

תאריך : טז בכסלו תשעח  
04.12.2017  
מספר ערר : 140017353 / 11:39  
מספר ועדה: 11632

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אורבן פלייס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

אנו מקבלים את הערר מהנימוקים שפורטו ע"י ב"כ העוררת. העובדה כי בענייננו העבודות ביתרת שטח הנכס החלו בתוך כחודש מתחילת העבודות ואף ניתן בגין פטור בגין כח סעיף 330 לפקודה, אך מחזקת את עמדתנו בעניין זה.

אין צו להוצאות.

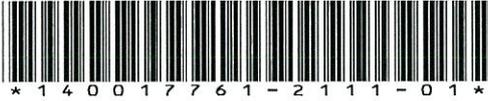
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.12.2017.

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

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : טז בכסלו תשעח  
04.12.2017  
מספר ערר : 140017761 / 12:39  
מספר ועדה: 11677

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

ביטון רפאל תעודת זהות 038720595  
חשבון לקוח: 10134928  
מספר חוזה: 14281  
כתובת הנכס: הירקון 98

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : רחלי ברלינר

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ביטון רפאל – אין נוכחות

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

**החלטה**

העורר הוזמן לדין אך לא הגיע.

בנסיבות העניין ולאור האמור בתגובת המשיב אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 4.12.2017.

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

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יז בכסלו תשעח  
05.12.2017  
מספר ערר : 140017239 / 13:10  
מספר ועדה : 11633

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררים: שטיינברג אהובה בינה, שוייצר שמואל**

**- נ ג ד -**

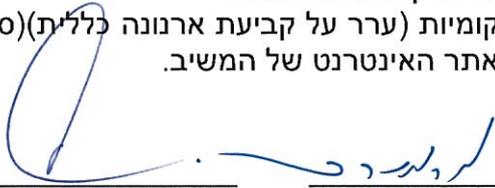
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

כאמור, הדיון להיום נקבע לשעה 12:45 והשעה עתה היא 13:20. אך אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין.  
אין זו הפעם הראשונה שהעוררת אינה טורחת להגיע לדיונים שנקבעו בפנינו. גם לדיון הקודם שהיה קבוע ליום 14/11/17 לא טרחה העוררת להופיע.  
בנסיבות אלה ניתן להסיק שהעוררת זנחה את הערר ולפיכך אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.12.2017.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: אר.אס.אס. שיווק יינות ומזון בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' המנוע 3 ת"א, שטחו 155.26 מ"ר והוא סווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת שמדובר בנכס המשמש כמפעל לחיתוך פירות ויש לסווג אותו בסיווג תעשייה או מלאכה. עוד טוענת העוררת שהיא חויבה ביתר בגין שטחים שאינם בחזקתה.
3. לעניין סיווגו של הנכס טוען המשיב שסיווגו נעשה כדין ואין לסווגו בסיווג תעשייה או מלאכה. בנוסף, העלה המשיב שתי טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף מכמה נימוקים: ההשגה הוגשה באיחור; הערר לא הוגש על תשובת מנהל הארנונה; וטענות העוררת בכל הנוגע לשטח הנכס הועלו לראשונה בערר והן מהוות הרחבת חזית אסורה.
4. משמועלות טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף אנו סבורים שיש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בשאלות המקדמיות, ואלו הוגשו. החלטתנו זו היא איפוא בשאלות המקדמיות בלבד.

### טענות העוררת

5. העוררת טוענת שפנייתה מיום 26.7.16 נעשתה בזמן שלא היתה מיוצגת ע"י עו"ד, ולא הייתה בקיאה במועדים להגשת השגה.
6. הפנייה נעשתה לאחר "הליכים" שהתקיימו בין העוררת לעירייה במסגרתם ביקשה העוררת שיערך ביקור בנכס, והיא סברה שטענתה לעניין הסיווג תתקבל. רק לאחר שהוטלו עליה עיקולים במסגרת הליכי גביה, היא הבינה שבקשתה נדחתה.

7. ה"השגה" הוגשה על ידי העוררת ב- 26.7.16, ומי שהשיב עליה היא מנהלת מחלקת שומה. מנהל הארנונה לא השיב, ולכן יש להחיל את סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר"), ולראות זאת כאילו החליט מנהל הארנונה לקבל את ההשגה.

#### טענות המשיב

8. המשיב טוען כי הנכס מוחזק ע"י העוררת החל מיום 16.5.15. פניית העוררת למשיב המתיימרת להיות "השגה", נעשתה על ידה באיחור רב מהמועד הקבוע בחוק להגשת השגה, אין לראות בה השגה ולכן הפך החוב להיות חלוט ולא ניתן עוד להשיג או לערר עליו. העוררת לא הגישה כל בקשה להארכת המועד להגשת השגה וגם לא נימקה את האיחור בהגשתו.

9. מאחר שאין לראות בפניית העוררת למשיב "השגה", המשיב אינו מחוייב להשיב עליה. לפיכך מי שהשיב לעוררת ביום 29.8.16 הייתה מנהלת מחלקת השומה, ובתשובה הובהר לעוררת כי פנייתה אינה מהווה השגה.

10. מאחר שאין לראות בפניית העוררת למשיב השגה, אין בסיס לטענת העוררת בדבר אי מתן תשובה להשגה, ומכיוון שהמשיב לא היה מחוייב עפ"י החוק להשיב לפניית העוררת אין להחיל את סעיף 4 לחוק הערר. בהעדר תשובה של מנהל הארנונה להשגה, גם לא ניתן להגיש ערר, שכן עפ"י הדין הזכות לערר היא רק על תשובת מנהל הארנונה.

11. מהטעמים המפורטים לעיל טוען המשיב, כי יש לדחות את הערר על הסף.

#### דיון ומסקנות

##### איחור בהגשת ההשגה

12. סעיף 3 (א) לחוק הערר קובע: "מי שחויב בתשלום ארנונה רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה...".

13. אין מחלוקת כי העוררת פנתה למשיב לראשונה ביום 26.7.16, דהיינו זמן רב לאחר חלוף 90 הימים הקבועים בחוק להגשת השגה.

14. ביהמ"ש העליון, בתי המשפט המחוזיים בשבתם כבית משפט לעניינים מינהליים, כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה שעברה עד לאחרונה כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד

להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחויב הופך להיות חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו.

אולם, ביום 6.7.14 ניתן ע"י ביהמ"ש העליון פסק דין לפיו:

"הן למנהל הארנונה והן לוועדות הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה".  
(בר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ. עיריית חיפה ואח'). אולם ביהמ"ש סייג את הסמכות הנ"ל בקובעו:

"חשוב להטעים סמכות - לחוד, ושיקול דעת - לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות, זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל - שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית". (כ"ב השופטת דפנה ברק ארז)

15. כ"ב השופט עוזי פוגלמן מצטרף להסתייגותה של כ"ב השופטת ברק ארז ומתירע באותו פס"ד כי נודעת חשיבות "למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה, על מנת לתרום לתכנון הכלכלי של פעולותיהם של הנישומים ובעיקר כאשר הדעת ניתנת לאופי העתי של הארנונה (שהיא תשלום בגין תקופה מסויימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית".

גם כ"ב השופט אליקים רובינשטיין המצטרף לדעתה של כ"ב השופטת ברק ארז, מוסיף:  
"כבר הטעימה חברתי כי "סמכות-לחוד ושיקול דעת - לחוד" והסמכות צריך שתהא מופעלת אך באורח חריג, כדרך הארכות מועד".

16. עלינו לבחון איפוא האם בענייננו ניתן להפעיל את הסמכות להארכת המועד להגשת השגה.

17. כאמור פניית העוררת למשיב נעשתה באיחור של חודשים רבים.  
העוררת לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה, לא למשיב ולא לוועדת הערר.  
בקשה כזו גם לא מוצאת ביטוי בכתב הערר.  
לא רק זו, אלא שהעוררת לא נימקה את מחדלה ולא הצביעה על סיבה המצדיקה מחדל זה.  
הטענה של אי ידיעת החוק לאו סיבה היא.

18. יוער כי טענת העוררת ממנה משתמע כי חל עיכוב בפנייתה למשיב בשל "הליכים" במסגרתם היא ביקשה לערוך ביקור בנכס, לא רק שאין בה כשלעצמה להצדיק את פנייתה המאוחרת למשיב, אלא שאינה מדויקת, נוכח העובדה שבקשת העוררת מהמשיב לערוך ביקור במקום נעשתה במסגרת פנייתה אליו מיום 26.7.16 ולא קודם לכן. משמע היא לא היתה חלק "מהליכים" כלשהם שקדמו לפנייה.

19. ביהמ"ש העליון קבע כאמור כי הכלל הוא ששומה שלא הוגשה עליה השגה במועד הופכת לסופית ואת הסמכות להארכת המועד יש להפעיל רק לעיתים חריגות, במתינות ובוהירות. אנו סבורים כי בנסיבות המקרה שפורטו לעיל אין להפעיל את הסמכות להארכת מועד להגשת ההשגה, אלא יש להחיל את הכלל ששומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד, הופכת לסופית.

בנסיבות אלה אין לראות בפניית העוררת למשיב מיום 26.7.16 "השגה".  
כבר מטעמים אלה דין הערר להידחות על הסף.

#### אי מתן תשובת מנהל הארנונה ל"השגה".

20. העוררת טענה כי משלא ניתנה תשובה ל"השגה" ע"י המשיב, דינה להתקבל מכח סעיף 4 (ב) לחוק הערר.

נקדים ונאמר שאין אנו סבורים כך.

21. סעיף 4 לחוק הערר קובע כדלהלן:

"(א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך שישים יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך שישים יום – יחשב הדבר ככאילו החליט לקבל את ההשגה...."

22. משהגענו למסקנה שאין מדובר בהשגה שהתקבלה עפ"י החוק, פניית העוררת אינה מחייבת מענה ע"י מנהל הארנונה.

בפסה"ד של ביהמ"ש העליון בבר"מ 5412/15 רומי טוויג נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א נקבע, כי על השגה שהוגשה באיחור, לא תחול הסנקציה של ס' 4 (ב) לחוק הערר, אף אם מנהל הארנונה לא השיב להשגה בתוך 60 יום:

"בית משפט זה כבר קבע בעבר שכאשר קיים חשש שהמשיג הגיש את השגתו באיחור, והוא לא הוכיח כי הגיש את השגתו במועד, הסנקציה הקבועה בסעיף 4 (ב) לחוק הערר לא תחול על מנהל הארנונה, אף אם לא השיב למשיג בתוך שישים יום (ראו: בר"מ 9197/05 המקום של ש. שמחה בע"מ נ. מנהל הארנונה בעת"א; בר"מ 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עת"א)".

בנסיבות אלה חל עקרון סופיות השומה, לפיו משחלף המועד הקבוע בדין להשיג על השומה היא הפכה לחלוטה, ולא ניתן להשיג עליה.

#### הגשת ערר

23. עפ"י סעיף 6 (א) לחוק הערר, ערר רשאי להגיש מי שרואה עצמו "מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו".

כאשר אין מדובר בהשגה שהוגשה כדין, מנהל הארנונה אינו מחויב כאמור להשיב עליה, ובהעדר תשובת מנהל הארנונה לא מוענקת הזכות להגיש ערר.

ראה בעניין זה ע"ש 1644/95 שקד סוכנויות לביטוח (1989) בע"מ נ. מנהל הארנונה של ת"א.

#### שטח הנכס – הרחבת חזית אסורה

24. בערר טענה העוררת כי היא חויבה בין היתר בגין שטחים שאינם מוחזקים על ידה. לבד מהעובדה שטענה זו נכתבה באופן סתמי וללא פירוט, היא הועלתה ע"י העוררת לראשונה בכתב הערר, ולפיכך היא מהווה הרחבת חזית אסורה. הלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פס"ד היא כי אין להעלות לפני ועדת הערר נושאים שלא פורטו או לא נטענו בהשגה. כך בין היתר נקבע:

בעמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. עיריית חיפה "טענתה של תשתיות נפט בנוגע לסיווג "תעשייה" לא הועלתה על ידה בהשגה שהגישה למנהלת הארנונה בהתייחס לשנים 2004 – 1997. הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף". נוסף על כך, דומה אף שהעוררת זנחה בסיכומיה את טענותיה לגבי השטחים בהם היא מחוייבת.

#### סוף דבר

25. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5.12.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררים: שפיר יואב  
גוילי יפה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הקישון 53 ת"א. עסקינן בדירה בת חדר אחד בשטח של 28 מ"ר הממוקמת בקומת הגג של הבניין.
  2. הערר נסב על חיובם של העוררים עפ"י סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה, בגין דירת מגורים שלא התגוררו בה בתשעה מבין 12 החודשים של תקופה 1.12.13 עד 30.11.14.
- טענות העוררים
3. העוררים טוענים שמדובר בבניין ישן בן למעלה מ-80 שנה. בתקופה נשוא הערר דלף גג הדירה והקירות היו ספוגים במים, לא ניתן היה להתגורר בה, והיה צורך לבצע בה שיפוץ רחב היקף, ובכלל זאת להקים ולהחליף את כל הגג בעלות של עשרות אלפי שקלים.
  4. העוררים הם פנסיונרים בני 70 ו-75 שנה. ועפ"י אישורים רפואיים שהוצגו בפני הועדה אינם בקו הבריאות. העוררת בעלת נכות בשיעור 100% היתה מאושפזת בשנים 2013, 2014, 5-6 פעמים.
  5. העורר החל לשפץ את הדירה בעצמו, אך במהלך השיפוץ הוא נפל מסולם ונזקק עקב כך בעצמו לאישפוז ושיקום. בינתיים הושלם שיפוץ הדירה, והיא מושכרת מחודש מרץ 2015.
  6. העוררים אינם מבקשים פטור מתשלום ארנונה בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש בתקופה נשוא הערר, אלא טוענים כי בנסיבות העניין אין להחיל עליהם את סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

### טענות המשיב

7. המשיב טוען שלא ניתן להעניק לנכס פטור מתשלום ארנונה בגין היותו לא ראוי לשימוש, מאחר שלצורך קבלת פטור כזה על המחזיק בנכס להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת, כדי לאפשר למשיב לבדוק האם מצבו הפיזי של הנכס עונה על דרישות סעי' 330 לפק' העיריות, לצורך מתן הפטור. ואילו בענייננו, העוררים העלו את טענת היות הנכס לא ראוי למגורים, רק בדיעבד, לאחר כשנה וחצי מן המועד בו היה עליהם למסור למשיב הודעה בעניין זה.

8. טענת העוררים בערר לפיה יש להעניק לנכס פטור לנכס ריק מהווה הרחבת חזית אסורה, וגם לגופו של עניין לא ניתן להידרש לה מאחר שגם היא הועלתה בדיעבד.

9. עסקינן בדירה המיועדת למגורים, והעוררים לא התגוררו בה בתשעה מבין 12 החודשים שקדמו ל-1.12.14.

10. המשיב מוסיף כי העוררים טענו שהם לא התגוררו בדירה בנסיבות שאינן בשליטתם, אולם לועדת הערר אין סמכות לדון ולהכריע בטענה זו. זוהי טענה המצויה בסמכות ועדת ההנחות של העירייה.

העוררים פנו לועדת ההנחות שדנה בטענותיהם, אך זו החליטה לדחות את בקשתם. ועדת הערר אינה מהווה סמכות ערעור על ועדת ההנחות, וסמכות זו נכונה לביהמ"ש לעניינים מינהליים בלבד.

### דיון ומסקנות

11. ככל שהשתמע מהערר שהעוררים טוענים בדיעבד כי יש ליתן לנכס פטור מתשלום ארנונה בגין היותו לא ראוי לשימוש, או פטור בגין היותו ריק, זנחו העוררים טענות אלה בסיכומיהם והדגישו כי הם לא ביקשו ולא מבקשים לקבל פטור מתשלום ארנונה, אלא מבקשים שלא לחייבם בתוספת תשלום מכח סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

בנסיבות אלה אין אנו נדרשים לדון או להכריע בשאלה אם הנכס היה זכאי לפטור המוענק לנכס לא ראוי לשימוש או לנכס ריק. אולם, יאמר במאמר מוסגר כי כדעת המשיב, גם דעתנו היא שלא ניתן להחיל פטורים אלה בדיעבד.

12. סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה עליו נסב הערר דן קובע כדלהלן:  
"דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש זרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל-1.12.14, תחוייב ב-220.78 ₪ למ"ר בכל האזורים".

13. טענות העוררים הנוגעות לנסיבות חייהם הקשות ומצבם הבריאותי והסוציאלי הקשה, אינן בסמכות ועדת הערר. טענות אלה הועלו ע"י העוררים בפני ועדת ההנחות של העירייה, אך זו דחתה את בקשותיהם.

כמו המשיב אף אנו סבורים כי ועדת הערר לענייני ארנונה כללית, אינה משמשת כערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות של העירייה, ולפיכך לא נוכל להידרש להחלטת ועדת ההנחות.

14. עלינו לבחון איפוא האם ניתן להחיל על הנכס נשוא הערר את סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה. השאלה הדורשת הכרעה היא האם לא נעשה בה שימוש דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל-1.12.14.

15. אין מחלוקת כי הנכס נשוא הערר היא דירה המיועדת למגורים. העוררים טענו כי בחודשים האחרונים של שנת 2014 בוצע בדירה שיפוץ רחב היקף, שבמסגרתו הוקמו פיגומים והוחלף הגג, בעלות של עשרות אלפי שקלים. את השיפוץ החל לבצע העורר עצמו, אשר בתוך כדי ביצועו נפל מסולם ונזקק לאישפוז ושיקום.

העוררים טענו כי לא שמרו על מרבית הקבלות המעידות על ההוצאות שלהן הם נדרשו לצורך השיפוץ. הם המציאו 3 קבלות בלבד, המעידות על רכישת חומרי בניין החל מחודש ספטמבר 2014, כמו גם הזמנת עגלה לפינוי פסולת.

16. אמנם כפי שקבענו לעיל לא ניתן להעניק לנכס דן פטור בדיעבד הניתן לנכס שאינו ראוי לשימוש, או נכס ריק. אולם, אנו סבורים כי ניתן לראות את תקופת השיפוץ כתקופה בה נעשה שימוש בדירה דן המיועדת למגורים. שימוש זה נעשה ע"י העוררים לפחות בחודשים ספטמבר – נובמבר 2014, דהיינו לפחות במשך 3 חודשים, מבין 12 החודשים שקדמו ל-1.12.14. לפיכך אין להחיל על הנכס את סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה.

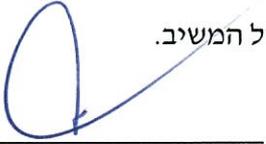
17. מסקנתנו היא שיש לקבל את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5.12.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
קלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

העורר: גרגורי לירון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' קדומים 3 ת"א, ושטחו 63 מ"ר. עניינו של הערר הוא סיווג של הנכס. המשיב סיווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ואילו העורר טוען שיש לסווג בסיווג "סטודיו לציור ופיסול" עפ"י סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.
2. העורר מחזיק בנכס מיום 1.7.16.
3. הערר הוגש בגין שנת 2016, אולם הצדדים הגיעו ב- 8.8.17 להסכמה דיונית, לפיה נוכח השינוי שחל בשנת 2017 בנוסח סעיף 3.3.18 לצו הארנונה, יחולו הקביעות העובדתיות הן על שנת 2016 והן על שנת 2017, כאשר ההחלטה שתתקבל על ידינו תחול על כל אחת מהשנים האלה בהתחשב בנוסח השונה של סעיף 3.3.18 לצו הארנונה, בכל אחת מהשנים הנ"ל. להסכמה דיונית זו ניתן תוקף של החלטה.

### טענות העורר

4. העורר שכר את הנכס מהחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ והוא מחזיק בו מיום 1.7.16.
5. העורר הוא פסל. הנכס משמש אותו בלבד והוא מבצע בו עבודות פיסול בלבד. לצורך כך יש בנכס כלי עבודה מסוגים שונים, שולחן עבודה, מסורים חשמליים, מכונות ליטוש וערגול מתכת ועוד.
6. בעבר הוא עסק גם בצורפות, אך עכשיו הוא עוסק בפיסול בלבד.
7. העורר עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף 3.3.18 של צו הארנונה לשנים 2016 ו- 2017. הוא עוסק בפיסול בלבד; המקום משמש אותו בלבד כסטודיו של פיסול; עבודתו עצמאית ושוטפת יום יומית; יצירותיו לא מהוות אמנות שימושית; הן לא מכוונות ולא מוזמנות ע"י

לקוח מסוים; המקום אינו משמש לתצוגה, להוראת האומנות, למכירה או לשימוש מסחרי כלשהו. עבודותיו לא נמכרות בנכס, אלא מוצגות ונמכרות בגלריות בארץ ובח"ל.

8. החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ שהיא חברת בת של עיריית ת"א התנתה את השימוש בנכס ל"סטודיו לעיצוב בלבד" ולכך הוא משמש. עוד דרשה החברה להשאיר את דלת הנכס פתוחה על מנת לאפשר לאנשים לצפות בתהליך היצירה ובעבודת האומן. על כן דלת הנכס פתוחה ומפעם לפעם מגיעים מבקרים לצפות בתהליך העבודה.

9. בטרם החל להחזיק ולהשתמש בנכס דן, הוא פעל בעיר בת-ים בנכס של הרשות המקומית, וזכה שם להכרה ופטור מתשלומי שכירות וארנונה.

#### טענות המשיב

10. המשיב טוען שהשימוש שעושה העורר בנכס אינו עומד בדרישות סעיף 3.3.18 לצו הארנונה, הן לפי נוסחו בשנת 2016 והן לפי נוסחו בשנת 2017.

11. בהשגה טען העורר שחלל הנכס משמש במשולב כסטודיו וכאזור מכירה.

12. נוסח הסעיף בשתי השנים אמנם אינו זהה אך יש בהם דרישה מהותית כי הנכס ישמש כסטודיו לאומנות בלבד ולא ישמש לתצוגה, להוראת האומנות למכירה וכד'. הנכס דן פתוח לציבור הרחב על מנת שיוכל לצפות בתהליך העבודה וכן בעבודות גמורות פרי יצירתו של העורר, וכן נערכים בנכס סיורים מאורגנים של החב' לפיתוח יפו העתיקה, מה שמצביע, לטעת המשיב, על כך שהנכס לא משמש את העורר בלבד אלא גם את החברה לפיתוח יפו העתיקה, ונעשה בנכס שימוש מסחרי לצורך פרסום ושיווק. בנוסף, העובדה שהעורר כפוף לתנאים המוכתבים לו ע"י המשכירה יש בה כדי להגביל את עצמאותו.

13. הנכס משמש בין היתר לתצוגה של עבודותיו של העורר, ועצם פתיחת שער הנכס לקהל הרחב מהווה כשלעצמה תצוגה.

14. בכתבה שפורסמה אודות העורר נאמר שהוא פתח לאחרונה סטודיו לצורפות (בנכס דן) והוא מציג בו קולקציה חדשה של תכשיטים. טענת העורר שהראיון נערך לפני שהחל להחזיק בנכס דן, אינה מתיישבת עם מועד פרסום הכתבה.

15. טענת העורר כי הוא נמצא בנכס מדי יום ביומו משעות הבוקר עד שעות הערב, לא עולה בקנה אחד עם העובדה שלפחות 2 נסיונות לערוך ביקורת בנכס בשעות הבוקר לא התאפשרו נוכח כך שהמקום היה סגור.

16. הפטור ממנו נהנה העורר מעיריית בת-ים אינו רלבנטי לענייננו והטענה אינה מצויה בסמכות הועדה, בהיותה טענת אפליה או טענה המכוונת לחוקיות הסעיף בצו הארנונה של עיריית ת"א.

#### דיון ומסקנות

17. ראשית אנו מוצאים לנכון לציין כי, העובדה שהעורר הופטר מתשלום ארנונה בעת שהחזיק ועשה שימוש בנכס בתחומי עיריית בת-ים, אינה רלבנטית לענייננו. בענייננו עסקינן בנכס אחר המצוי בתחומי העיר ת"א שעליו חל צו הארנונה של ת"א. בעניין זה כמו המשיב אף אנו סבורים, כי טענות אפליה או חוקיות צו הארנונה, אינן בסמכות ועדת הערר.

18. כאמור בהסכמת הצדדים תחול החלטתנו זו הן על שנת 2016 והן על שנת 2017. בשנת 2017 שונה נוסח סעיף 3.3.18 של צו הארנונה, המאפשר תעריף מופחת של נכס המסווג כסטודיו לציירים ופסלים.

נוסחו של סעיף זה בצו הארנונה לשנת 2016 היה כדלהלן:  
"סטודיו של ציירים ופסלים:

בניין המשמש כסטודיו בלבד של ציירים ופסלים, ואינו משמש לתצוגה, מכירה או להוראת אומנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה, יחוייב בכל האזורים לפי התעריפים הבאים: "...".  
ואילו נוסחו של הסעיף בצו הארנונה לשנת 2017 הוא כדלהלן:  
"חדר עבודה של אמן יחוייב לפי טבלת התעריפים בסעיף זה בהתקיים כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

1. האמן עוסק בתחום הציור, הפיסול, הצילום, וידאו ארט בלבד.

2. המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו.

3. עבודת האמן הינה עצמאית שוטפת ויום יומיות.

4. יצירותיו אינן מהוות אמנות שימושית.

5. יצירותיו אינן מוכוונות או מוזמנות על ידי לקוח מסוים.

6. המקום אינו משמש לתצוגה, הוראת אומנות, מכירה או שימוש מסחרי כלשהו.

סיווג זה יינתן לאומן בגין נכס אחד בלבד"

19. נוסחו של הסעיף שונה בשנת 2017, באופן בו מחד נוספו תחומי עיסוק חדשים המזכים את העוסקים בהם בתעריף המופחת, ומאידך נוספו תנאים הצריכים להתקיים במצטבר על מנת לזכות בתעריף המופחת.

בתוך כך, נותרה דרישה משותפת לשתי השנים והיא כי הנכס לא ישמש לתצוגה, מכירה או הוראת האומנות.

נבחן איפוא תחילה את הדרישה המשותפת הזו.

20. טענת העורר שהמקום אינו משמש להוראת האומנות לא נסתרה ע"י המשיב. חוקר השומה אף העיד: "לא נתקלתי במקום באיפיונים של כיתת לימוד או סטודנטים".

21. לא נסתרה טענת העורר שהמקום אינו משמש למכירה או לשימוש מסחרי כלשהו. טענה זו אף מוצאת תימוכין בדו"ח הביקורת בו נאמר: "במקום לא נראה קופה רושמת", וחוקר השומה העיד: "לא ראיתי במקום פנקס חשבונות ולא פנקס הזמנות".

22. העורר טוען שהמקום אינו משמש לתצוגה של עבודותיו. לעומתו טוען המשיב כי הנכס משמש לתצוגה של עבודותיו של העורר, בנימוק שבדו"ח הביקורת נאמר: "במקום נראו: תצוגה של מיצגים הנמצאים בתוך שולחנות סגורים בזכוכית". לא הוברר מהם אותם "מיצגים" הנמצאים בשולחנות הזכוכית. חוקר השומה לא פירט במה דברים אמורים והעורר לא נשאל על כך כשהעיד בפנינו. בסיכומיו טען העורר שמדובר במיצגים הנמצאים לרוב בתהליך עבודה ונשמרים לשם השראה לאמן, או בשל החשש מפגיעה בהם. לבד מ"מיצגים" אלה המצויינים בדו"ח הביקורת, לא נאמר דבר על תצוגה של עבודות מוגמרות של העורר, לא בדו"ח הביקורת ולא בעדותו של חוקר השומה בפנינו. אנחנו סבורים כי את פתיחת דלת הנכס כשלעצמה על מנת לאפשר למבקרים לראות את האומן בעבודתו, לא ניתן להגדיר כ"תצוגה". בנסיבות אלה לא שוכנענו שהמקום משמש את העורר לתצוגה של עבודותיו.

23. כאמור עפ"י נוסח סעיף 3.3.18 של צו הארנונה לשנת 2016, על מנת לזכות בחיוב המופחת של סטודיו לציירים ופסלים, הנכס צריך לשמש לסטודיו בלבד של ציירים ופסלים ולא לתצוגה, מכירה או הוראת האומנות. עפ"י האמור לעיל שוכנענו כי הנכס אכן משמש כסטודיו בלבד של פסל והוא עומד בתנאי סעיף 3.3.18 של צו הארנונה לשנת 2016.

24. לצד הדרישה הזוהה בשני צווי הארנונה כאמור לעיל, נוספו לסעיף 3.3.18 של צו הארנונה לשנת 2017 תנאים נוספים הצריכים להתקיים במצטבר, ועלינו לבחון עתה האם הם מתקיימים בנכס דן בשנת 2017.

25. (1) האם האומן עוסק בתחום שהוגדר בצו  
שוכנענו שהעורר עוסק בנכס בתחום הפיסול, ובכך בלבד.  
(2) האם המקום משמש את האומן בלבד בעבודתו:  
העורר הצהיר שהמקום משמש אותו בלבד לעבודתו. עדותו לא נסתרה, והיא אף מוצאת תימוכין בדו"ח הביקורת ובעדות בוחן השומה לפיה מלבד העורר לא היו בנכס אנשים אחרים. כך גם לא צויין שנמצאו ראיות לכך שהנכס משמש אנשים אחרים מלבד העורר. טענת המשיב כי יש לראות את החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ כגוף נוסף העושה שימוש בנכס, אין לה כל אחיזה בעובדות והיא טענה מרחיקה לכת שאין לקבלה.

(3) האם עבודת האומן היא עצמאית ויום יומית

שוכנענו כי עבודת האומן היא עצמאית. העובדה שעל פי הסכם השכירות עליו להשאיר את דלת הנכס פתוחה לצורך צפיית מבקרים בתהליך היצור, אין בה משום פגיעה כלשהי בעבודתו האומנותית העצמאית. גם כאן אנו סבורים כי הפרשנות שמבקש המשיב ליתן לכך היא מרחיקת לכת.

עוד שוכנענו כי עבודתו היא שוטפת ויום יומית. העורר הצהיר שהוא מגיע לנכס מדי יום ביומו. טענת המשיב כי בביקורות שניסו לבצע בשעות הבוקר נמצא הנכס סגור, אינה מלמדת על כך שהוא לא נפתח בשעה מאוחרת יותר.

תימוכין לשימוש היום יומי של העורר בנכס אפשר למצוא בדו"ח הביקורת מ- 6.9.17 בו נאמר:

"הביקורת נערכה בתאריך 6.9.17. הגעתי למקום בסביבות השעה 09:30. הנכס נמצא סגור בעלת עסק סמוך מסרה כי אינה יודעת מי המחזיק – והוא מגיע בשעות שונות לרוב אחה"צ".

(4) האם יצירותיו מהוות אמנות שימושית

שוכנענו כי העורר הוא פסל, המפסל בחומרים שונים, ואין הוא עוסק עוד בצורפות, מקצוע שהוא עסק בו בעבר.

העובדה שהוא עסק בעבר בצורפות אין בה בהכרח כדי להצביע על השימוש הנוכחי שהוא עושה בנכס.

(5) יצירותיו אינן מכוונות ואינן מוזמנות ע"י לקוח מסוים

שוכנענו שהעורר יוצר יצירות עצמאיות, שניתן לרכוש אותן בגלריות בהן הן מוצגות, ואין הוא יוצר יצירות המוזמנות ע"י לקוח מסוים.

26. לא שוכנענו כי העובדה שהעורר לא הציג את חוזה השכירות שלו, יש בה כדי לפגוע בטיעונו לגבי השימוש שהוא עושה בנכס.

סיווג של הנכס נקבע עפ"י השימוש הנעשה בו ולא עפ"י תנאי חוזה השכירות שבין הבעלים לבין השוכר.

27. לאור המקובץ אנו מגיעים למסקנה כי דין הערר להתקבל וכי יש לסווג את הנכס הן לגבי שנת 2016 והן לגבי שנת 2017 עפ"י סעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5.12.2017.

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יח בכסלו תשעח  
06.12.2017  
מספר ערר : 140017477 / 12:56  
מספר ועדה: 11634

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררים: אבקה ג'ון קוובנה, אסנדו סינתיה בואטמה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הצדדים הגיעו להסכמה לפיה: העורר יקבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 1/8/15 עד ליום 26/9/15 ומיום 27/9/15 ועד ליום 26/10/15 יחויב העורר. הוועדה ממליצה להתחשב במצב הכלכלי של העורר וככל שניתן לפרוס את החוב למס' תשלומים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.12.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח בכסלו תשעח  
06.12.2017  
מספר ערר : 140017024 / 13:28  
מספר ועדה: 11634

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

**העורר/ת:**

חנניה אחינועם נעמי תעודת זהות 301538971  
חשבון לקוח: 10892073  
מספר חוזה: 781389  
כתובת הנכס: חיי אדם 6

חנניה אחינועם נעמי תעודת זהות 301538971  
חשבון לקוח: 10892074  
מספר חוזה: 781390  
כתובת הנכס: חיי אדם 6

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** חנניה אחינועם נעמי – אין נוכחות

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

**החלטה**

השעה כעת 13:30. הדיון קבוע לשעה 11:15. אין התייצבות מטעם העוררת על אף שיש בתיק מסירה כדיון. זו הפעם השנייה שהעוררת אינה טורחת להגיע לדיון ונדמה כי זנחה טענתיה על אף שאיננו נדרשים לכך גם לגופו של עניין בהתאם לדו"ח הביקורת שצורף ע"י המשיב ואין ממש בטענות העוררת.  
לאור האמור הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע היום בנוכחות ב"כ המשיב בלבד 06.12.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי



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

תאריך : יח בכסלו תשעח  
06.12.2017  
מספר ערר : 140017053 / 13:25  
מספר ועדה: 11634

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

פרלשטיין אלחנן שמשון תעודת זהות 058424094  
חשבון לקוח: 10885629  
מספר חוזה: 774407  
כתובת הנכס: אנדרסן 14

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** פרלשטיין אלחנן שמשון – אין נוכחות

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

**החלטה**

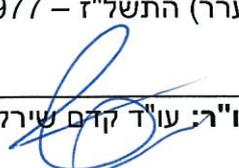
השעה 13:26. התיק קבוע לשעה 11:00. אין הופעה לעורר או מי מטעמו על אף שיש זימון כדין בתיק. זוהי הפעם השנייה שהעורר אינו טורח להופיע בפני הוועדה. לאור האמור נראה כי העורר זנח טענותיו על אף שאיננו נדרשים לכך נדמה כי גם לגופו של עניין ובהתאם לדו"ח הביקורת שצורף מטעם המשיב אין ממש בטענות העורר. לאור האמור לעיל הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.12.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ת.י. קשרים הפקות ויחסי ציבור בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

הערר דן שהוגש ביום 5.6.2016 עניינו בטענת העוררת כי יש לבטל את החיוב בארנונה של שטח ששימש בעבר ולא במועדים הרלוונטים לערר כשטח לצורכי המסעדה/בית קפה בהחזקתה מפאת היות השטח שבמחלוקת שטח מעבר חיצוני שאינו מקורה ואינו חלק ממבנה המסעדה. הנכס רשום כמחוזיק על ידי העוררת ברחוב הירקון 163 תל-אביב-יפו, ורשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000111192, ח-ן לקוח 10784454 בשטח של 165.70 מ"ר, המחויב בסיווג "בתי קפה ומסעדות" (להלן: "הנכס").

### דיון

1. כאמור, הערר הוגש בתאריך 5.6.2016 כנגד החלטת המשיב מיום 11.4.2016.
2. עיקר תשובת המשיב נסבה על דחיית הבקשה לביטול חיוב בגין שטח שולחנות וכסאות מאחר והנכס לטענת העוררת ריק וללא שימוש.
3. המשיב הודיע לעוררת כי הוא דוחה את ההשגה, בין היתר, מפאת היות השטח צמוד לנכס ונראו בו ספות, שולחנות וכסאות ובהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה יחוייב השטח ב-50% משטחו. (נפנה לסעיף 3 במכתב המשיב).
4. כתב תשובה לערר הוגש מטעם המשיב בתאריך 23.8.2016.
5. העוררת הגישה בקשות לדחיית מועדי הדיון מנימוקים שונים והוועדה דחתה מועדים אלה. נפנה להחלטת היו"ר מיום 15.12.2016; 9.1.2017; 27.2.2017.
6. בתאריך 27.4.2017 בדיון הוועדה בנוכחות הצדדים, הורינו על הגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת, תוך 30 יום; והמשיב תוך 30 יום לאחר קבלת תצהירי העוררת.

7. בתאריך 29.6.2017 ניתנה אורכה לב"כ העוררת להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה עד ליום 27.7.2017 כבקשתה.
8. בתאריך 2.8.2017 ניתנה החלטת הוועדה כתזכורת להגשת התצהירים תוך 30 יום נוספים ואם לא יוגשו אלה הערר ימחק מפאת חוסר מעש מצד העוררת.
9. עד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת.
10. על פניו נראה כי העוררת באמצעות באי כוחה למעשה זנחו את הערר ולא מצאו בו יותר עניין.
11. יוער כי חלף זמן ניכר ממועד הגשת הערר ולא נמצא כי העוררת צייתה להחלטות הוועדה ולאורכות שניתנו ברוחב לב והעוררת או מי מטעמה לא מצאו לנכון להגיש תצהיר וראיות מטעמה לשם הוכחת טענותיה עד עצם היום הזה.
12. **די באמור לעיל , כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העוררת.**
13. מיוזמתנו, עיינו בהחלטת המשיב מיום 11.4.2016 וכן בכתב התשובה לערר מטעמו מיום 23.8.2016 ולא מצאנו כי נפלה שגגה בהחלטתו. ההיפך הוא הנכון. ניתנו לעוררת הזדמנויות להמציא ראיות לוועדה על מנת שניתן לקבוע כי אולי יש ממש בטענותיה.
14. עוד יודגש מעיון בכתב התשובה לערר שהגיש המשיב על צרופותיו לרבות דו"חות ביקורת בנכס מהתאריכים 6.1.16 , 27.4.16 מהם לא עולה כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב.
15. ההחלטה מבוססת על סעיף 1.3.1 יי לצו הארנונה כפי שחוייבה העוררת הקובע באופן ברור כך: "שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה, יחויבו ב-50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2."
16. זאת ועוד. לא מצאנו פגם בסירוב המשיב להעניק פטור לנכס ריק בהסתמך על ממצאי הביקורת. [ראה: ע"ש 261/92 דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ. מנהל הארנונה, שצוטט ע"י ב"כ המשיב בסעיף 22 לכתב התשובה לערר.]
17. כך ברור כי הנטל להוכחת הטענות בערר מוטל על כתפי העוררת שבחרה לא להציג בפנינו כל ראיה.

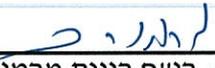
## סוף דבר

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

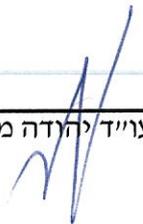
ניתן היום, 7.12.2017 בהעדר הצדדים.

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

  
חברה: רו"ח 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 : יט בכסלו תשעח  
07.12.2017  
מספר ערר : 140015164 / 07:52  
מספר ועדה: 11635

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סדזבקה משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק מבלי חיוב להוצאות העורר.

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: שרגא בלפוריה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ  
להלן: "התמח"ת".

החלטה

1. בישיבת יום 26.10.2017 הסכימו הצדדים להודיע לוועדה אם ברצונם להגיש סיכומי טענות לערר זה. ב"כ המשיב הודיעה ביום 1.11.2017 כי היא מוותרת על הגשת סיכומים בתיק זה. בהעדר קבלת עדכון מצד העורר לגבי סיכומיו כאמור בפרוטוקול מיום 26/10/17 אנו רואים את עדותה וראיותיה כסכומים.
2. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
3. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
4. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעורר זכויות קנייניות בחנות, בין זכות רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.
5. המשיב בתשובתו להשגה מיום 29.8.16 הודיע, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראו' לשימושי לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אתריה קיבל פטור נוסף לתקופה החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015 - לפיכך, החל מיום 1.1.2016, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330

לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

6. המשיב נסמך על אותה טענה והחל לחייב את העוררת בשיעור המזערי החל מיום 1.1.2016 [נפנה לסעיף 4 לתשובתו].

7. אין חולק כי המחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].

8. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע: **'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה'.**

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

10. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

11. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

יניכר 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.

12. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בתדילת 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.

13. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 3604 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בחן לקוח 10860957 נכס 2000133978 על שם העוררת.
- ב. הנכס נרכש ע"י המנוח אליהו שרגא ז"ל (בעלה של העוררת).

14. תיק מוצגים מטעם התמח"ת בקשר לחנות 3604 הוגש לוועדה ביום 29.12.2016 וכלל את:

- \* חוזה מכר חתום מיום 23 בספטמבר 1988 בינה לבין המנוח. (מוצג א').
- \* טופס 6 "אישור למסירת חנות" מיום 10.8.1993 – שאינו חתום ע"י הרוכש או נציגו המעמיד את הנכס לידי התמח"ת כ- "בנק השכרות". (מוצג ב').
- \* טופס קבלת החנות [טופס 5] מיום 10.8.1993 חתום ע"י הרוכש/המנוח, המעיד על קבלת החזקה בהחנות. בטופס נמצאת חתימת נציג מהתמח"ת מיום 16.8.93 המציין כי יש צורך בהפעלת מערכות מיזוג אוויר וחשמל בחנות. (מוצג ג').
- \* הסכם שכירות בין הרוכש/המנוח לתמח"ת מיום 16.7.1993 (טרם חתימת מוצג ג'). (מוצג ד').
- \* מכתב התמח"ת לרוכש/המנוח מיום 1.1.97 המודיע לו שלא ניתן לפטור אותו מתשלום דמי השתתפות בגין החנות. (מוצג ה').
- \* דרישת תשלום חיוב כדמי ניהול לחנות. (מוצג ו').

15. המשיב הגיש דו"ח ממצאי ביקורת מטעם חוקר מטעמו מיום 18.5.2014 (מוצג מש/1) בו נרשם במפורש: "בביקורת במקום נמצא כי מדובר בנכס במתחם הסגור ולא ניתן להיכנס, ישנו שער ברזל סגור".

16. חסימת הכניסה לחנות הנרכשת, מחזקת את טענות העוררת (אשת המנוח) ואנו נותנים אמון בדבריה.

17. כך נרשמו דברי העוררת בדיון יום 26.10.17: "אני מודיעה לוועדה כי מפתחות החנות בעלי לא קיבל אותם מעולם. בעלי נפטר בשנת 2012 ואז התחלתי לקבל חיובי ארנונה ע"ש בעלי

ז"ל...המתחם סגור כפי שמסרה המצהירה מטעם המשיב. אני שבה ואומרת שלא קבלנו מפתח מעולם לא השתמשנו בחנות ועד היום לא ניתן להשתמש בחנות והיא באזור סגור ואיננה בשליטתי לחלוטין. אני מפנה לביקורת המשיב במקום מיום 18.5.2014 מסומן מש/1 ובו רשום בממצאי הביקורת: בביקורת במקום נמצא כי מדובר בנכס במתחם הסגור ולא ניתן להיכנס, שער ברזל סגור".

18. ב"כ התמח"ת נסמכת על טופס 5- מוצג ג', שנחתם לאחר מועד חוזה השכירות מוצג ד'.

19. טופס 5 אינו משכנע אותנו כי הנכס נמסר לרוכש המקורי/המנוח, כשהוא תקין וראוי לשימוש, כפי שנרשמה בו הערה שמערכות המיזוג והחשמל טרם מופעלות. לא באה כל ראיה כי המערכות חוברו לנכס ולאחר מכן הושכרו לתמח"ת. ההיפך. חוזה השכירות נחתם קודם לחתימת טופס 5.

20. על פי טענת המשיב כעולה מכתב תשובתו לערר, החזקה נרשמה, בשעתו, על שם הרוכש שרגא אליהו ז"ל מכוח הודעה מחודש יולי 1999 מטעם התמח"ת, כפי שבוצע בתיקים השונים העוסקים באותו עניין. אין אנו מקבלים כי מסמך זה מהווה ראיה שהחזקה אמנם נמסרה לרוכש המקורי או ליורשיו וכי המשיב פעל כדין עת רשם אותם כמחזיקים בנכס ברישומיו.

21. רישומה של העוררת אצל המשיב נעשה ביום 1.8.2016 כמפורט בתצהיר רות דורון מטעם המשיב, בסעיף 6 לתצהירה.

22. מעדותה המשכנעת של העוררת אלמנתו של אליהו ז"ל, שלא נסתרה כלל וכלל, אנו מאמצים את טענותיה וקובעים כי החנות לא נמסרה לידיה, החזקה והשימוש מעולם לא היו בשליטתה, והמשיב עצמו בדו"ח מציין כי הנכס סגור ומסוגר ואין אליו כל גישה.

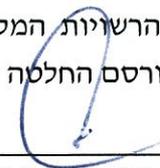
23. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 7 בדצמבר 2017, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: דניאל מאיר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית חיוב העורר בדירה שסווגה בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש". הנכס בענייננו מצוי ברחוב אחד העם 87 בתל-אביב-יפו, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000140860, ח-ן לקוח 10403910 בשטח 67 מ"ר להלן: "הנכס". אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי העורר מחזיק בדירה נוספת באותה כתובת, דירת חדר בקומה הרביעית בסיווג מגורים ושטחה הוא 17 מ"ר. [רשומה בספרי המשיב כנכס 2000140880, ח-ן לקוח מספר 10014664], זו אינה בערר שלפנינו. יוער על אתר כי סברנו שהיה מקום להסדיר את המחלוקת, מתוך לכתלי הוועדה, לשם כך אף ניתנה אורכה בת 10 ימים, בישיבת יום 19.10.2017 לבירור עמדת המשיב. המשיב הגיש לוועדה הודעה ביום 30.10.2017 בה פירט התנגדותו. העורר מטעמו הגיש לנו עמדתו בתגובה לעמדת המשיב ביום 14.11.2017.

דיון ומסקנות

1. בישיבת יום 19.10.2017 נרשמו דברי העורר כך: "אני מצהיר בשבועה בפני הוועדה לאחר שהוזהרתי לומר אך ורק את האמת: אני עושה שימוש באופן שוטף יום יומי בשתי היחידות שנמצאות באותו בניין. את השינה והרחצה אני מבצע בדירה העליונה ששטחה 17 מ"ר ואת הבילוי היום יומי וחלק מהפעילות היומית שלי אני עושה בדירה התחתונה. אני חי בגפי והצריכה שלי של מים וחשמל היא מינימלית. בשתי הדירות יש לי פס אינטרנט אחד משותף לשתי הדירות".
2. העורר השיב לשאלות ב"כ המשיב כך: "יש לי מקרר שהוא מנותק מחשמל ואני לא משתמש בו בנכס נשוא הערר. יש לי שם ארון בגדים. אני לא מבצע שום כביסה לא בדירה נשוא הערר ולא בדירה מעליה. את הכביסה אני עושה במקום אחר".
3. לא מצאנו תימוכין לטענת המשיב כמפורט בסעיף 4.2 ו-4.4 להודעתו מיום 30.10.17.

4. תשובת העורר לשאלות ב"כ המשיב מפורטת בדיון יום 19.10.2017 ולא רשום שם כי העורר העיד ונשאל על הכנת מזון וארוחות או שבדירת החדר מבצע שם כביסה. נטען כי הכביסה אינה לא בנכס נשוא הערר ולא בחדר בקומה הרביעית.
5. תשובת המשיב עליה נסב הערר היא מיום 18.5.2017 – על פי החותמת, נשלחה לת.ד. של העורר ביום 23.5.2017.
6. תשובת מנהל הארנונה לחיוב העורר בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" היא בהתאם להוראת השעה לתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) התשס"ז - 2007 ונסמכת על נתוני צריכת המים שנמדדה בין התאריכים 1.12.14 ועד ל- 30.11.15.
7. אין חולק כי חיוב העורר בוצע בנכס נשוא הערר בהסתמך על צו הארנונה בסעיף 1.1.1 ד' הקובע כך : "דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שניים עשר החודשים שקדמו ל- 1/12/2015 תחויב ב- 223.58 ₪ למ"ר בכל האזורים."
8. כתב התשובה לערר מטעם המשיב שהוגש לוועדה ביום 13.8.2017 בסעיף 6 בו חוזר על הקביעות הנ"ל.
9. אין חולק כי מכתבו של המשיב מיום 18.5.2017 מפנה את העורר להגיש ערר על תשובתו.
10. סוגיית השימוש כמגורים ואופייה בהינתן לאמור בסעיף בצו הארנונה, מצויה בסמכות ועדת הערר כעולה מסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 – השימוש בנכס כלולה באחת מטענות העורר שיש לדון בה.
11. לאחר עיון במסמכי התיק לרבות עדות העורר בפנינו מצאנו לקבל את הערר ולבטל את החלטת המשיב לסווג את הנכס בסיווג שקבע "מבנה מגורים שאינו בשימוש", ולחייב את הנכס כדירת מגורים.
12. לא מצאנו בנסיבות הקונקרטיות של ערר זה, וסגנון חייו של העורר בדירה נשוא הערר: מגורים בגפו, ללא בישול וכביסה, ללא צריכה רגילה של מים, השינה בחדר בקומה העליונה, ופעילות אחרת בקומות מתחת, שיש לשלול את הצהרתו כי משתמש מידי יום ביומו בשתי הדירות. אין לשכוח כי מדובר בדירה (ספק דירה) בשטח 17 מ"ר, ובדירה נשוא הערר באותה כתובת אף היא אינה רחבת ידיים.
13. לבוא ולקבוע כפי שעשה המשיב שאין בה שימוש לאור צריכת המים, ולהתעלם מנתוני היסוד בסגנון החיים של העורר, אינה מספקת בענייננו.

14. אין לנו צורך לקבוע שהדירה אינה מרכז חייו של העורר, אין בה משק בית מסודר ורגיל, שכן הסברו של העורר משכנע אותנו שהשימוש שהוא עושה בדירה, סגנון חייו האישי, אינו מצריך הוכחה לעניין דירת מגורים רגילה ומאפייניה.

15. כך שהנימוקים שהובאו בפנינו בתגובת המשיב מיום 30.10.17 אין בהם כדי לשלול את קביעת המשיב שאכן מדובר במבנה למגורים – אך השיעור הגבוה בחיוב הארנונה נעוץ בעובדה הנוספת שהיא במחלוקת "שאינו בשימוש".

16. מסקנתנו שאין להשית על העורר את השיעור הגבוה בתשלום הארנונה - החל על 'דירת רפאים'.

17. הרציונל שעמד בבסיסה של הוראת סעיף 1.1 די' לצו הארנונה, להגדיל את מספר דירות המגורים בשוק, ידוע לכל, בין אם יש כאלה המסכימים או חולקים על המטרה שלשמה חוקקה. לא ידוע לנו אם כוונת המחוקק לכלול את הוראת השעה גם לשנת המס 2018 או שעומדים לבטלה.

18. עדותו של העורר בפנינו מספקת כדי לתאר את סגנון חייו האישי. עובדת הלינה, רחצה בדירה העליונה, אינה משמיטה את הפעילות האחרת שלו בנכס נשוא הערר, הגם ששם אינו לן ואינו מתרחץ או מבשל.

19. לו סובר המשיב שאין לסווג את הדירה נשוא הערר בסיווג דירת מגורים, יתכבד ויבדוק בשנית השימושים בפועל, ואין לנו צורך להכריע האם עושה העורר שם תרגילי יוגה או התעמלות-פיזיותרפיה רפואית לאור מצבו.

20. לא מצאנו להתייחס לטענות העורר כעולה מסעיף 4 להודעתו מיום 15.11.2017 משום שלא קבענו לקיים דיון הוכחות וחקירה על עמדות הצדדים בפנינו.

21. לא מצאנו לקבוע בערר זה, האם פעל המשיב בתום לב ועל פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה של הפעלת הכוח הטמון בהליכי גבייה על פי פקודת המסים (גביה) והטלת עיקול בבנק של העורר.

22. מבלי לקבוע מסמרות, שכן אין אנו יודעים על מה הוטל העיקול, נראה על פני הדברים, כי הטלת העיקול בחשבון העורר מתאריך 2.7.17 נעשתה במהירות בהינתן הדעת לחותמת מישגור תשובת המשיב מתאריך 23.5.2017 {ככול שיש קשר בין ערר זה לעיקול}.

23. בכל אופן לאור התוצאה אליה הגענו, יש להתאים את החיובים, ובמקרה של עיקול ומימושו, מן הראוי להתחשב עם העורר, מבלי להפנותו לערכאות המוסמכות לטפל בסוגיה זו.

24. לא הטלנו ספק בדברי העורר שצוטטו ברישא להחלטתנו, והסבריו על צריכת המים המועטה  
בנכס. מכל מקום עדותו לא נסתרה בפנינו בחקירתו.

25. הפרשנות הראויה ל'דירת רפאים' והרציונל שעמד בעת חקיקתו של הסעיף, לדעתנו אינה  
חלה במקרה הקונקרטי שלפנינו, בהינתן הדעת להיות העורר חי בגפו בנכס, ושימוש הן  
בחדר בקומה העליונה והן בדירה נשוא הערר.

#### סוף דבר.

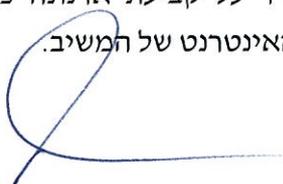
הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 7 בדצמבר 2017, בהעדר הצדדים.

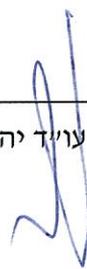
---

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בכסלו תשעח  
07.12.2017  
מספר ערר : 140017484 / 13:03  
מספר ועדה: 11635

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: אסרק יזמות ובנייה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

---

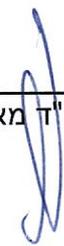
**החלטה**

בשלב זה ולאור המלצת הוועדה מבוקש למחוק את הערר ללא חיוב בהוצאות. המשיב יחייב בארנונה מחצית מהתקופה שבמחלוקת והמחצית השנייה תהנה מפטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות נוסח חדש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.12.2017.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

**העוררת: עמותת לפיד גדעון**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי ה"ההשגה" נשוא הערר המתייחסת לשנת המס 2016 אינה השגה כלל וכלל מהטעם שהוגשה באיחור ולפיכך הפכה שומת מס שנת 2016 שנשלחה לעוררת לחלוטה. לטענת המשיב מאחר והעוררת לא הגישה השגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת השגה ומאחר ופנייתה לראשונה למנהל הארנונה נעשתה ביום 23.8.2016 דין הערר ככל שהוא מתייחס לשנת המס 2016 להידחות על הסף.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בתשובתו להשגה ובבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר.

בעת הדיון המקדמי ביום 03.4.2017 התעוררה מחלוקת בין הצדדים בשאלת זכותו של המשיב להעלות את הטענה המקדמית במסגרת הדיונים בערר לאור הסכמה דיונית אליה הגיעו הצדדים במסגרת עת"מ 59569-08-16.

במסגרת החלטתנו מיום 3.4.2017 הורינו לצדדים להביא בפנינו ראיות נוספות ביחס להסכמה הדיונית ולמשא ומתן שנוהל בין הצדדים עובר להסכמה הדיונית הזו בכדי לבחון את טענת העוררת אלא שלאחר שהמשיב הגיש ביום 4.4.2017 את חלופת האימיליים שקדמה להסכמה הדיונית בין הצדדים הודיעה העוררת בהודעתה מיום 25.6.2017 כי היא חוזרת בה מהטענות כי המשיב אינו רשאי להעלות טענות מקדמיות בפני ועדת הערר.

נאמר רק כי נכון עשתה העוררת כאשר החליטה לשוב בה מטענותיה אלה.

לגופו של האיחור הנטען על ידי המשיב בהגשת ההשגה טוענת העוררת כי שומת הארנונה לשנת 2016 הגיעה לידיה לראשונה במהלך חודש מאי 2016 וזאת במסגרת קבלת דרישות תשלום מכוח סעיף 4 לפקודת המיסים (גבייה) (נספח ז' להודעת העוררת מיום 22.6.2017) וכי השגתה הוגשה במסגרת 90 הימים העומדים לנישום ממועד קבלת דרישת התשלום על פי פקודת המיסים גבייה, היא לטענת העוררת השומה הראשונה שקיבלה.

בסיכומיה, העוררת שבה על הטענה כי לא קיבלה חשבון ארנונה מסודר מעיריית תל אביב עבור שנת 2016.

**עוד טוענת העוררת כי גם אם איחרה בהגשת ההשגה "עדיין לא יעלה על הדעת שמרשתנו שזכאית לפטור מלא על פי דין תשלם את כל הסכום המבוקש על ידי הרשות רק בשל פגם פרוצדוראלי".**

העוררת מפנה בסיכומיה לפסקי דין הקובעים כי הפרוצדורה אינה מיטת סדום וכי על בית המשפט להרשות תיקון פרוצדוראלי בנדיבות ורוחב לב או לחילופין על בית המשפט לאשר סטייה מכללי הפרוצדורה בנסיבות מתאימות.

המשיב מפנה לכך כי הטענה ביחס לכך שהעוררת לא קיבלה הודעת תשלום קודם לדרישה על פי פקודת המיסים גבייה לא עלתה במהלך הדיון המקדמי וכי טענה זו "נולדה" לאחר שהעוררת חזרה בה מהעמדה לפיה המשיב אינו רשאי להעלות טענה מקדמית בדבר האיחור בהגשת ההשגה.

במבוא לתשובת המשיב לפניית העוררת מיום 21.8.2016 נכתב כך:

**"בראשית הדברים יוסבר כי פנייתך אינה מהווה השגה. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976, קובע רשימה של עילות אשר לגביה רשאי נישום להגיש השגה בפני מנהל הארנונה בתוך 90 יום מקבלת הודעת התשלום. מי שלא הגיש השגה למנהל הארנונה במועד החמיץ את ההזדמנות שניתנה לו לתקיפת שומה זו..."**

עוד מפנה המשיב לכך שהדרישה אותה קיבלה העוררת לתשלום על פי פקודת המיסים גבייה נשלחה לאותה הכתובת אליה נשלחה שומת הארנונה לשנת 2016 (שובר התשלום שנשלח לעוררת ביום 18.12.2015).

למעשה אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים באשר למועדים בהם הוגשה ה"השגה" עליה מצביעה העוררת כהשגה ולגביה טוען המשיב כי אין לראות בה השגה.

### **פניית העוררת נתקבלה אצל המשיב ביום 23.8.2016**

נקדים ונאמר כי אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

כבר בראשית הדברים נציין כי לא מצאנו בטיעוני העוררת עובדות או אסמכתאות שישונו את שנפסק בנושאים דומים בעבר.

העוררת לא פירטה, לא בכתב הערר כמו גם לא בדיון, נימוקים המסבירים את האיחור הניכר בפנייה למשיב בעניין שומת שנת 2016.

העובדה כי בין העוררת לבין המשיב נחתם הסכם פשרה שתוקפו פג בשלהי שנת 2015 רק עומדת לחובתה של העוררת אשר ידעה כי ההסכמה בין המשיב לבין העוררת מוגבלת בזמן וכי המשיב יכול מבחינת ההסכמה בין הצדדים להנפיק שומה חדשה לשנת המס 2016.

העוררת לא הסבירה איך ומדוע קרה שלאותה הכתובת אליה נשלחו גם הודעת התשלום השנתית וגם דרישת התשלום נספח ז' להודעתה, המסמך השני התקבלו המסמך הראשון לא התקבל.

אין בפני מנהל הארנונה ו/או הועדה בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה ו/או אין בפני הועדה נימוקים או נסיבות מיוחדות המצדיקים סטייה מהכלל (כמצוות פסקי הדין אליהם הפנתה העוררת) במקרה זה.

קבלת טענת העוררת תביא לפגיעה בלתי מוצדקת בקופה הציבורית ותושבי תל אביב. כמעט מיותר לציין כי חזקת התקינות חלה במקרה זה על פעולותיה של הרשות ותזקה זו לא נסתרה על ידי העוררת.

המחוקק קבע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 דרך ברורה וסד זמנים קבוע להגשת השגה. בהיעדר השגה הופכת השומה לחלוטה וסופית ולא ניתן להשיג עליה.

**בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב**, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

המקרה שבפנינו אינו נוגע להקפדה דווקנית על הוראות הפרוצדורה, גם בנסיבות דנן בהן מבקשת העוררת פטור מלא מחיובי ארנונה, אלא מהווה עניין מהותי הקשור בתכנון תקציב העירייה ובהקפדה על ההוראות שנקבעו בחוק לבחינת השגותיהם של הנישומים בראשיתה של כל שנת מס.

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

אשר על כן אנו דוחים את הערר על הסף.

משלא נתבקשנו לעשות כך – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.12.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140016765

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

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

העוררת: יובל סיגלר תקשורת בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטתו של מנהל הארנונה לדחות השגה שהגישה בגין נכס בו היא מתזיקה ברחוב קויפמן 6 בתל אביב.

בערר מבקשת העוררת לשנות סיווג הנכס לסיווג תעשייה ומלאכה.

העוררת מפרטת בכתב הערר את ההחלטות הקודמות וההליכים שהתנהלו בינה לבין המשיב במסגרת ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים בעניין טענתה החוזרת כי יש לסווג את פעילותה בנכס (או בנכס קודם שהחזיקה) בסיווג מלאכה ותעשייה.

העוררת אף מפנה להחלטתו של המותב הנוכחי מיום 22.2.2016 אשר דחה את הערר שהגישה.

בכתב התשובה לערר הדגיש המשיב כי על החלטתה זו של ועדת הערר הגישה העוררת ערעור מנהלי אשר נדחה בפסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 16-05-30599 מיום 3.1.2017.

המשיב העלה בכתב התשובה טענה מקדמית לפיה לאור העובדה שאין שינוי במצב העובדתי או המשפטי הרי שקיים בעניין הערר נשוא החלטתו זו מעשה בית דין ודין הערר לפיכך להידחות על הסף.

בדיון המקדמי ביום 7.8.2017 טען ב"כ העוררת כי לא קיים מעשה בית דין במקרה שבפנינו שכן חל שינוי משפטי וגם עובדתי הואיל והעוררת שינתה את אופי השימוש במושכר.

בסיכומיה טוענת העוררת כי פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"מ 1675/15 ברודקאסט וידאו נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (להלן "ברודקאסט") משנה את המצב המשפטי החל על המחלוקת נשוא הערר שבפנינו וכי ועדת הערר בהחלטתה מיום 22.2.2016 או בית המשפט שדן בערעור המנהלי על החלטה זו ונתן החלטתו ביום 3.1.2017 לא התייחסו להלכת ברודקאסט הנ"ל.

צודקת העוררת כי בפסק דינו של בית המשפט מיום 3.1.2017 שדחה את ערעורה של העוררת על החלטתה הקודמת של ועדת הערר אין אזכור לעניין הלכת ברודקסט הנ"ל על אף שבאותו מועד כבר ניתנה החלטתו של בית המשפט העליון בעניין ברודקאסט הנ"ל.

יהיה עלינו להחליט האם יש בכך משום תמיכה בטענת העוררת כי חל שינוי משפטי מאז החלטותיהם הקודמות של ועדת הערר ובית המשפט ואם אכן חל שינוי כזה האם הוא רלבנטי לשימוש אותו העוררת עושה בנכס.

נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 22.6.2016 אשר ערעור עליה לבית המשפט לערעורים מנהליים נדחה כאמור ביום 3.1.17.

בסיכומי הטענות שהגישה העוררת ביום 3.9.2017 זנחה למעשה העוררת את טענתה כפי שהעלתה בדיון המקדמי לפיה חל שינוי עובדתי בשימוש בנכס.

העוררת לא הצביעה על שינוי כלשהו בין השימוש הנעשה לשיטתה כעת בנכס לעומת השימוש שנעשה על ידה עובר למתן החלטותיהם הקודמות של ועדת הערר ובית המשפט אליו הגישה העוררת ערעור על החלטת ועדת הערר.

תחת דיון בשינוי העובדתי כפי שהיא טענה, מפנה העוררת לסעיפים בכתב התשובה של המשיב לערר מהם עולה לטענתה כי המשיב מכיר בכך שבחלק מהנכס נעשה שימוש שניתן לאפיינו כשימוש לפוסט פרודקשיין ובעקבות כך להלכה המחייבת במקרים אלה לראות בנכס נכס רב תכליתי ולהכיר בחלקים ממנו כחלקים שיש לסווגם לשימוש למלאכה ותעשייה.

לא מיותר לציין כי איננו שותפים למסקנתה של העוררת כי העולה מכתב התשובה מהווה הודאה של המשיב כי בחלק מהנכס נעשה שימוש שניתן לסווגו כפוסט פרודקשיין. המשיב מתייחס לטענות העוררת ומסביר מדוע לא ניתן לעשות, לאור השימוש העיקרי בנכס, את כלל פעילות העוררת בסיווג מלאכה ותעשייה.

באשר לשינוי המשפטי הנטען על יד העוררת, לאחר שעיינו בהשגת העוררת, כתב הערר ובהחלטת בית המשפט מיום 3.1.2017 הגענו למסקנה כי דין טענתה זו של העוררת להידחות.

ראשית, יש להדגיש כי בפני בית המשפט, בעת שנתן החלטתו הדוחה את הערעור המנהלי של העוררת עמדה גם הלכת ברודקאסט. חזקה על העוררת שלו חשבה כי הלכת ברודקאסט חלה על השימוש שהיא עושה בנכס הייתה מעלה זאת בפני בית המשפט במסגרת הערעור המנהלי שנדחה כאמור.

שנית יצוין כי העוררת לא מצליחה לקשור בטענותיה בין השינוי המשפטי כטענתה לבין השימוש שהיא עושה בנכס.

העוררת בעצמה מפנה לכך שאת סיווג פעילותה בנכס במסגרת פעילות פוסט פרודקשיין יש לשקול במסגרת טענה חלופית(ראה סעיפים 46-40) לכתב הערר.

ביתר סעיפי הערר חוזרת למעשה העוררת על כל טענותיה כפי שכבר נדונו בפני ועדת הערר ובית המשפט בעניין סיווג הנכס כפעילות ייצורית תוך התמודדות עם טענות שכבר נדונו בעניין הלכת "עם עובד" והמבחנים להכרה בפעילות כפעילות ייצורית.

למקרא כתב הערר מתקבל הרושם כי למעשה מבקשת העוררת להעביר תחת ביקורתה של ועדת הערר לא רק את החלטתה הקודמת של ועדת הערר כי אם גם את החלטתו הברורה והחד משמעית של בית המשפט לערעורים שקבע כי דין הערעור להידחות תוך שהוא מנמק בין השאר כדלקמן:

**"הלכת עם עובד על הקביעות העובדתיות שבה תואמת את ענייננו ותואמת גם את מסקנות בית המשפט בפס"ד תכלת תקשורת שניתן לאחרונה. גם שם נידונה פעילותו של נכס בו מתבצעת פעילות של הוצאה לאור של כתבי עט שונים ואשר סווג לצרכי ארנונה בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים שירותים ומסחר" בית המשפט קבע כי אין לשנות מסיווג זה"**

בסה"כ מונחת בפנינו בקשתו המנומקת של המשיב המתבססת על הכרעה קודמת מפורטת ועובדתית של ועדת הערר אשר נבחנה בעיניו הביקורתיות של בית המשפט לעניינים מנהליים וקיבלה הלכה למעשה את הגושפנקא של ערכאת הערעור עת נדחה ערעורה של העוררת.

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

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

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

ראה לעניין זה :

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

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

ע"א 823.08 חזן נ' רשות המיסים

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

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

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

לא זו אף זו החלטת ועדת הערר עברה תחת עינו הביקורתית של בית המשפט לערעורים אשר מצא כי לא נפל כל פגם בהחלטת ועדת הערר.

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

בנסיבות אלה דין הערר להידחות על הסף.

בשים לב להתנהלות העוררת לאורך השנים ופנייתה שוב ושוב למשיב ו/או לבתי המשפט באותן פלוגתאות יש מקום להסתייג מהתנהלותה.

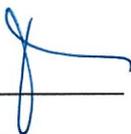
מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות על הסף.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.12.2017.

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

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

  
\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
\_\_\_\_\_

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140015679

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: ט.ר. אלקטרו סטריאו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב ריב"ל 12 תל אביב.

לטענת העוררת היא עושה שימוש בנכס למעבדת תיקונים של מערכות סטריאו, מגברים ומוצרי חשמל שונים.

עוד טוענת העוררת כי נכס קודם בו עשתה שימוש זהה לחלוטין לשימוש נשוא ערר זה סווג על ידי המשיב בסיווג "מלאכה ותעשייה".

עוד ביקשה העוררת ליתן לה פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין שיפוצים שערכה בנכס בין 1.3.16 – 7.5.16 וזאת על אף שההודעה על השיפוץ נמסרה לאחר סיום העבודות בנכס.

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת בטענה כי הנכס משמש לאחסנה של מוצרי אלקטרוניקה חדשים אשר לעיתים מופצים מהנכס ללקוחות העוררת ולעיתים מופצים מהנכס עצמו וכי רק בחלק מהנכס (נכס מספר 2000172942) ניתנים שירותי תיקון ללקוחות למכשירי אלקטרוניקה.

עוד טען המשיב בתשובתו הדוחה את ההשגה כי בנכסים לא נעשית פעולה לעניין מלאכה ותעשייה או פעולה ייצורית.

לעניין בקשת העוררת לפטור על פי סעיף 330 טען המשיב כי מאחר ולא נמסרה הודעה בכתב במועד לא ניתן לאשר את בקשת העוררת.

המשיב נעתר לבקשת העוררת לאיחוד נכסים כך שהאבחנה הנזכרת בראשית תשובתו בוטלה והנכס כולו בשטח 241.54 מ"ר נרשם כעת תחת מספר נכס 2000172987.

העוררת טוענת כי מאחר והמשיב קיבל עמדתה ואיחד את הנכסים לנכס אחד ומאחר ואין מחלוקת כי בחלק מהנכס משתמשת העוררת לתיקון מכשירי אלקטרוניקה, הרי שהעובדה כי בחלקו האחר של הנכס מאוחסנים מוצרים חדשים או חלקי חילוף אינה מבטלת את ההכרה הראויה בו כנכס אשר בכולו מתבצע שימוש למלאכה ותעשייה.

התיק נקבע לשמיעת הוכחות והצדדים הביאו את ראיותיהם בדרך של הגשת תצהירי עדות ראשית.

עד העוררת בר בן יהושע העיד כי משרדי העוררת נמצאים בנכס אחר וכי הנכס הזה משמש את העוררת כמעבדה לתיקון מערכות סטריאו ולהפקות ואירועים ותיקון טלוויזיות. עד העוררת הסביר כי בהתאם יש צורך במדפי אחסון רבים בנכס המשמשים את המעבדה לאחסון הציוד מעת קליטתו במעבדה ועד למסירתו ללקוח.

עד העוררת הפנה לכך כי בשטח של 78.61 מ"ר בתשריט המסומן כמעבדה מבצעת העוררת תיקונים ואילו בשטח של 40.37 מ"ר המסומן כמחסן מעבדה משתמשת העוררת לאחסון ציוד שעובר במעבדה "היינו ציוד שנמסר לתיקון או ממתין לתיקון בשל המתנה לרכיבים..."

בשטח של 122.16 מ"ר המסומן בתשריט שצורף כנספח ג' לתצהיר עד העוררת כ"מחסן חדשים מעבדה מפוזר" הסביר עד העוררת כי יש "אחסון הן של ציוד תקול או מתוקן אשר עובד במעבדה והן של מוצרים חדשים וארוזים..."

בחלק זה של תצהירו סותר למעשה עד העוררת את שאמר בראשית תצהירו עת הסביר כי בשל הגודל הפיזי של הציוד המתוקן במעבדה יש צורך במדפי אחסון רבים המשמשים את המעבדה לאחסון הציוד מקליטתו ועד למסירתו ללקוח.

באבחנה הזו בין חלקי הנכס השונים המשמשים לאחסנה מתמקדת למעשה המחלוקת בין העוררת למשיב.

האם העוררת משתמשת בנכס למעבדת תיקונים בלבד (כפי שעשתה בנכס הקודם) והאם הגדילה את שטח הנכס לאור הצורך באחסון הציוד המגיע למעבדה או שמא הגדלת שטח הנכס ושטחי האחסון הנוספים משמשים את העוררת במסגרת שיווק והפצה של מוצרים חדשים.

ואם אכן קיימת אבחנה שכזו, על פי מה יש לקבוע את סיווגו של הנכס כולו. איזהו העיקר ההולך אחר הטפל או שמא ניתן לחלק את הנכס על פי שימושים שונים הנעשים בו ?

הנה עוד יתברר בהמשך כי הבקשה של העוררת לאחד את הנכסים לכדי נכס אחד פועלת לרעתה.

בחקירתו הנגדית הסביר עד העוררת כי המחסן כולל בין השאר מוצרים חדשים "למקרה חרום כתחליף זמני או אספקה מיידית."

בחקירתו החוזרת הבהיר עד העוררת כי מכירת מוצרים חדשים ככל שהיא מתבצעת בנכס הינה בהיקף אפסי.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אריאל שרעבי אשר ערך ביום 21.6.16 ביקורת בנכס.

דוח ממצאי הביקורת מיום 21.6.2016 מתאר מפי הלקוח אבחנה בין שני חלקי הנכס (טרם איחודו לנכס אחד) (בשטח של 162.53 מ"ר) המשמש לאחסנת מכשירי אלקטרוניקה, במקום יש מחסנאי והציוד מועבר ללקוחות העוררת על ידי שליחים חיצוניים או באיסוף עצמי.

בחלק השני (בשטח של 78.61 מ"ר) משמש הנכס למעבדת תיקונים.

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות ובחקירתו הנגדית נשאל עד המשיב על התמונות והשיב:

**"למיטב זכרוני היו רק מוצרים חדשים על המדף. אני מפנה לתמונות שרואים בהם מוצרים חדשים. תמונה מ/1, מ/2 ומ/3. מדובר בוודאות במוצרים חדשים. לגבי מ/4 איני יודע לומר שאלו מוצרים חדשים. רוב המוצרים שנראו במקום הם מכשירים חדשים. יכול להיות שיש מכשירים פתוחים, אני לא עובר ארגז ארגז..."**

בסיכומי טענות העוררת מבקשת העוררת להסביר את השימוש בעיקר בנכס המאוחד לאחסנה ואת חלקו המשמש לאחסנה בו נמצאו מוצרים חדשים היא מסבירה כך:

**"שטח בגודל של 122.16 מ"ר משמש הן לאחסון של ציוד תקול לתיקון במעבדה וציוד מתוקן הממתין לאיסוף הלקוח והן אחסון מוצרים חדשים וארוזים אשר משמשים את העוררת בחלקם להחלפת מוצר ללקוח. לעיתים מאוחסן בחלק משטח המחסן ציוד אשר משמש את משרדי העוררת אשר הינה גם חברת ייבוא, שיווק והפצה של ציוד אלקטרוניקה בידורית..."**

המשיב שב בסיכומיו על עמדתו לפיה בנכס הקודם נצפתה פעילות מלאכה בלבד ואילו בנכס הזה נראתה אחסנה של מכשירי אלקטרוניקה חדשים ואף נעשה בחלק מהשטח שימוש משרדי.

המשיב טוען כי הפצת המוצרים ללקוחות העוררת נעשית ישירות מהנכס וכי אין לראות במוצרים החדשים חלק מתהליך תיקון המוצרים או חלק מהעיסוק בנכס כבית מלאכה.

המשיב עומד על כך שאין מדובר בפעילות שיש לסווגה בסיווג תעשייה ומלאכה שכן הוכח שבנכס לא מתבצעת פעילות ייצורית וכי לא ניתן להתעלם בנסיבות אלה מתיאור עיסוקה ואופייה של העוררת כפי שעולה מאתר האינטרנט שלה.

לטענת המשיב החלק בו עוסקת העוררת במלאכת יד בנכס שולי, ביתר הנכס נעשית פעילות של מתן שירותי תיקון או הפצה או אחסנה או שיווק ובוודאי שאין לסווג את כלל הנכס בסיווג מלאכה אשר נעדר במקרה זה את המרכיב הסוציאלי הנדרש, כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון בפרשת מישל מרסייה, שכן אין השימוש בנכס זה דומה לשימוש כדוגמת מספרה או מתפרה.

עוד מפנה המשיב לפסק הדין בעניין אליהו זהר.

בשורה תחתונה טוען המשיב כי אין מדובר ב"בית מלאכה קלאסי" המשרת את השכונה הקרובה וכי עיקר השימוש בנכס הינו לאחסנה והפצת מוצרים.

ב"כ העוררת מתקומם על כך שהמשיב עוסק בשאלה האם בנכס מתבצעת פעילות ייצורית בשעה שהסיווג המתבקש מתייחס לבית מלאכה. נדמה כי הצדק עם ב"כ העוררת בעניין זה אלא שאין זה רלבנטי להכרעה העומדת בפנינו.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, התרשמנו מעדות עד העוררת, עד המשיב, עיינו בדוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס וקראנו את סיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

הגענו למסקנה מהראיות שהובאו בפנינו כי עיקר הנכס אינו משמש כבית מלאכה והעוררת לא הניחה תשתית ראייתית המוכיחה אחרת.

המשיב הרים את הנטל המוטל עליו להראות כי חל שינוי עובדתי בשימוש ובהיקף השימוש בין הנכס הקודם בו זכתה העוררת לסיווג מלאכה ותעשייה לעומת השימוש בנכס זה.

הגענו למסקנה כי דוח ממצאי הביקורת נותן תמונה עובדתית על פיה בחלק העיקרי של הנכס לא מתבצעת פעילות למלאכה כי אם לאחסנה ואילו עדות עד המשיב, עדות עד העוררת ואף הנטען על ידי העוררת בסיכומיה מעלה תהיות באשר לאופי המוצרים המאוחסנים והשימוש בנכס לאחסנה.

לא השתכנענו כי המוצרים החדשים מהווים חלק מתהליך הייצור ו/או המלאכה. התרשמנו כי מדובר במוצרים חדשים שהעוררת משווקת אותם מהנכס.

העוררת עוסקת במלאכת כפיים, היא מתקנת מערכות הגברה ותאורה באמצעות כלי העבודה והמכשירים המתוארים בדוח ממצאי הביקורת של המשיב אולם רק בחלק קטן מהנכס ויכול להיות שאיננו הייתה מתקבלת בקשתה לאחד את חלקי הנכס היינו מורים על קבלת הערר באופן חלקי.

אנו מציעים לעוררת לשוב ולשקול את בקשתה זו ולפנות למשיב בבקשה לחלק את הנכס על פי השימושים בו מבחינת סיווגו, שכן אין מחלוקת כי הנכס היה מחולק בעבר לצרכי ארנונה.

מהממצאים שהובאו בפנינו לא מצאנו כי עיקר הפעילות בנכס הינה כבית מלאכה.

הערר בנושא סיווג הנכס לתעשייה ומלאכה נדחה.

באשר לבקשת העוררת לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות:

העוררת טוענת כי אין לדחות את בקשתה לפטור על אף שלא הגישה הודעה למשיב במועד שכן המשיב ידע ו/או היה צריך לדעת על מצב הנכס ולפיכך יש לחרוג מהכלל במקרה זה.

העוררת מפנה לדו"ח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 13.3.2016 ולחשבונית שצורפה לתצהיר עד העוררת ביחס למועד ההעברה וההובלה לנכס החדש.

המשיב מפנה לכך שבנסיבות בהן נישום אינו מודיע במועד למנהל הארנונה על מצב הנכס נטל ההוכחה מתגלגל לפתחו להוכיח מה היה מצב הנכס והנטל הזה, בהיותו חורג מהכלל, נטל כבד ביותר.

לשיטת המשיב במקרה זה לא רק שהעוררת לא הרימה את הנטל והוכיחה את מצב הנכס אלא שעל פי דוח ממצאי הביקורת מיום 13.3.16 הנכס לא היה במצב המצדיק לתת לו פטור על פי סעיף 330 לפקודה כי אם נכס בו התבצע שיפוץ בחלק מהנכס, במצב שאינו מצדיק מתן הפטור.

בדוח ממצאי הביקורת מיום 13.3.16 שוב ישנה התייחסות לשני נכסים שונים. בנכס 172942 (כ 80 מ"ר) קובע חוקר השומה כי הנכס נראה ריק מכל חפץ ואדם ולא נראה שימוש במקום ואילו ביחס לנכס 172987 (כ 152 מ"ר) קובע חוקר השומה כי נראו מדפי ברזל, כלי עבודה ופועלים המבצעים עבודות פירוק מחיצות פנים וחלקי ברזל ועץ ולא נראה שימוש במקום.

עוד העיד עד המשיב כי המחזיקים בנכס בעת הביקורת ביום 13.3.2016 היו במצב של התארגנות.

עיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת מיום 13.3.2017 ולא התרשמנו כי הנכס 172942 באותו המועד היה במצב בו הוא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו

לעומת זאת ביחס לנכס 172987 הגענו למסקנה כי הנכס במועד זה בהתבסס על דו"ח ממצאי הביקורת ונמצא בשלבי שיפוצים ועל כן, המשיב ידע או היה צריך לדעת כי חלק זה של נכס בתקופה זו ראוי לפטור עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת מיום 13.3.16 (יום הביקורת) ועד 7.5.16.

בנסיבות אלה מתקבל הערר חלקית ביחס לבקשת העוררת ליתן לה פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

סוף דבר, הערר בקשר לסיווג הנכס נדחה, הערר בקשר לפטור עפ"י סעיף 330 לפקודה מתקבל חלקית.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.12.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140016160

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: **בנפילד פרופרטיס לימטיד**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

העוררת הגישה ערר בשל חיובה בארנונה בגין נכס ברחוב מבוא גרופית 4 בתל אביב, בשטח של 82 מ"ר.

העוררת הגישה השגה על חיובי הארנונה בטענה כי החיובים פסולים בהיותם חיובים רטרואקטיביים ובשל התיישנות החלה על החיובים.

מנהל הארנונה בכתב התשובה לערר ביקש לדחות אותו על הסף בטענה לחוסר סמכות עניינית שכן ועדת הערר מוסמכת לדון בעניינים המפורטים בסעיף 3 א' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) ואילו טענות העורר ביחס לחיובים שהתיישנו וביחס לחיוב רטרואקטיבי אינן מסוג הטענות אותן ניתן להעלות בהשגה וממילא לא בערר.

ביום 03.4.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר. בתום הדיון הורינו לצדדים לסכם טענותיהם ביחס לשתי הטענות המקדמיות של המשיב.

בי"כ המשיב עמדה על עמדת המשיב לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענות ביחס לחיובים הרטרואקטיביים או לטענה בגין התיישנות החיובים.

בי"כ העוררת טוען כי לא זו השאלה שיש להכריע בה אלא: **"האם הוועדה מוסמכת לדון בחוסר תום הלב ובהפרת חובת ההגינות של הרשות המנהלית?...?"**

נותר לנו לפיכך להכריע בשאלת סמכותה של ועדת הערר לדון בתקיפת החיובים נשוא הערר בשל העובדה כי מדובר בחיובים רטרואקטיביים או בשל טענת התיישנות או בשל הטענות לפעולה בחוסר תום לב של הרשות, טענות אשר העוררת טוענת בגינן כנגד תוקפם החוקי של החיובים.

המחלוקת מתייחסת לכך שהמשיב חייב את העוררת בגין הנכס נשוא הערר מיום 1.1.2008 ועד ליום 8.3.2010 כאשר מועד החיוב נשלח לעוררת לטענתה רק ביום 19.6.2016.

האם מוסמכת הוועדה לדון במקרה שבפנינו בטענת העוררת ביחס לחיובים הרטרואקטיביים:

החלטנו בעבר כי הקביעה לפיה ועדת הערר אינה מוסמכת קטגורית לדון בחיובים רטרואקטיביים הינה מרחיקת לכת וכוללנית מדי.

הננו סבורים אמנם כי ועדת הערר מוגבלת בסמכותה לרשימת העניינים המנויים בסעיף 3 לחוק הערר לקביעת ארנונה, אלא שבמקרים בהם הנישום מעלה טענה כי אינו "מתזיק בנכס" או שהוא מעלה טענות ביחס לגודל הנכס וכפועל יוצא מכך להיקף החיובים הרי שבמקרים כאלה הדיון בשאלת החיוב הרטרואקטיבי שבמחלוקת מהווה חלק בלתי נפרד מהסוגיות של ההחזקה בנכס או הטענות בדבר גודלו של הנכס – אשר אין חולק כי הן נתונות לסמכות הוועדה, ולפיכך, ובהתאם לפסיקה המתייחסת לסמכויות שלובות אלה לא ניתן במקרים כאלה לקבוע כי ההכרעה בשאלת תוקפם של החיובים הרטרואקטיביים חורגת מגבולות סמכויות הוועדה.

לעניין זה ראה עמ"נ (י-ס) 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (1.4.12), בפסקה 12; שם נקבע כי שאלת החיוב הרטרואקטיבי שלובה בשאלת סיווג וראה עמנ (י-ס) 22338-05-14 ישיבת אמרי דעת נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים.

האם זהו המקרה שבפנינו ?

במקרה שבפנינו אין למעשה מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

התשתית הראייתית לחיוב העוררת בהתאם להחלטת המשיב לא תשפיע על ההחלטה האם יש תוקף חוקי לחיוב רטרואקטיבי של העוררת או להתיישנות החיוב.

אמרנו בעבר כי מאחר ואנו גוף מנהלי אשר אמור לחסוך מבית המשפט את מלאכת בחינת סבירות שיקול הדעת של מנהל הארנונה. על כן במקרים מסוימים, נכון לערוך בירור עובדתי באשר למועדי האחזקה בנכס על פי הסכם המכר ועלינו לשקול האם להפעיל סמכותנו ולדון בטענות כגון איני מחזיק או ביחס לזהות הצדדים במסגרתו מכרה העוררת את זכויותיה בנכס.

סופו של דבר, המחלוקת שבפנינו אינה כורכת עימה שאלות הקשורות בסוגיית גודל הנכס או טענת אינני מחזיק.

עיון בהשגת העוררת או בסיכום טענותיה אינו מצביע על טענה ממשית הנכנסת בגדר העילה כי העוררת לא החזיקה בנכסים בתקופות נשוא החיוב כי אם ובעיקר ביחס לחיוב הרטרואקטיבי ו/או התיישנות החיוב. הוסף לכך את הטענה על הפעלת שיקול דעת המשיב בחוסר תום לב ובניגוד לכללי מנהל תקין ואזי ברור כי סמכותה של הוועדה לדון בטענות אלה אינה בנמצא.

בנסיבות אלה לא ניתן לאמר כי ועדת הערר נדרשת לדיון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים או בהתיישנות החיובים אגב הדיון בעילות אשר עליה לדון בהן מתוקף סמכותה.

בנסיבות אלה הרי שיש לקבוע כי ועדת הערר במקרה שלנו נעדרת סמכות לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים או בטענת ההתיישנות או בטענה ביחס לחוסר תום לב ופעולה בניגוד לכללי מנהל תקין של המשיב. (מבלי לגרוע מסמכותה של הוועדה לבחון את שיקול דעתו של מנהל הארנונה בגדר סמכותה של הוועדה עפ"י חוק הערר)

מאחר וזו החלטתנו הרי למעשה יש לדחות על הסף את הערר ולהפנות את העוררת למצות את זכויותיה בפני הערכאה המתאימה.

סוף דבר, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.12.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140015320

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

העורר: סמיר שירי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר טוען כי אינו מחזיק בשני נכסים בשוק שכונת התקווה, האחד חנות לממכר פירות וירקות והשני דוכן.

העורר מחויב על ידי המשיב בארנונה בגין שני הנכסים.

העורר טוען כי הוא אינו מחזיק בנכסים וכי מי שמחזיק בהם הוא צבי שירי.

בתשובתו להשגת העורר נימק המשיב את דחיית ההשגה בכך שרישומו כמחזיק בנכסים בוצע על סמך ביקורות שערך המשיב בנכסים ומצא כי העורר הוא המחזיק בנכסים.

בדיון המקדמי מיום 01.1.2017 בפני המותב בראשותו של עוה"ד גרא אהוד התייצב העורר שירי סמיר ומסר כי בחזקתו חנות אחת בשוק התקווה אותה חילקו לשניים וכי אין לו צורך בחנותו של צבי שירי.

צבי שירי נשאל על ידי הועדה באותו הדיון ביחס לאחזקה בנכסים והשיב **"אני בגמילה עכשיו , אין לי כסף, כשיהיה כסף אשלם"**.

בתום הדיון המקדמי הציעה הועדה למשיב להסכים להעברת החנות על שמו של צבי שירי ואילו את הדוכן להותיר בחזקת העורר.

המשיב הודיע לוועדה ביום 15.1.2017 כי לאור ממצאי הביקורת בנכס הוא אינו יכול לקבל את הצעת הועדה.

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי השומה שירן אקוע ומאור שמאי אליהם צורפו דוחות ממצאי הביקורות שנערכו בנכסים.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בו העיד כי הוא אינו משתמש ומעולם לא השתמש בחנות של צבי.

בחקירתו הנגדית עומת העורר עם ממצאי הביקורת מהם עולה כי עשה שימוש בחנות בגינה הוגש הערר ואשר ביחס אליה הוא טוען כי היא חנותו של צבי סמיר, המאושפז לטענתו באופן קבוע.

בהתייחס לתמונות שהוצגו הוא טען כי הוא סוחב את הארגזים שלו וכי הוא מוכר בנות בחנות או בדוכן.

עוד טען העורר כי סוחב הארגזים של הסחורה הנראים בדוחות ממצאי הביקורת אינם שלו אלא של צבי.

כאשר נשאל על ידי הועדה כיצד יכול להיות שהיו בנות בחנות של צבי בהעדרו השיב:

**”שהוועדה שואלת אותי איך היו בננות בחנות של צבי למרות הוא לא מכר בננות באותו יום אני אומר שהוא משאיר לפעמים בננות כי לפעמים הוא מוכר גם בננות . באותו יום הוא לא היה כי הוא מכין לעצמו סחורה לימים שהוא יבוא....**

**כשהוועדה אומרת לי שזה לא הגיוני אני אומר שהוא משאיר סחורה והוא ימכור אותם. אני לא קניתי ממנו את הבננות , יום הביקורת הוא רביעי , אני לא אומר שלמחרת הוא מכר בננות, הוא מכר ביום שישי את הבננות...”**

העורר ויתר על חקירת עדי המשיב אולם הוועדה עמדה על חקירתם על ידי הוועדה.

עד המשיב מאור מאי השיב לשאלות הוועדה בין השאר כך :

**”מעולם לא ראיתי את צבי בחנות. למיטב ידיעתי הוא בבית משוגעים”**

עדת המשיב מעיין דבורה, נציגת גבייה בכירה סיפרה לוועדה על הביקורת שנערכה בנכס בשילוב עם המשטרה וההוצאה לפועל ואשר לפי הביקורת ובדיקות נוספות מר צבי שירי אינו מחזיק בנכסים נשוא הערר. היא סיפרה כי כאשר הורה קבלן ההוצאה לפועל להוציא את הבננות מהחנות שבמחלוקת **”סמיד אמר לו לעצור ושהבננות שלו”**

היא תיארה את מהלך הביקורת והוסיפה :

**”...במהלך הביקורת אני זו שנתתי הנחיה טלפונית לקבלן ואמרתי לו שאם סמיד עומד על כך שהבננות הן שלו, הרי שאסור לו לקחת אותן והוא השאיר אותם שם ואפשר לראות זאת אף בתמונות מ/4.”**

מעיון בדוחות ממצאי הביקורת, התיאור המפורט של פרק המלל בביקורת ודברי הנוכחים כפי שנרשמו בדוחות ממצאי הביקורת, מעיון בעדותה של עדת המשיב מעיין דבורה ובעיון בתשובותיו המתחמקות והבלתי הגיוניות של העורר הגענו למסקנה כי אין לקבל את עמדתו או את גרסתו העובדתית.

נציין כי התמונות הרבות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת מיום 10.2.2016 מדברות בעד עצמן ומשכנעות כי אין לתת אמון בגרסתו של העורר.

מעיון בתמונות יחד עם דוח ממצאי הביקורת יגיע כל אדם סביר למסקנה כי העורר במסגרת עיסוקו ומכירת פירות וירקות בדוכן שנמצא בחזית החנות שבמחלוקת ובחנות הסמוכה עושה גם עושה שימוש בחנות אשר בגינה טען כי היא משמשת את צבי שירי.

צבי שירי שנוכח בדיוני הוועדה בעת הדיון המקדמי לא טען כי הוא עושה שימוש בנכס למכירת בננות או מכירת פירות.

שלל הראיות ותשובות העדים במהלך דיון ההוכחות מבססות מציאות שונה מזו שניסה להציג העורר וקעקעו את אמינות גרסת העורר.

לא מצאנו בסיס עובדתי או ראיה כלשהי התומכת בטענתו של העורר לפיה אינו מחזיק בנכס העיקרי אשר בחזקתו, היינו החנות.

למעשה הוכח כי העורר עשה שימוש בחנות ולא רק בדוכן שלפניה. הוא אחסן בה פירות וירקות ושם נצפה מאחסן בננות או נלחם על חפצים השייכים לו כדוגמת המשקל או הפירות עצמם.

העורר העלה טענה כנגד החיובים הרטרואקטיביים בגינם חייב אותו המשיב ביחס לשני הנכסים. עיון בהשגת העורר או בסיכום טענותיו אינו מצביע על טענה ממשית הנכנסת בגדר העילה כי העורר לא החזיק בנכסים בתקופות נשוא החיוב ולא הועלו כל טענות מיוחדות ביחס לתקופה זו.

טענות העורר נטענו עקרונית ביחס לאחזקה הנוכחית ולא הועלו טענות הדורשות בירור עובדתי ביחס לאחזקתו בתקופת החיוב הרטרואקטיבי.

סמכותה של הוועדה לדון בטענות ביחס לתוקף החיוב הרטרואקטיבי בנסיבות אלה אינה קיימת.  
בנסיבות אלה לא ניתן לאמר כי ועדת הערר נדרשת לדון בתוקף החיובים הרטרואקטיביים אגב  
הדיון בעילות אשר עליה לדון בהן מתוקף סמכותה.  
בנסיבות אלה הרי שיש לקבוע כי ועדת הערר במקרה שלנו נעדרת סמכות לדון בתוקף החיובים  
הרטרואקטיביים ולפיכך גם טענה זו דינה להידחות.  
מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.  
העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 750 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.12.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

תאריך : כד בכסלו תשעח  
12.12.2017  
מספר ערר : 140017498 / 13:12  
מספר ועדה: 11637

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: מלמן יוסף**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הטענה שהועלתה ע"י העורר היא שהנכס היה ריק ומנימוק זה ביקש העורר לפטור אותו מתשלום ארנונה.

הובהר שהנכס דגן בבעלות העורר כבר זכה להנחה מארנונה בגין היותו נכס ריק לתקופה המקסימלית של 6 חודשים האפשרית עפ"י החוק (תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה) לאותם הבעלים.  
בנסיבות אלה אין מנוס אלא לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2017.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.12.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה בכסלו תשעח  
13.12.2017  
מספר ערר : 140015672 / 10:23  
140017458  
מספר ועדה: 11638

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

קד עבוד בע"מ חברה פרטית 514994466  
חשבון לקוח: 10849915  
מספר חוזה: 737256  
כתובת הנכס: עולי ציון 11  
ע"י ב"כ עו"ד : דנית אוזן

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : נבילה כבוב

**נוכחים:**

העורר/ת: קד עבוד בע"מ  
ב"כ העורר/ת עו"ד : דנית אוזן

**צד ג':** הפטריאכיה הארמנית של ירושלים  
ע"י ב"כ עו"ד: סאלים ג'אבלי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: נבילה כבוב

**פרוטוקול**

ב"כ צד ג': יש פה מקרה מיוחד של בניין שחלק ממנו נמצא של דיירים מוגנים וחלק ממנו של עמידר. לבניין יש חזית לרחוב עולי ציון וחזית לבית אשל. הכנסייה מחזיקה בחלק מהבניין מהצד של החזית של בית אשל. בשלב מסויים הגג של הבניין פלשו אליו מהצד של עולי ציון. אנחנו לא קשורים לצד עולי ציון והגישה לגג נמצאת רק דרך עולי ציון. מישהו אילתר מדרגות מהצד של עולי ציון לגג של הבניין של בית אשל וזה היה חנות רהיטים שהוא החליט לשים חלק מהציוד שלו שם. הכנסייה זה לא גוף רגיל יש לה הרבה נכסים ועד שהיא עלתה על הפלישה לקח זמן. הכנסייה ברגע שעלתה על העניין הודענו לעירייה שיש פולש על הגג וביקשנו ממנו לשלם שכירות לנו והודענו לעירייה שיש מישהו שאילתר נכס על מנת שיוציאו הודעת חיוב לארנונה. עד לאותו רגע העירייה לא הוציאה שומה על הגג הזה. הפולש הזה נעלם מהעולם. יש מישהו אחר ששוכר את הנכס בעולי ציון והוא לא משתמש בגג, הוא לא פולש. העירייה הוציאה לו שומה שכנראה כוללת את החלק של הגג, אני לא מבין מה מבקשים

מאתנו. אין בנינו חוזה שכירות, הוא לא משתמש בגג ואם השומה שהוצאה כוללת את השטח של הגג ועל זה הערר שלהם אז לדעתי הם צודקים. אנחנו לא מתכוונים לבוא ולהתנדב פה ולהשלים את התשלום על זה. שהמשיב יוציא לנו שומה ככל שהוא יחשוב שעלינו לשאת בתשלום ארנונה.

ב"כ העורר: אני חוזרת ואומרת שהזעקתי לכאן בשם עו"ד מישל חזן ב"כ העורר לצורך דחיית הדיון בלבד. אני לא בקיאה בתיק אני מבקשת לדחות את הדיון.

ב"כ המשיב: לגבי החיוב של ה- 800 מ"ר של הנכס והגג גם השוכר הקודם של הנכס חויב בגין 837 מ"ר שזה הנכס ושטח הגג. מבחינת זה שהוא מקבל את חיוב הגג אני מסכימה על כך בתנאי שזה יושת על הכנסייה.

ב"כ צד ג': העירייה מתעקשת לחייב מישהו על שטח הגג. אני לא מוכן בהליך כאן להתנדב ולקבל על עצמי. אנחנו מודים שהנכס בבעלותנו. אני מתכוון לגג. אנחנו מודים שלא השכרנו את זה לעורר ואם העירייה מבקשת לחייב בגין הגג זו בעיה שלי ולא של העורר. אנחנו עד היום לא קבלנו הודעת שומה.

ב"כ המשיב: מבחינתי ביטול החיוב ע"ש העוררת לגבי שטח הגג אומר בהכרח שזה יושת על הכנסייה מיום החיוב.

ב"כ צד ג': אנחנו שומרים על כל זכויותינו בהתייחס לכל שומה ולעלות כל טענה אפילו למועד המצאתה ולתקופה שהיא מתייחסת אליה ברגע ששומה כזאת תומצא לכנסייה.

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

תאריך : כה בכסלו תשעח  
13.12.2017  
מספר ערר : 140015672 / 10:23  
140017458  
מספר ועדה: 11638

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: קד עבוד בע"מ**

**- ד ג נ -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

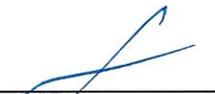
**החלטה**

לאור הצהרת ב"כ צד ג' לפיו צד ג' הוא הבעלים של הנכס נשוא הערר וכן שהנכס לא הושכר מטעמם לעוררת וכן שהעוררת גם לא מחזיקה בפועל למיטב ידיעתם בנכס, אנו מקבלים את טענות העוררת לכך שהיא לא מחזיקה בנכס והערר מתקבל.  
אין בהחלטה זו בכדי לפגוע בטענות צד ג' ככל שתומצא אליו שומה מטעם העירייה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.12.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140016601

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140016295

שליד עיריית תל אביב-יפו

140015621

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העוררת: מ. יוחננוף בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. עניינו של הערר הינו בגין נכס המוחזק על ידי העוררת המצוי ברח' יגאל אלון 57 ת"א יפו הידוע כנכס מס' 2000265436 ח-ן לקוח 10841801 בשטח של 4,047 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

**2. תמצית טיעוני העוררת**

2.1. העוררת הינה רשת מזון קמעונאית שקיבלה ביום 5.1.2016 חזקה בנכס לצורך הקמה של מרכול. לפני חזקת העוררת הנכס הופעל ללא תקן מכון התקנים, כיבוי אש, נגישות, בטיחות, דרישות איכות הסביבה וכד'.

2.2. היקף העבודות בנכס מפורט בתצהיר העוררת, תצהיר אמינוב ותצהיר מארק פיסחוב.

2.3. בהתאם לכרטסת הנהלת חשבונות התשלומים העיקריים בוצעו עבור קבלני ביצוע, עבודות בינוי והקמה, חומרי בניה לספקים, ציוד להקמה עלו 10.2 מיליון ₪ והכל כמפורט בתצהיר פיסחוב. תקופת החיוב הראשונה במחלוקת הינה מיום 5.1.2016 ועד ליום 30.6.2016. תקופת חיוב שניה שבמחלוקת הינה מיום 1.11.2016 ועד ליום 23.5.2017.

2.4. החל מיום 30.4.2017 התחילה העוררת לסדר סחורה בחלק משטח הנכס וביום 23.5.2017 הנכס נפתח לקהל הרחב.

2.5. ביחס לתקופה הראשונה מופנית הוועדה לתצהיר אמינוב ופיסחוב. המשיב ויתר על חקירת פיסחוב.

- 2.6. בשל ליקויים שהתגלו לאחר עבודות פירוק והריסה נדרשו יועצים לבחון את המשך העבודה ולבצע שינויים בעבודות.
- 2.7. מר גרינבלט מטעם המשיב אינו בעל השכלה הנדסית כלשהיא, לא בחן את מצב התשתיות ואת מצבו ההנדסי של הנכס. כל שעשה הוא לצלם את הנכס ללא בחינת מהות העבודות, היקפן וכד'.
- 2.8. הוועדה מופנית לתשובותיו של מר גרינבלט בחקירתו.
- 2.9. המשיב לא ביצע בדיקה בהתאם לנדרש, המשיב לא מצדד בהלכת המגרש המוצלח.
- 2.10. בדוחו"ת הביקורת מטעם המשיב יש הטעיה בסקירה, לא צוין כי תרשים א' הינו הנכס העיקרי ותרשימי ב' ו-ג' הינם שתי גלריות.
- 2.11. בהתייחס לתקופה השנייה מופנית הוועדה לתצהיר אמינוב ופיסחוב.
- 2.12. העבודות שבוצעו כוללות, הצפת מים מעל גובה פני ריצוף, שטיפת קווי ביוב, התקנת דלת אש, התקנת מפוחי שחרור עשן, עיטוף קרמי לתעלות שחרור, חיבור תעלות פח שחור ליחידות סינון על הגג, הנפה והעמדת ציילרים במשקל 7 טון על גג הבניין, הגדלת תדר מדחסים, בדיקות וביקורת של מהנדסי בטיחות, מהנדסי מערכות חשמל ועוד.
- 2.13. המשיב בחר להתעלם מהתמונה שהוצגה לו על ידי העוררת תוך שהוא מסתמך על ביקורות בודדות של פקחי העיריה.
- 2.14. המשיב כשל בביקורות בנכס, לא הניח תשתית עובדתית והנדסית, דחה את טענות העוררת ללא בחינה מעמיקה וכפי שנקבע בהלכת המגרש המוצלח.
- 2.15. העוררת הוכיחה טענותיה בפני הוועדה. הוועדה מופנית לעמ"נ 11-05-8846 **חברת גב ים לקרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה שאושר בבר"ם 12-42 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ.**
- 2.16. לעוררת מספר נכסים שעברו הליך דומה ברשויות אחרות אשר הכירו בהם כלא ראויים לשימוש.
- 2.17. בתקופה בה הנכס היה ללא שימוש, יש לחייבו על פי התעריף הזול ביותר. עד תחילת העבודות הפירוק וההריסה, 24.2.2016 הנכס עמד ריק וללא שימוש. החל מיום 30.4.2017 התחילו סדרני העוררת לסדר סחורה בחלק מהנכס ושבוע לפני הפתיחה ביתר הנכס.
- 2.18. עיריית תל אביב פועלת בחוסר תום לב תוך התעלמות מפסקי דין שניתנו כנגדה לרבות הלכת בית משפט עליון **בפרשת חלקה 6 גוש 6950.**

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. לעוררת ניתן פטור מיום 31/10/2016 ועד ליום 1/7/2016.
- 3.2. לא יכול להיות חולק כי עד ליום 30/6/2016 מצבו של הנכס לא הצדיק פטור. הודעה מטעם העוררת נמסרה ביום 13/3/2016 ואין אפשרות לפטור טרם מתן הודעה. ראו עמ"נ 02-46146

- 13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב, עמ"נ 21629-06-10 חי יעקב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, עמ"נ 13547-11-15 מ.אליאנס חברה לבניין נ' עיריית חיפה.
- 3.3. בסמוך לקבלת ההודעה, לא התאפשר למר גרינבלט לבצע ביקורת וכניסה לנכס. בהעדר אפשרות לבצע ביקורת אין מקום להעתר לבקשת העוררת.
- 3.4. גם אם הנכס היה במצב של תכנון, בדיקה וכו' אין הדבר מעיד על נזק העונה על סעיף 330.
- 3.5. פניית העוררת הנושאת תאריך 18/5/2016 היא כי עבודות החלו ביום 1/4/2016 ולא ניתן לפטור את הנכס בטרם תאריך זה.
- 3.6. הודעה זו הביאה לביקורת נוספת ביום 14/6/2016 אשר בה התגלה כי הנכס לא עומד בתנאי הפטור. בנכס היה ריצוף, לא נצפו עבודות של ממש או הרס ניכר. הנכס היה מקורה, מחובר לתשתיות, למעט שטח ג', נמצאו קירות שלמים, והוא נמצא אטום ונעול.
- 3.7. ראו ע"ש 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה נ' מועצה מקומית קרית טבעון, ת"א 614/95 מקורות חברת מים נ' מועצה מקומית עילבון.
- 3.8. הנכס לא היה מצוי במצב הרס קיצוני כהוראת הפסיקה.
- 3.9. ראו עמ"נ 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן, כונס נכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה, עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות, עמ"נ 46146-02-13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב, ערר 140013951 אינבסטים החזקות 2001 בע"מ.
- 3.10. דברים אלו נכונים גם לגבי התקופה שמיום 1/11/2016, מפנה לדו"ח ביקורת מיום 8/11/2016 ואף אלו שאחריה. הנכס מרוצף ובו גופי תאורה, במרבית השטח לא נראו עבודות, כלי עבודה או תומרי בניין.
- 3.11. במהלך ביקורת חודש יוני נמסר לנציג כי העבודות צפויות להסתיים עד סוף שנת 2016.
- 3.12. בנובמבר 2016 נצפה ציוד רב. הדברים נכונים כפליים לאור ביקורות המאוחרות מינואר ומאי 2017.
- 3.13. הנכס לא היה ריק ולכן גם מטעם זה לא ניתן להעניק לו פטור, ראו ערר 140013299 אדלר רפאל, ערר 140015680 משה גולדקלנג, ערר 140014198 קובי אלי, ערר 140014341 מור ביתן שושן, ערר 140011018 אילן אליעזר.
- 3.14. תצהירו של פיסחוב נעדר משמעות ראייתית, הוא לא העיד על הדברים ממקור ראשון, לא הציג תמונות שצילם.
- 3.15. טענות אפליה והשוואה אינן מצויות בסמכות הוועדה.
- 3.16. העוררת טענה נוספת לסיווג הנכס בתקופת המחלוקת אך לא פירטה מהו לשיטתה הסיווג המתאים.
- 3.17. ייעוד הנכס הינו לסופרמרקט וסיווג הנכס בעת שהוא ריק נעשה כדין.

#### 4. סיכומי תגובה מטעם העוררת

- 4.1 פניית העוררת נעשתה ביום 19/1/2016, העירייה קיבלה את הפניה ביום 24/1/2016.
- 4.2 בניגוד לסעיף 10 לסיכומי המשיב, העוררת עמדה בנטל וצירפה תמונות ומסמכים למכביר.
- 4.3 בניגוד לסעיף 12 לסיכומי המשיב, העד הבהיר כי העבודות החלו ביום 24/2/2016.
- 4.4 בניגוד לסעיף 14 של סיכומי המשיב, מכתב מיום 1/4/2017 מדבר על עבודות התאמה ולא על עבודות פירוק והריסה שקודמים לעבודות התאמה ו/או נעשים לאחר עבודות פירוק והריסה בשטח.
- 4.5 סעיף 19 לסיכומי המשיב, מדובר באמירה כללית ללא ביסוס.
- 4.6 סעיף 20 לסיכומי המשיב, לא היתה אפשרות לשימוש בנכס. טענת המשיב היא שתמית ללא ראיות.
- 4.7 סעיף 25 לסיכומי המשיב תומך בטענות העוררת.
- 4.8 הטעייה מכוונת בדבר עדותו של פיסחוב סעיפים 36, 37 לסיכומי המשיב.
- 4.9 סעיף 31 לחקירת פיסחוב צוטט חלקית ובאופן מטעה.
- 4.10 הטעייה בדבר סעיף 38 לסיכומי המשיב, מטרת ההגשה היתה אך דוגמא של הדוחות להמחשה ותו לא.
- 4.11 ב"כ המשיב לא ביקשה למחוק את עמוד 37 לתצהיר פסחוב סעיפים 78-86 בהם הציג עמדת רשויות מקומיות אחרות.
- 4.12 הטעיה בדבר סיווג הנכס בהעדר שימוש סעיפים 42 ו-51 לסיכומי המשיב, העוררת נימקה בהרחבה בדבר סיווג הנכס.

#### 5. דיון והכרעה

- 5.1 הנכס שבנדון זכה לפטור לפי סעיף 330 החל מיום 1/7/2016 ועד ליום 31/10/2016.
- 5.2 התקופה הראשונה שבמחלוקת בערר זה הינה מיום 5/1/2016 ועד ליום 30/6/2016 והתקופה השנייה שבמחלוקת הינה מיום 1/11/2016 ועד ליום 23/5/2017.
- 5.3 העוררת צירפה תצהירי עדות ראשית של מר יצחק אמינוב, מנהל הפרויקט מטעמה וכן תצהיר ותצהיר משלים של מר מארק פיסחוב, כלכלן העוררת.
- 5.4 ראשית וכפי שהוכח לנו העוררת פנתה לראשונה למשיב ביום 19/1/2016 כך שטענת המשיב בדבר אי פניית העוררת במועד נדחית.
- 5.5 עם זאת, ביום 12.4.2016 השיב המשיב לעוררת כי תואמה ביקורת בנכס ולא התאפשר למשיב לבדוק את הנכס ולכן בקשתו נדחית.
- 5.6 בדקתו את תצהיר מר פיסחוב ולא מצאנו בו כל הסבר מדוע הנכס היה סגור במועד הביקורת,

## שתואמה עם העוררת מראש.

- 5.7. גם בתצהיר המשלים שהוגש מטעמו לא ניתן הסבר לכך שבמועד הביקורת, אשר תואמה מראש, לא ניתנה למפקח המשיב אפשרות להכנס לנכס.
- 5.8. גם בסיכומים שהוגשו מטעם העוררת לא נמצא הסבר לנושא זה.
- 5.9. מר גרינבלט אלעד מטעם המשיב הגיש תצהיר הכולל מספר דוחות פיקוח. בין יתר הדוחות הוצג הדו"ח לפיו לא ניתן היה לבצע ביקורת שתואמה מראש בנכס.
- 5.10. מר גרינבלט לא נחקר על כך ועל כן אמינה עלינו גרסתו בתצהיר כי על אף שתואמה עבורו ביקורת בשטח, לא יכל לבצע הוא את הבדיקה לשמה נשלח.
- 5.11. למעשה, מהנתונים הקיימים בפנינו רק ביום 14/6/2016 התאפשר למשיב לבחון את הנכס.
- 5.12. נציין כבר בשלב זה, כי היה על העוררת להתייחס לנושא זה ולא להתעלם ממנו לחלוטין. העוררת צירפה מסמכים רבים, תצהירים ארוכים למכביר אך מסיבותיה שלה התעלמה כליל מעובדה חשובה זו.
- 5.13. כאמור, הנכס זכה לפטור החל מיום 1/7/2016.
- 5.14. כלומר, שלגבי התקופה הראשונה צדק המשיב עת חייב שכן לא היה באפשרותו לבצע ביקורת בנכס.
- 5.15. עם זאת, ועל אף כשלי העוררת בסמכות הוועדה לבחון את היקף העבודה שבוצעה בטרם ניתן הפטור.
- 5.16. אנו סבורים, לאחר שבתנו את הראיות שהוצגו מטעם העוררת כי הנכס זכאי לפטור עפ"י סעיף 330 החל מיום 24/2/16, יום תחילת ביצוע עבודות פירוק והריסה כעדות העוררת ועד ליום 10/4/2016 יום הסיום, נקיון הנכס ובטרם מסירתו ללקוח.
- 5.17. העוררת טוענת כי גם לאחר תאריך זה הנכס היה ברמת שלד ללא אפשרות לשימוש כיעודו התכנוני.
- 5.18. איננו מסכימים עם טענה זו.
- 5.19. גם מהתמונות שהוצגו לנו, שלא כולן מסומנות עם תאריכים ומועדים קשה לדעת מה היה מצב הנכס ביום הסיום של העבודות.
- 5.20. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי בסיום העבודות הנכס היה במצב הרוס כזה הזכאי לפטור.
- 5.21. לגבי התקופה השנייה השנויה במחלוקת המתחילה ביום 1/11/2016 אנו סבורים כי הנכס אינו זכאי לפטור לפי סעיף 330. בביקורות שבוצעו בנובמבר וכן בביקורות המאוחרות יותר נמצא כי הנכס היה מרוצף, אוחסנו בו מקררים, הוא החל הכנתו להשמשה ואין ספק כי כבר אוחסנו בו פריטים בעלי ערך כלכלי ומותאמים לשימוש המתוכנן.
- 5.22. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני

האדם הסביר :

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

.....

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

5.23. אנו סבורים, כי על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, בעיני האדם הסביר, בתקופת שמיום 24/2/2016 ועד יום 10/4/2016, עסקינן בנכס שאינו ראוי לשימוש.

5.24. בנוסף, אנו דוחים את טענתה החלופית של העוררת בדבר סיווג מופחת לנכס ריק בתאריכים שבין 5.1.2016 ועד ליום 23.2.2016. בחנו את טענות העוררת כמו גם הראיות שצורפו מטעמה. העוררת לא צירפה את התכנית הרלוונטית או את היתר הבניה. העוררת לא הוכיחה מהו הסיווג התכנוני המופחת המותר על פי דין במקרה שבנדון. העוררת אינה יכולה לבחור סיווגים נמוכים ולהחליט כי סיווגים אלה יחולו על הנכס שבנדון. כאמור ובהתאם לסיכומי המשיב, העוררת לא הרימה את הנטל בעניין זה.

5.25. הערר מתקבל באופן חלקי כאמור בסעיף 5.23 לעיל.

6. 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.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 13.12.2017.

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

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

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שג'לי קדם

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

תאריך : כו בכסלו תשעח  
14.12.2017  
מספר ערר : 140015522 / 08:52  
מספר ועדה: 11639

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: שוחטמן משה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.12.2017.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בכסלו תשעח  
14.12.2017  
מספר ערר : 140017291 / 12:48  
מספר ועדה: 11639

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עקביאן הרצל, עקביאן יורם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.12.2017.

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

העוררים: ברנס רועי, ברנס דוד

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### מבוא

ערר זה הוגש ביום 3.4.2016 לאחר מתן אורכה להגשתו. עניינו בחיובם של העוררים בארנונה, ברחוב דרך שלמה 119 בתל-אביב-יפו, הרשום בספרי המשיב כנכס ח-ן לקוח 10237288; נכס מס' 2000193232 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", בשטח 268.36 מ"ר; להלן: "הנכס".

השטח שחויב מורכב משטח "חצר" 126.09 מ"ר + שטח של 142.27 מ"ר = 268.36 מ"ר. שטח החצר יהא כרשום בספרי המשיב קרי 126.09 מ"ר בהעדר כל ראיה אחרת מצד העוררים הסותר גודלה של החצר.

המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלת חיוב העוררים בשטח החצר בלבד. חיוב שטח הגלריה בוטל ואינו נדון בפנינו שכן המשיב עצמו במכתבו מיום 4.2.2016 מאשר עובדת הנמכתן והקטנת השטח לחיוב מ- 311.78 מ"ר ל- 268.36 מ"ר.

למניעת ספק ולאור תוצאת החלטתנו שיש מקום לקבל את הערר נדגיש כי החלטתנו תחול אך ורק על שנת המס 2016 וכן על שנת המס 2017. בעניין זה עיינו בתגובת המשיב ובתשובת העורר-שהוגשה על פי החלטתנו מיום 30.11.2017 ומסקנתנו שההחלטה כאן תחול גם על שנת המס 2017. לצערנו, הדין בערר נדחה, מספר פעמים לבקשות הצדדים כך ששמיעת הצדדים וחקירתם התקיימה בתאריך 3.8.2017.

תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים הוגשו לוועדה בתאריך 7.7.2016; מתוכם נמחק תצהירו של מר אריה (אברהם) אלרי, לבקשת ב"כ העוררים, שכן לא ניתן להביאו לחקירה על האמור בו. [ראה החלטתנו מיום 3.8.2017]

תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב הוגש לוועדה בתאריך 11.8.2016 מטעמו של חוקר השומה מר בר בן ישי. להלן: "בן ישי".

#### טענות הצדדים, דיון בפנינו והראיות שהוצגו:

1. מעיון בתצהירו של מר נחמן סנדרס להלן: "סנדרס", שצורף לראיות העוררים, עולה כי החברה בה משמש כמנהל, חברת דוראן שיבת ציון בע"מ היא בעלת הבניין בה מצוי הנכס נשוא הערר. [נפנה לנספח "1" לתצהירו].

2. סנדרס הצהיר בסעיף 4 לתצהירו כי החברה השכירה את הנכס לעוררים. (נספח "2" לתצהירו).
3. מעיון בדף הראשון שצורף הוגדר המושכר כך: "'המושכר"- 3 חנויות ודירה בת חדר שאוחדו לחנות אחת, הנמצאת בבניין שבשד' הר ציון 44 פינת סלמה 119 תל-אביב."
4. לדבריו: " החנות שהושכרה לשוכרים לא כוללת את החצר המסומנת באות A בתשריט."
5. בהצהרתו נאמר כי החצר הנ"ל הינה רכוש משותף ונתונה לכל הדיירים הזכות לעשות בה שימוש בהתאם לצרכי הבניין. (סעיף 6 בתצהירו).
6. ב"כ המשיב בחקירתו את סנדרס ביום 3.8.2017 לא חקר אותו על הסעיפים הרלוונטים הנ"ל ומשכך לא מצאנו שלא לקבל את תצהירו וטענותיו בעניין החצר כאמת לאמיתה.
7. מעדותו של בן ישי ניתן לקבוע את העובדות הבאות: החצר נשוא המחלוקת לא הייתה מקורה בשני מועדי הביקורות שערך 23.6.15 ו- 2.3.16; לא נעשה שימוש בחצר; בביקורת מיום 2.3.16 הכניסה מחדר המדרגות הייתה נעולה וסגורה ע"י תריס גלילה. ובביקורת השניה הכניסה מהלובי הייתה פתוחה.
8. לא ניתן היה להתרשם מעדותו בפנינו כי ממצאו מדויקים. בהגינותו ציין בן ישי כך: "איפה שכתבתי לובי בניין כניסה, אני משיב, שאין שם כניסה למרות שכתבתי בעת הביקורת שיש כניסה...אם אתה שואל אותי למה לא סימנתי שיש שרותים, אני משיב שאני מאשר שיש שרותים בתוך החצר איך שיוצאים בצד ימין. לא צלמתי אותם. לאחר שאני מעיין בשתי החוות דעת שלי אני מאשר בפני הוועדה כי לא צורף תמונה של השרותים, אך אני מאשר שהשרותים ממוקמים מיד ימינה מהדלת של החנות."
9. גירסת סנדרס שכנעה אותנו כי כל המפורט בסעיף 7 לתצהירו היא הנותנת את התמונה המדויקת לכניסה לחצר נשוא הערר. כלומר יש מעבר לחצר מתוך חדר המדרגות וכל אחד מייתר הדיירים יכול בכל עת להיכנס אליה; יש מעבר לחצר מתוך חנותם של העוררים; בנוסף יש כניסה לחצר מהפינה הצפון מזרחית לדלת המהווה כניסה נוספת לחצר יש מפתחות לכל הדיירים בעלי הדירות בבניין וועד הבית.
10. תימוכין לגרסת סנדרס מצאנו גם בתצהיר ברנס רועי שהשיב בחקירתו כך: "לחצר יש שלוש כניסות. כניסה אחת בנספח מס' 7 עמ' שני (סומנה ע"י הוועדה כניסה 1), כניסה שניה נמצאת בנספח מס' 5 בעמ' 2 יש דלת שיש אליה גישה לחצר (סומנה ע"י הוועדה כניסה 2), מאחורי הפלטות מסומן ב-X הכניסה השלישית היא בנספח 8 היכן שרואים מנעול תלוי (סומנה ע"י הוועדה כניסה 3 לחצר."

11. גם אם בעדותו בפנינו נרשם מפי סנדרס כי לשטח שבמחלוקת יש שתי כניסות ויציאות, לא נטען כי השתיים האלה הם רק מתוך חנות העוררים. לא נסותר הטענה כי קיימת כניסה נוספת ויש מפתחות לכל הדיירים בבניין.

12. המשיב לא הביא ראיה בפנינו שניתן להסיק ממנה כי השימוש בחצר או בשרותים בחצר, נתונה אך ורק לעוררים. יוער כי העובדה שבדו"ח החוקר לא צוין שקיימים שרותים בחצר או שהשימוש בו רק בידי העוררים פועלת לחובת המשיב.

13. לאחר עיון בעדויות בפנינו מסקנתנו כי לחצר נשוא הערר מספר כניסות, לא רק מחנות העוררים, החצר אינה מקורה, החצר בשימוש העוררים לרבות שימוש בשרותים בחצר, אין מניעה מיתר הדיירים להשתמש בחצר מעצם היותה רכוש משותף בבניין.

14. הובא בפנינו כי בעבר, בתקופה שאינה רלוונטית לערר זה, היה קירווי לשטח החצר ונעשה בו שימוש ע"י העוררים.

15. טענת העוררים כמפורט בסעיף 13 לתצהירו של רועי שהצהיר שבתחילת חודש אפריל 2014 פורק הגגון שנבנה על ידם כקירווי לחצר ופונתה הסחורה משטחה לא נסתר בפנינו. בחקירתו ע"י ב"כ המשיב חזר ואישר האמור בסעיף 13 לתצהירו.

16. תימוכין מצאנו גם בעדות החוקר בן ישי כפי שנרשם בפרוטוקול כך: "בהתייחס לתמונות שאתה מציג לי שצרפתי לשתי הדוחות מראים כי לא נעשה שימוש בחצר." [הדגשה שלנו].

17. עדותו של בן ישי התמקדה אך ורק לשטח החצר שלענייננו אין מחלוקת.

18. לא ניתן לצרף שטח החצר ולשייכו בלעדית לעוררים בסיווג עסקי במיוחד כשלא באה ראיה מצד חוקר המשיב כי נעשה שימוש ע"י העוררים בחצר.

19. אין בהחלטתנו כאן כדי לקבוע ששטח החצר אינה ברת חיוב בארנונה.

20. טרם סיום מצאנו להעיר כי נתנו דעתנו על החלטת הוועדה בראשות היו"ר אהוד גרא מיום 13.1.2016 בערר מספר 140011959 ודרשנו בהחלטתנו מיום 30.11.2017 בסעיף 5.ב. לקבל התייחסות קצרה מטעם ב"כ העוררים לתוכנה והשלכתה על ערר זה.

21. התייחסותו של ב"כ העוררים הוגשה לוועדה ביום 6.12.2017 בסעיף 24 ואילך.

22. לאחר עיון בהחלטה בערר הנ"ל, אנו קובעים כי אין באמור שם כדי להשפיע על הערר הנדון כעת, בעיקר מעצם העובדה כי העורר שם (רועי ברנס) לא מצא לנכון להביא ראיות מטעמו בסוגיית החצר.

23. ההחלטה קבעה מפורשות בסעיף 16 סיפא בה כי: "העורר נמנע מלהגיש תצהירים לוועדה, גם לאחר מתן ארכה, כאמור."

#### סוף דבר

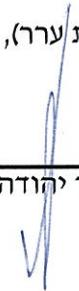
התוצאה הסופית היא שהעורר מתקבל ויחול לשנים 2016 ו-2017 בלבד.  
**בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות.**

**ניתן היום, 14 בדצמבר 2017, 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: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אלדן תחבורה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

הצד ג': סם רוז חניונים בע"מ

### החלטה

#### מבוא

העוררת רשומה אצל המשיב כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב אלנבי 5 בתל אביב-יפו, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000412353; ח-ן לקוח 10779701, המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; (להלן: "הנכס").

הטענות העיקריות של העוררת נעוצות בעצם חיובה בארנונה בגין הנכס, אותה ולא את הצד ג' וכן שיש לקבוע את הסיווג בגין הנכס כחניון ולא כהחלטת המשיב.

נציין כבר במבוא כי בסכסוך בין העוררת לצד ג' ובהכרעה מי הגורם החב בארנונה ומי המחזיק בשטחי הנכס, דעתנו היא כי העוררת היא המחזיקה בנכס, היא העושה בו שימוש ואין מקום להמיר חיובה בחיוב הצד ג' כפי שהיה עובר להודעת הצד ג' למשיב בדבר העברת החזקה ממנה לידי העוררת.

נדגיש כי הפרשנות להסכם בין העוררת לצד ג' והאם אומד דעת הצדדים בעת כריתתו הינה שיש לחייב את הצד ג' בארנונה, חשמל, ביטוח וכו' אינה מחייבת את המשיב והחלטתנו כאן נעוצה אך ורק במישור הקונקרטי הראייתי מי החייב בארנונה מול המשיב.

היה ולעוררת טענות חוזיות נגד הצד ג' או שהצד ג' גרם לה לנזקים כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי ההסכם ביניהם, היא רשאית לפנות לערכאות משפטיות ולהוכיח שם כי הכוונה הייתה שהצד ג' חייב בתשלום הארנונה והודעת הצד ג' למשיב לשנות את רישומיו - נעשתה שלא כדין משכך גרם הצד ג' לנזק כספי לעוררת. אין למשיב בעניין זה כל פתחון פה ואין לקבל את טענת העוררת שלא ניתן להסב את חיובי הארנונה באופן חד צדדי. (כנטען בסעיף 3. א. לסיכומיה).

הסוגיה השנייה שבמחלוקת היא האם סיווג הנכס ע"י המשיב לאור השימוש שנעשה בו הוא כדין, או שמא יש לקבל את טענת העוררת שיש לסווג את הנכס כחניון. המחלוקת כאן נוגעת ל- 35 חניות שהועמדו לשימושה של העוררת בלבד בקומה 2 – (מינוס שתיים) בבניין, חלק בתוך הבניין כולו שמשמש כחניון הממוקם בבניין האופרה בתל-אביב.

בנדון זה דעתנו לאור המסכת הראייתית שהונחה בפנינו שלא נפל פגם בסיווג אותו קבע המשיב.

מצאנו לציין במבוא כי ההליכים כאן נמשכו לאורך תקופה ארוכה, הן מפאת בקשות אורכה ודחיות שהוגשו, והן מפאת ביטול הדיון לגופו של עניין בפני הרכבים שפסלו את עצמם מדיון.

### הדיון בפנינו:

המצהירים מטעם הצדדים העידו בפנינו ביום 23.3.2017.

מטעם העוררת הוגש תצהיר ע"י מר אבי רז, להלן "רז"; מטעם הצד ג' הוגש תצהיר ע"י מר איתי רוגל, להלן: "רוגל"; מטעם המשיב הוגש תצהיר חוקר השומה מר דוד צדוק, להלן: "צדוק".

### האם העוררת מחזיקה בנכס או הצד ג'.

1. בבחינת הראיות בנדון, תצהירים, החקירות והסיכומים שהוגשו, אנו מחליטים שהעוררת היא המחזיקה בנכס נשוא הערר. נדגיש בעניין את נספח ו' לתצהיר רז; נספח 3 לתצהיר רוגל שניהם הציגו בפנינו את המסמך שכותרתו: "הסכם שכירות חנייה בחניון מגדל האופרה" מיום 21.1.2015 [להלן "הסכם השכירות"].

2. תצהיר רוגל בסעיף 9 בו מפרט את תנאי השימוש שנקבעו לעוררת בגין שטח חנייה ספציפי ומוגדר לשימושה ולצרכיה למשך תקופת השכירות. בהסכם זה לא מצאנו קביעה שעשויה הייתה לשרת את העוררת שסם רוז – הצד ג', היא המחויבת לשלם את דמי הארנונה כבעלת החניון כולו ומפעילתו וגובה דמי השימוש בחניות.

3. תשובתו של רז בעדותו אינה תומכת בשום דרך בטיעון שיש לחייב את הצד ג' בארנונה כי היא המחזיקה בחניון. למרות הטענה בסעיף 26 לתצהיר רז, לא הוכח בפנינו כי הארנונה מכוח ההסכם מוטלת על הצד ג'.

4. כך השיב והעיד רז בפנינו: "מבחינתי מאחר וסם רוז הוא בעל החניון והוא נותן לנו את זכות השימוש בחניון יש באפשרותו להשתמש בחניות בהתאם לצרכיו אם את מבקשת ממני להפנות אותך להסכם שמראה שמותר לסם רוז להשתמש בחניות, אני משיב, שאין סעיף כזה... ואת שואלת אותי איפה בחוזה או יש איזה שהוא מסמך שישנה הסכמה בין העוררת לצד ג' לפיה סם רוז מחזיקה בשטח החניה שהוקצה לאלדן והיא גם נושאת בחיובי הארנונה בגינו, אני עונה שאין מסמכים כאלה... אלדן מנקה את השטח נשוא הערר... אני יודע שאלדן מבטחת את הרכבים שלה בסניפים. לגבי המקום נשוא הערר, אין לי מושג אם הנכס מבוטח... עד כמה שידוע לי אלדן לא שילמה על חשבון החשמל שבמשרד שבקומת החניון... עד כמה שידוע לי החשבונית לא שולמה... כשאת מפנה אותי לחשבונית מס [הערר]: מוצג ג/1 שסומן על ידנו, אני משיב גם חשבונית זו לא שולמה".

5. נעיר בהערה כללית שהתרשמותנו מעדותו של רז שהוא עצמו, אישית, לא מכיר את העובדות הרלוונטיות לנכס. הוא לא ישב בנכס ולא היה אחראי על הנכס הזה הספציפי.

6. מה שכן ידוע לרז: "כי היו לעובדי אלדן כרטיסי כניסה לחניון שבו מדובר. הכרטיסים איפשרו להם להיכנס ולצאת 24 שעות ביממה".
7. ההתרשמות שלנו ממכלול הטענות העולות מתצהיר רז ועדותו שלשיטת העוררת החזקה בחניות הספציפיות שהשימוש בהם הותר לעוררת, פוגמת באפשרות השימוש של הצד ג' באותן חניות. כך העובדה שקיים משרד קטן – ואין רז יודע שהשימוש בו הוא בלעדי לנהגי העוררת כפי שהשיב: "אני לא יודע אם סם רוז יכולים להיכנס באופן חופשי למשרד. אני חושב שהמשרד פתוח ולא נעול."
8. לא שוכנענו מתשובות אלה כי החזקה והשימוש בחניות לרבות המשרד, אינן בשימוש העוררת בלבד.
9. נתנו אימון לאמור בתצהירו של רוגל בסעיף 11 בו, שם הצהיר כך: "אין ולא ניתן לחלוק על כך כי מדובר בחוזה שכירות לכל דבר ועניין: כך הוכתר החוזה ואף במסגרת סעיפיו הוא מתייחס ל"תקופת שכירות" "הארכת תקופת שכירות" וכו'. טענת אלדן לפיה מדובר בשירותי חניון בלבד היא טענה לא נכונה ובלתי מתקבלת על הדעת נוכח הוראות הסכם השכירות ויישומו בפועל, ומוטב היה אם טענה זו לא הייתה מועלית כלל."
10. רוגל מוסיף בעדותו: "להסכם צורף תשריט שסימן שטח יחידי וספציפי שבו רכבי אלדן, סומן אותו מתחם בשלטי אלדן וגורם אחר לא יכול לחנות שם. לעומת זאת רכבי אלדן לא יכולים לחנות בשטח השונה מאשר המופיע בחוזה".
11. עוד מוסיף רוגל בעדותו: "התקנו להם שעון חשמל מכיוון והם הוסיפו לא מעט גופי תאורה בשטח החניה שלהם כדי לאפשר להם לנקות ולהשמיש את הרכבים שלהם. השכרנו להם גם מחסן ששימש כמשרדון באותו מתחם שבו היה מחשב שהיה מחובר לרשת של אלדן עם אפשרות לעדכן את מצב הרכבים בזמן אמת."
12. העוררת מנסה לשוות צביון לנכס כחניון לכל דבר ועניין. מתעלמת היא ממספר עובדות שהוכחו בפנינו:
- א. חוזה השכירות מייחד חניות לשימוש העוררת בלבד. אינו מטיל את תשלום הארנונה על הצד ג'.
  - ב. המשרד/משרדון משמש את נהגי העוררת בלבד. בו נמצא ציוד השייך לעוררת בלבד.
  - ג. חשמל משולם ע"י העוררת בקריאת מונה משני וחיובה של העוררת כעולה ממוצג ג/1.
  - ד. סעיף 29 לתצהירו מבהיר כי לעוררת סניף ברחוב הירקון 114 הסניף עשה שימוש גם בחניות נשוא הערר.
  - ה. נצפתה לקוחה שמחזירה רכב לחניון האופרה.
  - ו. ממצאי צדוק כעולה מדו"ח ביקור בנכס מיום 24.3.2015 לא נסתרו. [יפורט בהמשך].

13. כדי לסבר את האוזן, מוכנים אנו לקבל את הייעוץ המשפטי שקיבל רז כרשום בסעיף 29 טו. לתצהירו, ולקבוע כי יהא זה אבסורד לקבל את עמדת המשיב לפיו כל מקום חנייה בו מעמידה אלדן את רכביה יחשב כמקום בו מנהלת אלדן את עסקיה.
14. העובדות שלפנינו אינן מתאימות לטיעון של רז בסעיף זה. יש בניסיון לקבוע עובדות שונות ממה שהוכח בפנינו, כדי היתממות בלשון המעטה.
15. רכבי העוררת, כמו רכבי חברות השכרה או מכירת מכוניות אחרות, יכולות להיות מסווגות בשימוש "חניון" מקום שנעשה שימוש כזה בלבד. אין נפקא מינה גם הכניסה לחניון מחויבת על בסיס שעת, או שבועי או שנתי. העיקר הוא אופי השימוש.
16. חנייה גרידא אינה מאפשרת שימוש בעובדי ניקיון במקום, בהתקנת חשמל מיוחד לאזור החנייה הספציפי, שימוש במשרד בחניון וכו'.
17. גם אם נקבל כי לא נצפתה שום לקוחה שבאה להחזיר באופן עצמאי את רכבה לנכס, (בפנינו הוכח אחרת מעיון בדו"ח צדוק), הרי שמה שהוצהר כי החניות משמשות את הסניף הראשי שברחוב הירקון למטרות ההשכרה – לא נוכל לקבל טענה, שהיא שובת לב לכשעצמה, שאם אין לקוחות בחניון, אין קופה רושמת, אין החזר כלי רכב לאחר שימוש, לא מדובר בעסק המשמש את העוררת.
18. מהות העסק תומצתה גם בדברי רז שבחניון האופרה הוקצה לנהגי אלדן חדר פנימי קטן. בחניון האופרה הייתה מתבצעת קבלה של כלי רכב מנהג אלדן, ניקיון קל-שואב אבק וניקוי קל ללא מים. לא הייתה מכונית שטיפה בחניון האופרה.
19. המאפיינים שצוינו מפי רז עצמו, אינם מאפייני חניון רגיל של המשתמשים לצורך חנייה הרכב בלבד. בין חניון רכב בתשלום ובין בחניון שבתוך בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום. [כמשמעות המונח בצו הארנונה בסעיף 3.3.15]
20. לא נטען ולא הוכח בפנינו כי כל יתר המשתמשים בחניון, לגביו אין חולק שהוא בבעלות הצד ג', (עד למועד מכירתו) עשו שימוש זהה לשימוש העוררת במקומות החניה.
21. גם אם הפסיקה חלה על מגרשים המשמשים למכירת כלי רכב או השכרתם, לא נוכל לאמץ את גישת העוררת כי המקרה הספציפי בערר זה, מוביל למסקנה שמדובר בשטחי חניה בלבד. חנייה במובן הפשוט וההגיוני בעיני כל.
22. ניתן לקבוע אחרת, מקום שהסכם שכירות מאפשר חנייה בלבד, ללא האיפיונים הנלווים של החזקת משרד קטן, הימצאות עובדי ניקיון, (או נהגי העוררת) וכו'.

#### סיווג הנכס נשוא העררים.

23. בדו"ח המשיב מטעמו של החוקר צדוק מתאריך 24.3.15 נרשמו הן בסעיף 3 "תיאור הממצאים" והן בסעיף 4 "התייחסות הלקוח" דברים ברורים ומדויקים.

24. עיון בהם ולא מצאנו צורך לצטט מילה במילה, (ונעיר עדותו לא נסתרה בפנינו) כי אין בהם מאפיינים של חנייה בחניון בלבד.

25. ב"כ העוררת לא מצא לנכון לחקור את צדוק, במיוחד לא את הרשום בסעיף 4 מפי לב דיזיק לדבריו: "במקום הם מכינים את רכבי ההשכרה לפני המסירה ללקוחות ובנוסף מקבלים בחזרה רכבים מלקוחות ההכנה של הרכבים כוללת ניקיון הרכב וסידור הרכב אם יש בו בעיה (החלפת מגבים, שמנים וכו')

26. האמור בסיכומי ב"כ המשיב בסעיפים 27 עד 33 עומד על אדנים ראויים שלא נסתרו בפנינו ואנו מאמצים את האמור שם.

27. ודוק. אין די בטיעונים מפורטים כפי שקראנו בסיכומי ב"כ העוררת, בעמודים 4, 5 שם (במיוחד המפורט בסעיף ו' ס"ק א. עד כא.). להוות תחליף ראייתי או חקירה מתאימה לביטול הרשומים בדו"ח החוקר.

28. ריכוז טענות כאלה בסיכומים מטעם העוררת, מצריך היה לשיטתנו להיות מבוסס על ראיות עצמאיות מפי העוררת. [או לכל הפחות חקירה המשמיטה את הנטען מטעם המשיב]. העוררת לא עמדה בנטל זה.

29. פעילות דומה הוכרעה בפרשת קל אוטו פרוייקטים בע"מ נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו [173/09] אותה ציטטה ב"כ המשיב בסעיף 48 לסיכומיה.

30. היה על העוררת להביא ראיות שאין העובדות כאן דומות לפרשת קל אוטו. למצער, העוררת לא הציגה ראיות במקרה הקונקרטי בערר זה, כדי לקבל את טענתה שמדובר בחניית רכב גרידא ללא קשר לעיסוקה, גם אם עיקרו מבוצע מהסניף ברחוב הירקון 114 כטענת העוררת.

31. במקרה הקונקרטי לפנינו לא מצאנו ראיות שיש בהן כדי לבטל את החלטת המשיב, לא בעניין עצם החיוב בארנונה את העוררת ולא בעניין הסיווג.

#### טרם נעילה.

32. בדיון יום 30.5.2016 בפני הרכב בראשות היו"ר אלון צדוק, הוחלט לאחד הדיון בעררים למרות קיומה של טענת ב"כ המשיב בעניין הגשת ערר 13736 באיחור והרחבת חזית במובן זה שלטענתה ההשגה שהוגשה במקור ע"י העוררת (תאריך מודפס 13.7.2015) הגיעה לידי המשיב ביום 23.7.2015 ואינה עוסקת בסיווג הנכס אלא בעצם החיוב.

33. הערר עצמו שהוגש ע"י עו"ד כלל לחלופין את סוגיית הסיווג [נפנה לסעיף 8 לערר].

34. ב"כ העוררת בסיכומיו (נפנה לסעיף 2 שם) טוען כי השוני העיקרי בין השומה הראשונה לשומה השניה נעוץ בעיקרו על הפחת השטח בו חויבה העוררת.

35. בערר 14062 השטח לחיוב עמד על 450 מ"ר, חלף השטח הקודם 1,051 מ"ר. [נפנה לסעיף 20 בהחלטת המשיב מיום 22.11.2015]. בערר 13736 החלטת המשיב מיום 27.7.2015 נסבה על רישומה של העוררת כמחזיקה בנכס במקום הצד ג'. נסמכה על הודעת הצד ג' בדבר חילופי מחזיקים ונסמכה גם על דו"ח החוקר במקום מיום 24.3.2015.

36. לאור התוצאה אליה הגענו לאחר שהתרשמנו מראיות הצדדים, אנו קובעים כי מעצם איחוד העררים אין מקום לקבל את טענת המשיב לעניין האיחור והרחבת החזית, שכן לגופם של עררים, עסקנו בשתי הסוגיות המרכזיות כעולה מסיכומי כל הצדדים.

37. התוצאה היא כי השטח לחיוב יעמוד על 450 מ"ר. מועד החיוב יחול מיום 24.3.2015 וחלותו תהא מאותו מועד על העוררת בלבד וכל עוד לא שונו העובדות בהתאם לראיות הצדדים שהונחו בפנינו.

#### סוף דבר

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

ניתן היום, 14 בדצמבר 2017, 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: רונית מרמור, רו"ח



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



קלדנית: ענת לוי