של התקרה. גם כל עמודי הבניין נותרו בעינם".

מתיאור זה של העורר עצמו עולה שנשארו בנכס רק אותם אלמנטים שלא ניתן להרוס מבלי לפגוע בבניין עצמו, או בדירות הגובלות בדירת העורר.

דהיינו: עמודים תומכים, שני קירות השכנים והתקרה המשמשת רצפה לדירה שמעל דירת העורר.

גם תשתיות הדירה נהרסו ונבנו מחדש, וגם הרצפה הוסרה לחלוטין. המסקנה מהמתואר לעיל היא שמדובר בנכס שנהרס כליל, ונבנה מחדש.

15. משהגענו למסקנה כי לא עסקינן בשיפוץ אלא בהריסה ובניה מחדש, של כלל התשתיות והקירות החיצוניים למעט שני קירות השייכים לדירות הגובלות בדירת העורר, לא ניתן להתעלם גם מהאמור בהיתר הבניה.

בהיתר הבניה נאמר "הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע... ובנייתה מחדש בצורה מורחבת...".

בנסיבות העניין, מקובלת עלינו טענת המשיב כי היתר בנייה זה הכולל את הריסת הדירה הקיימת – הישנה, ניתן לאחר שנבחנו כל התוכניות והגרמושקה שזכו לאישור מדויק מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

16. נוכח העובדה שהנכס הישן נהרס לחלוטין, בוטלה ב- 25.5.15 יחידת שומת הארנונה של הנכס הישן, וחיוב הארנונה בגינו בוטל. כאשר הושלמה בניית הדירה, נפתח בגין הנכס החדש חשבון ארנונה חדש לחלוטין.

17. משהגענו למסקנה שאין מדובר בנכס ששופץ, אלא בנכס שנהרס ובמקומו נבנה נכס חדש, ממילא אין להחיל על הנכס את סעיף 9 א' לחוק ההסדרים וגם לא את סעיף 1.3.3 (ב) לצו הארנונה, סעיפים שעניינם שיפוץ של נכס קיים.

18. עובדות דומות וכמעט זהות לעובדות הערר דנן נדונו בערר 140012435 רפאלי אדמונד (מוני) נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו. הערר נדחה ברוב דעות.
ערעור שהגיש העורר לביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים – נדחה.
(עמ"נ 4783-03-17 רפאלי נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א)
בהמשך גם נדחתה בקשת רשות ערעור שהגיש העורר לביהמ"ש העליון (בר"מ 10047/17 רפאלי אדמונד (מוני) נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו)
מאחר שכאמור עובדות הערר דנן דומות וכמעט זהות לערר רפאלי אדמונד, ההלכה שנקבעה בהליכים הנ"ל יפה גם לענייננו ונוכח פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי וביהמ"ש העליון יש להחיל אותה גם על הערר דנן.

19. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר, בכל הנוגע לסוג ושנת הבניין ולפיהם יש לחייב את הנכס דנן בארנונה.

20. באשר למחלוקת בין הצדדים לגבי חיוב שטח המרתף הרי ביום 8.8.17 ניתן כאמור תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה: "המחלוקת בין הצדדים לגבי הנחת ארנונה למרתפים תוכרע עפ"י החלטה שתתקבל ע"י ביהמ"ש העליון בפס"ד חרחס שהוזכר לעיל" (הליך 31495-03-13 חרחס נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א) אין לנו אלא לחזור על החלטה זו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10/5/2018.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העוררת: לאומית שירותי בריאות אגודה עותומאנית 1600/99

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנו, הינם נכס בשפרינצק 19 (ח-ן 2000279698) (להלן: "הנכס בשפרינצק 19"), נכסים במגן אברהם 23 (ח-ן 2000370477 וח-ן 2000370485) (להלן: "הנכסים במגן אברהם 23"), ונכס בשפרינצק 21 (ח-ן 2000279718) (להלן: "הנכס בשפרינצק 21").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1 הגדלת השטח לחיוב - הנכס בשפרינצק 19

- 2.1.1 החיוב בגין הנכס הוגדל ב-157 מ"ר, על אף שלא בוצע כל שינוי בנכס או בשטחו.
- 2.1.2 המשיב הציג שתי מדידות, האחת משנת 2012 שצורפה לתשובה להשגה, והשנייה משנת 2006 שצורפה לתצהיר מטעם עד המשיב. השוואה בין שתי המדידות מלמדת כי לא חל כל שינוי בשטח הפיזי של הנכס, אלא רק בגודל השטח לחיוב.
- 2.1.3 המשיב נמנע מהבאת המודד לעדות, והוועדה קיבלה את התנגדות העוררת לצרוף המדידות כראיה לאמיתות תוכן.
- 2.1.4 הראיה היחידה שנמצאת בפני הוועדה לעניין השטח לחיוב הוא דו"ח הביקורת של מר ענקי, המאשר את גרסת העוררת, כי השטח לחיוב היה ונשאר 1,031 מ"ר בלבד.

2.2 הגדלת השטח לחיוב - הנכסים במגן אברהם 23

- 2.2.1 החל משומת 2013 הוגדל החיוב בגין הנכסים ב-22 מ"ר, על אף שלא בוצע כל שינוי בנכס או בשטחו.
- 2.2.2 המשיב לא צירף מדידות, המבססות את ההחלטה להגדלת השטח.

2.2.3. הראייה היחידה שהוגשה על ידי המשיב, היא דו"ח ביקורת של מר ענקי מיום 25.4.13 (קרי: לאחר מועד הגשת הערר), בו ציין מר ענקי מפורשות, כי "אין שינוי משני ביקורות קודמות במקום משנת 2010", ומכאן, שדו"ח הביקורת של מר ענקי תומך בעמדת העוררת כי לא חל שינוי בנכס, ואין כל הצדקה להגדלת החיוב.

2.3 שינוי סיווג - שפרינצק 21

2.3.1. הסיווג של 2,081 מ"ר מתוך כלל שטח הנכס בסך 3,311 מ"ר, שונה מ"מרפאות" ל"משרדים".

2.3.2. ראשית, על פי דו"ח הביקורת מתאריך 11.11.13 והמדידה שצורפה לדו"ח, עולה כי שטח הקומות שצוינו כ"משרדים", מסתכם ב- 2,073 מ"ר ולא 2,081 מ"ר.

2.3.3. שנית, לא חל כל שינוי בשימוש בנכס, ולא נסתרו עדויות עדי העוררת, לפיהן השטח האמור משמש למתן שירותי רפואה, כי יושבים בו, בין היתר "אגף רפואה שאחראי על כל נושא רפואי, רופא ראשי, רוקח ראשי, פסיכיאטר ראשי", כי "בימנו טיפול במבוטחים לא נעשה רק באמצעות טיפול פיסי, הטכנולוגיה מאפשרת לנו לטפל במבוטחים ... לבחון המלצות לטיפולים רפואיים, להחליט איזה תרופה מגיעה או מתאימה..", וכי בשטח האמור "יושבים רופאים, אחיות, רוקחים שעוסקים באופן שוטף במתן שרות רפואי".

2.3.4. הסיווג הנכון ביותר עבור הנכס הוא סיווג של "בתי חולים או קופת חולים", שנועד למבנים המשמשים כמרפאה של קופת חולים, כהגדרתה בסעיף 34 לפקודת בריאות העם – 1940, שם הוגדרה מרפאה כ"מקום שאיננו בית חולים הטעון רישום לפי פקודה זו, או חלק ממנו והמיועד להגשת שירותי רפואה, רפואת שיניים וסיעוד, לרבות טיפול יום וטיפול לילה, להשגחה למטרות אלה על חולים, ועל נשים בזיקה להריון ושיקום."

2.3.5. יש להעדיף סיווג ספציפי, אשר מתאים יותר לנכס מבחינת הלשון והתכלית על פני סיווג שגור.

2.3.6. גם אם חלק מהחדרים אינם משמשים במישרין לרפואה, הרי שחל בנדון הכלל בדבר "הטפל הולך אחרי העיקר".

2.3.7. אין כל הצדקה לשינוי סיווג הנכס, שעה שלא השתנה השימוש הנעשה בנכס.

2.4 שלילת פטור לפי סעיף 5 (ז) לפקודת מסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין), 1983 (להלן: "פקודת הפיטורין")

2.4.1. יש לבטל את שלילת הפטור משטח של 108 מ"ר בשפרינצק 19; שטח של 226 מ"ר בשפרינצק 21; שטח של 22 מ"ר במגן אברהם 23; ושטח של 9 מ"ר במגן אברהם 23, בתואנה ששירותי בריאות נוספים (להלן: "שב"ן") אינם חוסים תחת חוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד – 1994 (להלן: "חוק הבריאות").

2.4.2. ראשית, כפי שהוכח, וכמפורט להלן, לא כל השטחים הנטענים משמשים לצורכי שב"ן:

2.4.2.1. שפרינצק 19

שטח של 50.22 מ"ר בקומת המרתף משמש לתחזוקת המבנה ושטח של 57.54 מ"ר בקומה השלישית, משמש בעיקרו לרפואה מונעת, בהתאם לסעיף 6(א)(1) לחוק הבריאות, כך גם עולה מדו"ח הביקורת של מר ענקי מיום 12.11.13.

2.4.2.2. שפרינצק 21

2.4.2.2.1. שטח של 137.81 מ"ר בקומה 3 (מוקד שימור והפקה), ושטח של 79.98 מ"ר בקומה 3 (מחלקת השיווק), משמשים בעיקרם את הקופה למטרותיה ולא למטרות שב"ן.

האם מישהו מעלה בדעתו כי אין לקופת חולים מחלקת שיווק ושימור לקוחות? מדובר בחלק בלתי נפרד מפעילות הקופה לפי חוק הבריאות. מוקד שימור והפקה מטפל בהוראות קבע של לקוחות הקופה. בעניין זה לא נסתרה עדות הגב' יעל נבון לעניין שטחים המשמשים את הקופה למתן שירותים רפואיים, גם אם לא באופן ישיר (ראה: פסק דין בעניין בר"מ 2970/15 מכבי שירותי בריאות נ' מנהל הארנונה בעיריית גבעתיים (פורסם בנבו, 31.10.2016)), (להלן: "פסק דין מכבי").

2.4.2.2.2. גם אם השטחים הנ"ל משמשים בחלקם למטרות שב"ן, מדובר בשימוש זניח (כפי שהעידה הגב' יעל נבון) והטפל (שב"ן) הולך אחר העיקר (סל הבריאות).

2.4.2.3. שפרינצק 21

2.4.2.3.1. לגבי השטח של 8 מ"ר, נכון למועד שומת 2013 לא ישב בתחומי הנכס כל נציג של חברת "ניו קופלי".

2.4.2.3.2. בעבר סופקו באחד החדרים, כפעמיים בשבוע, שירותים על ידי נציג "ניו-קופלי", לעובדי לאומית בקבלה ומסירה של רכבי ליסינג המשמשים את עובדי לאומית, אך גם השירות הזה לא מצדיק ביטול של הפטור, מאותו נימוק שצוין בפסק דין מכבי.

2.4.2.4. מגן אברהם 23

2.4.2.4.1. לגבי השטח של 9 מ"ר, לא נעשתה בדיקת שימושים עובר להוצאת השומה מושא ערר זה. בנכסים אלה ביצע נציג העירייה ביקור בשנת 2013 לאחר הגשת ערר זה.

2.4.2.4.2. מתוך דו"ח אשר צורף לתצהיר המשיב, נלמד לראשונה כי נטען שקיים שטח אשר שימש בעבר את חברת "פרטנר" (טענה המוכחשת מכל וכל), אך יחד עם זאת מציין נציג המשיב בממצאי הביקורת שערך ביום 29/09/2013 כי: "החדר שהיה מוחזק ע"י פרטנר הוא ריק מכל חפץ ואדם, והנכס כבר לא משמש את חברת 'פרטנר'", כך שאין בדל ראייה לכך שהנכס שימש את "פרטנר" ולא היתה כל הצדקה לביטול הפטור לגבי שטח של 9 מ"ר.

2.4.2.4.3. אין לאפשר למנהל הארנונה להטיל חיוב על בסיס שמועות, ואין לאפשר הטלת חיוב ללא בסיס עובדתי מינימאלי כאשר מדובר בשינוי המצב הקיים שהיה נהוג במשך שנים רבות.

2.4.3. שנית, הטענה כי פעילות שב"ן איננה חוסה תחת חוק הבריאות, משוללת כל יסוד, וזאת מן הנימוקים שלהלן:

2.4.3.1. המחלוקת מתמקדת באישור משרד הפנים מיום 10.6.04 שצורף כנספח להשגה, הקובע כי הפטור יחול על כל נכסי לאומית "המשמשים את הקופה לצרכי מתן שירותים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי".

2.4.3.2. מנכ"ל משרד הפנים התייחס לשירותים על פי חוק הבריאות, ובשום מקום לא נאמר כי מדובר בשירותים לפי "סל הבריאות", בנוסח המצמצם, כפי שנטען על ידי המשיב.

2.4.3.3. ניסיון המשיב לצמצם את הפטור גם עומד בסתירה להלכה של בית המשפט העליון בעניין בג"ץ 4339/04 עיריית פתח-תקווה נ' שר הפנים (פורסם בנבו, 13.07.2005) וכפי שאושרר לאחרונה במסגרת פסק דין מכבי.

2.4.3.4. שירותי בריאות נוספים (שב"ן) מהווים את "הרובד השני" של שירותי הבריאות, לפי חוק הבריאות וחלים מתוקף סעיף 10 לחוק הבריאות (דוד א' פרנקל, "הזכות לשירותי בריאות – יישומה בישראל", משפט ועסקים ו' התשס"ז (2007) 249-257 ע' 273-272, לפיו מדובר ב"זכות מכח חוק ביטוח בריאות ממלכתי לקבל שירותי בריאות שאינם כלולים בסל הבריאות").

2.4.3.5. פעילות השב"ן מבוצעת בפיקוח צמוד ובאישור של שר הבריאות (ס' 10(א) ו-10 (ז) לחוק הבריאות). תוכנית השב"ן הינה מסמך פומבי, המפורסם מכח תקנות ביטוח בריאות ממלכתי (תכנית לשירותים נוספים ושינויים בה), תשנ"ט-1998, ומופיע בין היתר, באתר האינטרנט של קופת החולים. יודגש, כי מדובר בפעילות שלא למטרת רווח, והתנאים להכרה הקבועים בס' 25 לחוק הבריאות, לרבות פעילות קופת החולים כמלכ"ר, תקפים גם בכל הנוגע לתוכנית השב"ן. מנגנון השב"ן מהווה הסדר של איזון משותף הדדי ונשען על מקורות עצמאיים ולא על כספי "סל הבריאות", וכל ההכנסות שמתקבלות מכח השב"ן משמשות למימון כלל הוצאות תוכנית השב"ן (ר' סעיף 10 (ב) ו-10 (ו) לחוק הבריאות).

2.4.3.6. מנגנון השב"ן מאפשר לחברי קופת החולים לרכוש סל שירותי בריאות נוספים, בתחומים רבים חיוניים ומגוונים, לרבות תרופות שונות, בדיקות הריון, אביזרים רפואיים, טיפולים תומכי כאב ועוד.

2.4.3.7. שירותי רפואה משלימה, שהם רק חלק קטן מכלל השירותים שניתנים לפי תוכנית השב"ן, הם חלק מתוכנית השב"ן, טיפולים אלו חדרו זה מכבר ללב ליבו של הקונצנזוס של הרפואה הקונסרבטיבית, ומהווים שירותי בריאות על פי חוק הבריאות לכל דבר ועניין. כך, למשל, נושא הטיפול בכאב לחולים במחלות שונות, לרבות מחלות ממאירות, נעשה בשילוב רפואה טבעית. ראו לעניין זה פסק דינו של בית הדין הארצי תיק עב"ל 419/06 **עורקבי נ' המוסד לביטוח לאומי** (פורסם נבו, 7.7.10), וכן בב"ל (אזורי ת"א) 2376/06 **עומיסי נ' המוסד לביטוח לאומי** (פורסם בנבו, 28.10.2007).

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. הגדלת שטח לחיוב - הנכס בשפרינצק 19

3.1.1. בהתאם לביקורת שנערכה בנכס, נמצא כי שטח הנכס הינו 1,188 מ"ר, ולא 1,031 מ"ר.

3.1.2. הגדלת השטח מתבססת על מדידה שנערכה בנכס, כעולה מתשריט העירייה מיום 30.5.12.

3.1.3. כבר ביום 11.11.12 הודע לעוררת כי שטח הנכס בהתאם למדידה הינו 1,188 מ"ר.

3.1.4. טענת העוררת כנגד השטח לחיוב לא ברורה, לאור העובדה שהיא בעצמה צירפה להשגה מטעמה שרטוטים של הנכס, מתאריך 30.5.12 המוכיחים כי שטח הנכס לחיוב עומד על 1,187.94 מ"ר.

3.1.5. אם סבורה העוררת כי שטח הנכס אינו נכון, עליה הנטל להציג מדידה נגדית של הנכס, להוכחת טענתה באשר לשטח הנכון.

3.2. הגדלת השטח לחיוב - הנכסים במגן אברהם 23

3.2.1. הגדלת השטח מ-760 מ"ר ל-782 מ"ר בוצעה כבר בשנת 2011.

3.2.2. אין מקום לאפשר לעוררת להעלות טענה להגדלת שטח שלא רק שבוצעה כבר בתחילת שנת 2011 ולכן לא רלוונטית לערר דנן, אלא היא גם טענה שמועלית לראשונה בשלב הסיכומים ועל כן מהווה הרחבת חזית אסורה.

3.3. שינוי סיווג - הנכס בשפרינצק 21

3.3.1. בדיון ההוכחות העידה מטעם העוררת גבי יעל נבון, כי בשטח של 2,081 מ"ר נמצאת ההנהלה הראשית של הקופה ואגף השיווק, ובנוסף מתבצעת כניסה לתיק רפואי של לקוח מבלי להיפגש אתו. לטענתה במקום יש אגף רפואה שם יושבים "רופאים, אחיות, רוקחים שעוסקים באופן שוטף במתן שרות רפואי". בנוסף העידה גבי נבון, כי בשטח האמור מתנהלים גם דיוני ועדות ערר אליהם מגיעים לעיתים גם מבוטחים, וכי "הרופאים לא תופסים 2,000 מטר, יש גם אגפים שונים בהם יושבים עובדים שאינם בעלי הכשרה רפואית והם עוסקים באדמיניסטרציה. אין בשטח האמור בשפרינצק 21 מכשור רפואי ולא נערכות שם בדיקות פיזיות של מבוטחים".

3.3.2. חיוב שטח העומד על 1,855 מ"ר נעשה כדין. מדובר בשטח המשמש למשרדים, אין קבלת קהל לשם בדיקה רפואית, הוועדה מורכבת מהמון אנשים, ביניהם רופאים, ועו"ד, על מנת להחליט האם הלקוח זכאי לקבל תרופה או טיפול רפואי מחוץ לסל הבריאות. מדובר במשרדים ומשם יורדות כל ההנחיות של הקופה בנושא מדיניות רפואית בהתאם להנחיות משרד הבריאות, ואין בעובדה שהמשרדים והנושאים המטופלים באגף זה על ידי רופאים כדי לשנות לסיווג מרפאות. לפיכך, הסיווג המתאים לשימוש הנעשה בפועל הינו "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

3.3.3. השטח המשמש את אגף הרפואה הינו שטח של 212 מ"ר בלבד (העוררת לא הוכיחה אחרת), ללא קבלת קהל לשם בדיקה רפואית.

3.3.4. צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע בסעיף 3.2 כי כל בניין שאינו משמש למגורים, יסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר" בהתאם לתעריף באותו סעיף, למעט אותם חריגים הנכנסים לגדר אחד מהסיווגים המיוחדים הקבועים בסעיפיו הקטנים של סעיף 3.3 לצו (ראו עתי"מ (ת"א) 1905/05 **החברה להגנת הטבע נ' עיריית תל אביב יפו**).

3.3.5. במסגרת אותם סיווגים מיוחדים הקבועים בסעיף 3.3 לצו, ואשר זוכים לסיווג שונה מהסיווג הקבוע בסעיף 3.2, הינו זה הקבוע בסעיף 3.3.27 לצו, לפיו "שטח מבנה המשמש באופן בלעדי כבית חולים ציבורי או כמרפאה של קופת חולים יחויב בתעריף של 157.73 למ"ר לשנה, בכל האזורים".

3.3.6. חיוב נכס בארנונה כללית, נעשה בהתאם לאזור, סוג הבניין, השימוש והשטח, וכלל אינם נקבעים עפ"י סוג המחזיק. לפיכך גם במקרה שהמוסד המחזיק בנכס הוא תאגיד שפועל למטרות ציבוריות וללא כוונת רווח, חיוב הארנונה נקבע בהתאם לשימוש הנעשה בנכס.

3.3.7. המשיב ביצע כבר את הפיצול הנכון ולשטח המשמש למרפאות ניתן סיווג של מרפאות, ואילו לשטח בו מתבצע שימוש של משרדים וכלל אין מרפאות לא ניתן לסווג בסיווג המופחת של מרפאות.

3.4 ביטול הפטור לשטח של 108 מ"ר בשפרינצק 19

- 3.4.1 השטח של 108 מ"ר לא זוכה בפטור, מכיוון שהשטח משמש למשרדי רפואה משלימה (50 מ"ר בקומת המרתף, ו- 58 מ"ר בקומה 3).
- 3.4.2 היות ובביקורת שבוצעה ביום 12.11.13, התברר כי בשטח של 50 מ"ר בקומת המרתף לא מתקיימת פעילות של רפואה משלימה, ניתנה הוראה להעניק פטור חלקי מתשלומי ארנונה עפ"י סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין גם בגין 50 מ"ר אלה.
- 3.4.3 שטח המשמש לפעילות שאינה חלק מסל שירותי הבריאות כקבוע בסעיף 6 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, אינו זכאי לפטור לפי סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין, בהתאם לנוהל משרד הפנים.
- 3.4.4 שירותי רפואה משלימה אינם נכללים בגדר שירותים פרא רפואיים המוגדרים בחוק ובתוספת לו, אשר כוללים בין היתר פיזיותרפיה, ריפוי בעיסוק, קלינאות תקשורת, שירות פסיכולוגי, עבודה סוציאלית, ותזונה ודיאטה, ולכן אינם בגדר השירותים הניתנים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי המפורטים בסעיף 6 לחוק. (ר' עררים 140001711 ו-140001344 קופת חולים לעובדים לאומיים של הסתדרות נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב).

3.5 ביטול הפטור לשטח של 226 מ"ר בשפרינצק 21

- 3.5.1 תנאי מקדמי והכרחי לזכאות לפטור, הוא שבנכס יתקיים שימוש המזכה בפטור בפועל. ככל שהנכס משמש לשימוש אחר מהשימוש המזכה בפטור הרי שהנישום אינו זכאי לפטור.
- 3.5.2 העובדה שהנכסים מוחזקים ע"י לאומית, אין בה די, שכן פטור לא ניתן אוטומטית ע"י נקיבת שמו של מוסד.
- 3.5.3 ממצאי הביקורת העלו כי שטח של 138 מ"ר המצוי בקומות 1 ו-3 של הנכס בשפרינצק 21 משמש כמשרדים הקשורים למתן שירותי שבי"ן, כי שטח של 80 מ"ר המצוי בקומה 3, משמש למשרדי מחלקת שיווק לרבות לנושא שיווק הביטוחים המשלימים, וכי שטח של 8 מ"ר המצוי בקומה 4 (גג תחתון) משמש כמשרדי חברת ניו קופל סיקסט (שטח של 8 מ"ר הופחת החל מיום 22.7.2013).
- 3.5.4 בענייננו רלוונטי חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/04 הקובע כדלהלן:
- "תאגיד המספק שירותי בריאות יהיה זכאי להכרה כמוסד הזכאי לפטור מארנונה לפי סעיף 5(ז) ובלבד שעמד בתנאים האלה:
1. המוסד הינו קופת חולים מוכרת המפורטת בתוספת השביעית לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994.
 2. הנכסים עליהם יחול הפטור יהיו אלה המשמשים את הקופה לצורך מתן שירותים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי."

3.5.5. בבג"צ 4339/04 עיריית פתח-תקוה ואח' נ' פר הפנים ואח', תק-על 2005 (3) 399, נקבע בפירוש כי:

"...מהוראות חוזר מנכל 4/04 עולה בבירור כי הפטור יחול רק על אותם נכסים המשמשים את קופת החולים לצורך מתן שירותים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי ולא על כל נכסי קופת החולים..."

3.5.6. על מנת לבחון האם הנכס דנן מקיים את התנאי הקבוע בחוזר מנכ"ל, יש לבחון האם השירותים הניתנים בנכס, הינם שירותים הכלולים בסל שירותי הבריאות כמשמעותם בסעיף 7 לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד 1994.

3.5.7. פעילות של שב"ן אינה כלולה בסל השירותים ע"פ חוק הביטוח בריאות ממלכתי, ועל כן פעילות זו לא מזכה בפטור, ומכאן שלמשרדים המשרתים את פעילות השב"ן, לא ניתן להעניק פטור.

3.5.8. מתן פטור או הנחה מארנונה בגין השטח בו מתבצעת פעילות שאינה חוסה תחת חוק ביטוח בריאות ממלכתי ואינה מזכה בפטור, הינה בגדר הפלייה לטובה לעומת עוסקים אחרים בתחום.

3.5.9. יש לאבחן את פסק הדין מכבי מענייננו, שכן הוא התייחס למשרדי הקופה בהם ניתנים שירותים שהנם חלק מסל שירותי הבריאות לפי חוק ביטוח בריאות ממלכתי.

יצוין בהקשר זה, כי המשיב העניק פטור למשרדי הנהלת המחוז של העוררת המשמשים לצורכי מתן שירותים על פי חוק בריאות ממלכתי (ראה התייחסות לשטח של 1855 מ"ר לגביו ניתן פטור). אולם בשטח של 226 מ"ר המדובר במשרדים המשמשים את שירותי השב"ן, שכאמור אינם חלק מסל שירותי הבריאות ועל כן אינם זכאים לפטור מארנונה.

3.5.10. יש לפרש את הוראות הפטור בצמצום, ואין ליתן בגין שטח זה פטור, אשר ככל פטור מארנונה מכביד את נטל המסים על כלל התושבים.

3.6. ביטול הפטור לשטח של 22 מ"ר במגן אברהם 23

3.6.1. לעוררת ניתן המשך פטור חלקי מארנונה עפ"י סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין לשטח של 760 מ"ר מתוך 782 מ"ר.

3.6.2. פעילות של רפואה משלימה שאינה חלק מסל שירותי הבריאות (דיקור סיני, יוגה, טיפול בשיטת אלבום הומיאופתיה וטיפול עיסוי בשמנים), ועל כן לא ניתן להעניק פטור בגינה.

3.6.3. בביקורת מיום 19.5.13 נמצא כי שטח הנכס המשמש לרפואה משלימה הוא 10.84 מ"ר, ולא 21.67 מ"ר, ולפיכך עודכן השטח הזכאי לפטור ל-19.771 מ"ר.

3.7. ביטול הפטור לשטח של 9 מ"ר במגן אברהם 23

- 3.7.1. שטח זה משמש את חברת פרטנר ועל כן לא זוכה בפטור.
- 3.7.2. גם אם שטח זה ריק, לא ניתן להעניק את הפטור, כל עוד לא מתבצע שימוש המקיים את תנאי הפטור.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל בחלקו.

4.2. הגדלת שטח לחיוב - הנכס בשפרינצק 19

- 4.2.1. ההודעה על הגדלת שטח הנכס נמסרה לעוררת כבר ביום 11.11.12.
- 4.2.2. העוררת לא הציגה מדידה של הנכס לתמוך בטענתה, כי שטח הנכס כפי שנקבע על ידי המשיב אינו נכון.
- 4.2.3. נטל ההוכחה על העוררת להוכיח כי החיוב אינו כדן, וכי חישוביו ושרטוטיו של המשיב אינם נכונים.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב, תק- מח 2003 (2) 33252.

תי"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337:

- 4.2.4. היות והעוררת לא הציגה ולו ראשית ראייה לכך שהשטח בגינו היא מחויבת אינו נכון, הרי אין לנו אלא לקבוע, כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח, כי החיוב שהושת עליה אינו כדן.

4.3. הגדלת השטח לחיוב - הנכסים במגן אברהם 23

- 4.3.1. הטענה בדבר הגדלת השטח מ-760 מ"ר ל-782 מ"ר לא הועלתה על ידי העוררת בהשגה ו/או בערר ומשכך, עסקינן בהרחבת חזית אסורה.
- 4.3.2. מכל מקום, העוררת לא הציגה ולו ראשית ראייה לכך שהשטח בגינו היא מחויבת אינו נכון, ועל כן לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח, כי החיוב אינו כדן.

4.4. שינוי סיווג הנכס בשפרינצק 21

- 4.4.1. ראשית, בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 11.11.13 נקבע כי השטח הוא בן 2,081.5 מ"ר ולא 2,073 מ"ר כטענת העוררת. העוררת לא המציאה כל ראייה כי הקביעה בדבר גודלו של שטח זה אינה נכונה.

4.4.2. על פי הראיות שהוצגו בפנינו, ובפרט עדותה של גבי נבון מטעם העוררת, בשטח של 2,081 מ"ר נמצאת ההנהלה הראשית של הקופה ואגף השיווק, אגף רפואה שם יושבים "רופאים, אחיות, רוקחים שעוסקים באופן שוטף במתן שרות רפואי" ודיוני ועדות ערר אליהם מגיעים לעיתים גם מבוטחים.

4.4.3. אנו סבורים כי הדיון בשאלת שינוי סיווג הנכס בשפרינצק 21 מיותר, לאור ההלכה שנקבעה בפסק דין מכבי, לפיה הפטור מכס סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין, צריך שיחול אף ביחס למשרדי הנהלת המחוז של קופת החולים.

למען חשיבות הדברים נביא את דברי בית המשפט הנכבד במלואם:

"סעיף 5(ז) לפקודה קובע כי פטור מארנונה יינתן לכל רכוש של מחזיק הנכס, בתנאי שרכוש זה:

"...שייך לאגודה או למוסד שיתופי שמטרתם העיקרית היא לספק שלא על מנת לקבל פרס, עזרה רפואית ולהחזיק בתי-חולים, בתי הבראה, מרפאות או קליניקות, בתנאי שרכוש זה משמש אך ורק לאחת מאותן המטרות או ליותר מאחת, ובתנאי שאותה אגודה או אותו מוסד שיתופי אושרו מטעם שר הפנים לצרכי פיטורים עפ"י סעיף זה".

חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/04 (להלן – חוזר המנכ"ל) קובע כי תאגיד המספק שירותי בריאות יהיה זכאי להכרה כמוסד הזכאי לפטור מארנונה לפי סעיף 5(ז) לפקודה, ובלבד שעמד בשני התנאים שלהלן:

"(1) המוסד הינו קופת חולים מוכרת...

(2) הנכסים עליהם יחול הפטור כאמור יהיו כאלה המשמשים את הקופה לצורך מתן שירותים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי.

יצוין, כי בחודש יוני 2004 הוציא מנכ"ל משרד הפנים "הודעה בדבר אישור מוסד לצורכי פטור מארנונה" לפי סעיף 5(ז) לפקודה, בה אישר את קופת חולים מכבי לצורכי פטור מארנונה "בתנאי שהנכסים עליהם יחול הפטור כאמור, יהיו אלה המשמשים את הקופה לצורכי מתן שירותים על פי חוק בריאות ממלכתי".

אנו מאמצים את הפרשנות שאותה העניק היועץ המשפטי לממשלה בכתב העמדה מיום 4.8.2016 לפיה "הן לשונו של התנאי והן תכליתו מובילות למסקנה כי יש לראות במשרדי הנהלת המחוז נכסים המשמשים את הקופה לצורכי מתן שירותים על פי חוק בריאות ממלכתי" (סעיף 27 לכתב העמדה). ברי, כי לשונו ותכליתו של התנאי שנקבע בחוזה המנכ"ל (ושאושר על ידי בית משפט זה בבג"ץ 4339/04 עיריית פתח תקווה נ' שר הפנים (13.7.2005)) אינן מצדיקות את צמצום הפטור אך ורק לנכסים המשמשים באופן ישיר למתן השירותים, או אך ורק לאותם נכסים שבהם מוענק השירות לציבור.

לשיטתנו, משרדי הנהלת המחוז של המבקשת חיוניים לפעילותה ומשמשים אותה "לצורך מתן שירותים רפואיים" למבוטחיה.

4.4.4. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי הפטור מכח סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין, יחול אף על הנכס בשפרינצק 21, ששטחו 2,081.5 מ"ר.

4.5. שלילת הפטור הקבוע בסעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין

4.5.1. הנכס ברחוב שפרינצק 19

4.5.1.1. היות והמשיב הודיע כי לאחר ביקורת שבוצעה בנכס, ביום 12.11.13, מוענק פטור חלקי מתשלומי ארנונה עפ"י סעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין גם בגין 50 מ"ר מהשטח שבמחלוקת, התייתר הדיון בהקשר זה.

4.5.1.2. באשר לשטח של 57.54 מ"ר שבקומה השלישית, אנו מקבלים את טענת המשיב, כי העוררת לא הוכיחה, כי כל השטח אינו משמש לפעילות שב"ן, אך איננו מקבלים את עמדתו, כי שטח המשמש לשב"ן אינו זכאי לפטור, נהפוך הוא.

4.5.1.3. אנו מקבלים את עמדת העוררת, כי שירותי שב"ן מהווים את "הרובד השני" של שירותי הבריאות, לפי חוק הבריאות וחלים מתוקף סעיף 10 לחוק הבריאות (דוד א' פרנקל, "הזכות לשירותי בריאות – יישומה בישראל", משפט ועסקים ו' התשס"ז (2007) 249-257 ע' 273-272, לפיו מדובר ב"זכות מכח חוק ביטוח בריאות ממלכתי לקבל שירותי בריאות שאינם כלולים בסל הבריאות").

4.5.1.4. משאין חולק כי שירותי שב"ן נזכרים בסעיף 10 לחוק הבריאות, הרי יש לקבוע, כי אישור משרד הפנים מיום 10.6.2004, לפיו הפטור יחול על כל נכסי לאומית המשמשים את הקופה לצרכי מתן שירותים על פי חוק ביטוח בריאות ממלכתי, חל גם על שירותי השב"ן.

4.5.1.5. ויודגש, מנכ"ל משרד הפנים התייחס לשירותים על פי חוק הבריאות, ובשום מקום לא נאמר כי מדובר בשירותים לפי "סל הבריאות", בנוסח המצמצם, כפי שנטען על ידי המשיב.

4.5.1. הנכס בשפרינצק 21 (2000279718)

4.5.1.1. מקובלת עלינו עדותה של עדת העוררת, כי שטח של 137.81 מ"ר בקומה 3 משמש כמוקד שימור והפקה, ושטח של 79.98 מ"ר בקומה 3 משמש את מחלקת השיווק, ובכללם הם משמשים בעיקרם את הקופה למטרותיה, ולא למטרות שב"ן.

4.5.1.2. במצב דברים זה, ובהתאם להלכה שנקבעה בפסק דין מכבי, אנו סבורים, כי יש להעניק את הפטור על השטח הנ"ל.

4.5.1.3. למעלה מן הצורך נדגיש, כי גם אם היינו קובעים, כי השטחים הנ"ל משמשים בחלקם למטרת שב"ן, הרי שלאור עמדתנו דלעיל, אין בכך כדי לשלול את הפטור.

4.5.1.4. לגבי השטח של 8 מ"ר, ששימש בעבר את חברת ניו קופל, הרי שאנו מקבלים את עדות עד העוררת, כי השטח אינו משמש היום את חברת ניו קופל, וכי מדובר בגג תחתון, שאין בו שימוש.

4.5.1.5. מכל מקום, אנו סבורים, כי השטח הנ"ל הינו בבחינת הטפל הולך אחר העיקר.

4.5.1.6. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים, אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

4.5.1.7. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.

4.5.1.8. עוד קובעת ההלכה הפסוקה, כי אין לפצל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש.

ראה לעניין זה:

ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון, (פורסם בנבו, 9.2.2003).

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, תק-על 2006(4) 1520.

בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, דינים עליון 2009 (101) 1284.

4.5.1.9. בעמ"י (ת"א) 233/06 תכפ סוכנויות 1993 נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו), נקבע כי אין לפצל נכס שהינו נכס הומוגני בעיקרו, המקיים מהות אחת, ואשר פיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל:

"כאמור לעיל - גודלו הכולל של הנכס נשוא ערעור זה הוא 292 מ"ר, בלבד. אין ספק בעיני כי לא לכך כיוונה הפסיקה בדרישה כי לשם פיצול הנכס עליו להיות "רחב מימדים" ..

....

לגישתי - וגם זאת עולה מהפסיקה - הדרישה של היות הנכס "רב תכליתי" ו"בעל שימושים מגוונים" מצריך שונות תפקודית ותוכנית של השימושים. בענייננו הנכס נשוא הדיון הוא "נכס הומוגני בעיקרו", "המקיים מהות אחת", שפיצולו לצרכי סיווג ארנונה הינו מלאכותי בעליל. שכן, אפילו אם אין כל אחת משתי התכליות "הכרחית" לרעותה - הרי שקיימת ביניהן "זיקה" מובהקת, והן "משולבות" זו בזו ומשלימות זו את זו במתן השירותים העסקיים של המערכת."

4.5.1.10. אנו סבורים, כי יישומו של הכלל בענייננו מוביל למסקנה, כי לא ניתן לפצל את הנכס כמבוקש על ידי המשיב, לאור העובדה שבין כל חלקי הנכס קיימת זיקה ישירה, שכן הפעילות המתבצעת בכל השטח הינה פעילות הקשורה לשירותים הרפואיים שמעניקה העוררת, ולא יכול להיות ספק, כי השימוש בשטח הנ"ל, אשר גודלו הינו בסך הכל 8 מ"ר, נלווה וטפל לשטח העיקרי, המשמש כקופת חולים וכשירותי בריאות.

4.5.1.11. לפיכך, אנו סבורים, כי יש ליתן פטור גם בגין השטח הנ"ל.

4.5.2. הנכס במגן אברהם 23 (מספר אתר צריכה 2000370477)

4.5.2.1. לאור הודעת המשיב, כי שטח הנכס המשמש לרפואה משלימה הוא 10.84 מ"ר, וכי עודכן השטח הזכאי לפטור, הרי שהשטח במחלוקת עומד על 10.84 מ"ר בלבד.

4.5.2.2. על פי הראיות שהוצגו בפנינו, בשטח הנ"ל מתבצעת פעילות של רפואה משלימה, כגון דיקור סיני, יוגה, טיפול בשיטת אלבום הומיאופתיה וטיפול עיסוי בשמנים.

4.5.2.3. לאור הכרעתנו דלעיל בדבר חלות הפטור על שירותי שב"ן, אנו קובעים, כי הפטור חל גם על השטח של 10.84 מ"ר בנכס, המשמש לרפואה משלימה על ידי העוררת.

4.5.3. הנכס במגן אברהם 23 (מספר אתר צריכה 2000370477)

4.5.3.1. לא הוכח בפנינו כי השטח של 9 מ"ר, שימש את פרטנר במועד הרלבנטי לערר זה. מנגד, לא הוכח בפנינו מהו השימוש שמתבצע בשטח הנ"ל על ידי העוררת, והאם השטח היה ריק אם לאו.

4.5.3.2. מכל מקום, אנו סבורים, כי בהתאם לפסיקה שפורטה לעיל, השטח הנ"ל הינו בבחינת הטפל הולך אחר העיקר.

4.5.3.3. אנו סבורים, כי יישומו של הכלל המפורט לעיל, מוביל למסקנה, כי לא ניתן לפצל את הנכס כמבוקש על ידי המשיב, לאור העובדה שבין כל חלקי הנכס קיימת זיקה ישירה, שכן הפעילות המתבצעת בכל השטח הינה פעילות הקשורה לשירותים הרפואיים שמעניקה העוררת, ולא יכול להיות ספק, כי השימוש בשטח הנ"ל, אשר גודלו הינו בסך הכל 9 מ"ר, נלווה וטפל לשטח העיקרי, המשמש כקופת חולים וכשירותי בריאות.

4.5.3.4. לפיכך, אנו סבורים, כי יש ליתן פטור גם בגין השטח הנ"ל.

4.5.3.5. לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר באופן חלקי, וקובעים כדלקמן:

4.5.4. השטח לחיוב בנכס בשפרינצק 19 הוא 1,188 מ"ר.

4.5.5. השטח לחיוב בנכסים במגן אברהם 23 הוא 782 מ"ר.

4.5.6. העוררת זכאית לפטור המבוקש בגין הנכס בשפרינצק 21, הנכס בשפרינצק 19, הנכס מגן אברהם 23 (מספר אתר צריכה 2000370477), בגין הנכס בשפרינצק 21 (2000279718), ובגין הנכס במגן אברהם 23 (2000370477).

4.6. בנסיבות העניין לא מצאנו לנכון לחייב את מי מהצדדים בהוצאות.

5. בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

7. 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.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 10/05/2018.


חברה: שירלי קדום, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

העוררת:

קרן הקולנוע הישראלי

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המצוי בשדרות יהודית 12 בת"א הידוע בספרי העיריה כנכס מס' 2000280326 המחויב בחשבון 10493736 (להלן: "הנכס").
2. עניינו של ערר זה הינו שטח המעבר הצמוד לחדר המדרגות והמעלית שבקומה בה מצוי הנכס, ששטחו 6.26 מ"ר (להלן: "המעבר").
3. בהעדר מחלוקות עובדתיות ביניהם, ויתרו הצדדים על הגשת תצהירים מטעמם, והגישו סיכומים בלבד.
4. תמצית טיעוני העוררת
 - 4.1. המעבר משמש כמעבר משותף לכלל דיירי ובאי הבניין בו מצוי הנכס.
 - 4.2. המשיב קיבל את טענת העוררת לעניין הפחתת שטח חדר המדרגות הסמוך למעבר, בשל היותו שטח משותף לכלל דיירי הבניין, ומשום שהעוררת אינה מחזיקה ביותר מ-80% משטח הבניין.
 - 4.3. אין כל הבדל בין המעבר לחדר המדרגות. שניהם שטחים המשותפים לכלל הבניין, ולא נועדו לשימוש הקומה בלבד.
 - 4.4. שטח המעבר משמש כמעבר משותף לכלל דיירי ובאי הבניין, ולא קיימת כל מניעה מצדם להשתמש בשטח מעבר זה. השטח אינו סגור או משולט לטובת העוררת והיא אינה עושה בו שימוש באופן ייחודי. נוכח מיקומו של שטח זה אין גם אפשרות לחסום את השימוש בו לצרכי הקומה השלישית בלבד, אלא מדובר בחלק מהשטחים המשותפים של כלל הבניין. מאחר שכך, היות והעוררת אינה מחזיקה בשטח של 80% משטח הבניין, אין לחייבה בארנונה בגין שטח זה שאינו שטח משותף קומתי.
 - 4.5. בעמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו (פורסם בנבו, 10.03.09) (להלן: "פס"ד אליעד שרגא"), קבע בית המשפט כי שטח המבואה ושטח השירותים, הגם שנמצאים מחוץ למשרדי הנישום ובקומה בה הוא מחזיק לבדו, ייחשבו רכוש משותף וממילא פטורים מחיוב.

4.6. הנה כי כן, כאשר מדובר בשטחים שאין כל מניעה למעבר בהם מצד דיירי הבניין, ואף אם בפועל נעשה בהם שימוש רב יותר ע"י גורמים מסוימים, אין בכך כדי לקבוע כי אותם גורמים מחזיקים בשטחים אלה לצרכי חיוב בארנונה.

4.7. כך, גם בעניינינו. המעבר הנו שטח משותף לכלל דיירי הבניין ואין כל מניעה מצדו של מי מדיירי ואו באי הבניין להשתמש בו. השטח נתון לשימושם של כל דיירי הבניין ומבקרו והעוררת ואו מי מטעמה אינם מונעים כניסתו של איש לשטח זה.

4.8. בעמ"נ (ת"א) 11515-01-16 עיריית תל אביב-יפו נ' אס.אל.פי מוצרי מעבדות בע"מ (פורסם בנבו, 19.03.16) (להלן: "פס"ד אס.אל.פי"), קבע ביהמ"ש מבחן תלת שלבי לפיו ניתן יהיה לקבוע האם מדובר בשטח משותף שיכול ויחסה בצילו של הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה:

"ראשית, יש לאתר את השטח המשותף, את מיקומו, תכליתו ומאפייניו. שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו, את כלל דיירי הבניין (כגון לובי כניסה, חדר המדרגות או חדר אשפה), או שמא את דיירי הקומה הספציפית (כגון שירותים, לובי, מטבחון או חדר אשפה קומתיים). שלישית, יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור ההחזקה. כך, שעה שעניינינו בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין, נדרש לבחון אם קיים דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהיעדר דייר אחד המחזיק למעלה מ-80% מכלל השטח הלא משותף כולו - יחסה השטח המשותף בצילו של הפטור שברישא להגדרה בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב-80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין - כי אז לא יחול הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. שטח משותף זה יחויב בארנונה".

4.9. השאלה, האם מי שמחזיק ב-80% משטח קומה בבניין משרדים (אך לא ב-80% משטח הבניין כולו) חייב בתשלום ארנונה בגין שטח משותף לכלל דיירי הבניין, נדונה פעם נוספת במסגרת עמ"נ (ת"א) 28336-10-15 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו נ' בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (פורסם בנבו, 30.06.16) (להלן: "פס"ד בזק"). בו נקבע, כי פרשנות ועדת הערר שאבחנה בין שטחים ציבוריים בקומה לשטחים ציבוריים בבניין, אינה סותרת את האמור בצו הארנונה אלא מיישמת את האמור בו על המקרה הנדון, בצורה שתתיישב עם ההיגיון הסביר. עוד נקבע כי לכל אחד מהדיירים קיימת זכות גישה וזכות מעבר בשטח שבמחלוקת.

4.10. כך, גם בעניינינו, מדובר בשטח מעבר משותף לכלל דיירי הבניין ולא שטח משותף לדיירי הקומה בלבד. על כן, ההבחנה בין שטח המדרגות, שזכה להכרה כשטח משותף בבניין, ובעקבות זאת לפטור מחיוב בארנונה ע"י המשיב בעצמו, לבין שטח המעבר מושא ערר זה, שגויה ויש להורות על קבלת העררים.

4.11. ודוק, באשר לבחינה האם מדובר בשטח משותף קומתי או שטח משותף של הבניין, נקבע כי שומה על בית המשפט לעשות שימוש בין היתר, במבחנים של שכל ישר והיגיון תחת הנחת המוצא כי בדיני מיסים, כל מקום שבו קיים ספק לגבי תובתו של האזרח או לגבי היקפה, צריכה אי הבהירות להתפרש לטובתו. ראה: עמ"נ 21850-07-11 חברת אופקים נ. עיריית תל אביב (פורסם בנבו 24.9.12).

4.12. בענייננו, כפי שכבר צוין לעיל, המשיב עצמו קיבל את טענת העוררת לעניין שטח מדרגות משותף לכלל דיירי הבניין ופטר אותו מחיוב בארנונה. שטח המדרגות מוביל אל שטח המעבר מושא הערר, כמו גם אל המעלית בבניין, המשותפת לכלל הדיירים ואשר השימוש בה נעשה ע"י מי שחפץ בכך, ועל כן, לא ברורה עמדתו של המשיב אשר טוען כי יש לעשות הבחנה בין שטחים אלו ולקבוע כי שטח המעבר משותף אך ורק לדיירי הקומה, ולא לדיירי הבניין כולו בעוד ששטח המדרגות והמעלית משותפים לכלל דיירי הבניין.

4.13. ויודגש, בשונה מהחלטות אותן אזכר המשיב בתשובתו, לא קיימת כניסה בלעדי לשטח זה דרך משרדי העוררת ועל כן, שטח מעבר זה משמש את כלל דיירי ובאי הבניין.

5. תמצית טיעוני המשיב

5.1. חיובה של העוררת בגין המעבר נובע מהיותה מחזיקה הבלעדית בכל שטח הקומה בה נמצא השטח שבמחלוקת.

5.2. יש לדחות את טענת העוררת לפיה הנסיבות העובדתיות במקרה שבפנינו דומה לעובדות שעמדו ביסודו של פס"ד אליעד שרגא.

5.3. בעניין אליעד שרגא דובר על מקרה מיוחד והנסיבות שם היו שונות לחלוטין מהנסיבות העובדתיות שבענייננו.

5.4. בית המשפט בעניין אליעד שרגא קבע כי יש לראות בשני האגפים בבניין בו נמצא משרדו של אליעד שרגא כקומה אחת, ומשכך, קבע, עסקינן בקומה אחת עם שתי מחזיקות, ואין לראות בכל אחד מהאגפים "קומה" בפני עצמה.

5.5. לו העוררת היתה מעוניינת לטעון כי הנסיבות העובדתיות במקרה שבפנינו דומות לנסיבות העובדתיות שהיו הבסיס לפס"ד בעניין אליעד שרגא, היה עליה להגיש תצהירים בתיק ולנהל דיון הוכחות, משלא עשתה זאת היא איננה רשאית לטעון טענות מסוג זה.

5.6. אין ליישם בענייננו את פס"ד בזק, שכן פס"ד בזק קובע מפורשות כי יש לערוך אבחנה בין סוגי שטחים, שהם מטבעם שטח משותף בבניין, לבין שטח משותף בקומה ספציפית.

5.7. בפס"ד בזק נדונה השאלה הבאה "האם לצורך חישוב 80:20 הנדרש בסעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה, יש לבחון שטח חדר מדרגות חירום ברמת הקומה או ברמת הבניין?"

לאחר שבחן את הסוגיה, הגיע בית המשפט למסקנה, כי חדר המדרגות הינו שטח משותף לבניין, ולא לקומה ספציפית.

5.8. אם נלך לשיטת העוררת, אז יש לפטור שטחי המעבר בכל הקומות בבניין מושא הערר וגם מכל בניין אחר בעיר, ואין שום משמעות לצו הארנונה- הרי בכל קומה יש שטח שמוביל לחדר המדרגות, אך זה לא הופך אותו לשטח משותף לכלל דיירי הבניין! ברי כי מי שמשתמש בשטח זה על מנת לצאת למדרגות הוא מי שמחזיק בקומה.

5.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מופנית הוועדה לעע"מ 867/11 עיריית ת"א נ' אי.בי.סי וניהול אחזקה בע"מ, בו נקבע כי בדין חויבה העותרת בגין השטחים המשותפים המצויים בקומות בהן היא מחזיקה.

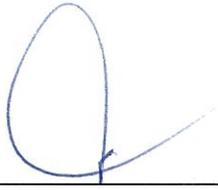
6. דיון והכרעה

- 6.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות הפסיקה אליה הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי יש לדחות את הערר.
- 6.2. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:
- “שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד”.**
- 6.3. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה קובע כלל וחריג לכלל. הכלל הינו כי שטח משותף בבניין שאינו למגורים לא יחויב בארנונה, בעוד שהחריג מסייג את הכלל למקרים בהם 80% משטח הבניין או הקומה, הלא משותפים, מוחזקים על ידי אותו המחזיק.
- 6.4. פס"ד אליעד שרגא, בו מנסה העוררת להיתלות אינו רלוונטי לענייננו. בפס"ד אליעד שרגא, נקבע כי אליעד שרגא אינו מחזיק ב80% מהקומה, ועל כן, על מנת לחייבו בארנונה בגין שטח השירותים המשותפים בקומה, ניסה המשיב לטעון כי שטח שירותים קומתי אינו שטח משותף. בענייננו אין מחלוקת כי שטח המעבר הינו בבחינת רכוש משותף, ואין גם מחלוקת כי העוררת הינה מחזיקה יחידה בכל שטח הקומה.
- 6.5. גם פס"ד בזק, אינו תומך בטענות העוררת. בפס"ד בזק נקבע, כי לעשות אבחנה בין שטח שהינו משותף לבניין כולו, לבין שטח שהינו משותף בקומה ספציפית.
- 6.6. בפס"ד בזק נקבע כי גרם מדרגות הינו שטח המשותף לבניין כולו מחמת נימוקים שלהלן:
- 6.6.1. יש לראות בחדר מדרגות יחידה פונקציונאלית אחת שראשיתה בתחתית הבניין וסופה בקומה האחרונה של הבניין ;
- 6.6.2. גרם המדרגות פרוס לכל אורכו של הבניין ומשמש את כל דיירי הבניין ;
- 6.6.3. שורת המדרגות המתייחסת לכל קומה וקומה אינה עומדת בפני עצמה ואין לה זכות קיום עצמאית ;
- 6.6.4. אין אפשרות טכנית מעשית לנתק שורת מדרגות אחת מתוך המכלול ;
- 6.7. נימוקים אלה, אינם חלים על שטח מעבר שבקומה ספציפית.
- 6.8. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי שטח המעבר אינו משותף לכלל הבניין, אלא לקומה הספציפית בה שוכן הנכס שבחזקת העוררת, וכי על כן, העוררת חבה בתשלום ארנונה בגינו, באשר היא מחזיקה מעל 80% משטח הקומה.
7. אשר על כן אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

9. 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.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 10/5/18.


 חברה: שירלי קדוש, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע498\1\105

ערר 140016024

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

העורר: משה בן מנחם

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנו, הינם חיובי ארנונה בגין נכס המצוי בשדרות הר ציון 3 בתל אביב-יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנס מספר 2000184771; ח-נ לקוח 10581358; בשטח 230 מ"ר; בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן- "הנכס").
2. בערר טען העורר כי יש ליתן בגין הנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "סעיף 330"), ולחילופין כי יש לסווג הנכס בסיווג הזול ביותר על פי דין.
3. בדיון שהתקיים בפני הועדה, הודיעה ב"כ המשיב, כי המשיב מקבל את טענת העורר לפיה בהיות הנכס ריק, יש לסווג עפ"י הייעוד התכנוני החוקי, וכי אשר על כן הנכס יסווג כיבית מלאכה וזאת החל מיום 1.1.2016.
4. לאור האמור, הוועדה נדרשת להכריע אך ורק בטענת העורר כי יש להכריז על הנכס כלא ראוי לשימוש, ולזכות אותו בפטור מארנונה בהתאם לס' 330 לפק' העיריות.
5. תמצית טיעוני העורר

- 5.1 הנכס - אולם בשטח 230 מ"ר, הינו הרוס לא ראוי לשימוש, ללא חלונות, ללא חיבור לחשמל ומים.
- 5.2 לנכס פרצו עבריינים נרקומנים אשר הרסו את המקום תוך שפירקו, גנבו ושברו, כל מה שיכלו, לרבות חלונות, תקרה אקוסטית, קירות גבס, כיורים ואסלות.
- 5.3 הנכס ריק לחלוטין.
- 5.4 האמור בדו"ח הביקורת מטעם המשיב, מוכיח שאכן הנכס לא ראוי לשימוש. כך, בתמונות שצורפו לדו"ח נראים שברים של ריצוף אסלות וכיורים, התקרה חסרה והחלונות חסרים.

עוד נכתב בדו"ח, כי הנכס נראה פרוץ, קיימים בו פתחים של חלונות ללא חלונות, חלקים מהתקרה האקוסטית לא קיימים. בחלק מהנכס נראה כי הכיורים פורקו ובחלק אחר קיימים כיורים ללא ברזים, ונראה שהחשמל לא פעיל, והמים לא זורמים מהברזים.

5.5. התיאור שבדו"ח אינו אלא תיאור "מכובס" של נכס שאינו ראוי לשימוש.

6. תמצית טיעוני המשיב

6.1. הראיה היחידה שהובאה בתיק זה הינו דו"ח הביקורת שערך חוקר שומה מטעם המשיב, והתמונות שצורפו לו.

6.2. ממצאי דו"ח הביקורת, מובאים להלן כהאי לישנא:

6.2.1. הנכס מרוצף, בחלק מהנכס קיימים חלונות, הנכס נראה פרוץ- קיימים פתחים של חלונות ללא חלונות, קירות תקינים, קיימת תקרה אקוסטית בנכס, חלקים מהתקרה האקוסטית לא קיימים.

6.2.2. בחדרים פנימיים של הנכס קיימת תקרה רגילה- ובחלקים ממנה נראה כי הצבע והטיח מתקלף.

6.2.3. נראתה פסולת זרוקה על הרצפה ומספר חפצים כגון: מקרר זרוק על הרצפה, כיסא, שולחן וכו'.

6.2.4. קיים ארון חשמל בקיר הפנימי.

6.2.5. קיימים פלורסנטים בתקרה, ניסיתי לפתוח את התקעים בקיר אבל נראה שהחשמל לא פעיל, מים בברזים לא פעילים.

6.2.6. קיימת דלת כניסה.

6.2.7. קיימים כיורים+ברזים ושירותים.

6.2.8. בחלק מהנכס נראה כי הכיורים פורקו, ובחלק אחר קיימים כיורים ללא ברזים.

6.2.9. על הרצפה נראו שאריות של טיח וחול.

6.3. מדוח הביקורת, שלא נסתר בחקירתו של חוקר השומה, אכן עולה כי בנכס קיימים ליקויים שונים הטעונים תיקון, ואולם היקף הליקויים הטעונים תיקון אינו עולה כדי כך שעסקינן בנכס שחזל להיות "בניין", ולא ניתן לומר כי נגרם לנכס נזק כה משמעותי ונרחב העונה על הקריטריונים הנקובים בסעיף 330 לפקודה, החלים על מקרים קיצוניים.

7. דין והכרעה

7.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להתקבל חלקית.

7.2. סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

7.3. בבר"מ 10313/17 חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), קבע בית המשפט העליון, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

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

7.5. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

7.6. אכן, כפי שהוכח לנו, הנכס שזקוק לתיקונים; יחד עם זאת אין מדובר בנכס הרוס אשר תדל להיות בנין, ובכלל זה נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. מממצאי הביקורות עולה באופן חד משמעי, כי מדובר בנכס במצב פיסי תקין, בעל פוטנציאל שימוש, שלכל הפחות ניתן לעשות בו שימוש לצרכי אחסנה.

7.7. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותו לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

7.8. לאור הסכמת המשיב, בהיות הנכס ריק, יסווג הנכס כביית מלאכה וזאת החל מיום 1.1.2016.

7.9. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

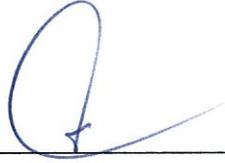
8. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

9. 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.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 10/05/2018



חברה: שירלי קדוש, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע49711105



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

תאריך : כה באייר תשעח
10.05.2018
מספר ערר : 140017045 / 08:26
מספר ועדה: 11720

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

ולד דורה תעודת זהות 044478725
חשבון לקוח: 10021141
מספר חוזה: 25229
כתובת הנכס: שיבת ציון 15
ע"י ב"כ עו"ד : אייל אשורי

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ולד ציפורה, לרנה אסתר

ב"כ העורר/ת עו"ד : אייל אשורי

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול ובהמלצת הוועדה הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יינתן פטור מכח סעיף 330 לתקופה מיום 1/1/2016 עד ליום 30/6/2016 והסכמה זו לא תהווה תקדים המחייב את העירייה ליתן הנחה או פטור כלשהו לנכס זה בעתיד וככל שתהיה לעוררת טענת לא ראוי לשימוש בעתיד היא תבחן בהתאם ליום שבו בקשה זו תוגש מבלי יינתן משקל לפשרה זו.
מיום 1/7/2016 ועד לסוף שנת 2016 יותר הסיווג דירת מגורים שאינה בשימוש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.05.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
שם הקלדנית: ענת לוי


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה באייר תשעח
10.05.2018
מספר ערר : 140018020 / 10:51
מספר ועדה : 11720

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: תמיר אסנת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.05.2018.

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

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית חברה: עו"ד קדם שירלי חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כה באייר תשעח
10.05.2018
מספר ערר : 140018079 / 12:28
מספר ועדה: 11720

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: NAKACHE PATRICIA, כצמן בן אמנון, מ יכאלי שמעון שרון, ליברוט
חן, נוי בועז, נוי סמדר, וובצ'וק יעקב, קנובל אורלי, קנובל ערן, פרוינד אפיק מי-דן,
אוחיון סטפן יהונתן, יוניס אלכסנדר, בוקריס שירלי, בוקריס דורון, גינזבורג אהרן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.05.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי