

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: א. דורי בניה בע"מ**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בבקשה ובערר**

**עיקרי המחלוקת בין הצדדים**

1. הערר הוגש על החלטת המשיב לדחות את השגת העוררת בנוגע להודעת שומה לשנת 2015 בגין נכס ברח' משה וילנסקי 49.
2. העוררת שהיא חברת בנייה מחזיקה בנכס, שמספרו 2000412070 ח-ן לקוח 10773530.
3. החיוב בארנונה נשוא ההשגה והערר הוטל על מספר מכולות המוצבות ומשמשות בתהליך הבנייה בעיקר לאיחסון. שלב הבנייה בנכס טרם הסתיים.
4. המשיבה, ככל הנראה, כתוצאה משינוי מדיניות, החלה מחייבת מכולות באתרי בנייה בארנונה. בענייננו סווגו המכולות כשטחי מסחרי.
5. כאמור, הערר נסוב על החלטת המשיב לדחות את השגת המשיב על חיוב המכולות בארנונה, בכלל, וסיווגן כשטח מסחרי, בפרט.
6. הוועדה טרם הגיעה לכלל דיון בערר לגופו, מאחר והמשיב הגש בקשה שהערר יידחה על הסף, מאחר והוא הוגש באיחור.
7. הואיל והוועדה החליטה, כפי שיפורט להן, לקבל את בקשת המשיב ולדחות את הערר על הסף, לא נדונו בגדר ערר זה טענות העוררת על החיוב עצמו. עם זאת, יודגש כי אין בהחלטתנו זו כדי לבטא עמדה כלשהי ביחס לעצם החיוב ולסיווג.
8. בסעיפים דלהלן נדון רק בשאלת האיחור בהגשת הערר.

**דיון והכרעה**

9. כאמור, החלטנו לקבל את טענת המשיב על האיחור, ולדחות את הערר על הסף.
10. על-פי הוראת סעי' 6(א) חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, קצובים למי שקופח בתשובת המשיב על השגתו 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה לערר עליה.

11. המשיב דחה את השגתה של העוררת במכתב מיום 5.5.15. בתשובתו הוא ציין שהיא ניתנת כתשובה להשגה. בנוסף, הוא פירט בתשובה עצמה את זכות הערר ואת מועדה.
12. למרות זאת, הערר הוגש רק ביום 11.10.15, משמע כ-150 יום לאחר שתשובת המשיב נמסרה לעוררת.
13. העוררת מצדה טוענת כי אין לראות במכתבו של מר יצחק קולבק, שעליו השיב המשיב, השגה כמובנה בחוק הארנונה. העוררת אף בחרה להגיש ביום 9.8.15 'השגה נוספת' ומפורטת יותר.
14. ובנוסף, היא טענה כי על המשיב להשיב על ההשגה הנוספת, ולא על הראשונה.
15. לאחר ששקלנו את טענות העוררת בעניין זה, הגענו למסקנה כי ההשגה 'הראשונה' הפעילה את המנגנון הקבוע בחוק הערר, שעל-פיו יש למי שקופח זכות חד-פעמית בלבד להגיש השגה.
16. לדעתנו, לא יכול היה להיות לעוררת ספק כי ככל שההשגה הייתה קצרה, היא הייתה, מבחינת הדין השגה.
17. בעניין 'גודלה' של ההשגה הראשונה, נציין כי הוועדה לא זכתה לראות אותה או העתק שלה וללמוד על כך מכלי ראשון. לדעתנו, היה על העוררת לצרפה לערר אם רצתה לטעון בנוגע אליה.
18. עוד נוסיף, כי ההשגה השנייה, שהוגשה למעלה משלושה חודשים אחרי הראשונה, לוקה על פניה באיחור ודינה היה להידחות גם מהטעם הזה.
19. המסקנה החד-משמעית שעולה מהעובדות שפורטו לעיל היא שערר אכן הוגש באיחור, ואף באיחור ניכר. אם כן, השאלה הבאה היא: האם ניתן למחול לעוררת על האיחור.
20. העוררת מעלה מספר טענות להצדקת האיחור ובתוכן 'יחידושי' שבחוב מכולות באתרי בנייה בארנונה, ואת התקופה הקשה שעברה על העוררת באותם ימים. איננו סבורים כי טענות אלה יש מהן ממש בפרט כשהן נטענות על ידי חברה בסדר הגודל של העוררת.
21. סעי' 6(א) הנ"ל אינו כולל מנגנון למתן אורכות, ועל פניו אין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים. למרות זאת, ובעקבות פסיקה של בית המשפט העליון, ניתן בנסיבות שמצדיקות זאת ולאחר שהוגשה בקשה לקבלת ארכה להיעתר לה, ככל שוועדת הערר מצאה שהדבר מוצדק.
22. במקרה דנן, אין חולק שלא הוגשה לוועדה על ידי העותרת בקשה לקבלת ארכה. די בטעם הזה כדי לדחות את הערר מהטעם של איחור בהגשתו.
23. יובהר כי כנגד טענה אפשרית שסדרי הדין פוגעים בזכויות מהותיות נשיב כי לא ניתן להעמיד את הערכת הכנסותיה השנתיות של העירייה בספק מתמשך, והאינטרס הציבורי מחייב קציבת מועדים, שאינם קצרים כלל ועיקר, ועמידה בהם.
24. עוד נזכיר, כי הארנונה השנתית כשמה כן היא, וככל שנישום אחר בהגשת השגה או ערר, עומדת לו זכותו לתקן זאת בשנה הבאה.

לסיכום, כפי שפורט לעיל הערר נדחה על הסף מהטעם של איחור בהגשתו. לאחר שקילת כל נסיבות הערר החלטנו להטיל על העוררת הוצאות של 500 ₪.

ניתן והודע ביום 1.11.16 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

~~חבר: דו"ח אלרון יצחק~~  
קלדינית: ענת לוי

חבר: עו"ד יוחאן סעיד

חבר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: תחנת דלק זיו און בע"מ**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

**המחלוקת**

1. העוררת מפעילה מתקן שטיפה לכלי רכב בתחנת דלק של חב' פז. לצורך זה, שכרה העוררת מפז שטח של 180 מ"ר שמיועד, 80 מ"ר למתקן שטיפה ו-100 מ"ר לאזור ייבוש רכבים. לטענת העוררת, על המשיב לחייב אותה בארנונה על-פי נתונים אלה.
2. המשיב טוען כי העוררת מתזיקה בשני נכסים:
  - א. נכס מס' 1200232087 ששטחו 116.94 מ"ר – שהוא שטח אזור מכונת הרחיצה, חנות לאביזרי רכב, תדר משאבות וחדר עובדים – שסיווגם "בניינים שאינם משמשים למגורים", וכן,
  - ב. נכס מס' 12000406317 ששטחו 210.3 מ"ר שמשקף את החיוב בגין שטח אזור ייבוש הרכבים, והוא מסווג כקרקע תפוסה.
3. העוררת והמשיב התכתבו ביניהם והעלו את טענותיהם זה כלפי זה במספר סבבים, בנוסף התקיימו במקום גם בדיקות מטעם המשיב, לא מצאנו צורך לפרט את אלה בהחלטתנו זו.

**דין**

4. כאמור, עסקינן במתקן לשטיפת רכבים וניגובם שמצוי בתוך שטחה של תחנת דלק. משמע כל שטח שנוסף, לצורך קביעת חבות בארנונה, לשטח העוררת נגרע משטח התחנה, ולהיפך, כל שטח שייגרע משטח העוררת, לצורך חישוב החבות בארנונה, יוסף לשטח תחנת הדלק.
5. העוררת הציגה בפנינו הסכם עם ת"ד פז מיום 21.12.13 על פיו, שטח התחנה הוא כ- 2,718 מ"ר, והיא כוללת "אזור מכונת הרחיצה בשטח של כ- 80 מ"ר.... ואזור לייבוש רכבים בשטח של כ- 100 מ"ר.
6. שני השטחים דלעיל (אחד מסומן בנספח לחוזה באדום והשני בכחול) הושכרו על ידי חב' פז לעוררת, למטרת רחיצת כלי רכב וייבוש שלהם והוגדרו במילה "המושכר".
7. בסעי' 6 לחוזה מפורטת התחייבותו של העוררת – השוכר לשלם את כל המסים "שיוטלו ביחס לחזקה ולשימוש במושכר". חבותו של השוכר – העוררת – למצער כלפי חב' פז – מגודר לשטחי המושכר, ולא מעבר להם.

8. המחלוקת בין העוררת למשיב היא עקרונית. לטענת העוררת אין עליה לשלם ארנונה אלא בגין השטח ה"מושכר". המשיב לעומתו מבקש להטיל על העוררת לשלם ארנונה בגין שטחים נוספים, שלטענתו היא, או לקוחותיה, עושים בהם שימוש.

9. עובדות אלה גם עולות בקנה אחד על מכתב ב"כ של גבי' פז למשיב מיום 26.5.14.

### הכרעה

10. לאחר שקילת טענות שני הצדדים החלטנו לקבל את הערר.

11. לדעתנו, בנסיבות אלה, בהן מדובר בחלוקה פנימית בהסכמה בתוך שטח של תחנת תידלוק, אין מקום להתערב בהסכמת המחזיקים (ראו: עמ"נ 28859-12-13 מנהל הארנונה נ' קניון רמת אביב)

12. מסקנתנו זו מתחזקת שהשימוש בשטח הייבוש הוא "נוזיל" מאוד, וכן שרבים מלקוחות מתקן השטיפה של העוררת נזקקים ליתר שירותי התחנה, ולהיפך.

13. בנוסף, כמובן, לא ייגרם למשיב כל "חסרון כיס" אם יאמץ את פרטי ההסכמה בין הצדדים. אותם מ"ר ספורים שיפסיד אצל העוררת הוא ירוויח אצל חב' פז.

14. גם החשש שחב' פז תבוא מחר ותשיג את השומה אינו גדול בהיותה מנועה, מכח ההסכם, מלעשות כן.

לסיכום, הערר מתקבל. המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 500 ₪.

ניתן והודע ביום 1.11.16 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: ד"ר אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

חבר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : ל בתשרי תשעז  
01.11.2016  
מספר ערר : 140014043 / 14:22  
מספר ועדה : 11429

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: קופי קומפני - נמל יפו בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה בערר

הערר הוגש ביום 13/12/15. ביום 4/4/16 הוגשה בקשה לדחיית הערר על הסף, בטענה שאין עליה לערר מאחר וההנחה ניתנת לעוררת כדן. ביום 25/5/16 נערך דיון מקדמי. הצדדים לא התייצבו לדיון. בינתיים הגיע תגובת העוררת לטענה המקדמית. המשיב הגיש כתב תשובה מיום 14/7/15 שכלל ביקורת מיום 13/10/15. עפ"י הביקורת והצילומים העוררת מחזיקה בשטח נשוא המחלוקת. יצוין שגם בביקורת קודמת מיום 16/6/15 החזיקה העוררת בשטח המסומן. בעקבות זאת החליטה הוועדה ביום 20/7/16 לקבוע את הערר לדיון ולבקש את תשובת המשיב לתגובת העוררת. במקביל ביקשה העוררת לצרף את הערר הנוכחי גם לשנת 2016. המשיב התנגד לבקשה. לאחר עיון בחומר שלפנינו החלטנו לדחות את הערר. מעיון בדוחו"ת הביקורת ומהצילומים עולה כי העוררת מחזיקה בשטח שבמחלוקת כנטען ע"י המשיב. לעוררת ניתנה הזדמנות לטעון בפנינו את טענותיה, אך היא לא עשתה כן ואף לא התייצבה לדיון. משכך, ומאחר ואנו סבורים כי אין לערר זה סיכוי סביר ומאחר והעוררת לא הרימה את נטל הראיה אף לא לכאורה, אנו דוחים את הערר. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.11.2016.

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: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בתשרי תשעז  
01.11.2016  
מספר ערר : 140014768 / 11:40  
מספר ועדה : 11429

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: תי"ל אינטרנשיונל

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה בערר

לאחר שקראנו את כתב הערר וכתב התשובה לבקשה, עיינו במסמכים ושמענו את העוררת ואת ב"כ הצדדים החלטנו למחוק את הערר. ערר זה לידתו בטרגדיה של טעויות שכתוצאה ממנה העוררת קיבלה ומקבלת דרישות תשלום שמוגעות בכלל לתאגיד אחר. יצוין כי העוררת מקבלת דרישות תשלום שמגיע ממנה והיא משלמת אותן כסדרן. רשויות העירייה הבהירו לעוררת שאין לה על מה לדאוג, אך היא מבקשת, ולדעתנו יש לה זכות לכך לקבל הודעה או החלטה פורמלית בכתב. ממה ששמענו אכן דרישות התשלום שהגיעו לידי העוררת כי אכן אינן מוגעות לה. ככאלה גם נבצר ממנה להגיש השגה במובן הרגיל של המילה ולערער על החלטה שהתקבלה בהשגה. לפיכך הפתרון הפרוצדורלי הנכון הוא כפי שב"כ המלומד של המשיב הצביע עליו הוא כי הערר יימחק. עם זאת, כאמור, כפי שקבענו אנו סבורים שמהותית אין כאן חוב שיש לו נגיעה לעוררת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.11.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדר 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: רו"ח אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בתשרי תשעז  
01.11.2016  
מספר ערר : 140014569 / 11:05  
מספר ועדה: 11429

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: פנדה או.אס. בע"מ

- נ ג ד -

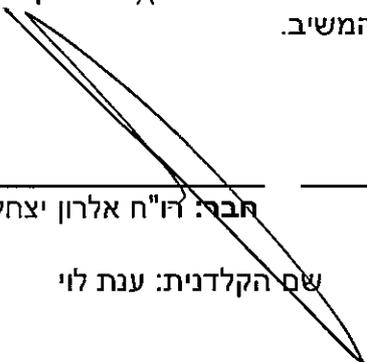
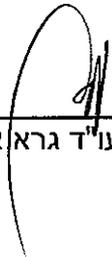
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה בערר**

לאור עמדת המשיב הערר מתקבל במלואו.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.11.2016.

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

 חבר: רו"ח אלרון יצחק שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
--	---	--

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ל בתשרי תשעז  
01.11.2016  
מספר ערר : 140013060 / 10:59  
מספר ועדה: 11429

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר: אוברזון גדעון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הוועדה נותנת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.11.2016.

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

  
חבר: רו"ח אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

תאריך : ל בתשרי תשעז  
01.11.2016  
מספר ערר : 140014502 / 09:34  
מספר ועדה : 11429

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: בסליאן אביטל, בסליאן דקלה, רבי חدد ענת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה בערר

שמענו את טענות שני הצדדים .  
לגופו של עניין אין לעמדתנו באשר לגובה הארנונה ולצידוק לסכום זה רלוונטיות לשיקולינו והחלטתנו .  
עם זאת נציע שתוכן הערר יבוא לידיעת הגורמים שעוסקים בעיצוב ועדכון צו הארנונה .  
הטענה המקדמית של המשיב היא , כי העוררות לא הציעו סיווג חלופי , וכי אין בצו הארנונה סיווג אחר שתואם לכאורה את אולם ספורט פילאטיס .  
טענה זו היא טענה נכונה ואנו אף נוסף כי עצם השאלה אם פילאטיס הוא ספורט היא שאלה שלא נכריע בה כאן .  
אכן אין סיווג בצו הארנונה לאולם פילאטיס , ואומנם הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" , הוא סיווג רחב .  
מנגד ספק אם ניתן לקבוע בצו הארנונה לכל אחד ממאות סוגי העסקים תת סיווג משלו.  
מכון פילאטיס נותן כיום שירותים של תירגול מודרך של פילאטיס .  
המכונים גובים דמי השתתפות שאמורים לכסות את עלויותיהם , ואלה אינם מוגבלים בכל צורה שהיא .  
לפיכך , החלטנו לקבל את הטענה המקדמית ולדחות את הערר .  
אין צו להוצאות .

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.11.2016.

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) (סדר דין בוועדת ערר) התשל"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~

שם האלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : ל בתשרי תשעז  
01.11.2016  
מספר ערר : 140014465 / 13:52  
מספר ועדה: 11429

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

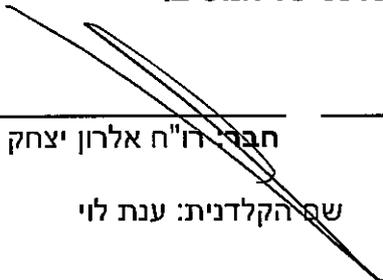
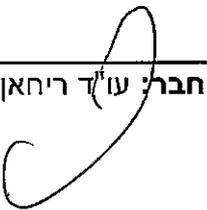
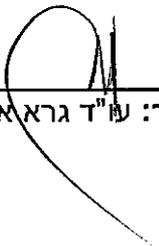
העורר/ת: גולן ספי יוסף

**- נ ג ד -**

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

**המשך החלטה מהיום**

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: רו"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
שם הקלדנית: ענת לוי		

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: דוד ואקנין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

**החלטה בעררים**

**עיקרי המחלוקת**

1. שני העררים שהדיון בהם אוחד [להלן 'הערר'] עוסקים בנכס מס' 2000348706 בשטח כולל של 145 מ"ר ברח' קיבוץ גלויות 34.
2. המחלוקת בין הצדדים היא על אופן סיווגו של הנכס. לטענת העורר יש לסווג את הנכס כבעבר כ'בית מלאכה', ואילו לטענת המשיב הסיווג הנכון של הנכס הוא 'שירותים'.
3. ביום 6.1.15 הגיש העורר למשיב השגה על הסיווג. בהשגה הוא טען כי יש לחזור ולסווג את הנכס כ'בית מלאכה', כי הוא משמש כ'בית מלאכה לייצור ציוד שמע ותאורה, וכי מתקיימת בו פעילות ייצורית, תוך שימוש בכלי עבודה על ידי עובדים מיומנים. בנוסף, הוא טען כי יש בו גם שטח אחסון ומשרד קטן.
4. העורר טען בהשגה כי בנכס נוצר יש מוחשי חדש בעל ערך נוסף על מרכיבי היש הקודם שנרכשו על ידו. העורר הוסיף, כי השימוש בנכס שונה במהותו משימוש 'שירותי' שמאפיין פעילות מסחרית - משרדית.
5. המשיב דחה את ההשגה במכתב מיום 12.1.15. על יסוד ביקורת שנערכה מטעמו בנכס הוא החליט כי הפעילות בנכס אינה עונה על הגדרת סעי' 3.3.1 לצו הארנונה; וכי "לא נעשית כל פעולה הקשורה כפשוטו לעניין מלאכה או תעשייה, ולא נעשית בו כל פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם מוחשי והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן".
6. עוד טען המשיב כי הנכס משמש לאיחסון מכשירי סאונד, וכי התכלית של הטלת ארנונה נמוכה על בתי מלאכה נועדה "להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח", בעוד שבמקרה דן מדובר בשטחים קטנים.
7. ביחס לתשובתו של המשיב נעיר 2 הערות שאינן משליכות על הערר עצמו: 1. בסעי' 3.3.1 לצו הארנונה אין 'הגדרה', וזו נוצרה בפסיקה; 2. שטחו של הנכס לא השתנה, ועמד על גודלו הנוכחי עת סווג כ'בית מלאכה'.
8. ביום 24.2.15 הוגש ערר על החלטת המשיב, וביום 22.4.15 הוגש כתב תשובה. העורר והמשיב חזרו בהם על עיקר טענותיהם. באלה עלינו להחליט.

## דו"ח הביקורת

9. מעיון בדו"ח הביקורת, אשר שימש בסיס להחלטת המשיב לשנות את הסיווג של הנכס מבית מלאכה לשירותים עולים הדברים הבאים:

א. בביקורת ראשונה שנערכה בנכס ביום 28.10.14 לא נמצא העורר במקום. רק עובד שלו היה שם. בענייננו ציין החוקר מר דוד צדוק כי הנכס ממוקם בחניון קומה 1- וכי "במבט חטוף בנכס נראה ציוד צילום והגברה מסוגים שונים כנראה בשימוש של אחסנה".

ב. בביקורת מתואמת שניה, שנערכה בנכס ביום 11.11.14 מתאר החוקר מר יוני קהלני בדו"ח שהכין את שראו עיניו ואת ששמעו אוזניו:

- לפי הדו"ח, יש בכניסה לנכס שלט 'מחסן'; הוא מכיל ציוד תאורה רב, ציוד לבניית גשרי תאורה, כבלים, ציוד אלקטרוני, בסיסים ונורות תאורת לד ועוד. בנוסף מכיל הנכס גם משרד.
- לדברי העורר, כפי שנרשמו בדו"ח, "במקום יש פעילות של בניית תפאורה, תאורה וקירות לדים, תכנות בקרים (של תאורת הלדים) והתקנה אצל הלקוח". בנכס לא נמצאו עובדים. הדבר הוסבר בכך שבליה שלפני כן חגגו העודים באירוע שנערך אצל אחד מהם.

10. בצילומים שצולמו בנכס וצורפו לדוח ניתן לראות ארגזים שמשמשים לשינוע הציוד, מרכיבים שונים של מערכות התאורה וההגברה, בין חדשים ובין משומשים, ומרכיבים של מערכות אלקטרוניות.

11. באתר העוררת שצורף לדו"ח מפרטת העוררת את פעילותה כחברת הגברה ותאורה, שמתמחה בהפקת אירועים על כל שלביהם, הגברת אמנים וכי היא מתכננת, מעצבת, מתפעלת תאורה וסאונד שונות עבור לקוחות פרטיים, עסקיים ומוסדות.

## ישיבות

12. הוועדה במושב בראשות עו"ד אורה קניון ערכה דיון מקדמי בנכס ביום 26.6.15 והחליטה לקבוע אותו להוכחות.

13. דיון ההוכחות נערך בפנינו בהרכב חסר ובסיומו נקבע התיק לסיכומים.

## דיון והכרעה

14. לאחר שעיינו בכל החומר שלפנינו ושקלנו את כל טענות הצדדים החלטנו לדחות את הערר.

15. אנו הגענו למסקנה, אותה נפרט להלן, כי הפעילות שנעשית בנכס היא ישירותית במהותה - מתן שירותי הגברה ותאורה ללקוחות העסק. השירותים ניתנים על ידי מערכות שמתוכננות ומורכבות, בחלקן בעסק ובחלקן באתר הלקוח, וזאת, ממכללים שונים שמאוחסנים בנכס או שנרכשים לצורך מערכת זו או אחרת.

16. ככל שקיימת מעורבות של מפעלי תעשייה או בתי מלאכה בתהליך, אלה מעורבים בו בשלב מוקדם יותר, בייצור הרכיבים. מתומר הראיות עולה כי הרכיבים שמגיעים לעסק אינם עוברים בו שינוי משמעותי. עיקר הפעילות של העורר, שמתחילה בנכס ונמשכת באתר הלקוח, היא של בחירת מכללים וחיבורם לכלל מערכת לפי צרכי הלקוח. פעולות של שינוי ככל שנעשות במכללים אלה הן שוליות ואינן יותר מאשר ביצוע התאמות נדרשות לצורך חיבור המערכת.

17. לטענת העורר, בהתבסס על ההלכה שממקמת 'בית מלאכה' בתווך בין 'שירות' לבין 'תעשייה' [עע"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים], עונה הנכס על ההגדרה של

בית מלאכה'. לטענת העורר עסקו נמנה על בתי המלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים". יצוין כי פסה"ד בפרשת אליהו זוהר ניתן בייחס למכבסה מרכזית ועובדותיו שונות מהערר שלפנינו.

18. לטענת העורר, "העורר מספק לעיתים רחוקות שירותי השכרת ציוד כשירות משלים למערכות המיוצרות על ידו", וכן כי "הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס היא פעילות ייצור המערכות ומכירתן" (סיכומים בסעי' 15).

19. עוד טוען העורר, כי מעצם ההסתכלות בתמונות שצולמו מטעם המשיב בנכס "ניתן לראות בבירור כי עסקינן בנכס שבמהותו הינו בית מלאכה טיפוסי" (שם בסעי' 11).

20. אלא שהעובדות שהובאו בפנינו רחוקות מלהוכיח טענות אלה. העורר לא הוכיח כמה עובדים מועסקים על ידו, מה שמותיהם, מה התמחותם ואיזה כלי עבודה מקצועיים הם מפעילים. למעשה, בשלוש ביקורות שנערכו בנכס העובדים לא נצפו בו כלל [ביום 13.7.15 נערכה עוד ביקורת].

21. אשר לכלי העבודה, אילו היו מפורטים בפנינו הכלים, ניתן היה להיווכח למה הם משמשים ואם ניתן להשתמש בהם לשם ייצור ממש, או שהם נועדו לחיתוך והרכבה של מכללים שונים בלבד.

22. התבוננות בתמונות מעלה כי הנכס שעיקר תכליתו היא מחסן מכיל ברובו ציוד מסוגים שונים שהוזכרו לעיל ושממששים את העורר להרכיב מערכות אור ושמע, לפי הזמנות שמתקבלות אצלו.

23. העורר אינו כופר בכך שחלק מהציוד מושכר על ידו אד-הוק. באשר לחלק זה, אין חולק שמדובר השירות מובהק.

24. לדעתנו, ספק אם מערכת שמורכבת בנכס ונמכרת על ידי העורר משנה את ייעודו של הנכס והופכת אותו מנותן 'שירות' ליבית מלאכה' [האם חנות אופניים שמרכיבה את האופניים היא בית מלאכה לייצור אופניים?].

25. עם זאת, בכל מקרה, בערר שלפנינו לא הוכיח העורר [בדומה לשאלת עובדים] כי הוא מוכר מערכות, כמה מערכות, למי ולמה. באין ראיות לכך, ממילא לא הרים העורר את הנטל המוטל עליו.

26. נוכח ממצאינו ומסקנותינו אלה, איננו מוצאים להידרש לטענות נוספות שנטענו בפנינו ואינן מעלות או מורידות לעניין מסקנתנו.

לסיכום, כאמור, אנו מחליטים לדחות את הערר. בנסיבותיו לא מצאנו לנכון לפסוק הוצאות.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד היתאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררים: עמותה על שם הצייר והסופר נחום גוטמן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

### החלטה בערר

#### המתלוקת

1. עניינו של הערר הוא חיוב ארנונה בנוגע לבכס המוחזק ע"י העוררת ברח' רוקח 19-21 [ח-ג לקוח 10406896 חוזה מס' 309185] הוא 'מוזיאון נחום גוטמן'.
2. הערר הוגש על תשובת המשיב מיום 19.2.15 להשגה שנדחתה.
3. המחלוקת נסובה על הגדלת שטח המוזיאון שאינו פטור מארנונה ב-21 מ"ר, מ-26 מ"ר ל-47 מ"ר.
4. המחלוקת עוסקת בגודל שטח 'החנות', אשר משמשת הן כעמדת הקבלה וממכר כרטיסים של המוזיאון והן כחנות מזכרות.
5. ההגדלה נעשתה בעקבות ועל יסוד ממצאים של ביקורת שנערכה ביום 4.2.15. לטענת המשיב הביקורת העלתה כי בנוסף לשטח החנות [26 מ"ר], יש סמוך לה שני חדרים נוספים, חדר אחסון ומטבחון [להלן 'החדרים'] אשר משרתים אותה. שטחם של אלה, ביחד הוא 21 מ"ר.
6. יצוין כי שטח שני החדרים כפי שעולה מהתשריט שצורף הם 7.14 ו-11.19 מ"ר, וביחד 18.33 מ"ר בלבד.
7. בעקבות זאת, ועל יסוד הממצא שהחדרים משרתים את החנות, הקטין המשיב את השטח המסווג כ'מוזיאון ציבורי' ב-21 מ"ר, מ-534 ל-513 מ"ר, ובמקביל הגדיל את שטח חנות המסווגת כ'מסחר קמעונאי כללי', ב-21 מ"ר מ-26 ל-47 מ"ר.
8. המשיב, כאמור, מבסס את החלטתו על ממצאי הביקורת.

#### דיון והכרעה

9. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים החלטנו לקבל את הערר בחלקו.

## המטבחון

10. החלטנו לקבל את הערר בנוגע לשטח המטבחון. נפרט.
11. בתשובת המשיב מיום 19.2.15 הוא כותב [בסעי' 6] "ביקורת שנערכה ... העלתה כי בשטח של 47 מ"ר פועלת חנות המוזיאון, ובסמוך לה קיימים חדרי אחסון ומטבחון של החנות".
12. משפט זה אינו נכון ומטעה, שכן אין חולק על כך ששטח החנות הוא 26 מ"ר בלבד, והשטח של 47 מ"ר כולל את החנות ואת החדרים.
13. הביקורת שנערכה בנכס ביום 4.2.15 הוצגה בפנינו. בדוח, בסעיף הממצאים, לא נכתב דבר על המטבחון.
14. גם ברשימת הנושאים לבדיקה לא נמצא 'מטבחון' כאחד מהנושאים לבדיקה.
15. על גבי השרטוט של קומת הקרקע נרשם, לדברי הפקח מפי המנהלת האדמיניסטרטיבית גב' מרי ווינפלד, כי שטח של 7.14 מ"ר משמש "מחסן חנות+מטבחון".
16. בערר שלה טענה העוררת כי ככל הנראה המנהלת לא הובנה כראוי על ידי הפקח, וכי המטבחון משמש את עובדי המוזיאון להכנת קפה וכד' [ומדי פעם את אורחיו], ולא את החנות. לדבריה אמנם ניתן להיכנס אל המטבחון דרך החנות אך לא רק דרכה, ומכל מקום הוא אינו חלק ממנה.
17. בתצהירה הבהירה גב' מוניקה לביא, מנכ"ל"ית ואוצרת המוזיאון, כי "המטבחון נמצא בבניין בן 3 קומות אשר עומד בפני עצמו ברח' רוקח 19 והמכונה 'האגף החדש'. המטבחון אשר נמצא בקומת הכניסה משמש את כל עובדי המוזיאון אשר עובדים באגף החדש ...".
18. דברים אלה, לא נסתרו על ידי המשיב. גם בחקירתה של המנכ"ל"ית לא נסתרו הדברים.
19. לפיכך, אנו סבורים כי מסקנתו בסעי' 6 לסיכומים כי "שטח הקומה מורכב מחנות, לובי כניסה, ממחסן החנות מאולם ישיבות וממחסן אולם ישיבות, דהיינו עיקר עובדי הקומה עובדים בחנות ולא במוזיאון" [ההדגשה במקור], אינה מבוססת ואף שגויה.
20. ראוי להזכיר כאן עובדה שאינה מוטלת בספק, והיא שאותו שטח של 27 מ"ר משרת שתי תכליות: קבלה של המוזיאון וחנות מזכרות. משמע שמיעוט של עובדים 'עובד בחנות' ואף אלה משמשים לשתי התכליות.
21. נראה שאף המשיב חזר בו מעמדתו ביחס למטבחון. בסעי' 12 לסיכומיו הוא כותב "מכאן שלכל הפחות השטח המשמש לאחסון פריטים הנמכרים בחנות סווג כדין במקשה אחת עם החנות, שכן הוא אינו שטח המשמש את פעילות המוזיאון". גם הוועדה שותפה לכך.

## המתסן

22. מאידך, החלטנו לדחות את הערר ביחס ל"מתסן".
23. לדעתנו, ככל שיתברר כי בנוסף לחנות הקצתה העוררת, כפי שסביר שתעשה, שטח לאחסון פריטים שנמכרים בחנות [להבדיל מיצירות אמנות שאינן עומדות למכירה] יהיה שטח זה חייב בארנונה בדומה לחנות.
24. כאמור, בתשובת המשיב מיום 19.2.15 הוא כותב [בסעי' 6] "ביקורת שנערכה ... העלתה כי בשטח של 47 מ"ר פועלת חנות המוזיאון, ובסמוך לה קיימים חדרי אחסון ומטבחון של החנות".

25. על גבי השרטוט של קומת הקרקע גרשם, לדברי הפקח מפי המנהלת האדמיניסטרטיבית גב' מרי ווינפלד, כי שטח של 11.19 מ"ר משמש "מחסן חנות".

26. המשיב ציין בסע' 9 לכתב התשובה כי "בערר לא נטען כי שטח המחסן בגודל 11.19 מ"ר אינו משמש את החנות".

27. ואכן, העוררת טענה בדיון המקדמי ביחס לשטח זה כי "משמש את המשרד של מנהלת החנות שהיא גם מנהלת הקבלה". משמע לפנינו משרד שהוא, בדומה ל"חנות/קבלה" - דו תכליתי.

28. בתצהירה, בס' 10 טענה גב' מוניקה לביא כי "העבודה המשרדית של מחלקת הקבלה מתבצעת בשטח המוגדר על ידי המשיב כ'מחסן'. בשטח זה מבצעת מנהלת החנות והקבלה עבודות משרדיות שונות, אשר להן היא נדרשת בתוקף תפקידה בקבלה וגם בחנות".

29. ביחס לשטח זה כתב הפקח בדו"ח הביקורת שלו: "נראה שטח נוסף המשמש את החנות. לדבריה של מרי... יש לבחון חיובים בגין שטחים אלה (תמונות 535, 536, 538, 539). נראו במקום שולחן, כסא, מדפים, קלסרים, ספרים ושידת ציורים".

30. בחקירתה הנגדית אישרה גב' לביא כי "בשטח המשרד נשוא המחלוקת ['המחסן' דלעיל] מתבצעת פעילות הקשורה למוזיאון וגם לחנות. .. [ו] כי בשטח שבמחלוקת נעשה שימוש לאחסון פר(י)טים הנמכרים בחנות".

31. נוסף, כי בחקירה החוזרת הוסיפה גב' לביא כי ראוי שהחנות שהיא גם שטח קבלה יחיד תפוצל, ורק הוויטרנה שלה תסווג כ'חנות'. נציין, כי חלופה זו לא נטענה בפני המשיב, לא נדחתה על ידו והיא חורגת מגדר הערר שלפנינו.

32. משכך, אנו סבורים שדינו של המשרד-מחסן הוא כדין ה'חנות', הגם שהיא משמשת גם כ'קבלה', להיחשב לחלק ממנה ולהיות מסווג כמזה.

לסיכום, הערר מתקבל ביחס ל'מטבחון' ונדחה ביחס ל'מחסן-משרד'. אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 1.11.16 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....  
חבר: ד"ר ירון אהוד  
.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
.....  
חבר: דו"ח אלרון יצחק  
.....  
קלצנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העורר: מזרחי יונתן חיים**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

### החלטה בערר

#### רקע

1. ביום 11.5.15 הוציא האגף לחיובי ארנונה הודעה לעורר על החזקתו בנכסים נשוא הערר, שטחם והשימוש בהם, זאת, על יסוד ביקורות והצהרות שנתקבלו. הנכסים נמצאים ברח' פנחס לבון 16.
2. ביום 2.11.15 הגיש העורר השגה על החיובים בין היתר הוא טען על היותם ריטרואקטיביים וכן כי הוגשו בשיהוי ניכר.
3. ביום 2.12.15 נדחתה ההשגה. בין היתר נכתב בתשובה כי אין מדובר בחיוב רטרואקטיבי אלא בהתאמת החיוב למצב בפועל, עוד נכתב כי החיובים מבוססים על ביקור בנכס שנעשה בנוכחות העורר, וכי ככל שארע שינוי בהם ניתן לבקש עוד ביקורות.
4. ביום 14.2.16 הוגשה על ידי המשיב תשובה ובקשה לדחיה על הסף. המשיב טען בתשובתו טענות של איחור, חוסר סמכות עניינית ועוד. כמו כן, דחה המשיב את טענותיו המהותיות של העורר לגופו של עניין.

#### דיון והחלטה

5. ביום 1.6.16 התקיים דיון מוקדם בערר בהשתתפות ב"כ העורר וחמישה בני משפחה, וב"כ המשיב. בדיון צוין כי ה"שטח משמש את העורר למגוריו במשך עשרות שנים".
6. יובהר כי על-פי ממצאי המשיב, כולל השטח קרקע בשטח 1,278 מ"ר, מגורים בשטח 40 מ"ר, ועוד שירותים כלליים ומחסנים כלליים.
7. בישיבה ביקש המשיב כי הוועדה תורה לעורר לפרט את טענותיו.

8. בתום הישיבה החליטה הוועדה, בראשית החלטתה, כי העורך יגיש תגובה לתשובת המשיב עד ליום 30.6.16. העורך לא הגיש כל תגובה.

9. בהמשך ההחלטה הוחלט כי העורך יגיש תצהירי עדות ראשית עד ליום 30.8.16. העורך לא הגיש כל תצהיר.

10. העורך, על אף שנתנה לו האפשרות המלאה להוכיח את טענותיו, לא עשה דבר.

11. לפיכך, אנו מחליטים למחוק את הערר.

בשל מחיקתו בשלב מוקדם זה – אין צו להוצאות.

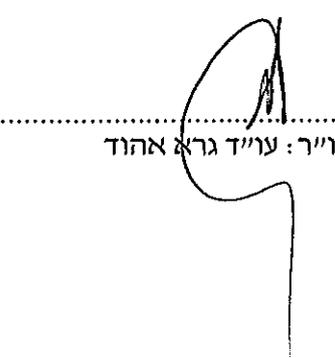
ניתן והודע ביום 1.11.16 בהעדר הצדדים.

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

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

  
.....  
חבר: רניח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

  
.....  
חבר: עוייד רנחאן סעייד

  
.....  
יו"ר: עוייד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: פרידמן צעצועים וספורט בע"מ**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

**עיקרי המחלוקת בין הצדדים**

1. הערר הוגש על החלטת המשיב בנוגע לנכס של העוררת ברח' בר יוחאי 10 בשטח של 54 מ"ר [חשבון לקוח מס' 10614849 מס' חוזה 491669].
2. המחלוקת בין הצדדים היא על הסיווג הנכון של הנכס לצרכי ארנונה.
3. לטענת העוררת בכתב הערר [בסע' 2] שינה המשיב, כפי שעולה מהודעתו מיום 8.3.15, את סיווג הנכס מתעשייה ומלאכה לסיווג של מחסנים כלליים. השינוי, כך נטען, נעשה לאחר ביקורת שנערכה בנכס מטעם המשיב ביום 26.2.15.
4. עיון בהודעת המשיב [בסע' 6] מעלה כי השינוי שנעשה בסיווג אינו מתעשייה ומלאכה למחסנים כלליים, אלא ממחסנים כלליים לסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים - שירותים כלליים.
5. מכל מקום, השאלה שמונחת לפתחנו היא מהו הסיווג הנכון של הנכס, על-פי השימוש שנעשה בו.

**עסקה של העוררת**

6. העוררת על-פי עדותה היא פירמה מובילה בתחום מוצרי התנועה לנכים ולבעלי הגבלה בתנועה.
7. פעילותה של העוררת נחלקת בין חנות ברח' שוקן 12 לבין הנכס ברח' בר יוחאי 10. בחנות מתקיים הקשר בין העוררת ללקוחותיה, ובנכס מבוצעות, בין היתר, פעולות לביצוע התאמות של כלי הרכב המסוים לנכה לו הוא נועד.
8. בנוסף מחזיקה העוררת במחסן בחולון.

**דיון והחלטה**

9. לאחר ששקלנו את טענות שני הצדדים ובחנו את הראיות שהוצגו לנו, החלטנו לדחות את הערר.

10. לטענת העוררת משמש הנכס כבית מלאכה, וזאת על-פי הפעולות שנעשות בו: חיתוך של שלדת האופניים, התקנת הברגה, חיבור הבקרים, מושבים, ידיות, מפסקים והמערכת החשמלית. העבודות האלה נעשות על ידי עובד מיומן.

11. לאחר שבחנו את דוחות הביקורת, את התצהירים ואת הדברים שעלו בח"נ בפנינו קיבלנו את עמדת המשיב. אמנם בנכס נעשות פעולות בעלות סממנים של מלאכת כפיים, אבל פעולות אלה הן חלקיות בלבד והן בגדר השלמה של תהליך המכירה שנעשה בחנות הסמוכה.

12. העוררת לא שכנעה את הוועדה כי בנכס נבנות קלנועיות. נהפוך הוא. עריכת ביקורת בנכס, כשלעצמה לא הייתה קלה, לאחר שזו נערכה, לא נראה בנכס אותו עובד נטען. כפי שהוכח בפנינו, גם לא נערכות בנכס פעולות שהן מהותיות של ריתוך וצביעה.

13. ככלל נושא הנכס, על-פי הדוח, הצילומים והעדויות שנמסרו לנו, מאפיינים של 'חדר אחורי' של החנות, שבו אכן נעשות פעולות לא ייצוריות להתאמת הכלי ללקוח. בדומה לתופר או גהצן בשולי חנות בגדים. זאת להבדיל ממי שהופך יריעת בד לבגד. או של חנות לממכר אופניים שהתאמות לקונה נעשות בה בחלל החנות.

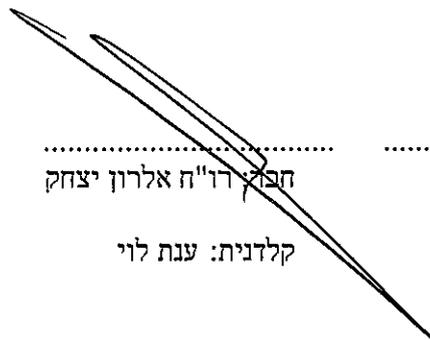
14. גם דברים בעניין זה שהעוררת השלימה בתגובה לסיכומי העותרת אינם משנים את התמונה.

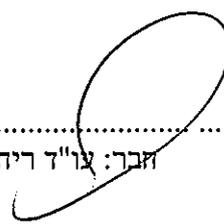
15. העוררת ויתרה על זכותה לחקור את עד המשיב, והימנעות זו לא ערערה את הדוח שהגיש ואף חזקה אותו.

לסיכום, הערר יידחה ללא צו להוצאות. החלטה זו, כפי שהוסכם בין הצדדים תחול גם על שנת 2016.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה. בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חפז ריו"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: נ.ע.א. נכסים והשקעות בע"מ**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

**עיקרי המחלוקת בין הצדדים**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' התעשייה 4 ומספרו 2000194558.
2. המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים היא: מי החזיק בנכס, משמע שחיובי הארנונה חלים עליו, בתקופה שבין 4.10.2010 ו-30.4.2012? משמע כ-19 חודשים.
3. העוררת, נ.ע.א. נכסים והשקעות בע"מ היא הבעלים של הנכס. הנכס הושכר על ידה לחב' א.ד.א. שמירה ואבטחה בע"מ בשנת 2006, והשוכרת נרשמה כמחזיקה.
4. בשנת 2010, השוכרת נקלעה לקשיים כספיים ומונה לה מפרק, הוא עו"ד רמי קוגן. רק לאחר שנתיים, ביום 2.7.12, הודיע המפרק למשיב כי סמוך ליום 4.10.10 הנכס פונה על ידי שוכר, שהוא נתמנה למפרק שלו.
5. בעקבות ההודעה שנתקבלה נרשם חילוף המחזיקים, ובמכתב מיום 9.8.12 המשיב הודיע החבות בארנונה ומסר לבעלים ולמפרק על זכותם להגיש השגה בתוך 90 יום.
6. הבעלים, היא העוררת, הגישה השגה רק ביום 2.4.14, בה טענה כי החזקה בנכס הושבה לה בין מחצית ינואר למחצית פברואר שנת 2012 [ולא בשנת 2010] ומשכך אין לחייב אותה בארנונה לפני מועד זה בגין הנכס.
7. למרות שההשגה הוגשה בשיהוי ניכר, השיב עליה המשיב לגופה. המשיב דחה את הטענה בהתבסס על הודעת המפרק כי מסר את הנכס לבעלים במצית נובמבר 2010. המשיב גם הודיע לעוררת על זכות להגיש ערר.
8. בערר נפלה בתחילה טעות בציון זהות העורר. הטעות תוקנה בנמשך, ואין לה השלכה על ההחלטה.
9. בערר טענה העוררת כי הודעת החדילה של המפרק התקבלה אצלה רק ביום 1.7.12 ואין לחייב אותה בארנונה לפני מועד זה. לחילופין היא נאותה ליטול על עצמה את החיוב מיום 15.1.12.
10. בדיון מקדמי שהתקיים ביום 19.11.14 חזרה בה העוררת ותקנה את המועד הנ"ל ל-15.2.14. בנוסף, החליטה הוועדה בדיון להזמין את המפרק לדיון מקדמי נוסף.

11. בדיון השני, ביום 30.12.14 השתתפה גם עו"ד בת חן רחמים מטעם המפרק, שטלה בנכס מטעם המפרק, והתחייבה להמציא לוועדה מסמכים.

12. ואכן, בחודש 3/15 נמסרו לוועדה מכתב מיום 15.11.10 מטעם ב"כ של בעלים ומנהל העוררת מר גיל-עד שבו נדרש המפרק לפנות את הנכס בהתאם להתחייבותו עד לסוף אותו יום. בנוסף, נמסרה לוועדה קבלה על סך 550 ₪ מיום 16.11.10 על פינוי והובלה מהנכס.

13. ביום 28.4.15 התקיים דיון שלישי בפני הוועדה בהשתתפות המפרק ומר גיל-עד. המפרק תבעיר כי הימצאות כלי נשק [נשקים] בנכס עכבו את השלמת פינוי, ולאחר שאלה פונו נשלם הפינוי והמפתחות נמסרו לבעלים או בא כוחם.

#### טענות הצדדים

14. בסיכומיה [סעי' 14], תוזרת העוררת על טענתה לפיה "בפועל הועברה החזקה בנכס רק מאמצע פברואר 2012". טענה זו נטענת על ידה מבלי שהיא מבססת אותה בראיות כלשהן.

15. בנוסף טוענת העוררת טענות רבות על התנהלותו של המשיב אשר בעטיין היא נקלעה למצב הדברים לפיו בשנת 2012 היא נדרשת לשלם ארנונה בגין שנת 2010, ואשר על הוועדה לקבל מטעם זה את הערר.

16. העוררת טענה כי חוב הארנונה לא הוכח, כי החיוב הוא רטרואקטיבי, כי השוכר ו/או המפרק לא הגישו השגות, כי חלוף הזמן גרם לה נזק ראייתי, כי המשיב נהג שלא בתום לב כלפיה, כי מפרק התחמק מבקשותיה לסתור את טענותיה ורק כאשר "המאכלת התקרבה לצווארו" הוא המציא את שני המסמכים [ראו סעי' ... לעיל].

17. בנוסף, טענה העוררת כי למפרק אחריות נזיקת-אישית, כי היה על המשיב לפנות לבית המשפט המחוזי, כי התשובה לערר לא ניתנה במועד, וגם, כי החזקה בפועל הועברה רק באמצע פברואר 2012.

#### דיון והכרעה

18. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ואת הראיות שהביאו, לרבות אלה שנמסרו על המפרק, החלטנו לדחות את הערר.

19. כפי שציינו בראשית ההחלטה, ליבת המחלוקת בין הצדדים היא: מי החזיק בנכס ו שחיובי הארנונה חלים עליו, בתקופה שבין 4.10.2010 ו-30.4.2012. משמע כ-19 חודשים. העוררת, היא הבעלים, או השוכרת ובגדרה גם המפרק שמונה לה.

20. בטרם נדון בטענות הצדדים ונפרט ונמק את החלטנו, נציין כי הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע מוטל על העוררת, ולא על המשיב.

21. שאלה זו תוכרע על-פי המועד שבו נמסרה לעוררת בחזרה החזקה בנכס. כל עוד לא החזיר המפרק את הנכס לבעלים חל החיוב על השוכרת. לאחר שהחזקה נמסרה, חוזר החיוב וחל על הבעלים.

22. ביום 20.5.14 שיגר המשיב לעוררת תשובה על השגתה על חיובה בארנונה החל מסמוך לתאריך 4.10.10. כך בהתאם להודעת המפרק מיום 2.7.12. המשיב גם הודיע לעוררת כי אם קיימים ברשותה "מסמכים על החזרת החזקה בנכס" אליה מהמפרק עליה להמציאם לו.

23. העוררת לא המציאה מסמכים כאמור, ומאחר שהשגתה נדחתה, היא הגישה ערר זה. ועדה זו מוסמכת לדון בעררים על החלטות המשיב על השגות בענייני ארנונה עירונית.

24. בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 בסעי' 3 (א) נכתב כך:

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

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

[ההדגשה אינה במקור].

25. ובסעי' 6 (א) הוסף כי "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

26. תפקידה וחובתה וגדר סמכותה של הוועדה בענייננו הוא לבדוק אם תשובת המשיב לעוררת בדחתה את השגתה קפחה אותה או לא.

27. לדעתנו, גם אם היה ספק כלשהו איזו גרסה לאמץ, את זו של העוררת או את זו של המפרק, באו המסמכים שהוצגו על ידי המפרק [ראו סעי' ... לעיל] ושמו לכך קץ. השתכנענו כי ביום 16.11.2010 או בסמוך לאו השלים המפרק את פינוי הנכס. דרשתו החד-משמעית של ב"כ הבעלים, מחד, והקבלה על הובלת כלי הנשק שהשלימה את הפינוי ביחד מספקות הוכחה משכנעת על מועד הפינוי.

28. אכן מועד זה הוא כ-40 יום לאתר המועד שנמסר על ידי המפרק למשיב, אך ככל הנראה מתיחס המועד השני להשלמת הפינוי, ובכל מקרה הוא מקטין את חבות הארנונה של העוררת במידת מה.

29. לדעתנו, אין לקבל את גרסת העוררת, כאילו המפרק המשיך להחזיק בנכס עד לחודש ינואר או פברואר 2014. אין זה סביר, לדעתנו, שהעוררת, בפרט לאחר מכתבו החד-משמעית של ב"כ עו"ד אוליאל תשב באפס מעשה ובחיבוק ידיים במשך חודשים ארוכים מבלי לגבות דמי שכירות, מבלי לפנות למפרק ומבלי לפנות לערכאות.

30. סביר יותר להניח שהנכס עמד ריק עד שהושכר על ידי המשיבה, וזו משנדרשה לשלם ארנונה משלהי שנת 2010 ואילך התקשתה לזכור מתי פונה הנכס, מחד, ובצר לה העלתה טענות מטענות שונות על מנת שלא לשלם את חובה, מאידך.

31. לסיכום עניין זה, מצאנו העוררת חבה בתשלום דמי ארנונה בגין הנכס החל מיום 16.11.10 [ולא 4.10.10] ועד ליום 30.4.12.

32. באשר ליתר טענות העוררת, החלטנו לדחות גם אותן. לטענת המשיב ועדה זו אינה מוסמכת לדון בשאלת חוקיות החיוב הרטרואקטיבי. אכן, שאלה זו אינה מפורטת בסעי' 3 של חוק הערר שמונה את סמכויות הועדה.

33. מבלי לפסוק לנקוט עמדה בשאלה זו ובתחולתו של פסה"ד בעת"מ 55444-06-13 חברת חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ נ' עיריית תל אביב בעניינו, גם אנו סבורים כי "העוררת אינה יכולה להסתתר מאחורי סעי' 325 ו-326 לפקודת העיריות. אין בעובדה כי המפרק לא מסר הודעת חדילת תזקה בכדי להרחיק מהבעלים את האחריות לשאת בחיובי הארנונה".

34. אילו היה בסיס כלשהו לטענה לפיה העוררת לא ידעה ולא יכלה לדעת על פינוי הנכס על ידי השוכרת, היינו שוקלים את עמדתנו. אבל בנסיבות מקרה זה, כאשר קופת השוכרת הייתה ריקה, וגם קופת הפירוק כמוה, ולעוררת לא שולמו דמי שכירות במשך חודשים ארוכים, לא מתקבל על דעתנו כי העוררת יכולה לפרוק כל עול בעניין זה. יצוין שמדובר בחברה עסקית ובמנהל בעל התמצאות בענייני כספים ושתכלית השכירות הייתה כלכלית - הכנסות מדמי שכירות - מקור הכנסות שיבש.

35. מאידך, יוזכר כי בערר התברר כי הפינוי הושלם רק ב-16.11.10 ולא ב-4.10.10, משמע 40 יום מאוחר יותר.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר ברובו ולחייב את העוררת בתשלום דמי ארנונה בגין הנכס החל מיום 16.11.10 ועד ליום 30.4.12. לאחר שקילת כל נסיבות הערר החלטנו שלא לפסוק הוצאות.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....  
חבר: רוי"ח אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רוי"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: תמוז תקשורת שיווקית בע"מ**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

**עיקרי המחלוקת בין הצדדים**

1. הערר הוגש על החלטות המשיב בנוגע לנכסים שמוחזקים על ידי העוררת בבניין ברח' תל גיבורים 15, ושסווגו על ידי המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשני נכסים:

א. נכס א' [סומן מס' 1 על ידי המשיב ומס' 2 על ידי העוררת] - בשטח 193 מ"ר [מס' ח-ן ארנונה 10275957] שמושכר על ידי העוררת לחב' וידיאו ליין בע"מ [להלן 'וידיאו ליין'];

ב. נכס ב' [סומן מס' 2-4 על ידי המשיב ומס' 1 על ידי העוררת] - בשטח 728 מ"ר [מס' חשבונות ארנונה 10275957, 1056466, 10628979].

**נכס א'**

3. בנוגע לנכס א' הנ"ל, תבעה העוררת כי הוא יסווג כ"תעשייה ומלאכה", תביעה שהמשיב התנגד לה.

4. כאמור הנכס מושכר על ידי העוררת לוידאו ליין. האחרונה עוסקת בו בתחום של עריכת סרטים עבור לקוחותיה, לרבות - לטענת העוררת - בניית הדמיה, ציור אנימציה, עבודה גרפית, יצירת פסקול מוסיקלי ואריזת הסרט בשלב הסופי עבור הלקוחות.

5. נכסים לא מעט משמשים לעריכת סרטים, כמשמעותה זו, ומחלוקת רבות התעוררו בשאלה כיצד לסווג אותם: האם כ"שירותי או כ"תעשייה". מותב זה, במספר החלטות בעבר נטה לעבר האפשרות השנייה.

6. לאחרונה נדונה השאלה בבית המשפט העליון, בבר"מ 1676/15 ברודקאסט וידיאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו. בית המשפט העליון פסק לטובת העוררת.

7. בעקבות זאת נמסר לוועדה ביום 1.8.16 כי נוכח ההחלטה הצדדים הגיעו להסכמה כי נכס א' יסווג בסיווג 'תעשייה'. בעקבות זאת הערר ביחס לנכס א' מתקבל.

8. טענות הצדדים ביחס לנכסים הכלולים בנכס ב' נותרו בעינן.

9. המשיב מסווג נכס זה כ'בניינים שאינם משמשים למגורים'. לטענת העוררת יש לסווג אותו, או את חלקו, כ'בית תוכנה'. לטענתו, מקיימת העוררת יחד עם חב' אינאו בע"מ [להלן 'אינאו'] פעילות שמתחלקת כך: העוררת מייצרת ובונה תשתיות פרסומיות [בעיקר לתעשיית התרופות] לדוכנים בתערוכות מקצועיות. אינאו עוסקת בפיתוח התכנות והאמצעים הממוחשבים, והעוררת עוסקת בתכנון המיצג, עיצובו, הפקתו וייצורו.
10. העוררת תמכה את טענותיה באישור מטעם רשות המסים לפיו אינאו על-פי פעילותה הינה מפעל תעשייתי לפי סעי' 51 לחוק לעידוד השקעות הון.
11. בנוסף, תמכה העוררת את טענותיה בתצהיר מטעם מנכ"ל אינאו ארז עמירן.
12. ביום 25/3/15 קיימה הוועדה דיון הוכחות בו נשאל המנכ"ל שאלות, והבהיר את מהות פעולותיה של אינאו: אספקת "תוכנה שמדמה את הסריקה" שנשתלת במערכת הפיסית שהעוררת מייצרת ויחד הן מהוות מוצר אינטגרלי.
13. כפי שהוצג לוועדה, המוצרים נמכרים ליצרני התרופות שעושים בהם שימוש להדגמה בתערוכות מקצועיות. לפעמים נדרש לפתח עבור לקוח מוצר תוכנה חדש ולעתים די בהתאמת מוצר תוכנה קיים.
14. פעילות העוררת תורגת מגבולות המדינה, ויש לה לקוחות בארצות רבות.

#### דיון והכרעה

15. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ואת הראיות שהוצגו לפנינו החלטנו לדחות את הערר בנוגע לנכס ב'.
16. מסעי' 3.3.3 לצו הארנונה עולה כי על מנת שנכס יסווג כ'בית תוכנה' על המחזיק לשכנע את משיב, ואם מאמציו לא צלחו, את ועדת הערר כי "העיסוק העיקרי הוא ייצור תוכנה".
17. המשיב דוחה את טענות העוררת שפורטו לעיל, על הגדרת תוכן של אינאו. הדחיה אינה מתיחסת לחלוקת 'התפקידים' בין העוררת לבין אינאו, אלא לפעילותה של אינאו עצמה. לשיטת המשיב, "העיסוק העיקרי" של אינאו אינו "ייצור תוכנה" אלא מתן שירות ללקוחות. הוא מבסס את טענתו בעיקר על תשובותיו של המנכ"ל בחקירתו.
18. לטענת המשיב, אין לפנינו עסק שעוסק בפיתוח וייצור תכנות שנמכרות לציבור הרחב כמוצר מדף, אלא עסק שעיסוקו במתן שירותים והפעלת מוצרים קיימים שפותחו בעבר.
19. המוצר שנמכר, לטענת המשיב, אינו התכנה אלא מתקן שיווקי אשר התכנה משולבת בו ומהווה חלק ממנו. המוצר מיוצר על החברה האם [היא העוררת] והתוכנה שמשולבת בו מפותחת או מותאמת על החברה הבת. לטענת המשיב התכלית העיקרית של הנכס אינה 'לייצר תוכנה' אלא לתת שירותים ללקוחות העוררת אשר רכשו את מוצריה [שעוצבו, נבנו ושוקו על ידה]. במוצרים אלה משולבות התוכנות שפותחו על ידי אינאו, התאמו על ידה ומתוחזקות על ידה.
20. מנגד למדנו גם מדבריו של המנכ"ל כי לעתים אינאו עובדת מול גורם אחר [שאינו העוררת]. עם זאת, לא השתכנענו כי זו פעילות בעלת היקף משמעותי.

21. לדעתנו, מבחינה עסקית העוררת ואינאו חד הן, הגם שהן מאוגדות כשתי חברות נפרדות. אם ובת. מכל בחינה ניתן היה להפעיל את אינאו כמחלקה בתוך העוררת. מתוך שיקוליה שלה החליטה העוררת לאגד את אינאו כתברה בת. בעשותה כן, היא לא הפכה את אינאו ל'בית תוכנה' במשמעות זה בענייננו.

22. יתכן, ואילו הייתה אינאו פונה לשוק הרחב ניתן היה לנסות ולהפריד את הנכס לחלקיו ולהכיר בחלק ממנו כ'בית תוכנה'. אבל בהיותה של אינאו קשורה לעוררת בטבורה [גם אם יש לה פעילות שולית אחרת], לא ניתן לראות בה בית תוכנה בגדר צו הארנונה.

לסיכום, כפי שפורט לעיל הערר בנוגע לנכס אי מתקבל, והוא יסווג כ'תעשייה, והערר ביחס לנכס ב' נדחה, והוא יוסיף להיות מסווג כבעבר. לאחר שקילת כל נסיבות הערר החלטנו שלא לפסוק הוצאות.

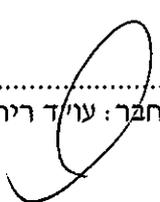
ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חבר: רוי"ח אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עוי"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עוי"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

### העוררים: יוסטמן קלמן וליאורה

- נ ג ג -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

### החלטה בערר

#### המחלוקת

1. עניינו של הערר הוא חיוב ארנונה בנוגע לנכס המוחזק ע"י העוררים ברחוב כיסופים 10 [להלן 'הנכס'] והרשום בפנקסי העירייה במס' 2000218451 ח-ן לקוח 10250389.
2. הערר הוגש על תשובת המשיב מיום 17.9.15 להשגה שנדחתה.
3. המחלוקת נסובה על סיווג גגון בשטח 9.95 מ"ר שממוקם מעל הפתח שבין הדירה לבין הגינה.
4. לטענת העוררים נופל הגגון תחת הגדרת 'פרגולה', ועל כן, ומאחר ואין לה "שני קירות או יותר", אין לחייב בגינה בארנונה [ראו צו הארנונה בסע' 1.3.1 י"ג].
5. המשיב מצדו טוען, כי אין זו פרגולה אלא 'סככה' או 'שטח מקורה', הכלולה בשטח הבניין [שם בסע' 1.3.1 ב'], ומשכך יש לחייב את שטחה בארנונה.
6. הצדדים תמכו את טענותיהם בנימוקים מלומדים שלא מצאנו צורך לפרטם מעבר למה שייכתב להלן.

#### דיון והכרעה

7. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים החלטנו לדחות את הערר.
8. סע' 1.3.1 י"ג נמנה על הסעיפים בצו הארנונה שמגדירים מה כלול בשטח הבניין, הדירה לעניינו, לצורך סיכום מרכיב השטח במכפלת חישוב סכום החיוב.
9. לשון הסעיף היא זו: "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה" [ההדגשות הן של הוועדה].
10. העוררים מבקשים לטעון כי הגגון הוא 'פרגולה' בהסתמך על הגדרתה בחוק התכנון והבנייה שהיא "מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי, ואינו משופע או נטוי, הנסמך על

עמודים, ובלבד שהמרווח בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% משטח".

11. הגגון דנן לא נופל לדעתנו בהגדרת פרגולה שבחוק זה. יש לו לפחות קיר אחד [אליו הוא מחובר], הוא נוטה ומשופע ולא מקביל לקרקע [ולדעתנו אין זה משנה אם גם גרם המדרגות משופע]; ובנוסף, לא קיבלנו חוות דעת מקצועית על החלקים האטומים שלו והיחס ביניהם לבין שטחו. [נוכח מסקנתנו, חסר אחרון זה אינו מעלה ואינו מוריד].

12. מאחר ולדעתנו הגגון אינו נופל בהגדרת פרגולה, מתייטר גם הדיון בשאלה, באיזו מידה ניתן בכלל להחיל את ההגדרה בחוק התכנון והבנייה על פרשנות צו הארנונה. מכל מקום, כל השוואה חזותית בין הגגון לבין פרגולות תעיד על כך שאלו הם שני דברים שונים, גם אם בנסיבות מסוימות ניתן להפיק משניהם צל.

13. לסיכום, הגגון נשוא הערר אינו פרגולה בשום מובן של מושג זה.

14. בנוסף, הגגון גם אינו סככה. סככות, נפוצות בעולם החקלאי, בתעשייה, במחנות צבא, במתקנים לשיטיפת רכב ועוד. סככה מוגדרת כ"מוסך, שטח גדול מכוסה תקרה נשענת על עמודים על-פי רוב ללא קירות מסביב" [מילון העברי המרוכז של אבן שושן].

15. לדעתנו, ההגדרה הלשונית הנכונה למתקן שבמחלוקת היא 'גגון'. גגון, בשפה העברית הוא, לפי אבן שושן, "גג קטן הסוכך על פני חלון, גוזזטרא וכד'". 'לסוכך' ו'לקרות', לענייננו, הן לפי תכלית הצו והן לפי לשונו, חד הם.

16. ההגדרה של אבן שושן מתאימה ככפפה לכף ידו של הגגון נשוא הערר. הגגון הוא 'שטח מקורה', והוא נופל, לדעתנו, בהגדרת 'שטח מקורה אחר' שבצו. משכך הוא כלול בשטח הדירה.

17. לסיכום נוסף כי, 'השטח המקורה', זה שכלול ב'בניין' ושחב בארנונה, אינו שטח הגגון עצמו, אלא שטח ההיטל שלו, משמע השטח שמתחתיו.

לסיכום, הערר נדחה ללא צו להוצאות. במידה וה'שטח המקורה', כפי שבואר בסע' 16 לעיל, שונה מ-9.95 מ"ר, על המשיב למדוד אותו ולהתאים את החיוב לגודלו.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חבר: ר"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: טורבו טקסטיל נכסים 2002 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

**החלטה ב-2 עררים**

**המחלוקת בין הצדדים**

1. לפנינו 2 עררים שנוגעים לנכס מספר 2000112207 [להלן נכס א] ולנכס מספר 2000112237 [להלן נכס ב] שנמצאים ברח' העליה 4.

**נכס א**

2. ביום 17.12.14 שיגר המשיב לעוררת מכתב בו הוא, בין היתר, דוחה את דרישתה של העוררת לפטור את נכס א מארנונה, זאת לאחר שהמשיב מצא, בביקורת שנערכה בנכס, כי הוא אינו עומד בקריטריונים הנדרשים לשם קבלת פטור, וכי הוא ראוי פונקציונלית לשימוש. לעוררת ניתנו 30 יום להגיש על כך ערר. המשיב ציין בתשובתו שהעוררת תוכל לחזור ולבקש את הפטור אם מצב הנכס יצדיק זאת.

3. המשיב ביסס את עמדתו לדחות את הבקשה על ביקורת שנערכה בנכס ביום 18.11.14 וביקורת נוספת מיום 9.12.14 בהן נמצא הנכס "במצב פיסי עובדתי תקין, וזאת בלשון המעטה". לטענתו הביקורת הראשונה העלתה שלא מתנהלות בנכס עבודות שיפוץ כלל, ובניה, כי "למעט שברי קירות גבס שפורקו" הנכס, כאמור תקין.

4. לטענת המשיב, העבודות שהתבצעו בנכס לא נועדו להשמיש אותו לאחר שנהרס, אלא להתאימו לצרכי העוררת, ואינן מצדיקות קבלת פטור. לטענת המשיב, בהתבססו על סיכום ההלכה ע"י המלומד ה' רוסטקוביץ', לא כל שיפוץ של נכס מזכה את בעליו בפטור, וכי על מגת לעמוד בדרישות על הנכס להיות הרוס או ניזוק "במידה שלא ניתן לשבת בו".

5. יצוין, כי בהמשך חזרה העוררת ופנתה לקבל את הפטור, ובעקבות ביקורת נוספת שנערכה היא קבלה אותו. משכך, טוען המשיב טוען כי הנכס קבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש לתקופה 25.1.15 – 25.5.15. העוררת, כאמור, דורשת להחיל עליה את הפטור החל מתאריך הדיווח על ידה, משמע מיום 10.11.14.

6. ביום 10.1.15 הגישה העוררת ערר על החלטת המשיב. הערר נתקבל ביום 8.2.15. העוררת טענה כי היא זכאית לפטור ל'נכס שנהרס ואין משתמשים בו, לפי סעי' 330 לפקודה. ערר זה קיבל את המספר 140012249.

7. בערר שהגישה, דרשה העוררת להחיל עליה את הפטור החל מתאריך הדיווח על ידה, בתאריך 10.11.14, זאת בטענה כי תקופת השיפוצים שבהם הנכס היה זכאי לפטור הייתה בת 5 חודשים ולא חודשיים כפי שהמשיב נעתר לתת לה.

#### נכס ב

8. ביום 8.2.15 הגישה העוררת ערר נוסף לכאורה בגין אותו הנכס, נכס א, בדרישה לקבל פטור מארנונה עבור 'נכס ריק' לפי תקנות ההסדרים במשק המדינה, מיום 23.6.2014. ערר זה קיבל את המספר 140012306.

9. בלבול מה נוצר מכך שהעוררת פרטה פעמיים בכותרות של ערר 140012306 כי מתייחס לנכס א [2000112207], אך בגוף הערר נכתב במפורש שהוא מתייחס לנכס ב [2000112237].

10. לטענת העוררת, נערכו בנכס שתי ביקורות, האחת אחרי השנייה. לטענתה, לאחר שבביקורת הראשונה נמצא כי בנכס היו "פח אשפה וארגזי פסולת", היא פנתה את אלה, וכל שנותר בו הוא "שולחן בגלריה שהוא צמוד מבנה". למרות זאת, לאחר הביקורת השנייה "הפקח הציג מצג שווא וכרך את שתי בדיקותיו לבדיקה אחת והטעה בזאת את מנהל הארנונה [ו] בכך שהנכס אינו ריק".

11. הפקח חולק על כך. בתצהירו הוא מאשר כי חזר לנכס לאחר מספר שעות, אך גם בביקור השני נותרו בנכס פריטים והוא לא היה ריק.

#### תשובת המשיב

12. תשובת אחת של המשיב מתייחסת לערר מס' 140012249, ולנכס א. המשיב חוזר על תשובותיו במכתבו מיום 17.12.14. לתשובה מצורפים 3 דוחות ביקורת:

א. דוח ביקורת שנערכה ביום 18.11.14 בנכס א מס' 2000112207. אל הדוח נשוב בהמשך.

ב. דוח נוסף מיום 9.12.14. למרות שבפרטי הנכס [עמ' 1] נכתב שמספרו 2000112207, משמע נכס א, הרי המספר שמופיע על התשריט הוא 2000112237 – משמע נכס ב. וכן,

ג. דוח שלישי שנערך ביום 8.2.15 בנכס א. דוח זה הוא דוח שני על נכס א ועל הבקשה לפטור לפי סע' 330.

13. התשובה השנייה של המשיב ניתנה במסגרת ערר מס' 140012306. בתשובתו חוזר המשיב על הטעמים שלפיהם אין העוררת זכאית לקבל 'פטור לנכס ריק' לנכס ב. לתשובה צורף מכתבו של המשיב מיום 29.7.2014 שמפרט את מה שנמצא בנכס בעת הביקורת, וכן את דוח הביקורת מיום 21.7.14 שמפרט זאת.

#### בירור העררים

14. ביום 16.6.15 התקיים דיון מקדמי בוועדה. הוועדה דנה במשותף בשני העררים, על אף שהם מתייחסים לשני נכסים שונים ולשתי השגות נפרדות. העורר הציג בעל פה את טענותיו, ולמעשה חזר על מה שכתב והבהיר אותן. העורר גם מתייחס לטענת האיחור בהגשת הערר וטען כי בקשתו לקבל ארכה אושרה. טענה שהוכחה כנכונה.

15. המשיב מצדו חזר בדיון על טענותיו בתמצית. באשר לבקשה לפטור לנכס ריק הוא טען כי הנכס לא עמד בתנאי הפטור; וביחס לבקשה לפטור לפי סעי' 330, הוא טען כי הנכס זכה לפטור בתקופה שבה היה זכאי לכך, אך לא מעבר לכך.

16. בתום הדיון, הציעה הוועדה לצדדים לנסות ולהגיע לפשרה מוסכמת ביניהם. משהניסיון לא עלה יפה, נקבע הערר לשמיעת הוכחות.

17. הצדדים הגישו לוועדה תצהירים, מסמכים וצילומים, וביום 8.12.15 התקיימו בפנינו חקירות של המצהירים על תצהיריהם. בתום הדיון נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב.

### דיון והכרעה

18. בטרם נדון בטענות הצדדים ובראיות, נזכיר כי הלכה פסוקה היא שנטל הראיה מוטל על העוררת.

### נכס א – פטור לפי סעי' 330

19. העוררת בקשה לקבל עבור הנכס פטור מארנונה לפי סעיף 330, עקב השיפוצים שבוצעו בו במהלך החלפת שוכרים. המחלוקת בין הצדדים היא, אם העוררת זכאית לפטור לתקופה ארוכה יותר מזו שאושרה לה, חודשיים ימים. כפי שיפורט וינומק להלן, החלטנו לדחות את ערר זה.

20. הבקשה הוגשה ביום 10.11.14. ביום 9.12.14 נערכה ביקורת בנכס. זו הביקורת הנ"ל בסעי' 11 ב'. הביקורת נערכה בשטח שסומן בתשריט בצבע כחול - קומת קרקע וגלריה. בדבריו כותב עורך הביקורת: "בשטח ... לא נראו: עבודות, כלי עבודה או פועלים", נראו "שברי קירות גבס שפורקו ... לדחות גבס לא מורכבים ושולחן". הצילומים שצורפו לדוח תואמים את הטקסט.

21. מנגד, העוררת לא סתרה את ממצאי הביקורת בראיות מצדה, לא בצילומים ולא בעדות של קבלן העבודות או גורם דומה אחר.

22. תקפם של ממצאים אלה של המשיב מתחזקים דווקא נוכח דוח הביקורת הנוספת מיום 8.2.15, חודשיים לאחר הביקורת הראשונה. בשלב זה, כנראה, החלו עבודות השיפוץ, וביקורת נמצא כי בנכס, בניגוד לביקורת הראשונה, אכן "נראו עבודות בנייה וחשמל" ... נראו "כלי עבודה, חומרי בנייה ... קבלן/פועל" ... "הגלריה הוסרה". ממצאים אלה הביאו לשינוי בעמדת המשיב ולמתן פטור לחודשיים.

23. הוועדה מצאה, גם לאחר ששקלנו את חקירת עורך הביקורת ואת טענות העוררת, כי מסקנות המשיב שלא לתת בשלב הראשון פטור הן אכן מבוססות. המסקנה של הביקורת הראשונה היא שמצב הנכס אינו עונה על הפטור, והמסקנה של הביקורת השנייה היא שהוא עומד בה. מסקנות אלה מקובלות עלינו.

24. לפיכך, מתן הפטור לתקופה של חודשיים עומד לדעתנו הן בלשון הפטור והן בתכלית שלו, ולא מצאנו לנכון להתערב בה.

### נכס ב – פטור לנכס ריק

25. במוקד המחלוקת כאן עומדת הביקורת שנערכה על ידי המשיב בנכס ביום 21.7.14. בדוח שהכין והוצג בפנינו [סעי' 12 לעיל] מפרט עורך הדוח כי בקומת הקרקע נראו: פח זבל, שולחן זכוכית וניירות ברצפה. ובקומת הגלריה נראו שולחן וארגזים. הצילומים שהוצגו בפנינו

- מאשרים את אלה. מנגד מעלה העוררת טענות שונות ביחס לביקורת ולדוח, כפי שנכתב בקצרה לעיל.
26. העוררת מסכימה לכך שהנכס לא היה ריק במועד הביקורת למצער במובן זה שנותר בו "שולחן צמוד מבנה ... [ש] פינוי המבנה היה מחייב את פירוק הגלריה ולפיכך הושאר מקובע במקומו".
27. מצאנו לנכון לפסוק תחילה בשאלה אם השארת השולחן במקומו עונה על דרישות הפטור, שכן אם די בשולחן שנותר כדי לשלול את הזכאות לפטור, כי אז מתייחר הדיון בשאר הטענות, שהן עובדתיות בעיקרן.
28. המשיב מצדו טוען בנקודה זו כי גם לפי תמונות שהוצגו על ידי העוררת היו "שולחן ולוחות עץ בקומת הגלריה", זה בנוסף על "שולחן זכוכית, פח זבל, ניירות, ... וארגזים". כאמור, בשלב זה נתמקד בשולחן שבגלריה, שהישארותו אינה שנויה במחלוקת.
29. במקרה זה שלפנינו מתאים הפסוק 'טוב מראה עיניים ממשמע אוזניים'. השולחן המדובר מופיע בצילום הרביעי של הערר ובצילום הראשון של סיכומי העוררת. השולחן ניצב במרכז הגלריה. בנוסף, מצולם השולחן בשתי התמונות שמצד שמאל שצורפו לדוח הביקורת שנולוה לתצהיר עורך הביקורת.
30. בנוסף, עובדה נוספת היא שעצם 'המצאות' השולחן בקומת הגלריה, מונעת את היותו של הנכס 'ריק' במובן המילוי של המלה. אם כך, השאלות שנותרו פתוחות הן: האם טענה לפיה אי-אפשר [כביכול] לפרק את השולחן, וכי פינוי השולחן מחייב את פירוק הגלריה משנה דבר מה לענייננו; וכן, האם העובדה שלא ניתן לפרקו ממקומו הוכחה בפנינו?
31. במאמר מוסגר נוסף כי, ההיגיון מורה כי גם אם השולחן הוברג לרצפה, אין הדבר מונע את פתיחת הברגים. ובנוסף נציין, כי גם קירות הגלריה - כפי שראינו בצילומים - אינם ריקים ממתקנים שונים. אך כאמור, הדיון כאן מתרכז בשולחן שמציאותו בגלריה אינה שנויה במחלוקת.
32. ננסה עתה להשיב על השאלות:
- א. באשר לטענה לפיה לא ניתן לפרק את השולחן, או בצורתה האחרת, לפיה פינוי השולחן מחייב את פירוק הגלריה מצאנו כי זו לא הוכחה בפנינו. העוררת לא הביאה כל חוות דעת מקצועית להוכחת טענתה זו, ומלבד עצם העלאתה של הטענה לא שמענו כל חיזוק שלה.
- ב. נציין כי כשלעצמנו, מעיון בצילומים ועל-פי ניסיון החיים שלנו, לא התרשמנו כי אכן כך הם פני הדברים. הוספנו ושאלנו את עצמנו, מדוע יש לפרק את הגלריה כאשר ניתן לפרק את השולחן? לדעתנו, בסופו של יום שאלה זו היא שאלה כספית, ועל העורר לשקול מה עדיף בעיניו: להשקיע בפירוק והרכבת השולחן ולקבל פטור, או להשאיר את השולחן ולא לקבל אותו.
- ג. במקרה דנן, כפי שראינו, העדיפה עוררת את החלופה השנייה, וכפי שיפורט להלן, החלטנו לדחות את הערר.
33. לוועדה מגיעים עררים רבים שעניינם אי-מתן פטור לנכסים 'כמעט ריקים'.
34. בערר מס' 140012623 כתבנו לא מכבר על מקרה דומה את הדברים האלה. שראוי לחזור עליהם.

"בתקנה מס' 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993 נקבע כז:

(א) מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין ריק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת, כמפורט להלן:

(1) עד 6 חודשים – עד 100%;

(2) מהחודש ה-7 עד החודש ה-12 עד 66.66%;

(3) מהחודש ה-13 עד החודש ה-36 – עד 50%.

(ב) תחילת חישוב התקופה המצטברת הנוכרת בתקנת משנה (א) תהא ביום תחילתה של תקנה זו.

(ג) הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנוכרת בפסקאות שבה (להלן – התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם כבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו; להוכחת היותו של הבניין בנין ריק שאין משתמשים בו, כאמור בתקנה 12 ובתקנת משנה (א), ימציא המחזיק בבניין ראיות על פי הוראות המועצה.

"מועצת עיריית תל אביב-יפו קבעה, כסמכותה בהתאם לסעי' (א)(1), הנחה מלאה - משמע: פטור - של 100% לתקופה מצטברת בתקופת בעלותו של אדם אחד, עד 6 חודשים. משכך, הפכה ה'הנחה' ל'פטור' שניתן לתקופה מצטברת וקצובה זו.

"יודגש כי הגורמה הכללית היא שמי שמחזיקים בבניינים בתחום הרשות המקומית חייבים לשלם בגינם ארנונה, שהיא מקור המימון העיקרי של השירותים שניתנים על ידי העירייה. מתן הנחה או פטור מתשלום הארנונה, הוא מצב שחורג מהגורמה, שבו, מטעם מוצדק זה או אחר ניתנת למחזיק הנחה או שניתן לו פטור.

"יצוין, שהלכה פסוקה היא שהנטל להוכיח את עמידת המבקש בתנאי הפטור מוטלת עליו; ועוד יצוין כי הפרשנות שניתנת לפטורים היא פרשנות מצמצמת.

"נוסח תק' 13 הוא חד-משמעי: הפטור ניתן "לבניין ריק שאין משתמשים בו". לדעתנו, כל פרשנות אחרת תחטא ללשון הסעיף ולתכלית שלו. יתר על כן, הגמשה של המלים תגרום למשיב ולמקבילים לו בערים אחרות להצטרך לדון בשאלות כגון: מתי הבניין ריק ומתי לא? כמה כסאות מותר שיהיו בו? מה בנוגע לפסולת שנוטרה בחדרים? לדעתנו, ועדות הערר שיאלצו לדון בשאלות אלה, ייכשלו במלאכתן, והפטור יחליק ב'מדרון חלקלק' עד להתרסקותו."

"לדעתנו, וכך כתבנו בהחלטות שנתנו בעררים רבים, לא ניתן להגמיש את המונח "בניין ריק שאין משתמשים בו", לא ביחס לטיב החפצים שהושארו, ולא ביחס לשטח הרצפה שנתפסו על ידם. במקום אחד אף כתבנו כי האשפה של האחד יכולה להיות הרכוש של האחר.

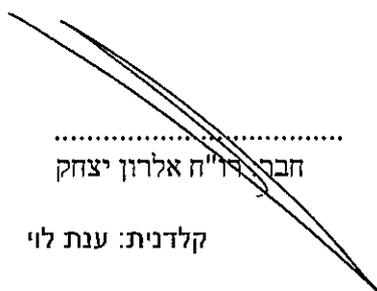
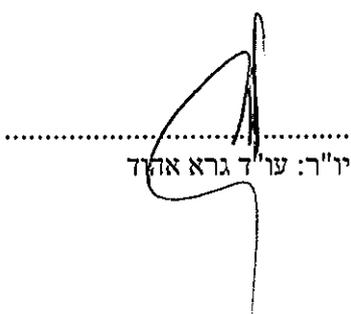
"עם זאת, המחוקק היה מודע לתוצאה הקשה שכל התרשלות מצד מחזיק לרוקן את הנכס מכל תכולתו עלולה לגרום לו; לעל כן, כפי שכבר כתבנו על כך, "פתרון ראוי למצב שבו מתברר שמבקש אינו עומד בתנאי הפטור אך יכול לעמוד בהם הוא על ידי מתן של 'הזדמנות שנייה' לפנות, לבקש ולקבל פטור !! [שם]."

35. דברים אלה שנכתבו אודות פסולת מסוגים שונים שלא פונתה, נכונים גם ביחס לשולחן שלא פונה. תהיה זאת טעות לראות בעמדתו הבלתי פשרנית של המשיב סוג של גחמה. לדעתנו, ברגע שבו יהיה המושג "בניין ריק" מושג יחסי ולא מוחלט יקיץ הקץ על תכליתו של הפטור. משכך, נכונים הדברים שנכתבו שם גם במקרה דנן.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את שני העררים, ולחייב את העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן והודע ביום 1.11.16 בהעדר הצדדים.

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: יו"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד דיחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: זיואל השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

**החלטה בבקשה לסילוק על הסף ובערר**

**עיקרי המחלוקת בין הצדדים**

1. הערר הוגש על הגדלת החיוב של העוררת בגין מקומות חניה שהיא מחזיקה במרתף הבניין ברח' הברזל 19.
2. הבסיס להגדלת החיוב היו שינויים שנעשו בצו הארנונה לשנת 2014, שכתוצאה מהם גדל החיוב בכ-50%.
3. העוררת טענה כי השינוי האמור נעשה מבלי שקיבל את אישור השרים, שהוא לטענתה תנאי מוקדם לתקפותו. על כן, היא טענה, ההעלאה אינה תקפה, דין הערר להתקבל ולכל היותר ניתן לחייב אותה על-פי התעריף הקודם.
4. המשיב טען כי הערר אינו ערר כדין מאחר ולא הוגש על השגה שנדחתה, וזאת מהטעם שהטענה שהעוררת מעלה אינה בסמכותו של המשיב, המוגדרת בחוק הרשויות המקומיות - ערר [להלן 'החוק'] על קביעת ארנונה.
5. מכאן גם נובעת בקשתו של המשיב לסילוק הערר על הסף של ועדת הערר. סמכותה של ועדת הערר מתוחמת על-פי סמכויותיו של המשיב, ונועדה לבחון מחדש את החלטתו על ידי מי שקופת בתשובה על השגה שבתחום סמכותו של המשיב.
6. יצוין, כי העוררת גם טוענת כי השטחים העיקריים שמוחזקים על ידה מסווגים כ'תעשייה', ולא כיבניינים שאינם משמים למגורים, וכי התעריף שבו היא חויבה לפני השינוי כ'תעשייה' נופל בגדר מגבלת התעריף המינימאלי.
7. לטענת המשיב התעריפים שהיו אינם עוד, וממילא לא ניתן לחייב על פיהם.
8. לסיכום, השאלה אשר עליה על הוועדה להשיב היא: האם החלטתו של המשיב שלא לדון בהשגה מחוסר סמכות היא החלטה נכונה. שאלה מקדימה לכך היא אם החלטתו זו של המשיב נתונה לביקורת של הוועדה.

**הוראות החוק**

9. בסעי' 3(א) לחוק נאמר כך:

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

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;

(4) .....

10. ובסעי' 6 לחוק הוסף כי:

"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

### החלטת המשיב

11. העוררת צירפה לעררה את ההשגה ואת תשובת מנהל מחלקה באגף לחיובי ארנונה.
12. כבר בסעי' לתשובה כותב המנהל "פנייתך זו אינה בגדר השגה, מאחר והטענות המועלות בה אינן מהוות עילה להגשת השגה עפ"י חוק הערר".
13. בהמשך מפרט המנהל את הרקע והטעמים לשינוי בתעריף, הצורך בהתאמת הצו לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות בשנת 2007), התשי"ז-2007.
14. עוד מציין המנהל כי בהתאם ליעוץ משפטי שקבלה העירייה התאמת התעריף כאמור אינה מחייבת את קבלת אישור השרים להעלאה.
15. מהאמור לעיל עולה כי אין לפנינו תשובה להשגה כמשמעותה בחוק, לאחר שלשיטת המשיב דיון והחלטה בטענות המועלות בה אין בסמכותו.

### דיון והכרעה

16. נקדים ונכתוב, כי החלטתנו לדחות את הערר, מהטעמים שיפורטו להלן. נזכיר עוד שהעמדה שתפורט להלן תואמת את החלטתנו בערר מס' 140013090 של חב' איירונסורס ישראל (2011) בע"מ.
17. עוד נוסיף, כי לצורך הדיון וההכרעה נראה - למצער זמנית - בתשובת המנהל לפנייה כתשובה שעליה הוגש הערר.
18. הפנייה למשיב, במפורש, העלתה טענות על כך שבקשת העירייה לאשר את השינויים בצו הארנונה " ... נדחתה ע"י שר הפנים". בין אם הבקשה נדחתה ובין אם השרים לא אישרו את השינוי, אין מנוס מהמסקנה כי לשיטת העוררת שינוי התעריף אינו תקף עקב הפגם הזה.
19. אין ספק שהעילה של פגם בהליכי אישור צו הארנונה [או חלק שלו או שינוי שלו], שהיא אינה אחת משלש העילות להגשת השגה המפורטות בסעי' 8 לעיל.
20. מהטעם הזה סבר המשיב/המנהל כי אינו מוסמך כלל לדון בה, הוא הגדיר אותה כפנייה ואינה השגה והסתפק במתן הסבר אינפורמטיבי להחלטת העירייה.

21. משכך, נשאלת השאלה: האם הוועדה מוסמכת לדון בכל תשובה 'מקפחות' [שלילית] של המשיב, לרבות תשובה של 'אינני דן בפנייה מחוסר סמכות', או שסמכותה של הוועדה מוגבלת אך ורק לתשובות 'מקפחות' של המשיב להשגות.

22. לדעתנו, המסקנה העולה מלשון החוק היא שסמכותה של הוועדה מוגבלת לדיון בתשובות 'מקפחות' [שליליות] של המשיב להשגות שהוגשו לו. ומכאן, שפנייה שעל פניה חורגת מהעילות המנויות בסעי' 3 לחוק והמשיב סרב לדון בה מטעמי חוסר סמכות, אף לוועדה אין סמכות לדון בה.

23. בסעיף 3 פורט במפורש "להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה", ובהמשך, בסעי' 6, הזכות להגיש ערר היא של מי ש"קופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו". דומה כי לא ניתן אלא להבין את הדברים כפשוטם.

24. בנוסף, גם מבחינה תכליתית אין זה מסמכותנו לבדוק ולהחליט על תקינות המעשה המנהלי, למעט יתשובתו של המשיב על כל הכרוך בה. הליכי חקיקה, חקיקת משנה ואישור אינם נתונים לביקורת של הוועדה. בעניין זה נצטט את פסה"ד בעע"ם 4068/10 קר פרי נ' עיריית חולון, כי טענות "שאינן מצויות בסמכותו של מנהל הארנונה התוקפות את מעשה הארנונה או [את] מעשה החקיקה של הרשות החל על כלל הנישומים, הדרך להעלותן היא במסגרת של עתירה מנהלית ... אך לא במסגרת [של] השגה וערר ...".

25. מעבר לדרוש נזכיר כי מועצת העירייה ושאר האורגנים שלה אינם מיוצגים כלל בפנינו.

26. באותם מקרים שבהם נסבור כי שגגה נפלה אצל המשיב, וכי יש מקום שידון בהשגה, יהיה מקום להחזיר את ההשגה על מנת שידון בה. אך לא מעבר לכך.

27. במקרה דנן, עיינו בכל טענותיה של העוררת ולא השתכנענו כי ניתן לראות אותן כנופלות בגדר סעי' 3. להפך, הטענות חורגות במפורש מגדר סמכותו של המשיב ומזו שלנו לבקר את תשובתו.

28. כאמור, למותר לציין כי לא כל הדלתות נעולות בפני העוררת, וככל שהיא תראה זאת לנכון, זכותה – כפי שהיה מלכתחילה – לעתור לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, ולהעלות בפניו את טענותיה.

לסיכום, כפי שפורט לעיל הערר נדחה על הסף מהטעמים שפורטו לעיל וחיוב העוררת בארנונה נשוא הערר יותר בעינו.

לאחר שקילת כל נסיבות הערר החלטנו גם להטיל על העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רוי"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררות: אינבסטים החזקות 2001 בע"מ  
אלירד בע"מ**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

**עיקרי המחלוקת**

1. עניינו של ערר זה הוא נכס בשטח של 77 מ"ר ברח' התחיה 14 (ת-ן מס' 2000389959 חוזה מס' 106926221) שמסווג על ידי המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר.
2. העוררות טוענות כי הנכס לא היה ראוי לשימוש בתקופת 5-6 ימים של 20-25.4.15, עקב עבודות שיפוצים.
3. הבקשה התקבלה אצל המשיב ביום 26.5.15 ונענתה בשלילה ביום 1.9.2015.
4. ביום 19.12.15 הוגש ערר על החלטת המשיב. בהחלטתו ציין המשיב מפורשות כי לעוררת עומדת זכות ערר תוך 30 יום.

**דיון והכרעה**

5. בכתב התשובה מבקש המשיב לדחות את הערר על הסף, בסעי' 4 הוא מציין כי הן הערר והן ההשגה הוגשו באיחור.
6. הודעת השומה עליה השיגו העוררות ביום 26.8.15 נשלחה להן ביום 12.5.15, והן חרגו מתקופת 90 הימים שעמדו לרשותן להגישה.
7. למרות זאת, השיב המשיב על ההשגה, כאמור, ביום 1.9.15, אולם רק ביום 19.11.15 הגישו העוררות את הערר.

8. טענת העוררת כי תשובת המשיב נתקבלה אצלן רק ביום 20.10.15 אינה מתקבלת על הדעת ואף לא הוכחה.

9. כאמור, השיפוץ בגינו נדרש הפטור הוא בן 5-6 ימים בלבד.

10. לדעתנו, פטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות לא נועד למטרת שיפוצים, אלא למקרים של שריפות, רעידות אדמה וכד' שבעלי נהרס מבנה או ניזוק באופן שלא ניתן לשבת בו. עם זאת, בהעדר פטור אחר הורחב השימוש בפטור לפי סעי' 330 גם למקרים של שיפוץ יסודי שמחייב הריסת קירות ותקרות, פרוק צנרת מים וחשמל, פרוק רצפות, ובניית פנים המבנה מחדש. מבנה כזה ניתן לראות אותו כנהרס וככזה שלא ניתן לשבת בו. שני תנאים מצטברים.

11. לדעתנו, לא ניתן להחיל את הפטור על מבנה שעובר שיפוץ בין 5-6 ימים.

12. לעוררת ניתן, בדיון, שנערך ביום 16.5.16, לתת תגובה בכתב על כתב התשובה והבקשה. העוררות לא נתנו כל תגובה.

לסיכום, הערר נדחה. מאחר והעוררת הוסיפו טרחה לוועדה ולמשיב.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: דו"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: חב' ג'דיס בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

**החלטה בערר**

**עיקרי המחלוקת**

1. העוררת מחזיקה ברח' תל גיבורים 5 מפעל לייצור בגדים בשני נכסים נפרדים. האחד בקומה שניה והשני בקומה רביעית.
2. השגה שהוגשה לשנות סיווג אחד מהם [מס' 2000360160 בשטח 66 מ"ר] ממסחר למלאכה התקבלה על ידי המשיב.
3. עם זאת, סרב המשיב לאחד את שני הנכסים [הנכס הני"ל ונכס מס' 2000360224 בשטח 410 מ"ר] לנכס אחד לצרכי ארנונה, איחוד שהיה מפחית את שיעור הארנונה.
4. הוועדה קיימה דיון מקדמי בערר ביום 7.4.16 והחליטה שהצדדים - ללא שלב הוכחות - יגישו סיכומים בכל המחלוקות.

**טענה מקדמית**

5. המשיב העלה טענה מקדמית של איחור בהגשת ההשגה, וביקש שהערר יסולק מטעם זה על הסף.
6. החלטנו שלא להיעתר לבקשה זו מטעמים אלה:
  - א. המשיב, על אף האיחור הנטען, התעלם בעבר מהאיחור ואף קיבל את ההשגה ביחס לסיווג הנכס [ראו סעי' 2 לעיל];
  - ב. המשיב הסכים, כי תוצאת הערר תחול גם על שנת 2016 שבה לא נטען לאיחור. לדעתנו, עמידה על טענה לסילוק הערר על הסף אינה עולה בקנה אחד עם הסכמה להחלת החלטה על שתי שנות המס;
  7. משכך, לדעתנו, יש לראות בהתנהגותו של המשיב משום הסכמה לדון בערר לגופו, וכך נעשה.

**דיון והכרעה**

**השאלה**

8. השאלה שעומדת לפתחנו היא אם נכס בעל סיווג אחד שנמצא באותו מבנה אך ללא רציפות ואף בשתי קומות נפרדות, יש לסווגו, לצורך חישוב הארנונה, כנכס אחד או כשניים [או יותר].

9. נציין כי שאלה זו, של 'איחוד וחלוקה' של שטחים ונכסים, אינה שאלה מובהקת שמגיעה לשולחנה של הוועדה.

#### גדר סמכות הוועדה

10. בעבר, סירבה הוועדה לדון במחלוקות אלה.

11. סמכויותיה של הוועדה נובעות מחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976. בסעי' 3(א)(2) הוסמכה הוועדה לדון בטענה כי "נפלה בהודעת התשלום שמשויגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו". הוראה אחרת שיש בה קרבה לענייננו אינה מוכרת לוועדה.

12. במקרה דנן, אין משיגים על 'גודל' הנכס כפשוטו אלא אם לראותו כנכס אחד או כשני נכסים. שתי השגות אלה אינן היינו הך. למותר לציין, כי ללא סמכות מפורשת איננו רשאים לדון בשאלה שמובאת לפנינו.

13. המשיב לא טען במפורש לחוסר סמכות מהטעם הזה, למעט אזכור של החלטת ועדה בסעי' 18 לכתב התשובה. עם זאת, מבחינתנו אין בכך כדי לשנות דבר. באין הסמכה בדיון, גם הסכמה לא תועיל.

#### שיקול דעת מנהלי

14. בנוסף על שאלת הסמכות, ולאחר ששקלנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות שהביאו, התחזקה דעתנו שהתשובה לשאלת 'האיחוד' נתונה לשיקול הדעת של המשיב. זאת, במובן זה שגם אם הוועדה הייתה מגיעה למסקנה שונה מזו שלו, עדיין היתה החלטתו נופלת במתחם הסבירות.

15. שאלת 'האיחוד' שונה מאוד מהשאלות האחרות שבסמכות הוועדה שהן: האזור, המחזיק, הסוג, הגודל והשימוש - שאלות שהתשובות להן נובעות מדיון ומעובדות יותר מאשר משיקול דעת.

16. עם זאת, אין להסיק מכך ששיקול הדעת של המשיב חסין בפני ביקורת גם בנושא זה. החלטות שלו שנפל בהן פגם מהותי [כגון: אי-שקילות כל הנתונים העובדתיים, הפלייה, שרירות, חריגה ממתחם הסבירות וכד'] עשויות להביא לביטול ההחלטה המנהלית שלו.

17. עם זאת, ספק אם הוועדה היא הפורום המתאים לכך.

לסיכום, מהטעמים שפורטו לעיל, אנו מחליטים למחוק את הערר, ומפנים את העוררת – שכל טענותיה שמורות בידה – להעלותן בפורום המתאים. אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: רוי"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד חיחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: פפיר אברהם

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

עיקרי המחלוקת

1. הערר נוגע לארבעה נכסים ברח' קרייתי 20. הנכסים נרכשו על ידי העורר על מנת לשפץ אותם ולהשכירם, והמחלוקת נוגעת לחבות העורר-המחזיק בארנונה בתקופה הסמוכה לאחר רכישתם על ידו.
2. הערר שלפנינו התקבל ביום 12.5.15, לאחר שהעורר קיבל מכתב של המשיב שנושא את התאריך 23.3.15 ושתוכנו יפורט בהמשך.
3. בהחלטתו - עליה הוגש הערר - דוחה המשיב את בקשתו של העורר "לקבל פטור מארנונה בגין עבודות בנכס, שכן בביקורת לא נראו פועלים במקום". בהמשך, כאמור תפורט התשובה ביחס לכל אחד מהנכסים.
4. העורר צירף לערר את תשובת המשיב, אך נמנע מלצרף לה את פנייתו שלו, שנתקבלה אצל המשיב ביום 10.3.15.
5. תשובת המשיב נכתבה לאחר ביקורת שנייה שנערכה בנכס ביום 19.3.15. ביום 27.1.15 נערכה בנכס ביקורת ראשונה, שתוזכר אף היא להלן.
6. הערר עוסק בארבעה נכסים שיפורטו להן:  
נכס מס' 200290226
7. המשיב אישר בתשובתו הנחת נכס ריק בגין הנכס, החל מיום הפנייה 10.3.15 ועד ליום 9.4.15. בעררו טוען העורר כי היה ריק החל מיום 17.12.14, ותובע כי יינתן פטור בגין הנכס גם לתקופה שקדמה למועד הפנייה. לטענת המשיב, בעת הביקורת הראשונה לא נעשו בנכס עבודות שיפוץ, ואילו בביקורת השנייה, לאחר שהוא נמצא ריק, ניתנה לעורר הנחת נכס ריק בגינו.
8. נכסים מס' 200290224+200290228
8. באשר לשני נכסים אלה, סרב המשיב לתת להם פטור בגין נכס ריק הואיל ובביקורת [השנייה] נמצאו בהם "חפצים כגון דליים, כסאות, שקיות בגדים, ארונות וכו'".
9. יצוין כי העורר התייחס לעניין לכך בערר וכתב, "בביקורתם השני מיום 19.3.15 נצפו בדירות דליים, שקיות בגדים של העובדים שעסקו בצביעת הדירה, כמו כן גם הכיסאות

שימשו את העובדים בצביעה, כמו כן, בדירות היו ארונות ריקים שנשארו מבעל הנכס הקודם וטרם פונו".

10. המשיב מוסיף כי החל מיום 15.3.15 רשומים מחזיקים חדשים בנכס מס' 200290228. בעררו, נמנע העורר מלגעת בנכס מס' 200290228 הנ"ל.

11. ביחס לנכס מס' 200290224 טען העורר בעררו כי הוא זכאי לקבל פטור בגינו מיום 17.12.14 ועד ליום 11.4.15. המשיב דחה כאמור את הבקשה.

#### נכס מס' 2002411071

12. גם ביחס לנכס זה - שנמצא בקומת הגג- טען העורר כי היה ריק מיום 17.12.14 ועד ליום 30.4.15 וכי הוא זכאי לקבל פטור בגינו למשך תקופה זו.

13. המשיב דחה כאמור את הבקשה. בתשובתו הוא ציין כי, נכס זה קיבל פטור שניתן לנכס שאינו ראוי לשימוש עד ליום 28.2.15; וכי, במועד הביקורת נמצא הנכס סגור ולא ניתן היה לבדוק את מצבו.

#### בירור הערר

14. ביום 22.10.15 התקיימה ישיבה מקדמית של הוועדה לדיון בערר. העורר לא התייצב לדיון, והוא נדחה למועד אחר.

15. ביום 8.12.15 התקיים דיון שני, וגם לדיון זה לא התייצב העורר, אשר התקשר למזכירות הוועדה, התנצל על היעדרו וביקש לקבוע את הערר למועד נוסף.

16. ביום 21.1.16 התקיים סו"ס דיון בערר בהשתתפות העורר וגב' אילנית מסילתי.

17. בדיון, חזרו העורר ובי"כ על טענותיהם, כפי שפורטו בערר ובכתב התשובה, ובסופה של הישיבה החליטה הוועדה להתיר למשיב להגיש צילומים משופרים, ולשני הצדדים להשלים את טענותיהם בתוך 30 יום.

18. העוררת לא הגישה לוועדה השלמה כלשהי. לעומתה, הגיש המשיב לוועדה הודעה והשלמת טענותי. בהודעתו חידד המשיב וביסס את העובדות והטעמים שהביאו לדחיית ההשגה.

19. ביום 7.4.16 לאחר עיון בתיק הערר לרבות בהודעת המשיב החליטה הוועדה לשמוע ראיות וקבעה לוח זמנים להגשת תצהירים. העורר נתבקש להגיש את תצהיריו עד ליום 30.5.16, והמשיב עד 30 יום לאחר קבלת תצהירי העורר.

20. העורר לא הגיש תצהירים מטעמו עד ליום 30.5.16 ועד היום. משכך החליטה הוועדה לקבל החלטה על סמך החומר שבתיק ולפניה.

#### עיון והחלטה

21. נקדים ונאמר כי החלטנו לדחות את הערר. כידוע, נטל ההוכחה מוטל על שכמו של העורר. בערר זה, העורר, על אף שנתנה לו ההזדמנות המלאה להוכיח את טענותיו באמצעות תצהירים, חוות דעת, מסמכים וצילומים, נמנע מלעשות כן. בכך, נטל העורר בידועין סיכון שהערר יידחה.

22. בעשותו כן, וויתר העורר גם על זכותו לחקור את המצהירים מטעם המשיב, לרבות את מי שערכו את הביקורת באתר.

23. הימנעותו של העורר מלהגיש תצהירים מטעמו מהווה המשך לאי-התייצבותו לשני דיונים מוקדמים, ומבטאת את יחסו להליך זה: מחד, הפעלת המערכת והטרחתה, בהגשת השגה וערר, אך מאידך, אי-קבלת סדריה והחלטותיה.

24. התעלמותו המלאה או החלקית של העורר מהכללים המחייבים גם באה לביטוי בדרישותיו וטענותיו לקבלת פטורים מארנונה. דוגמאות לכך ניתן למצוא בציפייה של העורר לקבל פטור כאשר לא מתקיימות עבודות ו/או כאשר נכס אינו ריק לחלוטין ו/או כאשר נכס נמצא סגור ולא נערכה בו ביקורת. הנחת היסוד של העורר שהוא זכאי לפטור מארנונה מיום קבלת החזקה בנכס ועד להשכרתו לאחר חסרת כל יסוד.

25. העולה מאלה הוא שהן מבחינה עובדתית והן מבחינה משפטית לא הוכיח העורר את טענותיו ולא הרים את הנטל ודין הערר להידחות.

26. ערר זה הוא מקום הנכון לחזור על עצתה של הוועדה, בפרט ליזמים שקונים ומשכירים נכסים רבים כעורר דן, לקבל ייעוץ משפטי לא רק בשאלות של מכר מקרקעין וכיו"ב אלא גם בשאלות של ארנונה כללית. ייעוץ כזה יחסוך כסף רב ליזמים ויפחית את מספר תיקי הערר שמגיעים לוועדה.

לסיכום, כאמור, אנו מחליטים לדחות את הערר. בנוסף, נוכח התנהלותו של העורר שפורטה לעיל, אנו מטילים עליו לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן והודע ביום 1.11.2006 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: רויח אפרון יצחק

קלדנאט: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: א.ד. רוזן נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בבקשה לתיקון פרוטוקול ולעיון בהחלטה

הבקשה

לפנינו בקשה של המשיב לתיקון פרוטוקול ולעיון בהחלטה. הבקשה נוגעת לפרוטוקול דיון ולהחלטה שנתקבלה בסופו של הדיון המקדמי ביום 16.6.2016.

לטענת המבקש [להלן 'המשיב'] הוא ביקש בדיון "באופן מפורש להציג בפני הוועדה את ראיותיו, ולנהל דיון הוכחות בתיק, ולמצער, לאפשר לו להגיש את סיכומיו בצירוף מסמכים רלוונטיים בתיק".

לטענת המשיב, הדברים לא נכתבו בפרוטוקול. בעניין זה הוא מבקש כי הפרוטוקול יתוקן. בנוסף, טוען המבקש כי קבלת החלטה על ידי הוועדה מנעה מהמשיב למצות את זכויותיו.

עוד הוא טוען, כי בנסיבות אלה יש ספק אם ניתן לו להגיש ערעור ענייני על ההחלטה.

הבקשה, שנומקה על ידי המשיב בהרחבה, הועברה לעוררת לקבלת תגובתה. העוררת הסתפקה בתגובה קצרה כי היא מתנגדת לבקשה. מתחת למלה 'מתנגדים' נמתחו 3 קווים להדגשה. זאת ולא עוד.

דיון והכרעה

אשר לבקשתו הראשונה של המשיב, אנו מקבלים אותה. דבריו של המשיב בדיון אכן כללו את הבקשה דלעיל, ואנו מחליטים כי הפרוטוקול יתוקן כמבוקש. החלטה זו תצרף לתיק ותהווה תוספת לפרוטוקול ותיקון שלו.

אשר לבקשתו השנייה של המשיב נקדים ונציין כי החלטתה של הוועדה בתום הדיון המקדמי ביום 16.6.16 ניתנה בסמכות מלאה ותואמת את תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977 ללא סייג. עם זאת, החלטנו להיעתר לבקשתו של המשיב, בין היתר לאחר שהעוררת לא נמקה את התנגדותה לבקשה.

כאמור, בבקשתו הציג המשיב גם חלופה של "לאפשר לו להגיש את סיכומיו בצירוף מסמכים רלוונטיים לתיק". לדעתנו די בקבלת חלופה זו כדי שזכויותיו של המשיב תבואנה על מיצוין.

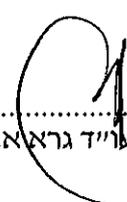
אי-לכך, אנו מקבלים את ההחלטה הבאה:

1. הפרוטוקול יתוקן כמבוקש וכמפורט לעיל.

2. החלטתנו בערר שנתקבלה בתום הדיון ביום 16.6.16 מבוטלת.
3. העוררת תהיה רשאית להגיש סיכומים מטעמה ולצרף להם כל מסמך רלוונטי וזאת עד לא יאוחר מיום 30.11.16. היה והעוררת לא תגיש סיכומים כאמור תראה הוועדה את כל המסמכים שהוגשו מטעמה ואת הדברים שנאמרו מצדה כסיכומיה.
4. המשיב יגיש סיכומים מצדו בכל מקרה וזאת עד לא יאוחר מיום 31.12.2016.
5. תיק הערר על הסיכומים שיוגשו יועבר למתן החלטה בערר לאחר יום 15.1.2017.
6. על אף שזכות הערעור על החלטתנו זו אינה נקי מספקות, החלטנו, מאחר והחלטתנו מהווה ביטול של החלטה שברגיל ניתן להגיש עליה ערעור מנהלי, שלא למחוק ממנה את הסיפא הקבועה בנוסח החלטות הוועדה. עם זאת, אין בכך נקיטת עמדה מצדנו בשאלה זו.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

 חבר: רונית אלרון יצחק	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: ליה נודל**

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

**החלטה בערר**

**הרקע**

1. ערר זה הוגש ביחס לדירת מגורים של העוררת ושלושת ילדיה ברח' חובבי ציון 28 (חשבון לקוח 10829284 מס' חוזה 714819).
2. אין חולק שהדירה נמצאת במצב תחזוקתי גרוע, ונראה שיש בה רטיבות רבה.
3. העוררת פינתה ביום 1.2.16 את הדירה וביקשה ביום 14.2.16 לקבל הנחת נכס ריק בגין הדירה, נענתה ביום 18.2.16 כי ההנחה מוצתה כבר בשנת 1998, והבקשה סורבה.
4. מכאן הערר שבפנינו, ובקשתה החוזרת של העוררת לקבל פטור לנכס ריק.
5. העוררת ציינה בערר כי בכוונתה להגיש תביעה נגד ועד הבית על חדירת מים בפני המפקחת על בתים משותפים. עוד היא ציינה בערר כי היא מתקיימת מהשכרת הדירה ומפרנסת את ידיה. במצב הנוכחי, לא ניתן להשכיר את הדירה.
6. בכתב התשובה (בסעי' 10) נטען כי בכתב הערר לראשונה ציינה העוררת כי (היא) מבקשת לקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש, ועל כן מדובר בהרחבת חזית אסורה. המשיב מתנגד להרחבת חזית זו....".
7. נציין כי אמנם בגוף הערר (בן 5 השורות) מציינת העוררת כי הדירה אינה ראויה למגורים. עם זאת, שאין בערר בקשה לפטור לפי סעי' 330, ואף בכותרתו נכתב כי הנדון הוא "הנחת נכס ריק".
8. ביום 27.7.16 התקיים דיון מקדמי בוועדה.

9. בדיון ציינה העוררת כי כלל לא ידעה על קיומו של פטור לפי סעי' 330, וכי איש לא הזכיר אותה.

10. הוועדה המליצה בפני העוררת להגיש לעירייה בקשה לקבל פטור לפי סעי' 330.

11. עוד החליטה הוועדה לקבל החלטה בערר בטענה המקדמית של המשיב.

#### דיון והכרעה

12. הוועדה החליטה לדחות את הטענה המקדמית של המשיב, מחד, אין גם לדחות את הערר לגופו.

13. הערר שלפנינו הוא על החלטת המשיב לדחות את בקשת העוררת להנחת נכס ריק. לא מצאנו לנכון להתערב בהחלטת הדחיה של המשיב. ההחלטה מבוססת ונכונה ואף העוררת, מלבד זה שציינה את מצוקתה, לא הביאה כל טעם לשנות אותה.

14. מאידך, כפי שכתבנו בסעי' 7 לעיל, המשיב לא דן ולא החליט בבקשה לפטור לפי סעי' 330, לא הוגש ערר על החלטה שלא נתקבלה ולפנינו אין ערר על דחיית פטור לפי סעי' 330.

15. הערר שלפנינו, כאמור, הוא על סרוב לתת הנחה לנכס ריק, וערר זה נדחה.

לסיכום, הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 1.11.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

חבר: רו"ח אלרון יצחק

קלדינית: ענת לוי

חבר: עו"ד ויחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בחשון תשעז  
02.11.2016  
מספר ערר : 140014421 / 11:35  
מספר ועדה : 11430

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: בלו מרבבל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.11.2016.

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 לוי אבשלום



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: לוי חיים

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

### מבוא

1. הצדדים הסכימו בישיבת יום 28.7.2016 כי הדיון יתקיים בהרכב חסר של חברת הוועדה רו"ח רונית מרמור.
2. העורר מחזיק בנכס הנמצא ברחוב המסגר 64 תל-אביב, הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000389952, ת-ן לקוח מס' 10550148 בשטח 216 מ"ר (להלן: "הנכס").
3. הנכס סווג לצרכי ארנונה, תחת הסיווג: "בניינים שאינם משמשים למגורים".
4. מעיון בתיק עולה כי פניית העורר למשיב הגיעה ליעדה בתאריך 25.3.2015 ותשובת המשיב ניתנה ביום 29.3.2015 ושוגרה בדואר בתאריך 1.4.2015.
5. הערר הוגש בתאריך 17.6.2015.
6. הן בכתב התשובה לערר מטעם המשיב שהוגש ביום 12.10.2015 והן בסיכומי המשיב שהוגשו לוועדה ביום 19.9.2016, נטען כי יש לסלק על הסף את הערר מפאת איחור בהגשתו, איחור של כחודש וחצי.
7. בדיון שהתקיים ביום 19.1.2016 ב"כ המשיב בטענותיו טען כך: "אנחנו עומדים על טענתנו שהערר הוגש באיחור ולכן יש לדחות אותו על הסף. יחד עם זאת, אנחנו סבורים שגם לגופו של עניין הערר יידחה ומאחר שהעורר אינו מיוצג ע"י עו"ד אנתנו מסכימים שהערר ידון לגופו ושהחלטה בעניין הטענה המקדמית תוכרע יחד עם ההכרעה בערר לגופו."
8. על אתר נאמר כי על פי הראיות, המסמכים, טענות הצדדים והעדויות בפנינו וסיכומיהם צודקת ב"כ המשיב, הן באשר לאיחור בהגשת הערר והן בקשר לדחייתו לגופו של ערר.

9. בדיון שהתקיים ביום 19.1.2016 טען העורר: "...אני סבור שהמשיב צריך להוכיח מתי קבלתי את התשובה להשגה. התשובה לא נשלחה אליי בדאר רשום ולכן אין לי אישור מתי קבלתי אותה."- אינה מקובלת עלינו ובכל מקרה הנטל להוכחת מועדי קבלת התשובה להשגה והגשת הערר מוטל על כתפי העורר ולא המשיב. בנטל זה העורר לא עמד.

10. לא נתעכב בהיבט 'המועדים', איחור אם לאו, שכן גם לגופו של ערר וזה עיקר העיקרים, לא שוכנענו כי העורר צודק ויש לסווג את הנכס כמגורים, או שהשטח אינו כנטען ע"י המשיב. לעניין השטח לא באה כל ראיה מצד העורר כי יש לתקן את השטח הרשום ברשומות המשיב, לשטח אחר כלשהו.

#### הדיון בפנינו והראיות שהוגשו לוועדה.

11. במועד שמיעת הראיות, ביום 28.7.2016, קבענו כי העורר ייחקר על האמור בפנייתו על אף שלא הוגש תצהיר וזאת לאחר שאישר כי כל הנאמר הוא אמת לאמיתה.

12. בתשובות העורר בחקירתו ע"י ב"כ המשיב, אישר מפורשות כך: "כשאת שואלת אותי כמה אירועים אני עושה בנכס, אני משיב שלפעמים אני עושה אירוע אחד בחודש ולפעמים יותר ולפעמים גם זה לא. לדעתי הממוצע אירוע אחד בכל חודש. אף פעם לא קרה שיש כמה אירועים בשבוע. אני לא נמצא במקום. אני הבעלים של הנכס. השכרתי את הנכס לדניאל עמר בתחילת 2014 למטרת מגורים. הארנונה עליי. אירוע לערב עולה כ- 600 ש"ח. אני מוציא קבלות. אני עובד עם רו"ח...אני לא זוכר כמה השקעתי בלופט. הנכס נמצא אצלי כבר מעל 30 שנה ובמשך הזמן טיפלתי בו."

13. מסקנתנו, מהאמור לעיל ע"י העורר היא שאין חולק כי השקיע כספים ב'לופט'; אין חולק כי גובה בגין האירועים כספים; אין חולק כי העורר לא צירף אישור רו"ח כדי לשכנע אותנו שמדובר באירוע נדיר ואין מדובר בעסק לכל דבר ועניין; כך גם לא נרשם במוצג שהוגש כהסכם שכירות בין העורר למר דניאל עמר, שמטרת השכירות היא רק מגורים, ובסעיף 3 א. בו 'מטרת השכירות' - לא נרשם כי מדובר במגורים בלבד.

14. בכתב התשובה לערר ובסיכומי ב"כ המשיב, הופנינו לאתר האינטרנט של אותו 'לופט'. עיון בו מראה כי הלופט מיועד במיוחד למסיבות רווקים/רווקות, ערבי גיבוש וימי כיף, ימי הולדת, מסיבות פרידה וכו'.

15. הגם שאין אנו מייחסים לפרסום באתר האינטרנט, ראיה מכרעת לשימוש בנכס, ונפנה ל- בר"ם 3429/12 אלדר ר.ש בע"מ נ' עיריית תל אביב - מנהל הארנונה (מפי כב' השי' עי' פוגלמן, מיום 6.6.2012) נקבע כי אין לגזור גזירה שווה בין סדרי הדין והראיות הנוהגים בבתי המשפט לבין אלה החלים בדיוניה של ועדת הערר לענייני ארנונה. כך שאף אם היה

בחומרים מתוך אתר האינטרנט בכדי להכריע את הכף, הרי שועדת ערר רשאית הייתה להיעזר בהם.

16. מעדותו של מר דניאל עמר- השוכר, להלן: 'עמרי' נשלגבו אישרנו גם כן שעדותו תבוא במקום תצהיר] ניתן לראות כי הוא והעורר סיכמו בע"פ שניתן לערוך אירועים במקום לכל היותר פעם בשבוע ולדבריו: 'אבל היה בערך פעם בחודש'.

17. לא מצאנו 'סיכום' כזה בעותק מחוזה השכירות שהוגש לנו וחתום על ידו והעורר.

18. לא שוכנענו מעדותו כי הנכס שימש אותו למגורים קבועים מידי יום ביומו. עמר מאשר כי כתובת מגוריו הרשומה בת.ז. אינה בנכס נשוא הערר, אלא ברחוב קיבוץ גלויות ת"א.

19. לא באו לא מצד העורר ולא מצד הדייר שלו ראיות שיש בהן כדי לשכנע כי עמר מנהל בנכס משק בית פעיל.

20. נפסק לא אחת כי 'מגורים' בנכס פירושו משק בית פעיל ובו מיכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם, לינה, אכילה, אחסנת חפצי בית וכו'. [ראה עמ"נ 143/03 ליפשיץ דוד נ'. מועצה אזורית עמק חפר].

21. בכך אנו מאמצים את גרסת המשיב שלא הוכח במידת הצורך כי השימוש בנכס הוא למגורים במשמעות הפשוטה של בני האדם להגדרת 'מגורים', ששיעור הארנונה לגביו מופחת מהסיווג לעסקים.

22. העורר עצמו מאשר כי בסביבות חודש פברואר 2016 השכיר את הנכס למטרת 'מגורים' לשוכר אתר שאיננו עמר והנכס נרשם על שם הדייר החדש.

23. יוער לעניין המועדים כי בהסכמת הצדדים ההחלטה כאן תחול עד ליום 31.1.2016.

24. אין חולק כי החלטת המשיב מיום 29.3.2015 נסמכת על ממצאי דו"ח החוקר מטעמו מתאריך 4.2.2015 שהוגש לוועדה כתצהיר מטעם דוד צדוק.

25. לאור הממצאים שפורטו שם שוכנענו כי אין מדובר בדירת מגורים.

26. בין יתר העובדות שצוינו בדו"ח צדוק נרשם כי: "המקורר היה ריק לגמרי חוץ משקית קרח בתא המקפיא ובארונות לא נראו כלים, סירים או מחבתות המעידים על מטבח פעיל בנוסף לא נראו ארונות בגדים בנכס בשעת הביקורת".

27. גם אם נתעלם ממה שהשיב צדוק לשאלת העורר עת ענה: "כשאתה שואל אותי בהתייחס למה שכתבתי שלא היה שמפו באמבטיה, אני משיב, כי בהתחלה לא היה וכשחזרתי לצלם לסיכום הביקורת זיהיתי שיש שמפו ומאחר וצלמתי אותו ציינתי שבהתחלה לא היה."

28. לא העורר ולא הדייר שלו מצאו לנכון לחקור את צדוק על עיקר ממצאיו, אלה שמעידים כי לא מנוהל בנכס 'מגורים', המטבח והמקורר ריקים מאוכל, אין ארונות בגדים. כך גם לא נחקר על התמונות שהוצגו מטעמו.

29. לא מצאנו ראיות אשר במשקלן המצטבר יביאו אותנו למסקנה כי כל מה שפורט בדו"ח החוקר צדוק מטעם המשיב, תומך בסיווג 'מגורים' מטעמו של השוכר.

30. אין אנו מקבלים את טענת העורר כי היה על המשיב להרים את הנטל כדי לשכנע אותנו שהנכס משמש לעסק ולא למגורים. הנטל מוטל על העורר להוכחת השימוש כמגורים בנכסו.

31. אנו מקווים כי חוזה השכירות החדש שנאמר כי נערך עם דייר אחר, מחודש פברואר 2016 ועליו דווח לעירייה, ישכנע את המשיב לסווג לשנת המס 2016 כי אמנם מדובר בנכס המשמש למגורים.

#### סוף דבר

מכל האמור לעיל אנו דוחים את העורר. והחלטתנו תחול גם על ינואר 2016. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 2 בנובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: א. דורי בניה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא

ערר זה ענייננו בחיובה של העוררת בארנונה, ברחוב הארבעה 28 תל-אביב, הרשומה בספרי המשיב כמחזיקה בנכס ח-ן לקוח 10770472; נכס מס' 2000411610 בשטח 300 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים"; להלן: "הנכס".

למעשה אין מחלוקת בין הצדדים לעובדות ולראיות שהונחו בפנינו, ויש להכריע אך ורק בפרשנות המשפטית העולה מתוך הראיות. מטעם זה ב"כ העוררת לא מצא לנכון לחקור את חוקר המשיב מר מוטי מקדשי על הדו"ח מטעמו מיום 11.3.2015 ועל ממצאיו.

יאמר על אתר כי טענת ב"כ העוררת בדבר קיומה של אפליה כנטען בסעיפים 31 – 34 לערר, לרבות בקשה לקבלת מידע מהמשיב, כמפורט בסעיף 35 לערר – אינה רלוונטית ולא נדון בה בערר זה.

כך גם לא נדון בטענה העולה מהאמור בסעיף 1 לסיכומי ב"כ העוררת שמדובר בשינוי מדיניות לפיה המשיב החל לחייב משנת 2015 בארנונה כללית מכולות וחדרים ארעיים באתרי בנייה, מקום שעד לסיום בנייתו של הבניין, נחשב השטח כ- "אדמת בניין" הפטורה מתשלום ארנונה.

כל שאנו נבדוק בערר זה האם בנסיבות הקונקרטיות שהוכחו בפנינו החלטת המשיב מיום 9.8.2015 – נשוא הערר הינה כדין אם לאו.

### עיקר טענות הצדדים:

1. הטענה המרכזית של העוררת כי אין לחייבה בארנונה בגין שטח הנכס שכן מדובר באתר בנייה שבו עתיד להיבנות בניין רב קומות, בשני מגדלים, הבנייה טרם הושלמה ונסתיימה, משכך גם אין לחייב את השטח המהווה חלק מהקומה הראשונה במגדל הדרומי, בו נבנו באופן ארעי חדריים המשמשים את העוררת ועובדיה המקצועיים לצורכי הקמת הפרוייקט. עצם נוכחותם ועבודתם שם היא חלק בלתי נפרד והכרחי להליך הבנייה כולו. לכן טוענת העוררת כי עד לסיום בניית הפרוייקט הנכס נחשב כ- 'אדמת בניין' הפטור מארנונה.

2. טענה נוספת וחלופית מטעם העוררת כי יש לחייבה בסיווג 'תעשייה ומלאכה', בהיות הנכס חלק ממפעל הבנייה במקום.

3. הטענה המרכזית של המשיב כי על פי הראיות שהוצגו בפני הוועדה, לא נפל פגם בשטח החיוב של 300 מ"ר כהחלטת המשיב [שטח המוסכם על העוררת וממוקם בקומה הראשונה ששטחה גדול יותר] והסיווג נעשה כדין לאור אופי השימוש שעושה העוררת כמשרדים באתר הבנייה.

#### הדיון בפנינו והראיות שהוצגו:

4. כפי שציינו במבוא, למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

5. בתצהיר שהוגש מטעם מנהל הפרויקט מר יוסף אליהו, להלן: "אליהו" ובעדותו בפנינו ביום 4.8.2015 עולה כי אין מחלוקת כי בנכס נשוא הערר יש כ- 15 חדרים, כל חדר הוא נפרד בפני עצמו, בנויים ממחיצות גבס, לא עד לתקרה. הנכס משמש אך ורק את עובדי העוררת באתר הבנייה, כמפורט בסעיף 7 לתצהירו: חדר מחסנאי, אתת מנופים, מנהלי עבודה, מנהלי עבודות חשמל ואינסטלציה, חשבת כמויות, מפקחי בנייה וכו'.

6. האמור בתצהיר אליהו בסעיף 6 לפיו המשרדים היו קודם בקומת הקרקע במכולות זמניות, ולאחר מכן ניבנו בקומה הראשונה משום שבמכולות אחסנו חומרי גלם ואולי בהמשך הבנייה יועתקו המשרדים לקומה 3 וכך הלאה, אין לדעתנו לפטור מחיובי הארנונה את אותו חלק המשמש למשרדים אפילו השימוש זמני ובפועל החיוב בארנונה הוא זמני.

7. אליהו מאשר את התמונות שהוגשו לוועדה מטעם חוקר המשיב, וסומנו כמוצגים מש/1 ו-מש/2.

8. אין חולק כי עובדי העוררת נכנסים למבנה בו קיימת דלת כניסה, באמצעות מעלית האתר המשמשת את פועלי הבניין והעלאת חומרי גלם.

9. אין חולק כי בנכס קיים חיבור חשמל זמני וארעי, הנמשך מהחניון באתר, ויש בו מחשבים וחיבורי אינטרנט.

10. אין חולק כי הציוד המשרדי, לרבות שולחנות ארונות כסאות, הקלסרים, המחשבים שייך לעוררת ומשמש את עובדיה המקצועיים.

11. המצב העובדתי תואם את דו"ח הביקורת מטעם המשיב, למרות שלא נחקר עליו, והוא מאשר כי: "בקומה 1 במגדל הדרומי, בחלק מקומה זו פועל משרד זמני של הפרוייקט".

12. אנו קובעים כממצא עובדתי כי נוכחותם של אנשי המקצוע היא הכרחית לצורך הליכי הבנייה של 2 המגדלים באתר לרבות הפיקוח על הבנייה והתאמתה לתוכניות הבניין, בקרת איכות ובדיקת טיב העבודות המבוצעות.
13. בהינתן לכל הנ"ל, השאלה המרכזית היא האם גם נכס זה יסווג כחלק מאתר הבניין או שיש לסווגו כמשרדים, הגם שהם זמניים, בהם עושה העוררת שימוש, כפי שהחליט המשיב.
14. לאחר עיון בסיכומי הצדדים ובתגובת העוררת לסיכומי המשיב והאסמכתאות שהופנינו ע"י הצדדים, אנו בדעה כי במקרה הקונקרטי בפנינו, בהסתמך על הראיות, לא נפל פגם בחיוב העוררת כהחלטת המשיב.
15. המחוקק קבע שסמכותה של מועצה להטיל חיוב בארנונה על מחזיקים בנכסים ברחבי המועצה שאובה מסעיפים 7 ו-8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.
16. כך נקבע כי הנכסים נשוא החיוב יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
17. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר נכסים :  
"נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".
18. מצאנו להעיר כי יכול להיות מצב עובדתי לפיו 'שלד בניין', טרם השלמתו, אינו בר חיוב בארנונה, אך אם נבנה באחת מקומותיו, מבנה ארעי או הונחה בו מכולה או מבנה יביל מסוג אחר, ניתן לחייב את החלק הזה בלבד, למרות ארעיותו, על פי השימוש שנעשה בו בפועל. כך גם לדעתנו צומחת תמורה לעוררת, על פי 'מבחן כלכלי', ולו בדמות "הקלה" למפקחיה ולמהנדסיה הסמוכים לאתר הבנייה והעדר הצורך ב-'משרד' במקום אחר.
19. הטענה כי יש לנקוט בגישה 'הלך הטפל אחר העיקר', כך שאם 'העיקר' הוא שלד בבנייה שאינו בר חיוב, כך גם המשרד הארעי שמטרתו לשרת את פועלי העוררת באתר, אף הוא יהא פטור- אינו מקובל עלינו.
20. קשה לנו לקבל טיעון זה שכן העוררת הקימה את "המשרד" ולו הזמני, במטרה שישורת את עובדיה ומפקחיה באתר. גם הטענה כי הדרישות לפי תקנות הבטיחות בעבודה מצריכות שהייה מנהלי עבודה באתר, [ראה סעיף 7ג. לתצהיר אליהו], אין בכך כל צידוק לפטור נכס זה מארנונה, שכן 'פיקוח ושליטה' על אתר בנייה יכול להתבצע ע"י העובדים, מידי יום, בהגעה לאתר מבלי הצורך בקיומו של 'משרד' בחלק מהאתר.

21. כך למשל חויבה 'דירה לדוגמא', בסיווג עסקי על אף שבנייני המגורים ביתר הקומות לא הושלמו. [ראה 45977-12-11 עיריית ירושלים נ. נופי שפע בע"מ ; והחלטת ועדת ערר רחובות נ' פרץ בוני הנגב, ערר 62/13]

22. אין אנו מקבלים את הטענה החלופית של ב"כ העוררת, שאת הנכס כאן ניתן לסווג בסיווג 'מלאכה ותעשייה' כמשמעות ההגדרה בסעיף 3.3.1 לצו הארנונה. העובדות מוכיחות כי השימוש בפועל בנכס הוא שימוש 'משרדי'. לא נעשה בנכס נשוא הערר פעילות ייצורית של מוצר כלשהו העונה למבחן של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר. בניית מגדלי משרדים ו/או מגורים אינו עולה כדי 'מפעל בניה' כמשמעותו ההגיונית של המונח בתקנות ההסדרים. הרי כל אתר בניה מטרתו לסיים את הבניה למטרותיו, ולא ניתן לסווג כל אתר ואתר כמפעל בניה.

23. לשיטתנו ניתן לחייב חלק מאתר בנייה בארנונה אף שמרביתו פטור מתשלום.

24. ב"כ העוררת ניסה לשכנענו כי פסקי הדין שצוטטו ע"י ב"כ המשיב הם בבחינת 'פסיקה ישנה' ואין בנמצא פסק דין 'חדש' התואם לעובדות הקונקרטיות בפנינו ; אף אם טענה זו נכונה, הרי שכל ערר וערר נבדק על פי הראיות והעובדות החלות עליו.

25. פסק הדין בפרשת עת"מ 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ ואח' נ' מועצה מקומית מגיד אל כרום, עסק בשאלת פטור 'מסילת ברזל', ושם- בסעיף 12 נקבע כך :  
"השטחים המשמשים כאתרי התארגנות, בין כמחסנים, בין כמשרדים, בין כמגורים ובין כחניונים, אינם נכסים הנכללים בהגדרה האמורה של מסילת ברזל, שהרי אינם בבחינת נכסים המשמשים או שנבנים על מנת לשמש לצורך הפעלתה של מסילת הברזל, אלא נכסים המשמשים לצורך עבודות הבנייה בלבד.  
כאן נזכיר כי בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים והם נכללים בהגדרת נכסים (גם אם האתר הנבנה אינו נכלל בהגדרה זו) (ראו עת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד (17/2/2010); יי רוסטוביץ ארנונה עירונית ספר ראשון 321 (2001)). העובדה כי הנכס שייבנה עשוי להיות פטור מתשלום אינה מהווה פטור לנכסים המשמשים כאזורי התארגנות לבנייתו.  
על כן דין הטענה לפטור לאתר ההתארגנות ולמבנים שייבנו לצורך כך, כולל החניונים, דינה להידחות".

26. בפסק הדין בפרשת עת"מ 55495-05-15 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת ים, תומצתה המחלוקת כך :  
"יצוין כבר בראשית הדברים כי השאלה העומדת לדיון אינה האם יש לסווג "מתחבה" בסיווג של תעשייה, שזו הפסיקה אליה הפנתה המשיבה. עוד אין מחלוקת על פניו כי אין לעירייה

סמכות לחייב "אדמת בניין" בארנונה, ככל שיקבע כי זה סיווג הנכס (סי' 8 (א) לחוק ההסדרים). השאלה העומדת לדיון הינה, האם פעולות חפירה והוצאת חול במסגרת פעילות להקמת בניין נחשבות כפעולות המבוצעות ב"מחצבה".

27. שם נקבע בסעיף 24 לפסק הדין: "המסקנה המתבקשת מאליה הינה, כי כעקרון, עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה הינן חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה. מכאן, שביצוע עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה מהווה שימוש לוואי בקרקע לצורכי הבניה ולא לשם הוצאת החול כשלעצמו אינו יכול להיחשב כמחצבה ולכן כ"תעשייה" לצורך צו הארנונה אלא יש לסווג את הקרקע כ"אדמת בניין". במיוחד כך כאשר לקבלן המבצע את עבודות החפירה אין כל רווח כלכלי מעצם הוצאת החול המבוצעת באמצעות קבלן חפירה אחר (ר' חוזה החפירה שהועבר לעיוני ע"י העותרת בהתאם להחלטה מיום 15.10.2015).

28. לשיטתנו אין חובה על העוררת להקים בקומה הראשונה 'משרד' לשימוש בעלי המקצוע שלה. משהוקם המבנה בחלק משטחה הגדול של הקומה הראשונה, על אף היותו ארעי, ניתן לחייבו בארנונה כפי שהחליט המשיב.

#### סוף דבר

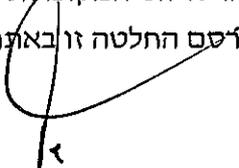
הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

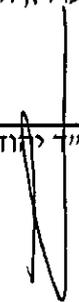
ניתן היום, 3.11.2016, בהעדר הצדדים.

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

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

  
תברה: רו"ח רונית מרמור

  
תבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: גד- חי חברה להשקעות וניהול בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו ערר של דחיית השגתה של העוררת המתייחסת לשמונה נכסים המוחזקים על ידה בבניין ברחוב רמב"ם 24 בתל אביב .

נקדים ונציין כי אין מחלוקת עובדתית בין העוררת למשיב ביחס למצב הנכסים או ביחס למצב הבניין בו נמצאים הנכסים.

מדובר בנכסים אשר גם על דעתו של מנהל הארנונה אינם ראויים לשימוש ובהתאם אף נותר המשיב לבקשת העוררת והעניק לנכסים פטור מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015.

אלא שבראשית שנת 2016 ועל פי הוראות סעיף 330 (2) לפקודת העיריות הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי מאחר וחלפה תקופת הפטור הראשונה יהיו חייבים הנכסים בארנונה לגבי חמש השנים הבאות בסכום המזערי בהתאם לחוק ההסדרים על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין.

בהתאם לרישומי המשיב השימוש האחרון שנעשה בבניין לפני תחילת תקופת הפטור הינו למשרדים, מסחר קמעוני כללי ושעונים וצורפים ובהתאמה חייב מנהל הארנונה את הנכסים בשיעורי הארנונה לשנת המס 2016.

העוררת לא יוצגה בדיון שבפנינו על ידי עורך דין ורק סיכומי טענותיה הוגשו בסיוע יועץ משפטי.

מצאנו להתעכב על נקודה זו שכן הלכה למעשה הדיון שהתנהל בפנינו היה דיון שעיקרו משפטי פרשני ונוגע להוראות סעיף 330 לפקודה ולמצב הנכסים והגדרתם מבחינה משפטית.

עלו בפנינו טענות העוררת במשתמע על פיהן הנכסים עומדים במצבם בשל העובדה כי ניתנו לבניין היתרי בנייה כפי שהוצגו לנו, החלו עבודות ההריסה והבנייה ומצב הנכסים כיום שזור וקשור במצב התכנוני ובמצב רישוי הבנייה.

אנו מדגישים נקודה זו שכן אין זו הפעם הראשונה שמחלוקת דומה למחלוקת המתוארת לעיל מונחת לפתחה של הועדה אלא שבמקרים אחרים בהם היו מיוצגים העוררים על יד יועצים משפטיים ידעו הם לשים את האצבע על הטענה המשפטית הרלבנטית. (לא יהיה נכון להתעלם מהרושם כי גם בשל כך נאות המשיב להגיע עימם לפחות במקרה דומה אחד להסדר פשרה שתוצאותיו שונות מהתוצאות אליהן מכוון המשיב בתיק זה.)

ובמה דברים אמורים :

כאמור אין מחלוקת במקרה בפנינו ביחס למצבם של הנכסים.

משתמע מטענות העוררת כי מצב הנכסים נובע מהעובדה כי מדובר במבנה שהוגדר מבנה לשימור ובשל כך מתמשכים הליכי הרישוי לאורך שנים, כאשר היתרי הבנייה שניתנו בגין הנכס חודשו

ועבודות הבנייה החלו בשלב כלשהו ולו בכדי שתוקפו של ההיתר לא יפוג בשלב שעבודות הבנייה טרם החלו.

בעניין זה ראה העובדות המתוארות בכתב הערר, ואת חוות דעתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג מיום 24.7.13.

ביום 13.6.2016 לאחר ששמענו את הצדדים בדון המקדמי שהתנהל בפנינו נתנו את החלטתנו הבאה:

"לאחר ששמענו את ב"כ המשיב ואת העוררים מצאנו כי על אף האבסורד שבדבר ידינו כבולות, שכן מדובר בנכס לשימור שלא ניתן להרוס אותו לחלוטין ומטבע הדברים מתמשכים הליכי רישוי הבניה תקופה ארוכה במקרים שכאלה, כאשר מעיון בהחלטות ועדות התכנון עולה כי השימוש בנכס אושר למגורים על פי היתר הבנייה שניתן ועל אף כל זאת העוררים ממשיכים לשלם ארנונה לפי השימוש האחרון שהיה שימוש עסקי וזאת בשל השינוי בסעיף 330 לפקודה המגביל את תקופת הזכאות לפטור מלא.

בטרם נקבל החלטה נאפשר לב"כ המשיב לבדוק האם ניתן לתת את ההנחה בגין נכס ריק לפי ייעוד מגורים ככל שניתן לתת הנחה כזו ובהתאם לאזור בו מצוי הנכס לשנת בניית הבניין.

ב"כ המשיב תודיע בתוך 15 יום מהיום האם ניתן לתת הנחה כזו ובהתאם ניתן החלטה ביחס לסיום הדין בתיק זה"

הודעת המשיב שהוגשה בהמשך להחלטתנו הנ"ל הוגשה בהתעלם מהמלצת הועדה תוך חזרה דווקנית על עמדת המשיב לפיה יש לחייב את הנכס על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס.

המשיב אף לא טרח להתייחס להצעת הועדה כפי שעלתה בפרוטוקול הדין מיום 13.6.2016.

במקביל לדיון בתיק זה הובאה בפני ועד הערר מחלוקת דומה הנוגעת לנכס שאינו ראוי לשימוש ואשר חלפו שלוש השנים הראשונות בו הוענק לו פטור מלא.

גם באותו המקרה דובר בנכס שהליכי הבנייה התעכבו בין השאר בשל הטענה כי מדובר בנכס שהוכרז כנכס לשימור ואו עיכובים ניכרים בשל אי הכנת תשתיות.

בשונה מהמחלוקת נשוא ערר זה הרי שבאותו המקרה העלו באי כוח העוררים טענה כי הלכה למעשה אין מדובר ב"בבניין" בר חיוב בארנונה שכן מדובר בנכס בבנייה ובשל כך פטור הוא מארנונה.

בהחלטתנו מיום 3.8.16 (לאחר שנתקבלה הודעת המשיב) ביקשנו מהצדדים לסכם את טענותיהם והפננו את העוררת להסדר הפשרה שנקשר בין המשיב לעוררים באותו המקרה בתיק 140014320.

העוררת בתיק שפנינו הגישה את סיכום טענותיה באמצעות עורך דין מטעמה והיא התייחסה להסדר הפשרה בתיק 140014320.

העוררת טענה להפתעתנו כי אין מדובר במקרה דומה למקרה שנדון בתיק 140014320 שכן על פי טענתה של העוררת בפרויקט זמנהוף הנ"ל אין מדובר במבנה לשימור ומכאן שניתן להורסו ואילו במקרה שבפנינו מדובר במבנה לשימור שלו רק היה ניתן לעוררת הייתה הורסת אותו ובונה מבנה אחר תחתיו.

לא ניכנס לדיון במעמד זה בהשוואת העובדות נשוא הערר שבפנינו לעובדות נשוא הערר בתיק 140014320, נציין רק כי בבחינת "על אחת כמה וכמה" שבמקרה שלפנינו מן הראוי היה שהמשיב ינהג בדרך דומה.

נסכם בשלב זה את עמדת הועדה.

לטעמנו, מקום בו החלו עבודות בנייה הכוללת בין השאר הוראות לשימור המבנה ו/או חלק ממנו יש לשקול בחיוב לראות גם בחלק המבנה שלא נהרס בשל הוראות היתר הבנייה חלק שאין להגדירו "בניין" כי אם חלק בלתי נפרד מפרויקט הבנייה ובשל כך גם על חלק זה יש להחיל את המדיניות הנוהגת לפיה אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה.

אין ועדת הערר יכולה לעשות את מלאכת העוררים.

במקרה שבפנינו לא הרימו העוררים את הנטל ולא הוכיחו כי אין מדובר בנכס שאינו בר חיוב בארנונה.

העוררת אף לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי השימוש האחרון בנכס לא היה שימוש לסיווג עסקי או מסחרי.

העוררת אף לא ביקשה לחייב את הנכס כנכס ריק ולעשות שימוש בהוראות בהיתר הבנייה אשר לטענתה קובעות את ייעוד הבניין והנכסים למגורים.

מכל האמור לעיל ועל אף שמשמעות החלטתנו אינה מתיישבת עם דעתנו כאמור, אין לנו אלא לדחות את הערר.

כבר אמרנו ביום 13.6.2016 כי דינו כבולות אלא שאין אנו חושבים כי במקרים בהם ידי ועדת הערר כבולות על המשיב, בתור רשות מנהלית, לשבת בחיבוק ידיים ולהימנע ממתן פתרונות ראויים יותר לנישומים.

שמורה לעוררת הזכות לשוב ולטעון בשנות המס הבאות את הטענות הראויות על פיהן ניתן יהיה לבחון לגופן את העובדות נשוא ערר זה ולא תישמע בעניין זה טענה בדבר "מעשה בית דין" ביחס להחלטתנו מהיום.

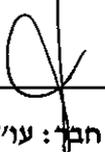
מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

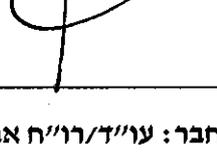
ניתן בהעדר הצדדים היום 7.11.2016.

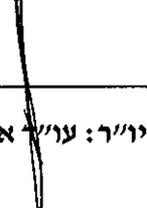
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

2

מס' ערר: 140012985

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: רו"ח דר' זיו רייך

העוררת: לוזון ז'אנט

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העוררת, הגב' לוזון ז'אנט, אשר רכשה חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כחן 10046215 ובגינה מחויבת העוררת בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

במסגרת הדיון בערר זה נשמעה עמדת עוררת, באמצעות בנה, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי החליטה ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת התייצבו לדיון והמציאו ראיות הכל כפי שיפורט להלן.

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררת נכתב:

"העוררת מעולם לא קבלה חזקה בנכס, אינה מחזיקה בנכס ואף אינה משלמת להנהלת התחנה המרכזית דמי ניהול ואחזקה"

ביום 11.05.16 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם בנה של העוררת מר סילבן לוזון. העוררת בשל גילה המופלג, שתיבדל לחיים ארוכים, ובהסכמת הצדדים, לא הופיעה בפנינו בעצמה אלה באמצעות בנה.

ביום 20.7.2016 התקיים דיון בנוכחות כל הצדדים.

בדיון זה, הסכימו הצדדים כי החלטה בתיק תינתן על סמך חומר הראיות וויתרו על הליך הוכחות וסיכומים. הצדדים הסכימו עוד כי המשיב והצד השלישי יגישו ראיותיהם לוועדה ולאחר ההגשה יועבר התיק להחלטה ללא צורך בדיון נוסף.

ביום 27.7.2016 הגיש המשיב את ראיותיו.

בנה של העוררת, המצהיר שב בתצהירו על גרסתו לפיה מעולם לא קיבלה אמו חזקה בנכס, לא חתמה אמו על טופס המסירה ולא קבלה מפתח לנכס.

המשיב הגיש את הודעת "התחנה המרכזית החדשה תל אביב" משנת 1999 לפיה הועברה החזקה על שם העוררת.

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף להודעה מטעם המשיב.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש :

חוזה המכר מיום 11.8.93 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 17.6.69.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן דרישות לתשלום דמי ניהול.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה ההודעה מיום 6.7.99 אשר צורפה כנספח להודעת המשיב).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררת, באמצעות בנה כאמור טענה כי, החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה. בנה של העוררת הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

בהתאם לתצהיר בנה כאמור, מר סילבן לוזון, העוררת רכשה חנות בשנת 69 בקומת קרקע ובהסכם החדש שנחתם מול התחנה החליפו את מיקום החנות לקומת המרתף. העוררת לא מכירה את החנות, לא ראתה אותה מעולם. מר סילבן לוזון ניגש למתחם בשנת 2015 על מנת לראות את החנות וראה כי אין אפשרות גישה לחנות, כל קומת המרתף בה מצויה החנות חסומה, אין דלת, אין ריצוף ואין חיבור לחשמל.

נדגיש כי עדותו זו האמינה עלינו, לא נסתרה על ידי המשיב או הצד השלישי.

המשיב, לטענתו ובהתאם למסמכים שהוגשו מטעמו, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

לטעמנו, חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

**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".

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

**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".

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה. אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משתרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"מ 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ**, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר:

**"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:**

**"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך**

**במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיה של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה... " (שם, בפיסקה כה).**

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר תזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העוררת בענייננו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעוררת בתור הבעלים על הנכס או בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי היא לא החזיקה בנכס, לא היה מה להחזיק שכו אין גישה לנכס כלל ואין בכך שרכשה זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבלה את הנכס בהתאם להסכמים שחתמה לרכישתו ( פעם מהמוכרת כיכר לוינסקי ופעם מהצד השלישי ) בכדי להקים לה זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת תזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, עדותו של בנה של העוררת אמינה עלינו ואנו קובעים כי העוררת הרימה את הנטל להוכיח כי לא החזיקה בנכס בתקופה נשוא הערר.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררת לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת תזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררת לא החזיקה בנכס בתקופות המיוחסת לה על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררת לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.11.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

\_\_\_\_\_ חבר: רוי"ח דר' זיו רייך  
\_\_\_\_\_ חבר: עו"ד גדי טל  
\_\_\_\_\_ יו"ר: עו"ד שרלי 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: רו"ח דר' זיו רייך

העורר: אליעזר פני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הערר דנן עניינו בנכס ברחוב טאגור 42 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כחן-10287438 בשטח של 361 מ"ר בסיווג מגורים (להלן "הנכס").

**תמצית טיעוני הצדדים:**

2. העורר טוען שיש לחשב את השטחים על בסיס תשריט העורר ולא תשריט העיריה.
3. לטענתו, שטח הגג אינו בר חיוב שכן עסקינן בשטח משותף לדיירי הבנין ואין לעורר חזקה בלעדית עליו.
4. העורר טוען שאין להשית ארנונה בגין שטח הבריכה. מדובר בנכס הרוס, ריק, שעונה לקריטריונים הקבועים בסעיף 330.
5. העורר טוען שהשטח אותו מכנה המשיב כמרפסת הוא למעשה שטח גג מרוצף, במפלס העליון של הנכס, ואין להשית בגינו חיובי ארנונה.
6. העורר טוען שאין שימוש בגג המרוצף.
7. העורר טוען כי יש להורות על חיוב התיקון החל מיום 8.3.2015.
8. המשיב טוען בראשית סיכומיו כי הצדדים הסכימו על צמצום המחלוקת כך שהמרפסת במפלס העליון תחויב בהתאם לסעיף 1.3.1 ו1. לצו הארנונה החל מיום 7.4.2014.
9. המשיב מפרט מספר ביקורות שנעשו והפחתות שטחים בנכס. שטח הנכס לשיטת המשיב לאחר ביקורות אלה הינו 361 מ"ר וחיוב המשיב את הנכס בהתאם הוחל מיום 7.4.2014.

10. לעניין טענת העורר בדבר החלת החיוב טוען המשיב כי אין זה בסמכות הוועדה וכן כי כל החלטה בעניין זה תרע עם העורר שכן המשיב החיל חיובו החל מיום 7.4.2014 והעורר מבקש להחיל החל מיום 8.3.2015.

11. אשר לטענה בדבר תשריט העיריה טוען המשיב כי התשריטים הקיימים בתיק חתומים על ידי קובי זייד שהינו מודד מוסמך ואין בהם כל פגם, ועל העורר נטל הראיה להוכיח כי יש להעדיף את תצהירו על פני תצהיר העיריה.

12. לענין בריכת השחיה לטענת המשיב שייכת היא לעורר בלבד, אינה משותפת לכלל דיירי הבנין. בנוסף, מצב הבריכה אינו עונה לתנאים הקבועים בסעיף 330.

13. בהתייחס למרפסת הגג טוען המשיב כי השטח מצוי בחזקתו ובשליטתו של העורר ואינו מהווה שטח משותף.

14. בסיכומי התשובה שהוגשו מטעם העורר טוען הוא כי המשיב טעה וכי שטח המרפסת הינו במפלס הביניים ולא במפלס העליון.

15. העורר טוען כי הבריכה אינה ראויה לשימוש ויש לתת פטור בגינה בהתאם לסעיף 330. לטענתו, הוכיח כי עסקינן בנכס שניזוק במידה שלא ניתן להשתמש בו ולא עושים בו שימוש.

16. לענין השטח המשותף בגג טוען העורר כי המשיב לא הציג אף ראיה המלמדת על שימוש עצמאי של העורר. לטענתו הוכיח כי עסקינן בגג משותף בכך שקיימת עליה לשטח זה מחדר המדרגות של הבנין, יש גישה לוועד, חברת הניהול והשכנים.

#### **דיון והכרעה:**

17. ראשית נתייחס להסכמות שהושגו בין הצדדים. המשיב החליט לקבל את טענת העורר לחייב את המרפסת בשטח של 87.26 מ"ר בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה. בהתאם לתשריט העיריה עסקינן במרפסת בקומת הביניים ולא במפלס העליון.

18. אנו נותנים תוקף של החלטה וכאמור המרפסת בקומת הביניים בשטח של 87.26 תחויב כאמור לעיל.

19. לענין שטח הבריכה אנו מוצאים כי אין פגם בחיוב שהוטל על העורר. הוכח לנו כי הבריכה היא בחזקת העורר. אף אם כיום הבריכה אינה פועלת ואין בה מים אין בכך כדי לזכות את הבריכה בפטור מחיוב ארנונה. לא הוכח לנו כי עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330. אנו ערים לעובדה ומקובלת עלינו עדותו של המצהיר מטעם העוררת על כך שאין שימוש בבריכה. אך אי שימוש אינו מזכה בפטור מארנונה. לא

השתכנענו שהבריכה עומדת בתנאי הסעיף גם על פי עדויות הצדדים וכן על פי התמונות שהוצגו בתיק ועל כן אנו דוחים את הטענה בעניין זה.

20. לעניין הטענה שמרפסת הגג הינה "שטח משותף" דין טענה זו להדחות. לעורר יש גישה ישירה וחופשית מדירתו לשטח זה. כמו כן, העובדה שיש בשטח תאורה כמו גם שהעורר התקין שם את בריכת השחיה מלמדת אף היא ששטח זה הינו בשימוש של העורר. לא נעלם מענייננו שגם לשכנה ולוועד הבית יש מפתחות לדלת הנוספת מחדר המדרגות אך נדמה כי השימוש אותו הם עושים, אם בכלל, הוא לשטח של 25 מ"ר, התפעולי, בגינו אין העורר משלם ארנונה. העורר אף הצהיר, בהגינותו כי הכניסה דרך חדר המדרגות נעולה ורק למי שיש מפתח גישה לשטח זה.

21. אנו דוחים גם את טענת העורר לתת עדיפות לתשריט שהוגש מטעמו. העורר הגיש את התשריט כנספח ובחר שלא להביא את המודד מטעמו להעיד בפנינו. עד העוררת לא ידע אף להשיב על שאלות הכרחיות אשר יש בהם כדי לאיין את התשריט שהוגש באמצעותו. לא מצאנו פגם בתשריטים שהוגשו מטעם העיריה ובחתימת המודד "קובי זייד". בנוסף, בהתאם לפסיקה ולפקודת העיריות המודדים מטעם העיריה, בהכשרתם, רשאים לאמת מדידות ולבצע בדיקות על סמך התשריט המאושר (של זייד כאמור).

22. לעניין מועד החיוב, מצאנו שלא להתערב במועד אותו קבעה העיריה שכן החלטה זו מטיבה עם העורר.

23. לאור האמור, הערר נדחה, למעט ההסכמות בין הצדדים כאמור בסעיף 18 לעיל.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.11.2016.

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.

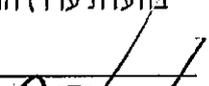


חבר: דר' זיו רינד, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד עירלי קדם

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: סוכר יעקב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הערר דנן עניינו בנכס ברחוב פנחס רוזן 19 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כח-ן 10790825 בשטח של 123.06 מ"ר המסווג על ידי המשיב בסיווג "בתי קפה ומסעדות".
2. העורר טוען לטענות שטח כמפורט להלן.
3. ביום 7.9.16 התקיים דיון הוכחות בפנינו. העורר ויתר על חקירת המצהיר מטעם המשיב וכן ביקש לסכם את טענותיו בעל פה במעמד הדיון.
4. המשיב הגיש סיכומיו בכתב ביום 15.9.2016 והתיק עבר להכרעה.

**דיון והכרעה:**

5. לאחר ששמענו את טיעוני הצדדים וכן בחנו את החומר שבפנינו הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
6. העורר, בהשגה שהוגשה מטעמו טען כי המשיב גבה ממנו ארנונה במשך 8 שנים בגין מקלט בשטח 37 מ"ר אשר היה לחייב בשטח 13 מ"ר.
7. העורר טען בפנינו שכל השטח הבנוי הוא 49 מ"ר + 3 מ"ר שירותים. מאידך טען העורר כי הוא חולק רק על 15.16 מ"ר, 4.22 מ"ר ו-29.4 מ"ר מתוך המדידה של 120 מ"ר, עליה טען שאיננו חולק (לעצם המדידה). למעשה העורר לפי דבריו חולק רק על שטח של 48.76 מ"ר.

8. כמו כן, טען העורר בתצהירו ש"כל השטח הבנוי של קומת הקרקע הינו בסך 110 מ"ר, שמתוכו 51 מ"ר זה העסק + השירותים וכן חניות שהן 37 מ"ר ושטח כניסה למקלט + המקלט – 22 מ"ר".

9. בנוסף, בחקירתו ביום 7.9.16 העיד כי השטח הבנוי בקומת הקרקע הוא כ-120 מ"ר והוא כולל את שטח המקלט, שתי חניות מקורות וכניסה לבית".

10. אנו דוחים את טענת המשיב בדבר הרחבת חזית. העורר אומנם לא פירט בהשגתו הסבר מפורט באשר לבקשתו אך כותרת ההשגה מלמדת את טענת העורר וממנה ניתן ללמוד כי העורר מבקש להפחית את שטח הנכס באופן ניכר.

11. נציין כי דחיית הערר נובעת ממחדליו של העורר באי הבאת הראיות המתבקשות בפני הוועדה והסבריו הלוטים בערפל.

12. היה על העורר להצטייד במדידה על פי חוק מטעם מודד מטעמו.

13. מצאנו כי העורר לא היה עקבי ומפורט בטענותיו. העורר לא הוכיח כי העיריה חייבה אותו בשטחים שאין הוא משתמש ומחזיק בהם ולא מצאנו כל פגם בהתנהלות העיריה ובחיובה את העורר בשטחים שחייבה.

14. לא מצאנו מקום לדון בטענותיו הרטרואקטיביות של העורר שכן הערר נדחה.

15. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.11.2016.

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: רו"ח דר' זיו רייך  
קלדנית: ענת לוי

חבר: צ'י"ד גדי טל

יו"ד: עו"ד שארלי קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

**העורר: מונסוראן יואב**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

ערר זה עניינו נכס בבעלות העורר, ברחוב נוה שאנן 5 תל אביב, הרשום בספרי העירייה כחן-10793166 ר תחת הסיווג "מגורים" (להלן: "הנכס").

העורר טוען כי בתקופה מיום 16.8.14 ועד ליום 30.8.15 הוא לא החזיק בנכס ולכן אין לחייבו בתשלום ארנונה בגין הנכס.

**תמצית טיעוני הצדדים:**

1. המחלוקת בערר זה נחלקת לשתי תקופות בשתייהן טוען העורר טענת אינני מחזיק. התקופה הראשונה- חיוב העורר בגין הנכס החל מתאריך 16.8.14 ועד ליום 27.12.14 בה החזיק בנכס לטענתו השוכר "אושרי טפליצקי", (להלן: "התקופה הראשונה") וכן התקופה השנייה- חיוב העורר בגין הנכס החל מיום 5.6.15 ועד ליום 30.8.15 בה החזיק בנכס לטענתו השוכר "אלפסי אליהו", (להלן: "התקופה השנייה").

2. באשר לתקופה הראשונה טוען העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה זו ולראיה הציג בפני הוועדה הסכם שכירות מיום 28.12.13 עד ליום 27.12.14 וכן תדפיסי בנק המעידים על תשלומים ממשרד הבינוי. לטענת העורר, כל חודש קיבל ממשרד הבינוי סכום של 770 ₪ כחלק מדמי השכירות ששילם השוכר.

3. העורר טוען בפנינו כי השוכר לא שילם דמי שכירות באופן עקבי וכי כל פעם שהיה לשוכר כסף הוא היה מביא לו.

4. לגבי התקופה השנייה טוען העורר שהשכיר את הדירה החל מיום 4.6.15 ועל כן מתאריך זה יש לחייב את השוכר בהתאם.

לטענתו השוכר היה אמור להגיע לעירייה אך התברר לו שלא עשה זאת שעה שקיבל מכתב העירייה שהוא עדיין רשום כמחזיק.

5. המשיב טוען לגבי התקופה הראשונה כי מאחר ותשלומי הארנונה לא שולמו החלה העירייה בפעולות אכיפה כנגד השוכר. משהתברר לעירייה כי המחזיק אינו מחזיק בנכס מאחר והוא מצוי במעצר, הוסב הרישום על שם העורר.

6. לגבי התקופה השניה טוען המשיב כי רק ביום 30.8.15 התקבלה פניה בעיריה לשינוי שם המחזיק והחל ממועד זה שונה שם המחזיק.

### דיון והכרעה:

7. לאחר עיון בחומר הראיות, שמיעת העדויות מטעם הצדדים, אנו סבורים כי דין הערר להתקבל באופן חלקי כך שלגבי התקופה הראשונה מתקבלת טענת העורר בדבר אי התזקתו בנכס ולגבי התקופה השניה טענתו נדחית.

8. אנו מקבלים את טענת העורר לפיה לא החזיק בנכס בתקופה הראשונה. עדותו באשר לקבלת דמי שכירות חלקיים במשך שהות השוכר מקובלת עלינו, ונדמה כי נוהג זה לא העלה חשדות אצל העורר וזאת עד אשר הגיע בסוף דצמבר 2014 לחדש את חוזה השכירות עם השוכר.

9. המצהירה נטעם המשיב, הגבי נאוה נושין סאיה העידה בפנינו שרק באוגוסט 2015 בוצעה פניה לעורר באשר לשינוי חיובו מתאריך 8.2014. לטענתה שינוי שם המחזיק בוצעה בעקבות חקירה שבוצעה וכן ממצאים בשטח אשר העידו כי השוכר נמצא במעצר.

10. הגבי נושין לא צירפה לתצהירה את הדו"ח עליו היא מסתמכת, את החקירה שלדבריה בוצעה, את הביקורת שלדבריה בוצעה ולמעשה אין בידיה שום הוכחה אשר יש בה כדי לאמת את דבריה.

11. אמינה עלינו עדותו של העורר כי רק באוגוסט 2015 נודע לו על השינוי הרטרואקטיבי שבוצע בחיוב. כמו גם, אמינה עלינו עדותו כי לא קיבל חיובים קודם לכן מהעיריה.

12. המשיב גם לא המציא הודעות שכאלה.

13. לפיכך, לגבי התקופה הראשונה אנו מקבלים את טענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה זו.

14. לגבי התקופה השניה אנו דוחים את טענת העורר.

15. 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.

ראה לעניין זה:

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

"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...".

16. בהתאם לנטען בפני הוועדה הודעה ראשונה בדבר התקופה השנייה נשלחה למשיב ביום 30.8.15 והחל מתאריך זה שונה שם המחזיק.

17. לאחר שהוכח מטעם שני הצדדים שאכן הודעה ראשונה נשלחה בתאריך זה אין לנו אלא לדחות טענה זו.

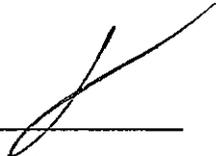
18. לאור האמור, הערר מתקבל באופן חלקי רק לגבי תקופת הערר הראשונה.

19. אין צו להוצאות.

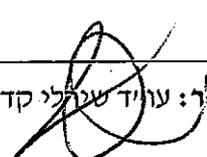
ניתן בהעדר הצדדיים היום 9.11.2016.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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: דר' זיו רייך, רו"ח

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
יו"ר: עו"ד ענתי קדם

קלדנית: ענת לוי

**בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

ערר מס' 140013545  
140013675

**בפני חברי ועדת ערר:**  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

**העורר: מדינה אורי**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**החלטה**

עניינם של עררים אלה הוא סיווג הנכס, הרשום כמותזק על ידי העורר ברחוב הסדנה 16 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000307221, ח-ן לקוח 10325323 ומחויב בסיווג "תעשייה ומלאכה" (להלן: "הנכס").

טענת העורר שאין לחייב את שטח הגלריה בנכס כך גם לא את 'הגגונים' ויש להפחיתם משטח החיוב. טענה נוספת שטען העורר כי שטח של 4.12 מ"ר יש להפחית מחיובו שכן הבעלים עקיבא גרוביס משלם ארנונה בגין שטח זה. בתאריך 17.12.2015 ניתנה החלטה לאחד את העררים.

**דיון**

1. על פניו נראה כי העורר למעשה זנת את עררו ולא מצא בו יותר עניין.
2. בתאריך 25.2.2016, בהעדרו של העורר, הורנו על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעמו תוך 30 יום.
3. ביום 2.6.2016 שוגרה לעורר תזכורת שעליו להגיש תצהיריו ואם לא יוגשו תצהיריו תינתן החלטה על פי החומר המצוי בתיק הוועדה. ההחלטה שוגרה בדואר רשום.
4. שוב לא מצא העורר להגיש ראיות מטעמו לשם הוכחת טענתו כי יש להפחית את שטחי היציע והגגות ו/או כי קיים חיוב כפול בשטח של 4.12 מ"ר.
5. יוער כי העורר הביע נכונות ככתוב בעררו, לפרק את הגלריה ואת הגגונים שלטענתו הם שבורים, ברם לא מצא לנכון לפרקם ולהזמין את המשיב לבדיקת ביצוע.

6. די בכך כדי לדחות את העררים. ככול שימצא לנכון העורך להפחית את שטחי החיוב, עליו לבצע את האמור בעררו, ולא להמתין למענה המשיב אם כך רצונו, [נפנה לאמור בסעיפים 1 ו-2 לעררו].
7. לאחר ביצוע יכול העורך להזמין את חוקר המשיב לאמת את הסרת הגלריה והגגות.
8. למרות החלטתנו לדחות את העררים בהעדר ראיות מצד העורך, עיינו בחומר המצוי בתיק הוועדה, לרבות תשובות המשיב מיום 1.6.2015 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
9. כמו כן עיינו בתשובת המשיב, בה נמסר לעורך כי השטח של 4.12 מ"ר אמנם הופחת משטח החיוב של הבעלים, ברם מדו"ח החוקר עולה כי העורך עושה שימוש בשטח ולכן צורף לחיוביו. הסבר המשיב במכתבו ככתוב בסעיפים 4 ו-5 שוגר לידיעת העורך.
10. בנוסף עיינו בדו"ח החוקר מר דוד צדוק, שצורף לכתב התשובה לערר מטעם המשיב בערר מס' 13545 ולא מצאנו כי אין לקבל את המפורט בדו"ח ובתשריט.
11. מתשובתו המפורטת של המשיב מיום 1.6.2015 עולה כי חיוב העורך בהתאם לקבוע בצו הארנונה בסעיפים 1.3.1 (ב); 1.3.1 (יא) ובהגדרת 'יציע' לעסקים, שטחים אלה צורפו לסיווג כמלאכה ותעשייה ולא מצאנו כי טעה המשיב בחיובי העורך.
12. בנוסף עיון בממצאי הביקורת מתאריך 25.3.2015 עליו נסמך המשיב בתשובתו, מראים כי העורך עושה שימוש בשטח הקרקע התפוסה בעלת הסככה, ובהעדר ממצאים סותרים מצד העורך, יש לדחות את הערר.

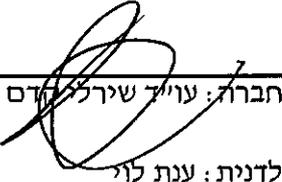
#### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העורך בתשלום הוצאות המשיב בסך של 500 ₪.

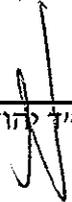
ניתן היום, 10 בנובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: עו"ד שירלי לוי  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בחשון תשעז  
10.11.2016  
מספר ערר : 140014328 / 10:44  
מספר ועדה: 11435

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: בן ציון דוד - אומניות תימניות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאחר ששמענו את דברי הצדדים וכשעיינו בתצהירים, עיינו בהשלמת תצהירו של העורר כפי שפורט לעיל ולאחר שעיינו בתמונות החוקר מטעם המשיב, אנו בדעה כי אותו שטח שלפני בית המלאכה אינו משמש בשום עסק במובן המילה, לא מתבצעת בו מכירה של תכשיטים המיוצרים בבית המלאכה, המכירה מבוצעת בנכס אחר שאינו שנוי במחלוקת בערר זה. לאחר ששוכנענו כי העורר לא מחייב את הקהל בשום דמי כניסה לבית המלאכה שלו והכיבוד המיועד ניתן בחינם לכל מי שרוצה לראות את מעשיי האומנות בתוך בית המלאכה. השטח שבמחלוקת מהווה כניסה לבית המלאכה ושוכנענו כי הוא תומך במעשי האומנות שנעשים שמה, במיוחד לאור הצהרתו של העורר כי העובדת שלו יושבת בכניסה ומבצעת פעולות שזירה, מיון ומתיחת חוטים המשמש את בית המלאכה עצמו. אנו קובעים כי יש לבטל את סיווג הנכס בסיווג עסקים ויש לסווגו בסיווג בית מלאכה ולאחד את שתי ההתקנות כנכס אחד בסיווג בית מלאכה. משכך הערר מתקבל בחלקו ללא חיוב בהוצאות ונושא הקרקע התפוסה יותר בעינו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.11.2016.

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.

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140013545  
140013675

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: מדינה אורי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינם של עררים אלה הוא סיווג הנכס, הרשום כמותק על ידי העורר ברחוב הסדנה 16 תל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000307221, ח-ן לקוח 10325323 ומחויב בסיווג "תעשייה ומלאכה" (להלן: "הנכס").

טענת העורר שאין לחייב את שטח הגלריה בנכס כך גם לא את 'הגגונים' ויש להפחיתם משטח החיוב. טענה נוספת שטען העורר כי שטח של 4.12 מ"ר יש להפחית מחיובו שכן הבעלים עקיבא גרוביס משלם ארנונה בגין שטח זה.

בתאריך 17.12.2015 ניתנה החלטה לאחד את העררים.

### דיון

1. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את עררו ולא מצא בו יותר עניין.
2. בתאריך 25.2.2016, בהעדרו של העורר, הורנו על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעמו תוך 30 יום.
3. ביום 2.6.2016 שוגרה לעורר תזכורת שעליו להגיש תצהיריו ואם לא יוגשו תצהיריו תינתן החלטה על פי החומר המצוי בתיק הוועדה. ההחלטה שוגרה בדואר רשום.
4. שוב לא מצא העורר להגיש ראיות מטעמו לשם הוכחת טענתו כי יש להפחית את שטחי היציע והגגות ו/או כי קיים חיוב כפול בשטח של 4.12 מ"ר.
5. יוער כי העורר הביע נכונות ככתוב בעררו, לפרק את הגלריה ואת הגגונים שלטענתו הם שבורים, ברם לא מצא לנכון לפרקם ולהזמין את המשיב לבדיקת ביצוע.

6. די בכך כדי לדחות את העררים. ככול שימצא לנכון העורך להפחית את שטחי החיוב, עליו לבצע את האמור בעררו, ולא להמתין למענה המשיב אם כך רצונו, [נפנה לאמור בסעיפים 1 ו-2 לעררו].
7. לאחר ביצוע יכול העורך להזמין את חוקר המשיב לאמת את הסרת הגלריה והגגות.
8. למרות החלטתנו לדחות את העררים בהעדר ראיות מצד העורך, עיינו בחומר המצוי בתיק הוועדה, לרבות תשובות המשיב מיום 1.6.2015 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
9. כמו כן עיינו בתשובת המשיב, בה נמסר לעורך כי השטח של 4.12 מ"ר אמנם הופחת משטח החיוב של הבעלים, ברם מדו"ח החוקר עולה כי העורך עושה שימוש בשטח ולכן צורף לחיוביו. הסבר המשיב במכתבו ככתוב בסעיפים 4 ו-5 שוגר לידיעת העורך.
10. בנוסף עיינו בדו"ח החוקר מר דוד צדוק, שצורף לכתב התשובה לערר מטעם המשיב בערר מס' 13545 ולא מצאנו כי אין לקבל את המפורט בדו"ח ובתשריט.
11. מתשובתו המפורטת של המשיב מיום 1.6.2015 עולה כי חיוב העורך בהתאם לקבוע בצו הארנונה בסעיפים 1.3.1 (ב); 1.3.1 (יא) ובהגדרת 'יציע' לעסקים, שטחים אלה צורפו לסיווג כמלאכה ותעשייה ולא מצאנו כי טעה המשיב בחיובי העורך.
12. בנוסף עיון בממצאי הביקורת מתאריך 25.3.2015 עליו נסמך המשיב בתשובתו, מראים כי העורך עושה שימוש בשטח הקרקע התפוסה בעלת הסככה, ובהעדר ממצאים סותרים מצד העורך, יש לדחות את הערר.

#### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין אנו מחייבים את העורך בתשלום הוצאות המשיב בסך של 500 ₪.

ניתן היום, 10 בנובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

י"ר: עו"ד יהודה מאור      חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי      חברה: עו"ד שני לי קדם

קלדנית: ענת לוי

**בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו**

ערר מס' 140013700

**בפני חברי ועדת ערר:**  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: רונית מרמור, רו"ח  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העוררת: טטיאנה סיודין**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**הצד ג': מאיר לנדס**

**החלטה**

1. המשיב חייב את העוררת בארנונה בגין דירת מגורים בכתובת רחוב לוינסקי 138 תל-אביב-יפו, הרשום בפנקסי המשיב כנכס מספר 2000138839, ח-ן לקוח 10523543 (להלן: "הנכס"), זאת בגין התקופה שראשיתה מיום 1.4.2011 ועד לתאריך 10.8.2015 (להלן: "תקופת החיוב").

2. המשיב מבסס את הדרישה על סמך הודעה מאת בעל הנכס, הצד ג' ובחתימתו, שנמסרה למשרדו בתאריך 13.4.2011, לפיה הנכס הושכר לעוררת, החל מיום 1.4.2011 ועד ליום 1.4.2012; להודעה צורף תווה שכירות מיום 1.4.2011 וצילום דרכונה של העוררת. [להלן: "החוזה"].

3. העוררת מצידה טוענת כי מעולם לא גרה בדירה, נשוא הערר ולדבריה, כלל לא שהתה בארץ במועד הנקוב כיום עריכת החוזה ואין היא מכירה את הצד ג'.

4. לביסוס טענותיה צרפה העוררת צילומים מדרכונה [נספח א'], המעידים על כך שהיא יצאה מן הארץ בתאריך 24.3.2011 וחזרה בתאריך 7.4.2011, כך שבמועד הנחזה כי החלה בשכירות בנכס וחתמה על החוזה ביום 1.4.2011 כלל לא שהתה בארץ.

5. בסעיף 6 לתצהירה של העוררת היא מציינת כי נסעה לארצה, מולדביה, עקב פטירת בעלה, וציינה את המועדים כפי שהוטבעו בדרכונה כאמור.

6. בסעיף 7 לתצהירה מציינת העוררת כי מאז חודש נובמבר 2008 ועד היום היא מטפלת סיעודית של גברת, הגרה בפתח תקוה ושם היא מתגוררת. לביסוס עובדה זו צורף לתצהירה כנספח ב' אישור המטופלת המופנה לוועדה מיום 8.3.2016

7. ב"כ המשיב לא מצאה לנכון לחקור את העוררת, וחזרה וטענה כי אין לוועדה סמכות לדון בערר, כנטען בהרחבה בכתב התשובה לערר. [נפנה לדין בפנינו מיום 14.4.2016].
8. בתאריך 10.3.2016 הוגש תצהיר העוררת בשפה העברית, תוך שאושר ע"י בא כוחה כי האמור בו הוקרא ותורגם לשפה הרומנית ואישר חתימתה.
9. בתאריך 31.3.2016 הוגש מטעם המשיב תצהיר מטעם רכז החיובים אצל המשיב, מר אייל שר-אל. להלן: "אייל".
10. ביום 4.5.2016 מסר המשיב את פרטי הצד ג' אשר זומן לדין הוועדה. דבר הדואר הרשום ששוגר אליו חזר בציון הערה- לא נדרש בידי הנמען לאחר תום התקופה הקצובה. [מצוי בתיק הוועדה].
11. המשיב הטיל עיקול על פי פקודת המסים גביה על חשבונה של העוררת והיא הזדרזה להגיש את הערר מיד לכשנודע לה דבר העיקול.
12. כאמור ביום הדין 14.4.2016 משיקוליה של ב"כ המשיב, לא נתקרה העוררת על האמור בתצהירה ובנספחיו. במועד זה נשמעה עדותו של אייל.
13. לאחר שמיעת עדותו של אייל בפנינו ועל מנת שבפני הוועדה תוצג תמונה מלאה יותר, הורינו למשיב להמציא תצהיר נוסף מטעם מחלקת הגבייה על מנת שיובהר לנו כיצד כ- 5 שנים לא גבו ארנונה בנכס מהעוררת, או בכלל לא גבו, וכן מידע נוסף ככול שמצוי אצל המשיב.
14. בתאריך 4.5.2016 צרפה ב"כ המשיב להודעתה, כנספח 1 רשימת פעולות האכיפה שננקטו נגד העוררת במהלך השנים. כנספח 2 צורף עותק דרישת התשלום הראשונה ששוגרה לעוררת ביום 27.10.2011. כמו כן נמסרה הודעה כי הצד ג' – בעל הנכס- נרשם כמחזיק הנכס ביום 11.8.2015 ועד ליום 14.10.2015, ולאחריו נרשם מחזיק אחר השוכר את הנכס מהבעלים.
15. נדגיש כי עיון בנספח 1 לעיל מוכיח כי עד למועד הטלת עיקול בחשבון העוררת, ולאורך כל התקופה שוגרו התראות לעוררת על פי כתובת הנכס לוינסקי 138 ת"א – ולא נעשה כל ניסיון לאתר את כתובתה. עוד יאמר כי לא הוסבר לנו מי שילם בפועל את הארנונה מאז חיוב העוררת ועד לחדילת רשומה כמחזיקה בו. [תקופה של כ- 5 שנים!!!]

16. תמוה בעינינו כיצד לא התקבל כל הסבר מטעם המשיב מי שילם ארנונה במקומה של העוררת, במיוחד לאור העובדה כי בהודעת צד ג' למשיב, בדבר שינויים בתזקה בנכס, מיום 13.4.2011, נדרש המשיב לשגר את חיובי הארנונה לת.ד. 52133 ת"א. [חתום ע"י צד ג'].

17. שוכנענו כי לעוררת אין ת.ד. כלל וכלל וגם מעיון בפעולות שננקטו נגדה, מראה כי הכל שוגר לכתובת מגוריה כביכול, בה הוכח לנו שכלל לא התגוררה.

18. עוד תמהים אנו כיצד מיום 15.10.2015 נרשם כמחזיק שוכר בשם איליה בכור, ובתצהיר שהוגש לנו ביום 31.3.2016 [תצהיר אייל], אין אזכור לכך, ולכל הפחות היה על המשיב להסביר לנו מי שילם חוב ארנונה לתקופה הנטענת שבה החזיקה בנכס כביכול העוררת.

19. לא הוכח בפנינו ע"י המשיב שהעוררת קיבלה הודעת תשלום במועד כלשהו טרם משגור הודעת העיקול או מימושו. לא הוכח בפנינו שהמשיב שלח את 'שומת הארנונה' או את 'דרישת התשלום' לידי העוררת.

20. לעניין השלבים הנחוצים בביצוע החיוב נפנה לנאמר בהרחבה בפרשת עע"ם 4551/08 עיריות גבעת שמואל, ואח' נ'. חברת החשמל לישראל בע"מ, בסעיפים 45 - 46 לפסק הדין. שם נקבע מפורשות: 'אין ספק כי הפקת שומת ארנונה ושליחתה לנישום חיוניים הם להשלמת תהליך החיוב של הנישום... ואכן, אף שבית המשפט העליון הבהיר, לא פעם, כי צו הטלת הארנונה הוא שמקים את חבותו של הנישום ויוצר את נטל המס, הדגיש הוא, באותה נשימה, ששומת הארנונה היא שמוציאה את החיוב מן הכוח אל הפועל והופכת את נטל המס לבר-ביצועי'.

21. בהעדר כל ראיה לחזקה בפועל של העוררת בנכס מצד אחד; וקיום ראיות לאי החזקת הנכס על ידי העוררת מצד שני, והימנעות מחקירתה על התצהיר ונספחיו, נראה כי זהו אחד המקרים החריגים, בהם ניתן היה לצפות מהמשיב, כגוף שלטוני ורשות ציבורית, שיבדוק בדיקה כלשהי מיוזמתו, את זהות המתזיק בנכס לפני הטלת עיקולים.

22. המשיב מצדו לא המציא לנו כל ראיה שהעוררת ידעה על קיום חובה לפני הטלת העיקול, או שקיבלה קודם למועד הנ"ל ולפחות לשנים 2011-2015 הודעות חיוב לכתובתה.

23. המשיב לא סתר את האמור בסעיף 8 לתצהיר העוררת לפיו לא קיבלה מעולם דרישות תשלום בעניין חוב לנכס נשוא הערר.

24. השאלה העומדת בפנינו היא שאלת "אינני מחזיק" ועל כן אין אנו מקבלים את טענות המשיב שוועדת ערר זו אינה המקום לדון בטענות העוררת שכן מופנות הן לשנים עברו אשר אינן בסמכות ועדת הערר, ועל פי עיקרון סופיות השומה אין לדון בערר. כמו כן טענות העוררת הינן מתחומי משפט אשר אין לוועדת ערר לענייני ארנונה כללית סמכות לדון בהן, לרבות טענת 'זיוף'.

25. הוכח בפנינו כי רק לאחר הטלת העיקול בשנת 2015 נודע לעוררת על חובה, משכך השגתה הוגשה במועד, אף אם מדובר בחיובים לשנים עברו.

26. סעיף 326 לפקודה, מתייחס לארנונה ברכישת בעלות או החזקה וקובע:  
"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעיריה 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"

27. על פי תצהירה של העוררת ונפנה לסעיף 9 שם; ואנו נותנים אימון בדבריה, נודע לה דבר החיוב לעיריית תל-אביב, רק לאחר הטלת עיקולים ורק אז נודע לה על זיוף החוזה. התלונה למשטרה הוגשה בתודש אוגוסט 2015 [נספח ג' לתצהיר העוררת].

28. טענת העוררת, לפיה מעולם לא החזיקה בנכס ולא גרה בתל-אביב אלא בפתח תקווה, היא מסוג הטענות שבסמכות הועדה לדון בה למרות שקיים מסלול נוסף, לפי סעי' 3 (ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

29. סעיף 3 לחוק הערר קובע כדלקמן:  
"א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1).....

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון הנכס, גדלו או השימוש בו.

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות."

30. טענת העוררת, לפיה אינה מחזיקה בנכס ומעולם לא החזיקה בו היא מסוג הטענות שבסמכות הועדה לדון בה. הגשת תלונה למשטרה אינה גורעת מסמכותנו לדון בעררה לעניין היחיד שבו אנו דנים: 'הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות'.

31. בנוגע לתכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, מפנה אותנו המשיב לע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 (להלן: "מיבקשוילי") ומצטט:

"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 שינוי מצב".

32. טענת המשיב היא כי לפי הפסיקה, מטרתם של סעיפים 325 ו- 326 לפקודה היא להקל על הנטל המוטל על העירייה לגבות ארנונה, מתוך הכרה בכך, שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

33. בעניין מיבקשוילי דובר על כך ש 'בדרך כלל' רשאית היא [העירייה] להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב". למרות הני"ל, המלצתנו למשיב כי מקום שמוצג לו דרכון זר, מן הראוי לדרוש חתימה של הדייר בנכס.

34. המשיב מצידו לא המציא לנו כל ראיה שהעוררת ידעה על קיום חובה לפני הטלת העיקול, או שקיבלה קודם למועד הני"ל ולפחות לשנים 2011-2015 הודעות חיוב לכתובתה.

35. אין מחלוקת כי בעניינינו העוררת לא הגישה השגה לגבי חיובה בארנונה בגין הנכס, לא בשנת 2011 ולא לאחר מכן, שכן עד למועד הטלת העיקול היא כלל לא ידעה על החיוב.

36. עוד מפנה המשיב בסעיף 25 לסיכומיו, לבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, ומציין כי שם נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

37. אין חולק על פסיקה זו, יחד עם זאת נחזור על המלצתנו שמקום שמוצג דרכון זר, מומלץ לדרוש חתימת בעל הדרכון הזר והכל כדי למנוע טענות כגון אלה שבפנינו.

38. אין לנו סיבה לפקפק בטענות העוררת כעולה מתצהירה ומנספחיה. מן הראוי היה לתקור אותה במהלך הדיון על הכתוב שם ובנספחים.

39. נעיר כי העוררת הסדירה את החוב לעירייה מיד משנודע לה על קיום חוב שכזה ורק לאחר נקיטת הליכי העיקול. לא הוצגו בפנינו ראיות כי קיום חוב כלשהו הובא לתשומת ליבה בשלב כלשהו קודם לכן.

40. אמנם נטען כי נשלחו הודעות חיוב על שם העוררת לכתובת המגורים [נפנה לתדפיס שצורף להודעת המשיב מיום 4.5.2016] אך אלה שוגרו לכתובת הנכס בלבד, ולא שוכנענו כי ההתראות נמסרו לה. גם לא נטען ע"י המשיב כי נעשו ניסיונות במהלך 5 השנים לאתר את מיקומה וכתובת מגוריה של העוררת ואלה לא צלחו.

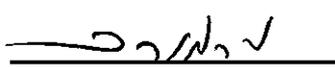
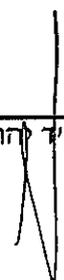
#### סוף דבר

הערר מתקבל. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות. המלצתנו למשיב לדאוג להשיב לעוררת את הכספים אשר נגבו כתוצאה מהעיקול ככול שנגבו.

**ניתן היום 10 בנובמבר 2016, בהעדר הצדדים.**

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

 חברה: רוי"ת רונית מרמור	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
--	--	--

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בחשון תשעז  
14.11.2016  
מספר ערר : 140013376 / 09:49  
מספר ועדה: 11436

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

ענף ברוך תעודת זהות 041655531  
חשבון לקוח: 10528098  
מספר חוזה: 393520  
כתובת הנכס: בכורי ציון 1

ענף ברוך תעודת זהות 041655531  
חשבון לקוח: 10656787  
מספר חוזה: 523534  
כתובת הנכס: בכורי ציון 1

ענף ברוך תעודת זהות 041655531  
חשבון לקוח: 10656788  
מספר חוזה: 523536  
כתובת הנכס: בכורי ציון 1

ענף ברוך תעודת זהות 041655531  
חשבון לקוח: 10656789  
מספר חוזה: 523538  
כתובת הנכס: בכורי ציון 1

ענף ברוך תעודת זהות 041655531  
חשבון לקוח: 10707022  
מספר חוזה: 574284  
כתובת הנכס: בכורי ציון 1

ענף ברוך תעודת זהות 041655531  
חשבון לקוח: 10707116  
מספר חוזה: 574373  
כתובת הנכס: בכורי ציון 1  
ע"י ב"כ עו"ד : ממן נאור יאיר

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

העורר/ת: ענף ברוך  
 ענף יוסי  
 ב"כ העורר/ת עו"ד : ממן גאור יאיר

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

### פרוטוקול

ב"כ העורר: לאחר ששמעתי את הצעת המשיב, אני מבקש למחוק את הערר בתנאים הבאים שהוסכמו ע"י המשיב:

נספח ה שצורף לתצהיר המשיב יוגש בצרוף אימות חתימה נוטוריונית אליו יצורף תצהיר של אחד החתומים על המסמך המאשר אחת משתיים או שאין עוד טוענים לחלק בעיזבון המנוח ברוך ענף ז"ל או את שמות הטוענים הנוספים ובמידה יצורפו שמות נוספים תידרש חתימתם על כתב ההסמכה נספח ה. לכתב ההסמכה יצורפו העתקי תעודות זהות של כל אחד ואחד מהחותמים.

ב"כ המשיב: המשיב מסכים כי אם יעמדו העוררים בתנאים המפורטים לעיל ביחס להגשת המסמך הנוטוריוני והתצהיר, המשיב יכבד חוזים החתומים מול חברת הדקורציה בע"מ לצורך רישום השוכרים כמחזיקים בתנאים הקבועים במסגרת מדיניות המשיב ביחס לכל חוזה שכירות שמוגש לו ובהתאם להוראות החוק. עוד אציין, כי תקופת ההחזקה שתירשם ביחס לכל מחזיק שיאושר כמחזיק ע"י המשיב תירשם מיום קבלת החוזה, אלא אם תאושר סטייה קלה לשיקול דעת למנהל הארנונה. להסרת ספק מובהר כי הסדר זה נועד לפתור את בעיית רישום המחזיקים החתומים מול חברת הדקורציה על הסכמי שכירות, אולם אין בו הקניה של זכות כלשהו עניינית או אחרת לחברת הדקורציה בה הנכס נשוא הערר.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בחשון תשעז  
14.11.2016  
מספר ערר : 140013376 / 09:49  
מספר ועדה: 11436

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ענף ברוך

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בכפוף להצהרת ב"כ המשיב ולהתחייבות ב"כ העורר ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 14.11.2016.

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.

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד זרו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי  
שם הקלדנית: ענת לוי