

תאריך : יב בתשרי תשעח  
02.10.2017  
מספר ערר : 140016395 / 08:36  
מספר ועדה : 11640

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

העורר/ת: שרעבי צמח

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 2/10/2017.

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 צדוק אלון

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

העוררות: כהן אסתר ופריימן אילנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנתיים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שני חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

**להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.**

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העוררות נכתב:

**"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ עליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה... בנוסף, העוררות מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."**

המשיב טען בכתב תשובתו כי חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999 על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים התחנה המרכזית החדשה אשר צורפה כנספח ב' לכתב התשובה.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 29.12.2016.

יחד עם תיק המוצגים הגיש הצד השלישי בקשה לקבוע את התיק לדיון הוכחות שכן עולה סתירה בין המסמכים שהוגשו במסגרת כתב הערר לבין הממצאים שיש בידי הצד השלישי.

העוררות מצידן ביקשו בעקבות הודעת הצד השלישי להמשיך לנהל את התיק ולהגיש תצהיר מטעמן.

הועדה הורתה לצדדים להגיש תצהיריהם והתיק נקבע לשמיעת הוכחות.

ביום 5.03.17 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררות.

ביום 3.5.2017 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב.

בהתאם להסדר הדיון עם הצד השלישי שימש תיק המוצגים שהוגש כתצהיר עדות ראשית מטעם הצד השלישי.

ביום 5.6.2017 התקיים דיון הוכחות בפנינו במסגרתו נחקרו עדת העוררות ועדת המשיב על תצהיריהן.

כהן אסתר השיבה לשאלות ב"כ הצד השלישי והועדה כך:

*"...אני בת 80 ועדיין זוכרת את הפרטים...שלחו לנו מכתב ואיימו עלינו שאם לא נחתום על חוזה חדש עם יונה מרדכי עוד מעט יפתחו את התחנה ולא נקבל חנות...אני מכירה את טופס 5 וזה מסמך שנחתם עם הקבלן יונה מרדכי. חתמתי על זה שאנחנו מוכנים לקחת את החנות ואחרי שעשינו חוזה...אני לא ידעתי על מה אני חותמת. הוצגו לי הרבה טפסים, שילמנו הרבה כסף ובקומה ב' אף אחד לא פתח את העסק שלנו. הועד של בעלי החנויות יודע את זה..."*

*"...בקומה הראשונה היה שוק, בקומה השלישית חנויות ובקומה שלנו לא היה שום דבר...נתנו לנו מפתח של החנות ושמחנו כי אמרו "עוד מעט תהיה לנו חנות" ואז שום דבר לא קרה...אף פעם לא עשינו שימוש בחנות הזאת. אי אפשר...היום אין גישה לחנות כי סגרו את זה. חדר המדרגות סגור עם ברזלים..."*

עדת המשיב השיבה לשאלות ב"כ העוררות:

*"כשאת שואלת אותי היכן בחומר שמצורף לתצהירי כתוב הודעה או שינוי שם מחזיק אני משיבה שזה החומר שעל פיו בוצעו חילופי שמות המחזיקים בתמח"ת....כשאת שואלת אותי מי ציין בהודעה שמצורפת לתצהירי ליד מס' 47 "חנות לא פעילה, אני משיבה שאיני יודעת..."*

כאמור, המשיב הגיש את תצהירה של רות דורון המשמשת כבוחנת חיובים בכירה במחלקת שומה ב באגף לחיובי ארנונה והיא הצהירה כי "מבדיקה במסמכי העירייה עולה כי בתאריך 6.7.99 נשלחה הודעה לתחנה המרכזית החדשה כי בהתאם לפנייתם שונה שם המחזיק מהתחנה המרכזית החדשה לכהן אסתר ופריימן אילנה, וזאת החל מיום 1.1.99."

העתק ההודעה בצירוף רשימת החנויות צורף לתצהיר עדת המשיב.

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

חוזה המכר מיום 14.12.88.

טופס 5 "פרוטוקול קבלת חנות" מיום 16.8.93.

טופס 6 "אישור למסירת חנות" מיום 18.6.93.

דרישת תשלום חיוב בדמי ניהול בשנת 2007.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

ראה הצהרת עדת המשיב המצוטטת לעיל.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס לאחר שקיבל את הודעת העוררות כי לא ניתן לזהות את הנכס או לגשת אליו.

ראה לעניין זה את עדות עדת המשיב בפנינו.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררות כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להן, הן הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

"פרוטוקול קבלת חנות" מיום 16.8.93:

המשיב לא הניח בפני הועדה תשתית עובדתית או משפטית הנותנת הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו ככל הנראה בשנת 1999 או בסמוך לכך, שנים רבות לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות".

במיוחד תמוהה עמדת המשיב לאור העובדה שעדת המשיב בעצמו העידה כי במסמך שצורף להודעת התמח"ת על העברת החזקה לעוררות נמסר, לאחר החתימה על פרוטוקול המסירה כי החנות לא הייתה פעילה.

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבלו העוררות את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1993. אסתר כהן אף לא התכחשה לתתימתה על המסמך.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם ומועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררות.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות שלמסמך פרוטוקול המסירה של החנות ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העוררות לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב בשנת 1999. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העוררות על פרוטוקול קבלת החנות לכאורה ולאחר שחלפו שנים רבות מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים, לשנות מעמדו.

**לפיכך הננו קובעים כי אין בפרוטוקול מסירת החנות מיום 16.8.1993 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעורר החזקה מבחינת דיני הארנונה.**

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה תתבסס על בדיקת טענת העוררות כי אין מחזיקות בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה שיוחסה להן על ידי המשיב משנת 1999, הוא המועד בו נמסרה למשיב לטענתו הודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה כאמור את רישום המחזיקים על פי פניות הצד השלישי ובהתאם לדיווח "דוחות פירוט העברת זכויות לחנויות" שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999, אליה צורפה הטבלה כאמור.

המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועד המשיב, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררות כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר נשללה מהן עוד קודם למסירת ההודעה על ידי התמח"ת למשיב והן הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בתצהיר המשיב ובעדות עדת המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי "הודעת" הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העוררות כמחזיקות של הנכס נשוא הערר על פי הפנייה משנת 1999, ה"הודעה" שצורפה לתצהיר עדת המשיב.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעורר אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהראיות שהוצגו לנו האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי פניית הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העוררות כי הנכס לא היה פעיל לפחות מאז פרק זמן סמוך מאד למועד בו נמסר להן מפתח החנות וכי לאחר מועד זה ניטלה מהן החזקה בחנות.

גרסת העוררות שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתן לפיה החנות לא היתה בחזקתן במועד הרלבנטי לערר זה.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העוררות קיבלו פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בשנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין צו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים .

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בעניין הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

לא נמצאה בתיק הבית אצל המשיב הודעה מטעם הבעלים על הנכס על מסירת החזקה לעוררים ומסמך פרוטוקול קבלת החנות לא הוצג למשיב ולא נמצא בתיק הבית.

העוררות לא החזיקו בנכס בשנת 1999.

עיון בטופס 6 אשר אין בו כל הערות לתיקונים בהשוואתו לטופס 5 מוכיח כי למעשה לא נמסרה חזקה לעוררות, לא הייתה כוונה אמיתית למסירה ובדיקת הנכס ע"י העוררות.

המסמכים הנ"ל מחזיקים את הטענה, כי הנכס לא נמסר לעוררות.

עדת המשיב בעדותה כי לא היה שימוש בנכס חיזקה את גרסת העוררות לפיה לא נמסרה להן חזקה בנכס על אף "הודעת" הצד השלישי.

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

הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררים בתחנה המרכזית בכלל אשר פנו אליו משנת 1999 לאחר רישומם כמחזיקים ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר התייחס לפניית הצד השלישי ורשם את העוררות כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים.

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

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

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

רובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כד:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיה של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העוררות מחזיקות בנכס נשוא הערר שבפנינו.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררות לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להן על ידי המשיב.

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

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העוררות בערר זה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 2.10.2017.

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

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר: עו"ד אלון צדוק**

**חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי**

**חבר: עו"ד גדי טל**

**העורר: קדיש דבורה ז"ל ע"י גיל קדיש**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### **החלטה**

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשים אנו להכריע בערר שהוגש על ידי נישום שחויב בארנונה בשיעור ניכר על פי סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה בגין נכס שזכה לכינוי "דירת רפאים" ומוגדר כדירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה משנים עשר החודשים שקדמו ל 1 דצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

בדרך כלל במסגרת העררים שנדונו בפנינו נדרשנו לבדיקת הטענות העובדתיות שהועלו על ידי עוררים אשר ביקשו לשכנע אותנו כי מנהל הארנונה טעה כאשר דחה את השגתם מאחר ועשו שימוש בדירה ולו שימוש קלוש, בתקופה הרלבנטית וזאת בניגוד לחיווי שעוני המים שהיה בידי מנהל הארנונה עת החליט לחייבו בתעריף המוגדל.

הנכס נשוא הערר סווג כאמור כ"מבנה שאינו בשימוש" מכח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.2014, ובמשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1.12.2015.

המשיב קבע כי מאחר והדירה לא שימשה למגורים דרך קבע יש לסווגה בסיווג האמור.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגיש בנה של המנותח ערר.

הוא לא פירט בכתב הערר שהגיש את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים" אלא הפנה להשגה שהגיש אשר לטענתו, כפי שפרט בכתב הערר "מאחר שאין בידי מכתב מכס על הסיבות לדחיית הערעור איני יכול לערער על ההחלטה".

המשיב צירף לכתב התשובה את תשובת מנהל הארנונה להשגה של העורר בה נכתב כך :

"מפנייך עולה כי הנכסים לא שימשו כמגורים דרך קבע ומשכך חויבו בסיווג האמור." (להלן: ה"נכס")

לתשובת מנהל הארנונה צורף מכתבה של תמי לוי אשר קבעה כי ביום 1.12.2016 דנה ועדת ההנחות בפניית העורר ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

ביום 27.6.2017 התקיים דיון מקדמי בפני הועדה בו שמענו בכובד ראש את טיעונו ממכירי הלב של העורר.

מפאת צנעת הפרט לא נרשמו בפרוטוקול נסיבותיו הרפואיות והנפשיות הקשות אשר נוגעות למחלתה של אשתו או למחלתו שלו אשר הביאו לטענתו לכך שמתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב.

ביום הדיון המקדמי קיבלנו את ההחלטה הבאה :

*"שמענו היום באדיבות את העורר ושמענו את נסיבותיו האישיות הקשות אשר ניתן לסכם ולומר שבשל מחלתה הקשה של אשתו לא רק שהתקיימו הנסיבות החריגות שהביאו לכך שהנכסים נשוא הערר יישארו ריקים בנסיבות שאינן בשליטתו, אלא שהנסיבות הקשות הביאו לכך שהזניח את מצבו האישי וחלה בעצמו במחלה קשה.*

*אפשר להרחיב ולדון כאן בסמכויותיה של ועדת הערר ובשאלת התערבותנו בשיקול דעתה של ועדת ההנחות, אבל מכאן לא נצליח להושיט סיוע לעורר.*

*תשובתה הלקונית של ועדת ההנחות (אפשר להבין לליבו של העורר שהוא נפגע ומתקומם על כך שלא הייתה בה התייחסות למסמכים הרפואיים ולנסיבות המיוחדות שהציג לוועדה) מאפשרת לנו לשוב ולקרוא למשיב לשוב ולבחון פעם נוספת את נסיבותיו של מקרה זה מבלי להיזקק בשלב זה לשאלת הסמכות שכן אין חולק כי המשיב עצמו מוסמך לקבוע את שומת הדירה ומוסמך להחליט כי התקיימו נסיבות המצדיקות סיווג שונה של הדירות במקרה זה.*

*אין עוררים כי לא במקרה זה כיוון המחוקק אשר שינה החוק וקבע סיווג שונה ל"דירות רפאים".*

*בנסיבות אלה אנו ממליצים למשיב לשוב ולשקול את סיווג הדירות במקרה דנן ולסווגן על פי סיווג מגורים כפי שסווג קודם לשינוי וכפי ששמענו מהנישום שביבד את השומות שנשלחו אליו..."*

ביום 2.8.2017 נתקבלה התייחסותו של המשיב להחלטתנו מיום 27.6.2017.

בתגובתו הודיע המשיב כי אין שינוי בעמדתו ביחס לחיובו של העורר בהתאם לאמור בסעיף 1.1 ד', לצו הראנונה.

המשיב הוסיף וקבע בתשובתו כדלקמן :

- המשיב קבע בתשובתו להשגה כי לעורר זכות להגיש ערר על דחיית ההשגה בטעות ועל כן למעשה לא הייתה לעורר זכות להגיש ערר שכן העורר בהשגתו מודה כי לא נעשה כל שימוש בדירה נשוא הערר
- מאחר ואין טענה לשימוש בדירה נשוא הערר אין סמכות לא למשיב ולא לוועדת הערר לדון בהשגת העורר.
- תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז-2007 כפי שתוקנו בהוראת שעה בשנת 2014 הן אשר הסמיכו את ועדת ההנחות לדון בבקשת מחזיק לקבוע כי תקופות מסוימות לא תבואנה במניין תשעת החודשים המוגדרים בהגדרת מבנה מגורים שאינו בשימוש.
- סמכותה זו של ועדת ההנחות עוגנה בהחלטת מועצת העיר מיום 26.10.15 על פיה ועדת ההנחות רשאית להפעיל שיקול דעת בכפוף להוראות הדין.
- "למעלה מן הדרוש" מציין המשיב בתשובתו כי הועדה בחנה בכובד ראש את המקרה דנן וכי העניין נדון שוב בוועדת ההנחות לאחר הדיון בוועדת הערר אך הועדה החליטה כי כיוון שהנכס עמד שנים רבות ריק עוד בטרם חלתה אשתו של העורר, אין הפנייה עומדת באמות המידה שנקבעו על ידי המועצה.

- מכל מקום ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בענייני ועדת ההנחות והיא אינה משמשת כערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות.
- לעניין בקשת ועדת הערר לעיין בפרוטוקול הדיון בפני ועדת ההנחות קבע המשיב: **"המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה, לצורך דיון בנימוקי ועדת ההנחות"**.

המשיב צירף לתשובת מנהל הארנונה להשגה את תוצאות החלטת ועדת ההנחות שדנה בפניית העוררת (הודעה שהודפסה חמש דקות לאחר הדפסת תשובת מנהל הארנונה) לפיה ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 1.12.16 ובתוקף שיקול הדעת המסור לוועדה היא לא מצאה כי נתקיימו נסיבות מצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

אמרנו בהחלטות קודמות באותו עניין כי לא ניתן לסיים את החלטתנו מבלי להביע הסתייגותנו.

ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות שלא נעשה בהם שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה שבפנינו תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" בלתי מוצדק על נישומים אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל בעיות אישיות קשות הקשורות באשתו של העורר ובעורר עצמו. אשת העורר חלתה במחלה קשה, הוא סעד אותה עד למותה וחלה בעצמו במחלה קשה לרוע המזל.

עיינו בפרוטוקול ועדת הכספים של הכנסת ערב אישור התקנות מכוחן הוסמכו הרשויות המקומיות לתקן את צווי הארנונה ולהוסיף סיווג המתייחס ל"דירות רפאים" ואין חולק כי לא לדירות או למקרים דוגמת המקרה שבפנינו כיוון המחוקק כי אם לדירות אשר בעליהן מעמידים אותן ריקות מסיבות אחרות ומתוך שיקול דעת ואשר את שיקול הדעת הזה ביקש המחוקק לערער בכדי להביא להיצע גדול יותר של דירות להשכרה או לשימוש למגורים בשוק הנדל"ן על מצוקות הדיור המוכרות לכל.

המשיב בהודעתו מיום 2.8.2017 מרחיק לכת ביחס לזכותו של הנישום במקרה שבפנינו להביא את ענינו בפני ועדת הערר ולא רק שמצביע על העדר סמכותה של ועדת הערר לדון בטענותיו של העורר אלא קובע כי עצם התשובה להשגתו של העורר והפנייתו של העורר לוועדת הערר בטעות נעשו:

**"תחילה יובהר כי מתן זכות הערר כפי שהובאה במכתבו של המשיב מקורה בטעות... משמחזיק בנכס שחויב בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש מודיע (ובכך למעשה מודה) כי לא נעשה בנכס כל שימוש בתקופה הרלבנטית אין לראות בפנייתו זו השגה כלל ובמצב דברים זה אין בסמכות המשיב לדון כלל בטענתו. לא ניתן להקנות למחזיק זה זכות ערר שאין בסמכות המשיב ליתן לו מעיקרא. זה המצב בעניינינו"**

נאמר כבר בראשית התייחסותנו לעמדתו זו של המשיב, שהדעת אינה יכולה לסבול את המחשבה לפיה המשיב "נותן" לעורר את הזכות לערור או שהמשיב יכול להחליט באילו מטענות הנישומים תוקנה לעורר זכות לערור על תשובתו להשגה ובאילו מקרים לא תעמוד לו לנישום הזכות לערור על עמדת המשיב.

אמנם ערכאה מנהלית אנו, אולם לא נוכל שלא להתעכב ולתת דגש על זכות הערעור שהינה זכותו של אדם לערער על הכרעה שיפוטית שניתנה בעניינו בפני ערכאה מוסמכת, וכן זכותו של אדם לערור על החלטה מנהלית בפני רשות ערר מנהלית (או בפני בית משפט מוסמך). הזכות מבטיחה שהעניין יידון בפני יותר מערכאה אחת (כדי למזער טעויות), וכן כי העניין יזכה גם לעיונה של ערכאה שיפוטית בכירה ועצמאית.

הדברים יפים הן לעניין החלטותיו של מנהל הארנונה והן לעניין החלטות המשפיעות של שיקול דעתו של מנהל הארנונה כמו במקרה שבפנינו החלטותיה של ועדת ההנחות.

קיימים חוקים שונים המקימים ביקורת שיפוטית (ובכלל זה ערר) על החלטות מנהליות כדוגמת החלטותיו של מנהל הארנונה או ועדת ההנחות בעירייה ואף קיימת זכות יסוד לפניה בעתירה לבית המשפט המנהלי ו/או לבג"צ (כחלק מעקרונות היסוד וכנגזר מחוק-יסוד: השפיטה) אלא שמצווים אנו להעמיד את עצמנו כערכאה מנהלית לרשותה של המערכת המשפטית העמוסה גם כך לעיפה ולברר ברמה המנהלית את טענותיהם של העוררים מקום שהוסמכנו לדון במטריה הנוגעת בדבר.

המשיב בהודעתו מיום 2.8.2017 ממהר להפנות את העורר במקרה הנדון בפנינו לעתור בעתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים וממאן להעמיד במבחן במקרה זה את החלטתו של מנהל הארנונה בפני ועדת הערר, אלא שהמשיב טועה במקרה זה שכן השיקולים אותם יש לקחת בחשבון, מעבר לרצון למזער טעויות ולהבטיח הליך הוגן על ידי שופטים בכירים ועצמאיים, הינם שיקולי יעילות ותקציב. מחובתנו כערכאה מנהלית שלא להתנער מהחובה שהוטלה עלינו לברר את טענותיהם של נישומים עלינו להימנע מלהפנות את עניינם לבתי המשפט בפני שופטים שתפקידם יהיה לדון בערעורים כשאין בפניהם התשתית העובדתית של טענות העוררים, כפי שמתבררת בפני ועדת הערר.

דיון בנושאים עובדתיים כגון הטענות המובאות בפנינו ביחס לבדיקת מצבה של דירה העומדת ללא שימוש והסיבות שהביאו לכך אינו הדיון שראוי שיתברר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, הוא יביא לעומס מיותר על ערכאת הערעור, עומס שעלול להביא להכרעות מוטעות, במיוחד בשל העובדה שערכאת הערעור אינה נדרשת לדון מחדש בכל הפן העובדתי.

אם נאמץ את גישת המשיב נביא בסופו של דבר לפגיעה ביעילות הדיון בפני בתי המשפט ולבזבוז זמנו של המשיב אשר בכדי להגיע להכרעה בנושאים יומיומיים כגון הנושא הנדון בפנינו שענייניו בסופו של יום סיווג נכס לצרכי ארנונה, יידרשו המתדיינים בכדי להגיע להכרעה לפנות לכמה ערכאות שעלותן אינה בטלה, דבר שיביא לבזבוז זמן ומשאבים של הצדדים.

עמדת המשיב ל"גלגל" את ההכרעה בנושא שבפנינו לבית המשפט לעניינים מנהליים גם תביא בהכרח לפגיעה בעקרון של סופיות הדיון.

המשיב אינו צריך לחשוש מתהליך של פיקוח על החלטותיו או שיקול דעתו, יש בכך ערך כשלעצמו. העובדה שהמחוקק בחר בערכאות מנהליות כדוגמת ועדת הערר כערכאת פיקוח על החלטות מנהליות של מנהל הארנונה מלמדת כי גם החלטות של גופים אחרים בעירית תל אביב כמו ועדת ההנחות שעל החלטותיהם הסתמך המשיב במקרה זה בעת שקיבל החלטתו ביחס לסיווג הנכס ראוי שיבואו תחת פיקוח או ערעור של מותבים מנהליים ולא יובאו לדיון מטריד ומכביד על המערכת ועל האזרחים בבית המשפט לעניינים מנהליים.

היינו מרגישים נח יותר לו היה המשיב מכיר בחשיבות של זכות הערעור וזכותו של נישום שעניינו ידון ויבחן בפני ועדת הערר תחת ניסיונותיו להתנער מדיון, ביקורת או פיקוח על החלטותיו כפי שעולה מהודעתו לוועדת הערר מיום 2.8.17.

מכאן מסתבר שהדרך קצרה אל אי-סדר אמיתי בו המשיב קובע בהודעתו כי הוא ש"מעניק" לאזרח את הזכות לערור על החלטותיו הדוחות השגה.

נשוב ונצטט את המובן מאליו מחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976:

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

במקרה שבפנינו השיב מנהל הארנונה להשגת העורר ביום 12.12.2016 (תשובה שנשלחה ביום 19.12.2016 ולא בכדי ציין בסיפת תשובתו כי עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה.

לא זו אף זו, לתשובת מנהל הארנונה צורף מכתבה של מנהלת מחלקת שומה א באגף לחיובי הארנונה מאותו היום, בו היא מודיעה לעורר כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 1.12.2017 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

הנה כי כן, תשובת מנהל הארנונה הפנתה להחלטת ועדת ההנחות והיא מהווה חלק בלתי נפרד משיקול הדעת שהנחה אותו לקבוע את סיווג הנכס שבפנינו.

גם המשיב בהודעתו מפנה לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) תשס"ז-2007 כפי שתוקנו בהוראת השעה התשע"ד-2014, הקובעות כי ועדת הנחות תהיה מוסמכת לאשר תקופות אשר לא יבואו במניין תשעת החודשים כאמור בהגדרת "מבנה שאינו בשימוש". מכאן שועדת ההנחות והחלטותיה במקרה זה מהוות חלק משיקול דעתו של המשיב בעת החלטתו על סיווג הנכס במקרים דנן.

תשובת מנהל הארנונה להשגת העורר כל כולה דנה בשאלת סיווג הנכס.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 מסמיך את ועדת הערר לדון בסוגיות בגינן עומדת לעורר הזכות להשיג על שומה שנשלחה לו ובין השאר שאלת השימוש וסיווג הנכס כתוצאה מהשימוש בו.

**מכל האמור לעיל הננו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה כללה בתוכה גם את מכתבה של מנהלת מחלקת שומה א באגף לחיובי הארנונה מאותו היום בו היא מודיעה לעורר כי ועדת ההנחות דנה בעניין הנכס ביום 1.12.2017 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.**

מכאן אנו גם קובעים כי כדין הוגש הערר על החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הנכס בהתאם לשיקולים המפורטים בתשובתו ובמכתב שצורף לה.

למעלה מן הצורך נציין כי ועדת הערר מוסמכת לדון ולבחון את שיקול דעתו של מנהל הארנונה על כלל הנימוקים שפורטו בתשובתו עת החליט לסווג את הנכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש.

המשיב מציין בהודעתו מיום 2.8.2017 כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה".

פעם נוספת נפלה שגגה תחת ידו של המשיב ובא כוחו.

ועדת הערר אינה שמה עצמה כערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות. ועדת הערר בוחנת את שיקול דעתו של מנהל הארנונה אשר מסתמך כאמור על החלטות ועדת ההנחות ובתור שכזו ייבחן שיקול דעתו של מנהל הארנונה.

החלטתו של מנהל הארנונה שלא לשתף את הנישום ו/או את ועדת הערר בנימוקי ועדת ההנחות אשר שימשו אותו לקבלת החלטותיו עומדת לחובתו וזאת מבלי להביע דעתנו על עצם ההחלטה שלא לחשוף בפני אזרח את נימוקי ועדת ההנחות שדנה בעניינו, החלטה בעייתית עד כדי כך שעולה התהייה אם היה קיים כלל וכלל פרוטוקול שכזה באותה עת וראה בעניין זה את הערתו של המשיב לפיה לאור החלטת ועדת הערר מיום 27.6.2017 הובא ענינו של העורר פעם נוספת לדיון בפני ועדת ההנחות.

העורר פנה למחלקת "פניות הציבור" של עיריית תל אביב ועמד על זכותו לקבל את פרוטוקול הדיונים בפני ועדת ההנחות והעתק הפרוטוקול נמסר לו.

אין צורך להרחיב הדיון במשמעות "הימנעותו" של צד להליך מנהלי או משפטי מלהביא ראיות הקשורות במחלוקת, ראיות אשר אין חולק כי מצויות בידו. די לצטט את כתבי התשובה והסיכומים בהם המשיב שב חדשות לבקרים על עמדה זו בהתייחס לנישומים המתדיינים בפנינו ונמנעים מהבאת ראיות המצויות בידו.

קביעת הפסיקה שהימנעות צד אחד מהבאת עד מוסיפה משקל לראיותיו של הצד שכנגד אינה רק באי הבאתו של עד אלא אף בכל מקרה בו סירב צד אחד להביא כל ראיה העומדת לרשותו. הרציונל שעומד מאחורי קביעה זו נובע מכך שהימנעות שכזו מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי בעל הדין שנמנע מלהציג ראיות רלבנטיות אשר בידו חושש מחשיפת הממצאים שיעלו מראיות אלה ומשכך הימנעות זו פועלת לרעתו במשקל הראיות ומיטיבה עם הצד שכנגד.

את הרציונל הזה נחיל גם במקרה שבפנינו.

מכל האמור לעיל, לאחר ששמענו בהרחבה את העורר לרבות נסיבותיו הקשות הנוגעות למצבה הרפואי של אשתו, מחלתה הקשה בתקופות הנוגעות לערר זה, ולא עלינו מותה, אשר מנעו ממנו לא רק מלטפל בנכס נשוא הערר אלא אף מלטפל במחלתו שלו והביאו להזנחת הטיפול בעצמו עד כדי הסתבכותו שלו במחלה קשה וחשוכת מרפא, כל אלה יחד עם עמדתו של המשיב ושיקול דעתו כפי שעולה מתשובתו להשגה שכנעו אותנו כי טעה במקרה זה מנהל הארנונה עת סיווג את הנכס וקבע כי הנכס לא שימש למגורים דרך קבע שכן לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל.

**"על הדין אין העולם יכול להתקיים אפילו שעה אחת. העולם צריך רחמים". (י"ל פרץ)**

סוף דבר, הערר מתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כן אין צו להוצאות.

ניתן והודע היום 2.10.2017.

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 גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בתשרי תשעח  
16.10.2017

מספר ערר : 140016194 / 08:17  
מספר ועדה: 11601

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

**העורר/ת:** דיין מ.א.י.ד אחזקות בע"מ, דיין יצחק, גולדרט זהבה, אלקובי רחל, שושן לאה, דיין אורטל, הלפרט מיכאל, הלפרט יונת, בראון יעקב, כהן אבי, אלון חגי, סולימאן ראובן, אמרוסי ירין, הלפרט יובל, גולדרט ברוך ידל, בראון ענבל, יבנה גולד בע"מ, דיין שמחה נירית, דיין דוד, דיין אריאל שמואל ששו, נחמיאס דוד, נחמיאס רחל, אפריאט ראובן, אפריאט יהודית, בן עמוס ניר, קריאף אריק הרצל, שושן שמחה, שושן דניאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.10.2017.

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 טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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: גי טי אייץ תוכנה בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס בשטח של 354.07 מ"ר ברחוב בגין 37 תל אביב.

המשיב סיווג את הנכס בסיווג השירוי לעסקים בעוד העוררת טוענת כי יש לסווג שטח זה בסיווג "בתי תוכנה".

בתשובתו להשגה נימק מנהל הארנונה את הסירוב לסווג את הנכס בסיווג בתי תוכנה כדלקמן :

*"מצאנו כי עיקר פעילותה הינה בתחום מתן שירותים לחברת האם בקפריסין ואין המדובר בפעילות בהתאם להוראת הסעיף ובהתאם להגדרת סעיף 3.3.3 לצו הארנונה בתי תוכנה שעיסוקם ייצור תוכנה.*

*העיסוק בחברה מתמקד באספקת שירותים באינטרנט הכוללת מתן שירותים לחברת האם שמתעסקת בהימורים והתוכנה היא כלי עזר. פעולות אלה מתבצעות בעיקר ממערכת פעילה בפלטפורמה קיימת. גם המשך פיתוח מודלים ושדרוג אין בהם משום כתיבת התוכנה עצמה...."*

בכתב הערר פרטה העוררת את טענותיה וטענה כי המשיב טעה באפיון הפעילות אותה עוררת העוררת בנכס.

העוררת הצביעה על כך שבשנים קודמות לשנת המס 2016 הכיר המשיב בפעילותה בנכס כבית תוכנה ועל כן מחובתו להמשיך ולסווגה בסיווג בית תוכנה שכן לא השתנה מאומה במצב העובדתי בנכס ובפעילות המתבצעת בו.

העוררת טענה כי היא מעסיקה 21 עובדים אשר כולם קשורים לפעילותה בייצור תוכנה. היא פירטה רשימה ארוכה של תוכנות שמיוצרות על ידה וטענה כי "כל התוכנות מיוצרות על ידי העוררת, ממשיכות ותמשכנה להיות מפותחות ומשודרגות מעת לעת ולזאת כמובן לצד הרבה פיתוחים חדשים...".

ביום 5.12.2016 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו טען ב"כ העוררת כי על המשיב להוכיח מדוע שינה מעמדו בעבר ועליו הנטל להוכיח בנסיבות אלה שאין מדובר בבית תוכנה.

*ב"כ המשיב ציין במענה לטענה זו כי "המשיב ערך בדיקה של פעילות העוררת ממנה עולה כי פעילות העוררת אינה עולה בקנה אחד עם סיווגה כבית תוכנה.. המשיב על אף בקשתו לא קיבל דוחות כספיים עדכניים ואף לא רשימת כח אדם בצירוף תעודות כנדרש .. "*

בסופו של הדיון המקדמי הורינו לעוררת להמציא למשיב את כל המסמכים הנדרשים כפי שעולה מהבקשה לקבלת פרטים המצורפת לכתב התשובה וביקשנו מהמשיב להודיענו האם לאחר בדיקת המסמכים הוא חוזר בו מהחלטתו לשנות את סיווג הפעילות בנכס או כל עמדה אחרת.

ביום 1.1.2017 הודיע המשיב כי קיבל לידי את המסמכים , בהן אותם לגופם ולא מצא לנכון לקבל את טענת העוררת.

המשיב הפנה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין ירון ישעיהו בע"מ נ' עירית פתח תקווה שם נקבע כי גם אם בעבר נקבע סיווג לנכס ללא עיגון בחוק או מחמת טעות אין להמשיך ולסווג הנכס רק בשל הטענה כי לא חל שינוי במצבו של הנכס.

בעקבות הודעת המשיב קבענו את התיק לשמיעת הוכחות.

הצדדים הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

העוררת צירפה לתצהיר שכבר הוגש מטעמה את קובץ המסמכים שהומצאו לב"כ המשיב בהתאם להחלטת הועדה מיום 5.12.2016.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר החוץ יוסי שושן אליו צורף דוח ממצאי הביקורת בנכס.

העוררת הגישה כאמור את תצהירו של מנהל העוררת יואב סרוסי. הוא חזר על טענות העוררת בכתב הערר והוסיף בסעיף 10 :

**"לחברה אין מחלקת תמיכה בלקוחות שונים , החברה עובדת רק מול חברה אחת בקפריסין , לה היא מספקת את מוצריה ואותה חברה זרה פועלת מול כלל הלקוחות. ככל שיש בעיה כלשהי עליה לא מצליחה החברה הזרה להתגבר פונה החברה הזרה אלינו לבקשת עזרה ופתרונות"**

בחקירתו נשאל עד העוררת לגבי הדוחות הכספיים של החברה ואישר את הוצאות המכירה הנהלה וכלליות לשנים 2014, 2015. (המוגדרות בביאור 5 לדוחות כהוצאות הנהלה וכלליות).

לגבי העיסוק שנעשה בנכס השיב עד העוררת :

**"חברת קייפקס היא החברה שחתמנו איתה הסכם של קוסט פלוס לביצוע פיתוחי תוכנה. החברה יושבת בקפריסין והיא הלקוח היחיד שלנו. אני לא יודע מה הקשרים שלנו מבחינת אחזקות מעבר לכך שהיא הלקוח היחיד...בהתייחס לסעיף 4 לחוזה המפרט את העבודות והשירותים שאנחנו צריכים לתת לחברה אני מבקש לציין כי עיקר עבודתנו היא פיתוח תוכנות וכתובת קוד....כשאתה שואל אותי אם יש לנו זכות קניינית כיצדן על התוכנות שאנחנו מוכרים ללקוח אני משיב שאני לא יודע לענות לך....."**

ב"כ העוררת ויתר על חקירת עד המשיב.

עיון בדוח ממצאי הביקורת תומך בתמונה העובדתית שמצטיירת מהראיות שהביאה העוררת שכן במהלך הביקורת נמסר לחוקר מטעם המשיב כי החברה פועלת עבור חברת האם בקפריסין, אין שיווק בנכס כיון שעובדים בנכס עבור לקוח אחד בקפריסין , עוסקים באב הטיפוס ובהמשך פיתוח של משחקי קזינו חדשים ונמצא כי עוסקים בנכס גם בשדרוג ועדכון של מוצרים קיימים.

עלינו להכריע האם טעה מנהל הארנונה בעת שדחה את השגת העוררת, האם טעה המשיב כאשר שינה את סיווגה של העוררת כפי שנקבע בשתי שנות המס הקודמות והאם הרימה העוררת את הנטל המוטל עליה בכדי לשכנע כי היא ראויה לתעריף המוזל בסיווג בתי תוכנה .

לאחר שבחנו את תצהירי הצדדים , כתבי הטענות וחקירתם הנגדית של עדי הצדדים הגענו למסקנה כי העוררת הרימה את הנטל המוטל עליה כדי לשכנע אותנו שמנהל הארנונה שגה בהחלטתו לשנות מסיווגה הקודם ולדחות את השגתה.

מהראיות שהביאה העוררת נמצא כי הינה עוסקת בפיתוח ו/או שדרוג ו/או תחזוקה של מוצרי תוכנה עבור חברה בחו"ל היושבת בקפריסין כנטען, או במלטה כמופיע בהסכם שצורף, וזאת בתמורה ל"קוסט פלוס". שיטת ההתקשרות בין העוררת ללקוח לא נמצאת במחלוקת ואף יש לה ביטוי בדוחות הכספיים של העוררת.

לא קיבלנו את טענת המשיב, שהעוררת מעניקה שירותים ללקוח, כביכול.

ועדות הערר בהרכבים שונים כבר הכריעו בסוגיות דומות (ראה החלטה בערר 140011148 בפרשת קורנרסטון אונדימנד גלובל אופריישנס בע"מ והחלטה בתיק 140014248 בעניין דיגיטראסט )

כאמור בהחלטות קודמות של ועדת הערר נקבע כי: "השימוש במילה 'שירותים', אינה מקבילה למילה הנפוצה 'שירותים' בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים. בהקשר הנדון בפנינו מדובר ב- 'שירותי פיתוח תוכנה' ועל כן שרותי פיתוח לרבות כתיבת שורות קוד בתחום המחשבים יש לראותן כ"ייצור מוצר".

סעיף 3.3.3 לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע:

"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב....למ"ר לשנה בכל האזורים."

כפי שנקבע על ידי ועדת הערר בעבר צו הארנונה בסעיף הרלוונטי (3.3.3 לצו), בהגדרתו, אינו דורש ייצור עבור לקוחות רבים. אין כל מניעה שהייצור יהיה ללקוח אחד, הוא המפיץ ומשווק את אותם תוכנות שפותחו ומפותחים ע"י העוררת.

ההתרשמות מדוח ממצאי הביקורת הינה כי מדובר בנכס שהעוררת עושה בו שימוש כבית תוכנה ואין מדובר בפעילות הנוטה יותר לשירותים או פעילות מסחרית עבור הלקוח בחו"ל.

העוררת משמשת ספק של חברה היושבת בחו"ל ואשר מספקת ממשרדיה בנכס נשוא הערר שירותי פיתוח ואו שדרוג ואו תחזוק תוכנה לחברה בחו"ל תמורת תשלום כפי שנקבע.

בפסק הדין בעניין ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב קבע בית המשפט כי לצורך סיווגו של נכס כבית תוכנה לפי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה יש לבחון האם הפעילות היצרית, היינו ייצור תוכנה, הינה הפעילות העיקרית שנעשית בנכס. העוררת בענייננו הצליחה לסתור את הטענה כי הפעילות המתבצעת בנכס עבור הלקוח בחו"ל נושאת אופי עסקי שירותי. לפיכך הוכח כי תכליתה ומטרתה העיקרית של הפעילות בנכס נשוא הערר הינה לייצור תוכנה, הוכח בפנינו כי עיקר פעילותה של העוררת בנכס הינה כבית תוכנה הן בבחינת מהות הפעילות והן מהבחינה הכמותית.

בהתבסס על האמור לעיל הננו קובעים כי יש לקבל את הערר.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

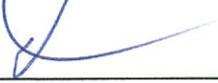
ניתן והודע בהיעדר הצדדים היום 16.10.2017.

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: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: מנסור בסטמפר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנתיים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות, הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

**"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ עליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה... בנוסף, העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."**

המשיב טען בכתב תשובתו כי חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999 על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים התחנה המרכזית החדשה אשר צורפה כנספח ב' לכתב התשובה.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 18.4.2017.

שלא כמו במרבית התיקים המובאים להכרעתנו בעניינם של מחזיקים בתחנה המרכזית החדשה הרי שבמקרה זה הגיש הצד השלישי במסגרת תיק המוצגים טופס 6 הנחזה להיות אישור למסירת החנות ואת טופס 5 המהווה אישור לכאורה לקבלת חזקה בחנות.

הועדה הורתה לב"כ העורר להעביר את התייחסותו לצירוף המסמכים הנ"ל בטרם תתקבל החלטה בעניין.

בעקבות התייחסות ב"כ העורר הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בטרם תינתן החלטתנו. המשיב והעורר אכן הגישו כתב סיכומים לטענותיהם.

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

חוזה המכר מיום 28.4.89 אשר בא כהמשך להסכם שנחתם ביום 4.5.69

טופס 5 "פרוטוקול קבלת חנות" מיום 18.8.93.

טופס 6 "אישור למסירת חנות" מיום 18.8.93.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי פניית הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999, **ראה סעיף 6 לכתב התשובה של המשיב.**

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

"פרוטוקול קבלת חנות" מיום 18.8.93:

המשיב לא הניח בפני הועדה תשתית עובדתית או משפטית הנותנת הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו ככל הנראה בשנת 1999 או בסמוך לכך, שנים רבות לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות".

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבל העורר את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1993 כל זאת בשים לב למצבו הרפואי של העורר אשר לא יכול היה להתייחס למסמכים אלה.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת "ההודעה" למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררות.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל, נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות שלמסמך פרוטוקול המסירה של החנות ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העוררות לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו "הודעת" הבעלים אשר נמסרה למשיב בשנת 1999 כמו ברוב המקרים. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו היום, לאחר שחלפו

עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו עשרות שנים מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדתו ולהסתמך על מסמכים ומוצגים כאלה.

**לפיכך הננו קובעים כי אין טופס 5, בפרוטוקול מסירת החנות מיום 18.8.1993 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעורר החזקה בנכס מבחינת דיני הארנונה.**

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה תתבסס על בדיקת טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה שיוחסה לו על ידי המשיב משנת 1999, הוא המועד בו נמסרה למשיב לטענתו הודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה כאמור את רישום המחזיקים על פי "הודעת" הצד השלישי בהתאם לדיווח שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועד המשיב, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר לא נמסרה לו ובוודאי שנשללה ממנו כל אפשרות חזקה עוד קודם למסירת ההודעה על ידי התמח"ת למשיב והוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בתשובת המשיב לערר ממנה משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו, אנחנו יכולים רק לנחש, מנסיגנו בתיקים אחרים כי המשיב ביסס את החלטתו לשנות את המחזיקים על סמך שפנייה אליה צורפה רשימת חנויות ושמות מחזיקים.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי פניה משנת 1999.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעורר אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהראיות שהוצגו לנו האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

ברור מהמסמכים שהוצגו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מעולם וכי עובר לשנת 1999 ניטלה ממנו כל גישה ו/או אפשרות החזקה בחנות.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בשנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין צו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים.

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בענייני טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

העורר לא החזיק בנכס בשנת 1999.

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

הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררים בתחנה המרכזית בכלל אשר פנו אליו משנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר רשם את העורר כמחזיק בנכס, על סמך פניית הצד השלישי.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין החזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון "הודעת" התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים.

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

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

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

רובינשטיין ב-ע"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כד:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיה של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."

ההיגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

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

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.10.2017.

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
--	--	---

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

**העוררת: דא דא & דא רוטשילד בע"מ**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### **החלטה**

העוררת מחזיקה במסעדה ברחוב רוטשילד 7 תל אביב.

הערר מתייחס לשטח של 32.94 מ"ר המוגדר על ידי העוררת כשטח "פאטיו" לא מקורה לגביו טוענת העוררת כי הוא משמש את המסעדה וכי יש לסווגו בהתאם לסעיף 1.3.1 י' על פי מחצית שטחו.

העוררת טוענת כי בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י' מדובר ב: **"שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה יחויבו ב 50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2."**

עמדת המשיב היא כי מדובר בשטח אינטגרלי למסעדה ובו מוצבים כיסאות, שולחנות, עציצים, מכונת קרח, אופניים וכדומה. לעמדת המשיב יש לראות בשטח הזה לכל הפחות כשטח מרפסת בת חיוב במלוא שטחה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

בדיון המקדמי ביום 16.1.2017 הגדירו הצדדים את המחלוקת ביניהם כך:

**"הנושא היחיד לדיון בערר זה הוא הנכס המסומן צהוב בדוח ממצאי הביקורת הינו חצר ובשל כך יש לחייבו על פי סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה"**

ביום 12.6.2016 נעתרה הוועדה לבקשת הצדדים לאחד העררים לשנות המס 2016 ו 2017.

המשיב צירף לתצהיר העדות הראשית מטעמו את דוח ממצאי הביקורת מיום 3.5.16. עד המשיב לא נחקר על תצהירו.

מדוח ממצאי הביקורת עולה כי בשטח המסומן צהוב אין קירוי ונראו בו כיסאות, שולחנות, שירותים, מכונת קרח.

לדו"ח צורפו תמונות המתעדות את הנכס נשוא המחלוקת.

לגבי תמונה מ/1 בה נראים כסאות מקופלים הנשענים לקיר, שולחן ועציץ התייחס עד העוררת בחקירתו הנגדית ביום 3.7.2017 ואמר:

**"כשהתמונה צולמה זה צולם בשעות היום כשהמסעדה אינה פתוחה, כשהמסעדה פתוחה יש מעבר לשירותים ולאזור התפעולי...לא מדובר כאן באזור ישיבה לכן לא נעשה שימוש בשולחן שרואים בתמונה...ברור שהמארכת אינה יכולה להושיב באזור עליו נשאלתי בחקירתי לגבי תמונה מ/1, זה אזור השירותים..."**

ההבדל היחיד והעקרוני בין חיוב חצר מרוצפת ברצפת "דק" הנמצאת ביציאה מבית קפה לבין המקרה שבפנינו הוא כי השטח שבמחלוקת במקרה שבפנינו הינו שטח כלוא בין שאר שטחי המסעדה המשמש לאחסנה או למעבר לשירותים, ודוק, עיצוב השטח באמצעות הצבת עציצי נוי אינו גורע מהשימוש בו או מסיווגו לצרכי ארנונה.

מבט אובייקטיבי בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות שצורפו לו מלמד כי השטח שבמחלוקת דומה יותר לחצר ואינו דומה כלל וכלל למרפסת.

פסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 278.05 קפה בויח בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב אינו רלבנטי למקרה הנדון. במקרה שבפנינו, שכן שם לא הייתה מחלוקת כי השטח של 63.4 מ"ר שהיה צמוד לבית הקפה כשטח שאינו מקורה ומוגבה במעט ממפלס בית הקפה ונעשה בו שימוש בלבדי על ידי בית הקפה הוגדר כמרפסת. השאלה הייתה האם המרפסת במקרה שם נכללת בתוך המילה "וכדומה" המצוינת בסעיף 1.3.1 י' לצו.

במקרה שלנו קבענו כאמור כי אין מדובר במרפסת.

משזו התרשמותנו מהעובדות והראיות שהובאו לפנינו הרי שדין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כך אין צו להוצאות.

ניתן והודע היום 16.10.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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: קרן תורה ועבודה**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### **החלטה**

1. ענייניו של הערר דנו הוא חיובי ארנונה שהוטלו על העוררת בגין הנכס ברח' דובנוב 7 ת"א בשטח של 512 מ"ר. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה מי החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.
2. העוררת טוענת שלא החזיקה בנכס מיום 1.1.14 עד 27.4.14 ולכן אין לחייבה בארנונה בגין תקופה זו. לטענתה, בתקופה זו המשיכה להחזיק בנכס תנועת הנוער בני עקיבא, שהחזיקה בנכס במשך שנים, ותנועת הנוער פטורה מתשלום ארנונה בהתאם לפקודת מיסי עירייה ומיסי ממשלה (פיטורין) 1938 (להלן "פקי הפיטורין"). לכן לטענתה אין לחייב כלל את הנכס בתשלום ארנונה בגין התקופה הנ"ל. מיום 28.4.14 בוצעו חילופי מחזיקים, ונרשמה המחזיקה החדשה - חברת אמפא בע"מ.
3. המשיב טוען כי רישומה של העוררת כמחזיקה בתקופה שבמחלוקת נעשה כדין כתוצאה מהודעת חדילת חזקה של תנועת בני עקיבא. המשיב מוסיף כי העוררת אינה עיקבית בטענותיה, ביחס למועד שינוי החזקה בנכס. עתה היא טוענת שתנועת בני עקיבא החזיקה בנכס עד 27.4.14, כאשר במכתב אחר היא הודיעה כי תנועת בני עקיבא החזיקה בנכס עד 31.3.14, ואילו בפנייתה לחברת מי אביבים היא ביקשה להעביר את חשבון המים ע"ש חברת אמפא בע"מ מיום 1.3.14. מכל מקום טוען המשיב, כי עסקינן בסכסוך בין מחזיקים שאינו בסמכות ועדת הערר, ועליו להתברר בערכאה המשפטית המתאימה. המשיב טוען עוד כי לאור הודעת תנועת בני עקיבא כי היא חדלה להחזיק בנכס החל מיום 31.12.13, הרי מיום זה ואילך לא התקיימה בנכס פעילות של התנועה לטובת חניכיה, ולכן הנכס חדל להיות תחת הפטור המוענק לפי סעיף 5 ה (7) לפקי הפיטורין.

4. המשיב מוסיף וטוען טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מכמה טעמים שפורטו על ידו.

משמועלות טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, אנו סבורים כי יש להכריע בהן תחילה.

לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב.

החלטתנו זו היא איפוא בטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב.

#### טענות המשיב

5. לטענת המשיב יש לדחות את הערר על הסף מכמה טעמים:

(1) ההשגה הוגשה באיחור.

המשיב הודיע ביום 26.3.14 לתנועת בני עקיבא ולעוררת על חילופי מחזיקים ורישומה של העוררת כמחזיקה בנכס מיום 1.1.14, לאור הודעת חדילת חזקה של בני עקיבא מפברואר שנת 2014. בנוסף, בהודעה מיום 2.6.14 עדכן המשיב את העוררת ואת המחזיקה החדשה בנכס - חברת אמפא בע"מ - כי יבוצעו חילופי מחזיקים בנכס, ולכן העוררת תפסיק להיות רשומה כמחזיקה בנכס מיום 27.4.14 ובמקומה תירשם כמחזיקה בנכס מיום 28.4.14, חבי אמפא בע"מ.

על אף זאת רק ביום 3.8.16, באיחור ניכר של כשנתיים, הגישה העוררת את ההשגה, ללא נימוק כלשהו לאיחור בהגשת ההשגה.

(2) מאחר שפניית העוררת נעשתה באיחור רב אין לראות בה השגה וגם אין מדובר ב"ערר" ומכל מקום גם הוא הוגש באיחור.

בנסיבות העניין, לטענת המשיב, אין להאריך את המועד להגשת ההשגה ו/או הערר.

(3) ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בחיוב רטרואקטיבי ולא בחיובי ארנונה בגין שנות מס קודמות.

(4) עניינו של הערר הוא סכסוך בין מחזיקים, שלמשיב ולועדת הערר אין סמכות לדון ולהכריע בו.

(5) תנועת בני עקיבא לא הייתה זכאית לקבל פטור מתשלום ארנונה בגין התקופה שבמחלוקת, מאחר שבתקופה זו לא התקיימו בנכס התנאים הקבועים בפק' הפיטורין למתן הפטור.

#### טענות העוררת

6. העוררת טוענת שאין לדחות את הערר על הסף מכמה טעמים:

(1) אין מחלוקת בין העוררת לבין תנועת בני עקיבא על כי התנועה היא זו שהחזיקה בנכס בתקופה האמורה, לכן לא עסקינן בסכסוך בין מחזיקים.

(2) טענת "אינני מחזיק" היא טענה הכופרת בעצם החוב ולכן יש לדון בה גם אם חלף המועד להגשת השגה או ערר.

עפ"י הפסיקה, לועדה יש סמכות להאריך את המועד להגשת ההשגה, ועפ"י סעיף 3(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), בחלוף המועד להגשת השגה ניתן להעלות טענת "אינני מחזיק" בהליך משפטי, ברשות בית המשפט.

(3) ועדת הערר אמנם אינה מוסמכת לדון בטענות כנגד חוקיות מעשה החקיקה של הרשות המקומית, אך היא מוסמכת לבחון את החלטותיו של מנהל הארנונה, ובכלל זאת כשהוא מחליט להטיל חיוב רטרואקטיבי.

### דיון ומסקנות

#### 7. איחור בהגשת ההשגה והערר

סעיף 3 (א) לחוק הערר קובע:

"מי שחויב בתשלום ארנונה רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה...".

8. לא נסתרה טענת המשיב כי הוא הודיע לעוררת ביום 26.3.14 על חילופי מחזיקים בנכס, באופן שהסתיימה החזקתה של תנועת בני עקיבא ונרשמה החזקתה של העוררת בנכס מיום 1.1.14 (נספח ד' לכתב התשובה לערר). כך גם לא נסתרה טענת המשיב כי בהודעתו מיום 2.6.14 הוא עדכן את העוררת ואת חברת אמפא בע"מ כי בוצעו חילופי מחזיקים בנכס ובמקום העוררת שהיתה רשומה כמחזיקה בנכס עד 27.4.14, תרשם חב' אמפא בע"מ כמחזיקה בנכס מיום 28.4.13. מהאמור לעיל עולה שהעוררת ידעה על רישומה כמחזיקה בנכס עוד ממרץ 2014. על אף זאת בחרה העוררת להגיש השגה רק ביום 3.8.16, דהיינו באיחור ניכר של למעלה משנתיים.

9. 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, והחיוב 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". (כב' השופטת דפנה ברק ארז)

10. כבי' השופט עוזי פוגלמן מצטרף להסתייגותה של כבי' השופטת ברק ארז ומתריע 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 מסוימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית".

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

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

12. כאמור פניית העוררת למשיב נעשתה באיחור ניכר של למעלה משנתיים. העוררת לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה, לא למשיב ולא לועדת הערר. בקשה כזו גם לא מוצאת ביטוי בכתב הערר. לא רק זו, אלא שהעוררת לא נימקה את מחדלה ולא הצביעה על סיבה כלשהי המצדיקה מחדל זה.

13. ביהמ"ש העליון קבע כאמור כי הכלל הוא ששומה שלא הוגשה במועד הופכת לסופית ואת הסמכות להארכת המועד יש להפעיל רק לעיתים חריגות, במתינות ובזהירות. 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 3.8.16 "השגה". כבר מטעמים אלה דין הערר להידחות על הסף.

#### איחור בהגשת הערר

14. סעיף 5 (א) לחוק הערר קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".

15. לאחר שהגענו למסקנה שאין לראות בפניית העוררת למשיב מיום 3.8.16 "השגה", ממילא לא זכאית העוררת להגיש ערר בגינה. מאחר שאין מדובר ב"השגה" לא מנהל הארנונה השיב לעוררת, אלא מנהל מחלקת שומה ג', ועל תשובתו אין העוררת רשאית להגיש ערר. משמע אין בפנינו "ערר".

מן הראוי לציין עוד כי גם ביחס למועד של 31.8.16 שבו השיב מנהל מחלקת שומה ג' לעוררת, איחרה העוררת להגיש את הערר, שכן הערר הוגש רק ביום 5.12.16, זמן רב לאחר חלוף 30 הימים הקבועים בחוק הערר, להגשתו.

16. בפס"ד עבוד שהוזכר לעיל, קבעה כב' השופטת דפנה ברק ארז ביחס לסמכות להארכת המועד להגשת ערר כי לועדת ערר יש אמנם סמכות להאריך את המועד להגשת ערר, אולם הודגש כי סמכות זו, כמו הסמכות להארכת מועד להגשת השגה, צריך שתופעל רק במקרים חריגים.

17. עלינו לבחון איפוא האם בענייננו ניתן להפעיל את הסמכות להארכת המועד להגשת ערר.

18. כמו לגבי הגשת ההשגה, כך גם לגבי הגשת הערר העוררת לא הגישה בקשה להארכת המועד להגשת הערר, ובקשה כזו גם לא מוצאת ביטוי בכתב הערר. לא רק זו, אלא שהעוררת לא נימקה את מחדלה על אי הגשת הערר במועד, ולא הצביעה על סיבה כלשהי המצדיקה מחדל זה.

19. לפיכך בנסיבות העניין, גם מטעם זה דין הערר להידחות על הסף.

#### חוסר סמכות לדון בחוקיות חיוב רטרואקטיבי

20. העוררת טענה כי חיובה נעשה באופן רטרואקטיבי פסול מאחר שביום 19.3.14 נשלח לעוררת מכתב בו הודע לה שרישומה של תנועת בני עקיבא כמחזיקה בנכס הופסק ביום 31.12.13 וכי מיום 1.1.14 נרשמה העוררת כמחזיקה בנכס. לטענתה עפ"י החוק אמנם אין לועדה סמכות לדון ולהחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית אינו חוקי, אך יש לה סמכות לבחון את החלטותיו של מנהל הארנונה ובכלל זאת החלטתו להטיל חיוב רטרואקטיבי.

21. המשיב טוען שההודעה שנשלחה לעוררת ביום 26.3.14, בדבר רישומה כמחזיקה מיום 1.1.14 נעשה בזמן אמת ולא רטרואקטיבית.

מכל מקום עפ"י הפסיקה, אין לועדה סמכות לטענתו, לדון בכל טענה של חיוב או גביה רטרואקטיביים.

גם בעניין זה דעתנו כדעת המשיב, ואנו סבורים שאין לועדת הערר סמכות לדון בטענת הרטרואקטיבית.

הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה מוגבל לעילות המנויות בסעיף 3 (א) בחוק הערר, לפיו: "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

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

סמכות ועדת הערר נגזרת אף היא מסעיף 3 (א) לחוק הערר, שכן עפ"י סעיף 6 (א) לחוק הערר: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר". חוקיות של חיוב רטרואקטיבי אינה כלולה בעילות הערר המנויות בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ועל כן אינה בסמכות הועדה.

22. ראה בעניין זה עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ. עיריית ת"א, שם צוטט פסה"ד בעניין עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן (מיום 18.3.2012), שניתן ע"י כב' המשנה לנשיא. ר. ריבלין, אשר הבחין בין עילות המצויות בתוך חוק הערר לבין כל טענה אחרת ולפיו:

"הליך ההשגה בפני מנהל הארנונה וועדת הערר מוגבל לעילות המצויינות בחוק הערר ואילו בתי משפט לעניינים מנהליים מוסמכים לדון בכל טענה אחרת הנוגעת לארנונה (עע"ם 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש {פורסם בנבו}, 5.9.2005 (להלן: פרשת מקורות); עע"ם 9682/06 עיריית ראשון לציון נ' בנק הפועלים בע"מ {פורסם בנבו}, {13.7.2008})."

ביהמ"ש בעניין מרום פאר נדל"ן ממשיך וקובע: "ואכן בפס"ד זה נקבע כי בעילה של פסלות חיוב רטרואקטיבי, אשר איננה אחת מעילות הערר המצויינות בחוק הערר עצמו, התקיפה היא בביהמ"ש לעניינים מנהליים ולא בוועדת הערר, ואילו את העילות הנוגעות לזהות המחזיק, סיווג הנכס ושטחו (המנויות בסעיף 3 לחוק הערר) יש לתקוף בוועדת הערר".

23. הלכה דומה נקבעה בפס"ד בעניין עמ"נ 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ. עיריית ראשון לציון, שבו נדון חיוב רטרואקטיבי שהוטל ביוני 2008, רטרואקטיבית מ-1.1.2008, דהיינו באותה שנת מס. ביהמ"ש קבע: "ככלל דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המנהלי ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישות תשלומי הארנונה. על כן צדקה ועדת הערר בקביעתה כי אינה מוסמכת לדון בשאלה זו."

#### טענת אינני מחזיק

#### חוסר סמכות – סכסוך בין מחזיקים

24. העוררת טוענת כי אין מחלוקת או סכסוך בין העוררת לבין צד ג' שהיא תנועת בני עקיבא, בכל הנוגע למועדי החזקה בנכסים, אולם הנתונים והמסמכים שהוגשו ע"י הצדדים, שוללים טענה זו.

ראשית לכל יודגש כי תנועת בני עקיבא הודיעה על חדילת החזקתה בנכס מיום 31.12.13. הודעה זו אינה מתיישבת עם טענות העוררת על חדילת החזקתה של תנועת בני עקיבא במועדים אחרים, עובדה המצביעה על חילוקי דעות בין המחזיקים. המשיב פועל עפ"י הודעת תנועת בני עקיבא על חדילת החזקתה בנכס וזאת בהתאם הוראות סעיפים 325, 326 לפק' העיריות. בנוסף, העוררת עצמה אינה עיקבית בטענה לפיה במשך כל התקופה שבמחלוקת דהיינו 1.1.14 עד 27.4.14, החזיקה תנועת בני עקיבא בנכס. כך בפנייתה של העוררת למשיב מיום 8.11.16 היא טוענת שתנועת בני עקיבא החזיקה בנכס עד יום 31.3.14. ואילו בפנייתה של העוררת לחב' מי אביבים היא מבקשת להעביר את חיובי המיס ע"ש חברת אמפא בע"מ, מיום 1.3.14.

25. במאמר מוסגר יצויין כי לטענת העוררת המחזיק הנטען שהוא תנועת בני עקיבא, זכאי לפטור מתשלום עבור תקופת ההחזקה שבמחלוקת. אולם, המשיב טוען שגם אם היה המחזיק הנטען נרשם כמחזיק בתקופה שבמחלוקת, הוא לא היה נהנה מהפטור הקבוע בסעיף 5(ה) 7 לפק' הפיטורין, בנימוק שבמועדים הרלבנטיים לא התקיימו בנכס התנאים לצורך מתן הפטור, בין היתר בשל העובדה שבאותה תקופה לא שימש המבנה "לקיום פעילויות לחניכי אותה תנועה כפי שמקובל לקיימן ע"י תנועות נוער".

#### סוף דבר

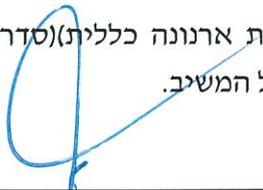
26. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר. יוער כי לעוררת מסורה עפ"י סעיף 3 (ג) לחוק הערר הרשות לפנות לבית המשפט המוסמך, ככל שתיתן לה לשם כך רשות בית המשפט.

אין צו להוצאות.

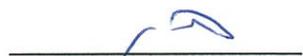
ניתן בהעדר הצדדיים היום 17.10.2017.

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

העוררת: אילנה הראל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת קרקע ברח' אלנבי 17 בת"א, שטחו 42.34 מ"ר והוא סווג בסיווג "מסחר קמעוני כללי - בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג מגורים. לטענתה בנוסף לנכס נשוא הערר שנמצא בקומת הקרקע, יש לה דירת מגורים בקומה השלישית של אותו בניין ובה היא מתגוררת.  
החל מיום 1.9.15 ועד 15.1.17 לא הושכר הנכס דנן, והוא שימש אותה כחדר מנוחה בשעות היום. היא נדרשה לכך עקב מצבה הרפואי, שמקשה עליה לעלות לקומה השלישית. לשם כך היא הציבה בחנות מיטה מתקפלת, מקרר, קומקום חשמלי וטוסטר.  
העוררת טוענת שבנסיבות אלה יש לשנות את סיווגו של הנכס מסיווג "מסחר קמעוני כללי" לסיווג "מגורים".
3. המשיב טוען כי הנכס אינו משמש למגורים, מדובר בחנות לכל דבר ועניין עם חלון ראוה גדול בחזיתו של רח' אלנבי בת"א.  
סיווג מגורים יוקנה למקום בו מצוי מרכז חייו של אדם ועליו לכלול אלמנטים הכרחיים המעידים שהנכס מהווה מגורי קבע ומתקיים בו משק בית פעיל.  
המשיב מוסיף שטענתה של העוררת לעניין סיווגו של הנכס בסיווג מגורים הועלתה על ידה לראשונה בהשגתה מיום 18.4.16.  
רק בשלב הסיכומים טענה העוררת כי יש לשנות את סיווג הנכס החל מתאריך 1.9.15 (מועד תחילת חזקתה בנכס) טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה.  
לפיכך יש לראות את הערר כמתייחס לשנת 2016 בלבד.

### דיון ומסקנות

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

5. בעניין זה נקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 143/03 לפשיץ דוד נ. מועצה אזורית עמק חפר :  
"הביטוי "מגורים" אינו משקף רק "חדר מגורים". מגורים פירושו מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם: לינה, אכילה, שירותים, אחסנת הפצי בית ועוד."  
ביהמ"ש העליון בע"א 4127/95 יעל זולקינד (מיכאל) ושרה זולקינד נ. בית זית מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ ומינהל מקרקעי ישראל י-ם, קבע כי:  
"זיקת המגורים מבטאת את הקשר המהותי שבין אדם לביתו לא רק במובן הפיזי, אלא את הקשר שבינו לבין מרכז חייו, הציר שסביבו סובבים חייו מבחינה מעשית, פיזית ורגשית".
6. העוררת מעידה שהנכס אינו משמש למגוריה. למגוריה משמשת הדירה המצויה בקומה השלישית באותו בניין. הנכס נשוא הערר משמש את העוררת, גם לגירסתה, כחדר מנוחה לחלק מהימים בשעות היום.  
עולה מכך שבנכס נשוא הערר לא מצוי מרכז חייה של העוררת.  
"הנתת המחוקק היא שקיימת דירה אחת המשמשת "מרכז חייו" של אדם, ובה השימוש למגורים הוא הדומיננטי..." (עת"מ 193/00 מרגרט הופ ישורון נ. עיריית חיפה)
7. זאת ועוד, השימוש בנכס למנוחה בשעות היום, אין בו כדי לשקף מגורים ולא ניתן בשל שימוש כזה, לסווג את הנכס בסיווג מגורים.  
ראה לעניין זה עת"מ (ת"א) 249/08 רולדין בע"מ נ. עיריית ת"א-יפו :  
"אכן, ניתן היתר של המערערת לכמה מן העובדים ללון במרתף לאחר שעות העבודה, אולם, הסדרי הלינה הם ארעיים ואינם משקפים "מגורים". למה הדבר דומה? לבעל מקצוע חופשי המציב במשרדו או לשכתו מיטה ומשתמש בה (ביחד עם השירותים שבמשרד, מקרר משרדי ואמצעי חימום מזון מהיר) לשם מנוחה ולפעמים גם לינת לילה. האם נסיבות כאלה מסברות את הדעת שהמשרד פושט את צורתו כמקום עסק ולובש צורה של מדור או מגורים בהקשר לחיובי הארנונה בלבד? שאלה זו מוצגת באורח רטורי בלבד. התשובה לה שלילית."
8. העוררת גם לא הכחישה את טענות המשיב כי הנכס אינו משמש פונקציונלית למגורים, אין בו אלמנטים הכרחיים המעידים על שימושו כמגורי קבע כגון מקלחת או אמבט, ולא מתקיים בו משק בית פעיל.
9. העוררת טענה עוד כי מצבה הכלכלי קשה והיא לא הצליחה להשכיר את החנות.  
טענה זו גם אם יש בה ממש, אינה יכולה לשמש עילה לשינוי סיווגו של הנכס.  
לא רק זו, אלא שגם לגרסת העוררת, החנות הושכרה בינואר 2017, ועפ"י הודעת העוררת לעירייה שונה שם המחזיק בנכס מיום 15.1.17.

10. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי סיווג הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" נעשה כדין. משהגענו למסקנה זו אין אנו נדרשים להכריע במחלוקת שבין הצדדים מהו המועד הנטען לשינוי סיווגו של הנכס.

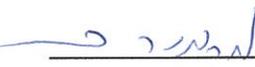
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 17/10/2017

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 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 : כז בתשרי תשעח  
17.10.2017  
מספר ערר : 140016693 / 13:40  
מספר ועדה: 11602

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קורן אלירן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.  
אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.10.2017.

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 : כח בתשרי תשעח  
18.10.2017  
מספר ערר : 140017174 / 12:12  
מספר ועדה: 11603

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר: מזרחי אליהו**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

בערר מספר 140015656 התקבלה החלטה ע"י הוועדה ברשותו של עו"ד יו"ר אלון צדוק לדחות את הערר שהוגש ע"י העורר לשנות מס קודמות. הערר דן מעלה את אותה סוגיה לשנת המס 2017. אנו מחליטים על בסיס הסכמת הצדדים כי החלטה שתינתן בעתירה שתוגש ע"י העורר תחול גם על ערר זה. איננו רואים מקום להשאיר את הערר פתוח ועל כן הערר יסגר והחלטה תיושם כשיגיע הזמן.

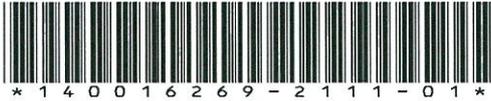
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.10.2017.

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

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בתשרי תשעח  
19.10.2017  
מספר ערר : 140016269 / 08:27  
מספר ועדה: 11563

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: זאמן ניצה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

מעיון בתיק הערר עולה כי לעוררת ניתנו הזדמנויות רבות להתייצב ולהוכיח טענותיה. למרבה הצער עד למועד זה לא טרחה להופיע בדיונים ואף לענות למכתבים ולזימונים הרבים שנשלחו לה גם בדואר רשום לכתובת הרשומה בתיק הועדה ובספרי המשיב.  
לאור חוסר התעניינותה בתיק והעדר עדכון הועדה בפרטי מגוריה אנו נאלצים למחוק את תיק הערר מפאת חוסר מעש ונראה כי זנחה את הערר.

ניתן והודע היום בהעדר הצדדים 19.10.2017.

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

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 : כט בתשרי תשעח  
19.10.2017  
מספר ערר : 140016701 / 08:35  
מספר ועדה: 11608

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: יזהר אור**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

מעיון בתיק הערר עולה כי לעורר ניתנו הזדמנויות רבות להתייצב ולהוכיח טענותיו. למרבה הצער עד למועד זה לא טרח להופיע בדיונים ואף לענות למכתבים ולזימונים הרבים שנשלחו לו גם בדואר רשום לכתובת הרשומה בתיק הועדה ובספרי המשיב. לאור חוסר התעניינותו בתיק והעדר עדכון הועדה בפרטי מגוריו אנו נאלצים למחוק את תיק הערר מפאת חוסר מעש ונראה כי זנח את הערר.

ניתן והודע היום בהעדר הצדדים - 19.10.2017.

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 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 : כט בתשרי תשעח  
19.10.2017  
מספר ערר : 140015810 / 09:35  
מספר ועדה: 11604

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: מוואס יצחק**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

כמבוקש.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.10.2017.

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

\_\_\_\_\_  
חברה: רו"ח מרמור רונית

\_\_\_\_\_  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140015290  
ערר מס' 140017233

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

בפני חברי ועדת ערר:

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

העוררת: דיסקל (1991) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

#### מבוא.

1. בהסכמת הצדדים החלטתנו תחול על שני העררים, כפי שהוחלט ביום 13.7.2017.
2. יוער כי תשובות המשיב, בשני העררים לעניין השטחים וסיווגם זהה. ראה החלטות המשיב מיום 18.5.2016 ו- 27.2.2017.
3. החלטת המשיב מיום 27.2.17 איחדה את נכס מספר 2000252806 עם נכס 2000252811.
4. מצאנו לציין במבוא כי השטחים של כל המתחם שבשימוש העוררת בכתובת תושיה 17 תל-אביב, שטחם הכולל הוא כמצוין בתשובות המשיב, שכן העוררת עצמה אינה חולקת על השטח בכללותו.
5. המחלוקת היחידה היא סוגיית החלוקה במ"ר והשימוש בפועל שנעשה בכל שטח ושטח.
6. מדובר במתחם המשתרע על 4 קומות ומרתף כשפועל אין מחלוקת בין הצדדים ששטחו הכולל הוא 2,218 מ"ר.

#### חלוקת השטחים והשימוש כפי שהחליט המשיב.

נכס 2000252811 שטחו אשר סווג בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים (סמל שימוש: מסחר קמעונאי) כולל 1288.25 מ"ר מחולק ל: 435.04 מ"ר + 408.10 מ"ר + 28.88 מ"ר (גלריה) – במפלס הקרקע; שטח של 155.08 מ"ר במפלס המרתף; שטח של 261.15 מ"ר מפלס הקומה הראשונה.

7. באותו נכס (קרי 52811 הני"ל), סיווג המשיב בסיווג תעשייה ומלאכה שטח כולל של 522.30 מ"ר. מתוכם 261.15 מ"ר מפלס הקומה השנייה; 261.15 מ"ר- מפלס הקומה השלישית.
8. באותו נכס (קרי 52811 הני"ל), סיווג המשיב בסיווג 'מחסנים' שטח של 261.15 מ"ר- מפלס הקומה הרביעית.
9. נכס 2000252801 שטחו הכולל= 146.40 מ"ר מחולק לסך כל השטחים כמפורט בתשריט מטעם המשיב בקומת הגלריה (גובהה 2.14) בסיווג 'משרדים'.
10. סיכום שטחי התשריטים במתחם, תוצאתו היא 2,218.10 מ"ר. שטח כללי זה אינו במחלוקת בין הצדדים.
11. החלטת המשיב לשנות את המ"ר ולסווגן בשונה ממה שהיה קודם לחיובי העוררת, נסמכת על הביקורת בנכס מטעם חוקר השומה מר דורון ניימן, להלן: 'ניימן', מיום 4.2.2016 שהוגש כראיה ע"י המשיב ביום 14.3.2017.
12. יוער כי מר ניימן ערך ביקורת בנכס העוררת גם ביום 4.11.2014 ברם חתם על הממצאים רק ביום 27.5.15 [ראה עדותו בעמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 18.5.17].
13. למרות סגנונם של באי כוח הצדדים אחד כלפי משנהו, כעולה מסיכומיהם, לא מצאנו להתייחס לאמור שכן מצאנו לדון לגופו של ערר ולהחלטת המשיב לשנות את החלוקה למרות החיובים שיצאו מטעמו, שכן החלטות המשיב נסמכות על דו"ח החוקר מטעמו ואין חולק כי רשאי המשיב לשנות ממצאיו בהתאם לבחינת החיובים המוטלים על העוררת. ב"כ המשיב צודק בטענותיו כעולה מסעיפים 12-18 לסיכומיו.
14. מה שקרוי ע"י הצדדים "השומה המקורית" אינה מחייבת לאור הבדיקה החוזרת של הממצאים ושינוי הסיווג הקבוע בחשבונות שצורפו לתצהיר העוררת. נספח 1.
15. לא מצאנו כי החלטת המשיב מיום 18.5.16 נסמכת על דו"ח ניימן שנחתם לדברי ניימן, ביום 27.5.15 אלא על הממצאים מיום 4.2.16 [כך גם עולה ממכתבו של מר ניסים שעבי, מנהל המחלקה מתאריך 4.2.16]
16. תצהיר מטעם העוררת ע"י מר אלאוף אריה, להלן 'אלאוף', הוגש לוועדה בתאריך 7.2.2017.
17. חקירת המצהירים בפנינו נערכה ביום 18.5.2017

## העובדות הרלוונטיות והדין בפנינו.

18. טרם סקירת הראיות מצאנו לציין כי בהיבט הנורמטיבי, אין מחלוקת ממשית בין הצדדים.
19. בקצרה יאמר כי על פי הוראות סעיף 8(א) לחוק ההסדרים, רשות מקומית יכולה להטיל ארנונה: "בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו". בתקנה 1 לתקנות ההסדרים נקבע כי "סיווג נכס" משמעו: "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו". בהקשר זה אף נקבע לא אחת בפסיקה כי המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש שנעשה בו בפועל.
20. כך אין חולק כי השתת שומה לפי השימוש העיקרי הנעשה בנכס, או חלוקת הנכס למספר יחידות שומה ולהשית את הארנונה בגין כל חלק על פי השימוש שנעשה בו, הם קביעות בסמכותו של המשיב- מנהל הארנונה, לרבות שינוי המטרים ושינוי סיווג ככול שהיו ממצאים עובדתיים חדשים בפניו, לפי דוחות הביקורת, ששכנעו אותו לבצע את השינויים.
21. לאחר עיון בדו"חות ניימן ובממצאים כפי שקבע המשיב בהחלטותיו מיום 18.5.2016 ומיום 27.2.2017 לאחר עיון בתצהיר העוררת ובעדויות הצדדים, אנו בדעה כי הוכחו בפנינו העובדות כדלקמן:
- א. אין חולק כי דו"ח החוקר מיום 4.11.14 [שנחתם כאמור ביום 27.5.15] יחד עם הדו"ח השני מיום 4.2.16 שמכוחו ביצע המשיב את השינויים במטרים ובסיווג, זהה בכל הקשור לשטחים ולסיווג שבקומה 2 וקומה 3.
- ב. מפורט בקומה 2 ששטחה בתרשים שהוגש לנו 261.15 מ"ר: "מכונות חריטה וכרסום, כלי עבודה וציוד טכני רבים, חלקי חילוף שונים בהליך תיקון על גבי מדפים. בשעת הביקורת נצפו מספר פועלים אשר עסקו בשיפוץ חלקי חילוף בעזרת המכשור הנ"ל".
- ג. אותו תיאור באותו שטח מפורט גם בקומה 3.
- ד. ודוק. המשיב מסכים לסווג את השטח של 2 הקומות הנ"ל, קרי 522.30 מ"ר בסיווג בית מלאכה. בעניין זה נפנה לתשובת המשיב מיום 18.5.16 בסעיף 10.ב. כך גם בתשובתו מיום 27.2.17 בסעיף 1.ב.
- ה. גם תצהירו של אלאוף מטעם העוררת, מציין בסעיף 17 שם כי קומות 2 ו- 3 מתוארות כבית מלאכה לייצור תיקון ושיפוץ.
- ו. אין לנו צורך לדון האם במתחם נשוא הערר קיים שטח שניתן להגדירו כמפעל תעשייה. טענת העוררת כי בעבר סווגה כתעשייה, לא הוכחה בפנינו. גם לא נטען בערר כאן כי יש לסווג את העוררת כמפעל תעשייה.
- ז. ניתוח מעמיק והבחנה בין "מלאכה" ו- "תעשייה" נקבע בפרשת זהר [עע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים].

- ח. כפי שנקבע בפרשת זהר "נכס המשמש ל'תעשייה', מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי".
- ט. להסיר ספק אנו קובעים כי השטחים הנ"ל משמשים את העוררת כבית מלאכה ונפנה בנדון גם לסיכומי ב"כ העוררת בסעיפים 20-21 לסיכומיו.
- י. ב"כ המשיב בסיכומיו טוען כי אין מחלוקת ממשית לעניין השטח שסווג ע"י המשיב כבית מלאכה, קרי 522.30 מ"ר, לבין טענת העוררת כי יש להוסיף לשטח זה, כך שסה"כ יהא 673 מ"ר [למען הדיוק 673.21 מ"ר]. הטבלה בסעיף 18 סיפא לסיכומיה.
- יא. בעדות בפנינו אומר ניימן כך: "בהתייחס להערות בכתב יד על התשריט הם שלי. למעט ציון אתר הצריכה (מסומן בריבוע ע"י יו"ר הוועדה). כל היתר שלי."
- יב. השרטוט נושא חותמת מיום 25.7.2002 בו נרשם "השרטוט מאושר".
- יג. נוכחנו לדעת כי בקומת הקרקע מתוארת סככה בשטח של 122.03 מ"ר שם נרשם "שיפוץ בלמים". כמו כן מצוי תרשים גלריה בגובה 1.88 ובשטח 28.88 מ"ר.
- יד. מר אלאוף ציין בתצהירו בסעיף 16. (ג) : "סככה בעורף קומת הקרקע בשטח של 122 מ"ר משמשת כבית מלאכה לשיפוץ בלמים. האמור בתצהיר תואם את הרשום בתשריט ניימן.
- טו. שטח גלריה 29 מ"ר משמש כמחסן לבית המלאכה המצוי בסככה בקומת הקרקע.
- טז. במחלוקת זו אנו קובעים כי יש לקבל את עמדת העוררת ולתקן את שטח בית המלאכה ל- 673.21 מ"ר. שטח זה מורכב מקומות 2 ו-3 בצירוף שטח הסככה בקומת הקרקע והמחסן לבית המלאכה.
- יז. השטח בקומה 4 של המתחם הוא 261.15 מ"ר וסווג ע"י המשיב כמחסן. לא מצאנו כי נפלה שגגה מצד המשיב לא לעניין גודל הקומה [על כך לא הייתה כלל מחלוקת בין הצדדים] גם לא בשאלת סיווגה כמחסן.
- יח. בדו"ח ניימן נרשם כי בקומה 4 מצא: "קופסאות קרטון חדשות עם כיתוב של ארץ מקור טורקיה (באנגלית) על גבי מדפים ומשטחי עץ. לא נצפתה פעילות בקומה הנ"ל בשעת הביקורת".
22. צו הארנונה הרלוונטי הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
23. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:

- יט. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
- כ. לקוחות אינם מבקרים בו;
- כא. **הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;**
- כב. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
24. לדעתנו המשיב פרש נכון את הנאמר בצו. ההבחנה בין קומת הקרקע, למרתף מתחתיו, לקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע, מקום ששם מאוחסנת סחורה – לא ניתן להכפיפה ללשון הצו. הקומה הרביעית מאידך, אינה יכולה להתפרש כקומה מעל לעסק או בקומה רצופה לו.
25. **במחלוקת שבין העוררת למשיב אנו מאמצים את טענת המשיב לפיה הקומה הרביעית במתחם תסווג כמחסן.**
26. אין אנו מקבלים את טענת העוררת כי בקומת המרתף במתחם, בקומת הקרקע, ובקומה הראשונה ניתן להעניק לשטח נוסף, כל שהוא שם סיווג של 'מחסן' מאחר ואינו עומד בדרישה הקבועה בסעיף 3.3.2 לצו.
27. **ונדגיש. ב"כ העוררת טען בעררו בסעיף 57 כי שטח של 1,027 מ"ר יסווג כמחסן ואילו בטבלה שפירט בסעיף 18 לסיכומיו, טוען כי סיווג מחסן יחול על שטח של 1,398.49 מ"ר. טרוניית ב"כ המשיב על הרחבת חזית, ככול שנייחס לסיכום האריתמטי כהרחבת חזית היא נכונה.**
28. במקרה הקונקרטי בערר זה העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח את טענתה כי החלק **אותו סיווג המשיב בסיווג 'עסקים' - מסחר קמעונאי, בקומת הקרקע, במרתף, ובקומה 1, צריך להיות מבוטל ולהיכלל בסיווג מחסן הפצה.**
29. אשר לסיווג שטח הגלריה, 146.40 מ"ר כמשרד- אין העוררת חולקת. [נפנה לטבלה בסעיף 18 לסיכומיה]. כמו כן נפנה לתצהיר אלאוף נאמר על שטח זה כי הוא משמש להנהלת חשבונות, הנהלה, רכש, מטבח וחדרי שירותים. [סעיפים 16. טי. ו- 17 ג].
- קומת הקרקע**
30. נתנו אימון לעדות ניימן בפנינו עת ציין כך: "בהתייחס לביקורת מפברואר 2016, היכן שכתוב בשעת הביקורת נצפו לקוחות/שליחים, הכוונה שראיתי גם לקוחות וגם שליחים. באתר צריכה הספציפי הזה ראיתי אותם באזור דלפק השרות. ביתר הקומות לא ראיתי לקוחות ואו שליחים, אלא רק בקומת הקרקע באזור הדלפק."

31. נרשם בדו"ח כי בקומת הקרקע ראה: "דלפק שירות ומכירות שכולל 5 עמדות מחשבים, מתקן סליקה אלקטרוני, טלפונים קלסרים וחשבוניות".
32. לא שוכנענו וזאת בהעדר ראיות מספיקות, מצד העוררת כי מכירות בעסק כדברי אלאוף מתמקדות אך ורק בדלפק בשטח 10 מ"ר. סימונו בעיגול על גב מוצג ע/1 – לא משכנע אותנו כי מדובר ב-10 מ"ר בלבד, מכלל שטח קומת הקרקע.
33. גם אם יתר השטח בקומה זו משמש כמחסן הפצה, די בהימצאות לקוחות ושליחים ומוצרים ארוזים [חלקי חילוף מיובאים], להוות ראיה שהעוררת מפעילה עסק שם. העוררת מודה בעצמה כי אין לה עסק בכתובת אחרת.
34. גם אם כל ההזמנות לחלקי החילוף המיובאים על ידי העוררת, מתבצעות באמצעות האינטרנט, פקס וטלפונים ולקוחות אינם רוכשים חלקים במקום, היה צורך להביא ראיות כבדות משקל לנאמר בסעיף 32 לתצהיר אלאוף כלשונו: "...אציין כי פעילות זו היא שולית מאד והיקפה העסקי אינו עולה על 2% בלבד מהפעילות העסקית שלנו."
35. ככול שסוברת העוררת כי בגלל אותם לקוחות מזדמנים עדיף לה לבטל את שיטת עבודתה העסקית כפי המתואר בסעיפים 33 ו-34 לתצהירה, יכולה לשכנע בעתיד את המשיב כי אין בנכס קבלת קהל ולקוחות מזדמנים אם הכנסותיה כה קטנות ולא משמעותיות מעלות הארנונה כמסחר קמעונאי.
36. נציין כי העוררת עצמה טוענת כי עד לשנת 2016 ומזה עשרות שנים (נפנה לסעיף 6 בתצהירה), סווגה העוררת בגין הנכס ששטחו כ-2,200 מ"ר בנוי, רובו לפי שימוש 'תעשייה' וחלקו כמחסן.
37. לדעתנו העוררת לא הרימה את הנטל כדי להניע אותנו לבטל את **כל השטח במ"ר המוחזק** על ידה שכאמור בעבר סווג **מרביתו** כבית מלאכה וכמחסן ולסווגו כעת, כמחסן הפצה, המוחרג מהגדרת מחסן בצו הארנונה, כשהיא עצמה מודה שלא חל כל שינוי בשימוש בנכס. טענות העוררת סותרות האחת את רעותה שכן לא שוכנענו כי קומת הקרקע, מרתף וקומה 1 ניתן להכפיפם מצד אחד, בסיווג מלאכה או תעשייה ומאידך כמחסן הפצה.
38. לדעתנו שינוי השטח ברובו, מה שהיה שנים כבית מלאכה/תעשייה, וכעת הופך למשרד ומסחר, בהיקף של כ-1,434 מ"ר מצריך ראיות כבדות משקל מצד העוררת. ראיות כאלה לא הונחו בפנינו.

## סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה ברובו, פרט לתיקוני שטחים בסיווג 'בית מלאכה' בשטח כולל של 673.21 מ"ר כמתואר בסעיף 23. טז'. ולמנוע ספק השטח שקבע המשיב עצמו כבית מלאכה בקומות 2 ו-3 [522.30 מ"ר] בצירוף שטח הסככה והגלריה בקומת הקרקע . [150.91 מ"ר]. יתר השטחים בהתאם לסיווג המשיב יישארו בתוקפם. בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות .

ניתן היום, 19 באוקטובר 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

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

העוררת: תיל אינטרנשיונל מערכות מומחה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

הערר דנן עניינו חיוב 2 נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב קהילת סלונקי 11 א' בתל אביב, הרשומים בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000207884; ח-ן לקוח מס' 10774089 בשטח 45 מ"ר; נכס מספר 2000207904; ח-ן לקוח מס' 10774090 בשטח 200 מ"ר, שניהם סווגו ע"י המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" (להלן: "הנכס").  
לטענת העוררת, יש לסווג את הנכס, שניהם כאחד, בסיווג "בית תוכנה" על פי התעריף הקבוע בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה.

נדגיש כבר במבוא שתי נקודות אשר לא סייעו בידנו והם: (1). בערר לא הוגש לנו ע"י המשיב תשריט השטחים המוחזקים ע"י העוררת כך שלא הצלחנו להגיע לממצא עובדתי לעניין השטחים, חלוקתם ואופן השימוש בכל חלק מהם. נביא דברי החוקר מר יוסי שושן, להלן: 'שושן', כפי שהעיד בפנינו: "בהתייחס לתשריט שלי, זה פחות או יותר המבנה של הנכס ואיננו מעיד על גודל או יחס". (2). העיד שושן: "בהתייחס לסעיף 3, התכוונתי שיש כניסה נפרדת לשטח עמדות הנבחנים, אך לא סימנתי."

#### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת יש להכיר בה כבית תוכנה שכן היא חברה העוסקת בפיתוח תוכנות, לאבחון פסיכולוגי ופסיכומטרי ופעילותה העיקרית היא פיתוח מערכות אבחון ממוחשבות לצרכי תעסוקה ולימודים. מועסקים בה 14 עובדים כשרובם המכריע עוסקים במחקר ופיתוח מערכות.

2. העוררת טוענת כי עיקר עיסוקה בפיתוח תוכנות ובפועל היא גם מעדכנת ומשדרגת את גרסת התוכנות ומאפשרת גם שינוי בתכני הבחינות והשאלונים ללקוחותיה, שהם אוניברסיטאות, מכללות וחברות גדולות במשק.

3. העוררת סווגה קודם למעבר לתחום עיריית תל-אביב, כתעשייה עת שהתה בתחומה המוניציפלי של עיריית בני-ברק.
4. לטענת המשיב, העוררת הינה חברה שעיקר פעילותה באבחון פסיכולוגי ואין עיסוקה העיקרי בייצור תוכנה.
5. לדעת המשיב אין העוררת מייצרת בנכס תוכנה, אלא שעיקר פעילותה עסקית במתן שירותי ייעוץ פסיכולוגי ופסיכומטרי.
6. לטענת המשיב, על פי הראיות בתיק אין לקבל את הטענה כי העוררת עומדת בדרישות המיוחדות המפורטות בצו הארנונה בסעיף 3.3.3 ואין לסווגה כבית תוכנה.

#### העובדות שבפנינו ודיון:

7. לאחר ששקלנו את ראיות הצדדים, העדויות בפנינו וסיכומיהם; עיינו בדו"ח הביקורת מטעם שושן מיום 1.4.15 שעליו התבסס המשיב בהחלטתו מיום 27.5.2015 - החלטנו, לקבל את הערר ולהכיר בעוררת בכתובתה כבית תוכנה.
8. אין חולק כי העוררת סווגה בעבר, בשלהי שנת המס 2014, בכתובתה הקודמת, ברחוב ברון הירש בבני ברק כ'תעשייה'. [נפנה לנספח 1 בתצהיר העוררת מטעם הגב' דפנה דוידסקו שלינגר להלן "דפנה"]. למרות שאין צו ארנונה של רשות זו מהווה ראיה שאת אותו סיווג יש להעניק לה גם אצל המשיב יש לראות בה כאינדיקציה מסויימת למהות הפעילות של העוררת, שלא השתנתה, גם אצל המשיב. כך יש ליתן משקל הגם שאינו מכריע, כי בעבר קיבלה העוררת אישור מטעם מרכז השקעות במשרד המסחר והתעשייה, בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, להקמת מפעל לייצור תוכנות מחשב לביצוע מבדקים פסיכומטריים בתל-אביב יפו. [צורפו ברשות] החלטתנו מיום 29.5.17 לסיכומי העוררת כנספח 1.
9. השינוי בסיווג מטעם המשיב נעשה, כעולה מהחלטתו מתאריך 27.5.15 בהסתמך על דו"ח החוקר מטעמו.
10. לא שוכנענו מהדו"ח כי ניתן על פי נתוניו לקבוע כי בשטח נשוא הערר, קיים אולם עם כניסה נפרדת שבו נרשם שמתבצעים מרכזי הערכה אבחונים פסיכולוגיים ופסיכומטריים עבור מועמדים שונים. [נפנה לסעיף 3 בממצאי הביקורת].
11. גם אם רשם שושן את הנתונים האלה מפי דפנה מטעם העוררת, מתפקידו היה לאמת נתונים אלה על תשריט מטעמו. ולא להסתמך על חוזה שכירות [הוא מוצג מש/1 שהוגש לוועדה].

12. העדר נתונים מצד החוקר שושן נאמר במבוא להחלטתנו. ונדגיש כי תשובותיו במהלך הדיון בפנינו העלו ספקות לעניין אמינות נתוניו, שכן בעצמו העיד בזו הלשון: "אני מאשר שבמרכז החדר יש מקום של עמדות לנבחנים היכן שסימנתי. רק שם ראיתי עמדות נבחנים. בהתייחס לסעיף 3, התכוונתי שיש כניסה נפרדת לשטח עמדות הנבחנים, אך לא סימנתי."
13. אין תשריט, אין סימון נפרד, אין ציון מיקום עמדות נבחנים אין רישום עצמאי מטעמו מה ראה, מה השטח, מה השימוש בכל שטח, מה מספר עמדות הנבחנים, מהי הכניסה הנפרדת וכ"ו. חוסרי מידע אלה או מידע ממשי אחר, שהיה ניתן להסיק מהם כי החלטת המשיב עומדת על אדנים ראויים- לא מצאנו.
14. ברור שתפקיד הוועדה האם לקבל את נימוקי כתב תשובת המשיב אם לאו. בנסיבות הקונקרטיות בתיק זה ולפי מה שהוצג בפנינו כתצהיר מטעם המשיב, ומעדות שושן בפנינו, לא נוכל לאשר את החלטת המשיב.
15. הדברים מקבלים חיזוק ייתר להעדיף את ממצאי העוררת, למרות שהם היסטוריים מעברה. ב"כ המשיב לא שיכנע אותנו כי יש להעדיף את גירסתו.
16. יותר מכך. הסתמכות ב"כ המשיב על חוזה השכירות מיום 25.11.2014 שהוצג בפנינו וסומן כמוצג מש/1 והפנייה לסעיף 6.1. בתיאור מטרת השכירות, אינה יכולה לבוא במקום ראיות מוחשיות מטעם המשיב, במיוחד שעובר לדיון בפנינו וחקירת העוררת ביום 25.5.17 חוזה זה היה ברשות המשיב.
17. דפנה מאשרת בעדותה בתשובתה לב"כ המשיב בזו הלשון: "כשאתה שואל אותי מה מטרת השכירות ומציג לי את חוזה השכירות (מצורף מש/1), אני לא מאשרת את סעיף 6.1. הוא לא מדויק". ובחקירתה החוזרת משיבה: "בהתייחס להסכם השכירות, הניסוח של ההסכם היה ע"י עו"ד של המשכיר."
18. כאמור, הדו"ח לוקה בחסר במיוחד בטענה כי קיים שטח נפרד, שאת גודלו לא מצאנו, ולו כניסה נפרדת, בו נראו עמדות נבחנים. לדו"ח גם לא צורפו תמונות.
19. לא אחת הפנינו את שימת לב המשיב כי מקום שמדובר בסיווג מיוחד כמו בית תוכנה יש להעמיק חקר ולהביא נתונים עצמאיים. הדבר לא נעשה, במיוחד לא בערר זה.

20. מתצהירה של העוררת ומעדותה בפנינו אנו קובעים כי העוררת עוסקת בפיתוח וייצור תוכנות. לא מצאנו כי האמור בתצהירה, במיוחד בסעיפים 9 ו-10 על כל תתי סעיפיו, נסתר בחקירתה הנגדית.
21. לשאלת הוועדה מאשרת דפנה: "כשכתבתי ITEM התכוונתי לכמה תוכנות. יש כמה תוכנות שאנו מייצרים ולא תוכנה אחת."
22. למעשה הבסיס לכתיבת תוכנה ופיתוחה, בעולם הדינמי בתחום המחשבים, מצריך עדכון, שיפור, פיתוח נוסף, ואין לומר כי בניית הפלטפורמה הראשונית היא התוכנה עצמה, נעצרת בזמן או עומדת במקום.
23. בתשובותיה לחקירה חוזרת ומאשרת דפנה כך: "אין אפשרות לפתח תוכנה ללא גרפיקאי או ממשק משתמש. בתהליך פיתוח התוכנה אנחנו מבצעים מחקרי תיקוף, מתאמת מחקר אחראית לנושא זה. למשל אוני' בן גוריון בוחנים מועמדים ללימוד רפואה, אנחנו מפתחים את המערכת עבורם לאותה שנה והם משלמים ומשתמשים בזה באותה שנה. שנה הבאה, מפתחים משהו אחר. יש פה אלוגריתם שמשתנה. אוני' בן גוריון ואוני' ת"א זה פיתוח שונה בהתאם לדרישות שלהם".
24. לא אחת נפסק כי כתיבת שורות קוד בשפת תכנות, או בניית 'פלטפורמה' הכרוכה בכתיבת תוכנה, מתאימה להגדרה המופיעה בחוק המחשבים ויכולה גם לענות על הדרישה לפעילות ייצורית שבצו הארנונה. [ראה פרשת ווב-סנס].
25. כשיש נתונים משתנים בכתיבת תוכנה, כזו או אחרת, המצריכה כתיבת שורות קוד בוורייציה שונה, יש לדעתנו להכיר בכך כפעילות ייצורית.
26. נציין כי השימוש במילה 'שירותים', לדעתנו, אינה מקבילה למילה הנפוצה 'שירותים' בהקשרים אחרים של נותני שירות בתחומים אחרים. בהקשר הנדון בפנינו מדובר ב-'שירותי פיתוח תוכנה' ואנו בדעה כי שירותי פיתוח לרבות כתיבת שורות קוד בתחום המחשבים יש לראותן כייצור מוצר.
27. לא שוכנענו כי העוררת מספקת שירותים פסיכולוגיים, אבחון מיון והכוון תעסוקתי באמצעות עובדים מוסמכים לכך. לדעתנו אותם 'שירותים' עיקרם בשימוש בתוכנות שהיא מייצרת ומפתחת בנכס. הסברי העוררת כי היא מסתייעת בעובדים כאלה לשם כתיבת התוכנות לא סותרת את הטענה כי עיקר עשייתה בתחום ייצור ופיתוח תוכנות ומידי פעם עורכת הדרכה וסדנאות בבית הלקוח.

28. בעמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, (ניתן ביום 8 אוגוסט 2011 ע"י כב' השופטת בדימוס שרה ברוש – להלן "ווב-סנס") נפסק כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" נדרש לפי סעיף 3.4.3 לצו הארנונה (סעיף 3.3.3 בצו הארנונה במקרה שלנו), כי תתקיים בו בעיקר "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה". הסעיף כולל בחובו שלושה מונחי מפתח: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה".
29. נפסק, כי המונח "בעיקר" מכוון, הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.
30. לדעתנו הוכח כי פעילות העוררת בנכס דכאן, בעיקרה אם לא בשלמותה, מובילה למסקנה כי היא עוסקת בפיתוח ובייצור תוכנה. העדר הגדרת גודל שטח ומיקום בתשריט המשיב המגבה את הטיעון לפיו נמצאו עמדות נבחנים אינה סותרת את עדות דפנה שציינה: "במשרדי החברה לא נערכו הדרכות וסדנאות. אנחנו מעבירים מידי פעם סדנאות בנושא ראיון וזה נעשה בבית הלקוח".
31. חיזוק לדבריה נמצא בנספח 5 לתצהירה- מאזן הבוחן לשנת 2015. בפריט 1003 נמצא הכנסות הדרכות וסדנאות בהיקף של כ- 80,781 ₪; בעוד שהכנסות העוררת בסעיפים 1006 ו-1020 שעניינם הכנסות מ- ITEM מחברות ולימודים, עומד על כ- 3 מלש"ח.
32. דבריה כי ה-ITEM אלה התוכנות שאנו מוכרים מייצור שלנו" – לא נסתרו. כך לא נסתרה החלוקה המתוארת בסעיף 13 לתצהירה ובמענה לשאלת ב"כ המשיב: "בהתייחס לתוכנות שפרטתי בסעיף 13, אלה התוכנות שפיתחנו בשנת 2014 ועדיין לא הסתיימו".
33. במחלוקת בין העוררת למשיב בעניין התפלגות עלויות השכר, אנו קובעים כי גירסת העוררת עדיפה בעינינו. העוררת נסמכת על אישור רו"ח מיום 19.7.15 שם נקבע בסעיף 2 כי: "למעלה מ- 60% מעלויות השכר והנלוות של החברה הינם עבור עובדי מחלקת המחקר ופיתוח של החברה".
34. בתשובתה לב"כ המשיב נאמר על ידה: "בתוך ה- 60% הנ"ל כלולות גם עלויות שכר של פסיכולוגים, גרפיקאים, מתאמת מחקר. לגבי הפסיכולוגים נכלל רק החלק היחסי בשכרם שיוחס למחקר ופיתוח. כשאני אומרת מחקר ופיתוח אני מתכוונת שהמערכות הן מערכות מקצועיות, מי שמפתח אותם למעשה נחשב אצלנו כעובד במחקר ופיתוח".

35. לא מצאנו סתירה ממשית בין אישור רו"ח לבין עדות העוררת בפנינו. מרבית עלויות השכר הינם עבור מחלקת המחקר ופיתוח של העוררת.

36. לא מקובלת עלינו דעתו של ב"כ המשיב כמפורט בסיכומיו כי העוררת פתחה **בעבר** מוצר קיים ובכך נגמרה עבודת הפיתוח. תוכנות אלה מצריכות עדכון שוטף, כתיבת נוספת, שיכלול הקיים ואין בכך כדי להביא למסקנה כי הייצור 'הסתיים' וכעת רק משפרים מוצר קיים.

37. לא שוכנענו כי פעילות העוררת בעידכון ושדרוג התוכנות ומכירתן ללקוחותיה, מבוססת על פלטפורמות קיימות שעיקרה מתן שירות ולא ייצור סחורה כמוצר מדף. בעניין זה, דעתנו כי הסתמכות ב"כ המשיב בנטען בסעיף 24, 25 לסיכומיו וההפניה לעובדות שנדונו בעמ"נ 19893-02-12 פורמלי מערכות טפסים חכמים בע"מ נ'. עיריית תל-אביב, אינה תואמת לפעילות העוררת.

38. בתשובתה ענתה המצהירה: "חלק מההכנסות משולמות באופן שוטף. יש חלק חד פעמי, יש גם לשנה. **רוב הלקוחות משלמים תשלום חד פעמי** ויש להם אפשרות להמשיך את ההתקשרות..."

39. גם בית המשפט בפרשת ווב-סנס קבע שצורת תשלום אינה פרמטר חד משמעי ויש לבדוק מה **עיקר** הפעילות העסקית והאם מדובר בייצור תוכנה.

40. לדעתנו היקף הכנסות של חברה, במיוחד ביחס כמפורט בסעיף 31 לעיל, הוא משמעותי ומוכיח שעיקר ההכנסות המופקות **מהנכס נשוא הערר ומעובדיו היושבים בו מקורו בייצור ופיתוח התוכנות.**

41. לא נעלמה מעיננו התייחסות ב"כ המשיב לפסק הדין בפרשת עמ"נ 5340-09-16 איי פוינט מערכות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית רמת גן. **לדעתנו העובדות שם אינן זהות לעובדות כפי שהוכח בערר בפנינו.**

42. די לציין כי שם הוכח שמתוך כלל הכנסותיה של המערערת לשנת 2014, **בעשרה אחוזים** בלבד הם ממכירת תוכנות המדף, ואילו כשמונים אחוזים מההכנסות הן בגין הכנסות אשר צמחו מפיתוחי תוכנה שנעשו בהתאמה ללקוחות ; כמתואר לעיל בענייננו התפלגות ההכנסות שונה לחלוטין, כמבואר במאזן הבוחן, נספח 5 לתצהיר העוררת, ומעדותה של דפנה והסבריה כי מכירות מ- ITEM נבעו ממכירות תוכנות שפיתחה ומייצור עצמאי שלה ; שם מדובר על נכס בשטח קטן (70 מ"ר), לעומת השטח נשוא הערר ; שם דובר על

אירוח בשרתי המערערת, אחזקת מחשבים, שירותי טלפוניה והודעות SMS - בענייננו אין עובדות כאלה.

43. באשר למידע המצוי באתר האינטרנט של העוררת, דפים שצורפו ע"י המשיב, (ויוער שהוגשו ללא תצהיר ובגודל שאינו ניתן לקריאה); יחד עם זאת ניתן לקבוע שזהו מידע שהועמד לעיון הציבור הרחב מטעמה של העוררת, תוך התייחסות זהירה לדברים המפורסמים בו (ראו פסק הדין בעמ"ן 20803-06-11 אור הייטק בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית פתח תקווה) מתוך מידע זה עולה כי העוררת עוסקת במחקר ופיתוח, מפעילה פסיכולוגים יחד עם מתכנתים האחראים על המיחשוב – ולא מצאנו סתירה שיש בה כדי לקבוע כי עיסוקה בתחום יעוץ ואבחון פסיכולוגי אינו כולל תוכנות שהיא מייצרת ומפתחת, ואף מתמצה בכך.

### סוף דבר

הערר מתקבל. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

**ניתן היום, 19 באוקטובר 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: רוי"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140011594

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140012362

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: אבו טאלב איברהים ואח'

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הינו בשאלת רישום יורשי המנוח אבו טאלב חוסני ז"ל כמחזיקים בנכס וחייבים בתשלום ארנונה, בכתובת אילת 45 תל-אביב-יפו הרשום בספרי המשיב כנכס 2000323164 ו-2000323204, בשימוש 'מגורים'. לא הייתה טענה או השגה לשטחים הרשומים בספרי המשיב, כך ששטחם במ"ר אינו במחלוקת, משכך רישומי המשיב בעניין גודל הנכס הם הקובעים. להלן: "הנכס". יוער כי למרות החלטת הוועדה מיום 28.6.2015 בערר 12362 בהרכב היו"ר לוי אמיר – לבקשת ב"כ המשיב, לבטל את איחוד שני העררים שניתן בתאריך 11.5.2015 הצדדים בפועל התעלמו מכך וזנחו את הבקשה באופן שסיכומי הצדדים נקבו בשני העררים שבנדון. החלטתנו תינתן בגין 2 העררים יחד, שכן הטענות המשפטיות זהות ומתייחסות לנכס דלעיל. יודגש כי ערר 140012362 הוגש על ידי מר עבד סלם אבו טאלב בנו של המנוח חוסני אבו טאלב.

### דיון ומסקנות

1. אין מחלוקת עובדתית (על כך מסכים המשיב), כי הנכס הנדון היה רשום בספרי העיריה על שם חוסני אבו טאלב, להלן: "חוסני". לאחר שנודע למשיב כי חוסני נפטר, החליט המשיב לרשום את יורשיו כמחזיקים בנכס. [ראה מכתבו מיום 12.8.2014].
2. עיון בעותק הבקשה לצו ירושה המצוי בתיק והוגש בדיון יום 9.3.2017 ע"י ב"כ העוררים, מציין כי המנוח נפטר בתאריך 12.6.2009
3. החלטת המשיב מיום 12.8.2014 להשאיר את יורשי המנוח, כולם, כמחזיקים בנכס נעשתה בהתאם לרשום במכתבו בהתבסס על היותם "יורשים טבעיים" של המנוח חוסני אבו טאלב.
4. במכתב תשובתו של המשיב, בנדון שם, פורטו כל שמות המחזיקים בנכסים והחלטתו שוגרה לב"כ העוררים.

5. יודגש כי לא הונחה בפנינו תשתית ראייתית, מי שילם חובות ארנונה בגין הנכס נשוא הערר, לא לפני מועד פטירתו של חוסני ולא לאחר יום פטירתו של המנוח חוסני ז"ל (יוני 2009) ועד למועד רישום יורשיו כחייבים בספרי העיריה.

6. כך גם לא הוצגו ראיות מטעם המשיב האם נקט בהליכי גבייה נגד המנוח או מי מיורשיו, מה מועדי החיוב ומה עלה בגורל הליכי גביה מנהליים או אחרים שננקטו, אם ננקטו.

7. עוד יוער כי בסיכומיו טען ב"כ העורר (נפנה לסעיף 17), כי הוטלו עיקולים על מרשו. כך גם נטען בסעיף 3 לסיכומיו כי "החוב הנטען כלל בחובו חוב נטען מזה ז' שנים". ראיות תומכות לא הוצגו בפנינו ולא די באמירה סתמית ללא ביסוס כי החוב פקע מפאת התיישנות ו/או פקע מכוח צו הכינוס- טענות שאולי היו מוכרעות על ידנו או שהיו מועברות לדיון בפורום המתאים.

8. לא נדון בטענות התיישנות או שיהוי או חיובי שומה רטרואקטיביים, (ככול שהליכי הגבייה המנהליים נגועים בהם), הן מפאת העדר סמכות והן בהעדר טיעונים וראיות בנדון מצד מי מהעוררים.

9. ב"כ העוררים רשאי לפנות לבית המשפט המוסמך שבסמכותו לדון בטענות אלה.

[ראה: עע"מ 7749/09 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, ניתן ביום 30.11.11, פורסם במאגר נבו; עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, ניתן ביום 1.12.11, פורסם במאגר נבו; עע"מ 8417/09 עיריית ירושלים נ' לוי, ניתן ביום 21.8.12, פורסם במאגר נבו; ואחרים.]

10. אשר לחובת העיריה לפעול לגביית חוב ארנונה ללא שיהוי, נפנה לעת"מ 3568-05-12 שמעון איל נ' עיריית תל אביב, 28.4.13 [פורסם בנבו].

#### **העובדות והראיות שבפנינו.**

11. ערר מספר 140011594 הוגש בתאריך 4.9.2014 וצורף אליו כנספת יפוי כוח מאת אבו טאלב איברהים שאינו חתום. תשובת המשיב מיום 12.8.2014 שוגרה לכתובת עוה"ד המייצג.

12. לערר צורף כנספת אי' מכתב מיום 27.4.14 המפרט את ביטול רישום חוסני אבו טאלב ז"ל כמחזיק בנכס, במקומו נרשמו יורשיו.

13. נספחים ב', ד' לערר מכתבי עו"ד מיום 6.7.2014 ומיום 4.8.14 בשמו של אבו טאלב איברהים מציין כי מרשו אינו ולא היה מחזיק בנכס; בנוסף ניתן צו כינוס נכסים נגדו ביום 27.4.11 בתיק פש"ר 55627-11-10. נדגיש בנדון, כי צו הכינוס לא הוצג כראיה בפנינו. יחד עם זאת הוועדה מצאה לנכון לעיין מיוזמתה בצו (רישומי משרד המשפטים) ולהיווכח לדעת כי בתאריך 19.10.2015 בוטל צו הכינוס. כשסיבת ביטול הצו 'הפטר חלוטי'.

14. ב"כ העורר, למצער, [ככול שיש לוועדה סמכות], לא הוכיח טענתו העובדתית בפנינו באופן שנקבל את התוצאה המשפטית של מתן צו הכינוס ושלא ניתן לפנות לחייב באשר לחובותיו עובר לצו הכינוס. לא באה כל אסמכתא מה היה החוב בארנונה ממועד הכינוס ועד לביטול הצו. יוער כי ב"כ העורר בסיכומיו לא חזר על טענותיו בנדון זה.
15. נדגיש כי תצהיר איברהים המפרט מה כתובות מגוריו והמועדים לגביהם, לא הומצא לנו. כתובתו בבקשה לצו הכינוס (כאמור עיינו מיוזמתנו), כמו גם מען משרד הפנים מציין כי כתובת מגוריו היא בכתובת הנכס נשוא הערר.
16. הטענה המרכזית של ב"כ העורר, ונניח לרגע שהוא גם מייצג את כל היורשים, נעוצה בעובדה כי כל יורשיו של המנוח חוסני, הגישו תצהירי הסתלקות מעיזבון אביהם המנוח, לטובת אמם הגבי מרים אבו טאלב. ודוק. מכוח הסתלקותם מהעזבון אינם חייבים בחובות ארנונה של אביהם המנוח. [נפנה לסעיף 23 לכתב הערר ולסיכומי ב"כ העורר].
17. יאמר כי ב"כ העורר אבו טאלב איברהים, הגיש בתאריך 1.3.2015 לוועדה הודעה כי הערר מוגש גם בשם העוררים גופין שרין ובשם אבו טאלב זואי וזאת ללא הגשת יפוי כוח מתאים.
18. הוועדה החליטה בתאריך 4.3.2015 כי המשיב יוציא חוקר מטעמו לבירור זהות המחזיקים, בהתחשבות בדת המוסלמית תתלווה אישה שתכנס לחצרים.
19. בתאריך 30.4.2015 הוגשה הודעה מטעם ב"כ המשיב, הימנה עולה כי לא ניתן לתאם פגישה במקום מפאת העובדה שלא נוצר קשר עם ב"כ העורר ובוצעה בדיקה ללא תיאום שלא הביאה לממצאים בדבר החזקה בנכס.
20. בתאריך 13.3.2016 הוגשה בקשה מקדמית מטעם העורר בהסתמך על נימוקים משפטיים כמפורט שם.
21. ביום 2.5.2016 החליט כבי היו"ר צדוק כי ההחלטה תינתן במהלך הדיון המקדמי.
22. ביום 30.5.2016 החליט היו"ר אלון צדוק כי התיק יועבר להרכב הח"מ מפאת קיומו של ערר קודם 11594.
23. מספר דיונים נדחו לאור בקשת עו"ד ב"כ העוררים לדחות המועדים מטעמים רפואיים.

24. בתאריך 28.8.2016 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העוררים: תצהירים של מרים אבו טאלב, תצהירו של איברהים אבו טאלב, תצהירה של שרין גוף, תצהירו של זודי אבו טאלב.
25. ב"כ המשיב בישיבת יום 9.3.2017 הודיעה על ויתור חקירת המצהירים שרין וזודי. משכך אנו קובעים כי האמור בתצהירם אמת.
26. בהעדר חקירה מצאנו לקבוע כי את שרין גוף יש לחייב בארנונה בגין הנכס עד לחודש ספטמבר 2010 (כולל) [סעיף 4 לתצהירה. למרות שלא נקב תאריך מדויק בדבר עזיבתה עקב נישואיה מחודש אוקטובר 2010].
27. בהעדר חקירה מצאנו לקבוע כי אין לחייב בארנונה בגין הנכס את זודי אבו טאלב לאור הצהרתו בסעיפים 4, 5 שהוא ומשפחתו גרים ברחוב אילת 39 מזה 17 שנה ולא התזיק בנכס נשוא הערר.
28. אשר לערר מטעמו של עבד סלם אבו טאלב [ערר 140012362] מצאנו לקבוע כי אין לחייבו בארנונה בגין הנכס נשוא הערר. אמנם לא ברורה לנו העובדה מדוע לא הוגש תצהיר מטעמו ומדוע ב"כ המשיב סיכם טענותיו מבלי לציין כי בקשתו לביטול איחוד הדיון אושרה ולא נדרשנו לקיים דיון הוכחות ספציפי לערר זה; ברם עיון בערר ובתשובת המשיב לערר ומסמכי המשיב עצמו, עולה כי העורר גר ברחוב תדהר דוד 10 ת"א מיום 1.10.2007 ועד 12.2.2011 – נכס מס' 2000301895 ולאחר מכן גר בכתובת בעש"ט 7 ת"א, נפנה למכתבו של המשיב מיום 9.2.2015.
29. לאור מסמכים אלה אנו קובעים כי עבד סלם אבו טאלב אינו חייב בארנונה לא מהיותו יורשו של חוסני ז"ל, [שכאמור הסתלק מירושתו] ולא מהיותו מחזיק ומשתמש בנכס נשוא הערר.
30. לאור תצהירה של מרים אבו טאלב (מיום 24.5.16 ו- 10.8.16) ועדותה בפנינו אנו קובעים כי היא חייבת בארנונה בגין הנכס נשוא הערר הן לאור החזקתה ושימושה בנכס והן על פי הודאתה שיש לחייבה בכל חיובי הארנונה.
31. לאור תצהירו של איברהים אבו טאלב מיום 10.8.16 ומעדותו בפנינו שוכנענו כי יש לחייבו בגין ארנונה לנכס נשוא הערר.
32. ראשית, הוא מודה בסעיף 14 לתצהירו כי גר בנכס לפחות עד חודש נובמבר 2010; שנית, לא שוכנענו מעדותו בפנינו כי גר אצל אחותו שרין. אין בתצהירו גם לא בתצהיר אחותו שרין כל אסמכתא לנאמר מטעמו. עדותה של מרים בנדון לפיה טענה כי "איברהים גר עם אחותו שרין אחרי שהיא התחתנה לפני שנים" נאמרה ללא תימוכין ולא שכנעה אותנו מעצם העובדה שבתצהיר שרין אין אימות לנאמר ולא פורטו תאריכים רלוונטים כלל וכלל; שלישית, עיון במרשם האוכלוסין מראה כי כתובת מגוריו היא בנכס נשוא הערר. לא שוכנענו כי הרישום הזה

נעשה מטעמי נוחיות אך ורק לצורכי קבלת דבר דואר; רביעית, עיון בבקשתו לצו כינוס נכסים (כאמור עיינו בו מיוזמתנו) מראה כי בבקשתו מיום 9.5.11 נרשמה כתובתו בנכס שוא הערר- כך גם רישומי תיק הכני"ר מעידים על כתובתו; חמישית, לא צרף לנו שום מסמך שיכול לאמת טענתו ועדותו בפנינו כי מאז גיל 19 הוא מתגורר בשכירות ברחוב אליפלט. ככול שטענה זו נכונה היה עליו להמציא חו"ז שכירות רלוונטיים.

33. לאור האמור בעדותו ובהעדר מסמכים תומכים לגרסתו (אף לא בתצהיר אחותו שרין) יש לחייבו בארנונה, בכל התקופה הרלוונטית לערר וזאת עד ליום 2.6.15 מועד ביצוע דו"ח המשיב בנכס. עצם טענתו כי הוא פש"ר, ככול שטענה זו נכונה, אין לנו לדון במשמעות המשפטית של טענת בא כוחו, מפאת חוסר סמכות והעדר אסמכתא עובדתית מאיזה מועד הוא פש"ר ומתי ניתן לו הפטר.

34. בתאריך 10.10.2016 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם המשיב.

35. חוקר השומה מטעם המשיב מר מאיר דני להלן: "דני" מצהיר כי ביום 2.6.2015 ערך ביקורת בנכס במטרה לבדוק מי מחזיק בנכס." [סעיף 3 לתצהירו].

36. בטופס הביקורת מטעמו מפרט דני בסעיף 3 שכותרתו ממצאי הביקורת כך: "בביקורת שנערכה במקום בנוכחות מאיר דני (ואח') באישור ב"כ העוררים נרשם כי בשני הנכסים הנ"ל מחזיקה מרים אבו טלאב ת.ז. .... יודגש כי לשאלת הוועדה השיב דני כך: "מה שרשמתי בסעיף 3 זה לפי מראה עיניי. בזמן הביקורת הייתה מרים שאותה אני מזהה, היא נוכחת באולם."

37. כך נרשם בסעיף 4 בהתייחסות הלקוח: "לדברי מרים פלשה למקום וכן במקום מתגוררים 6 נפשות (בני אותה משפחה).

38. בדו"ח לא נרשם מי המחזיקים יחד עם מרים. גם לא עולה שדני ביקש ממרים פירוט שמות בני המשפחה הגרים אתה.

39. מעדותה של מרים בפנינו לא ניתן להסיק מסקנה חד משמעית כי ילדיה שלה או מי מהם גרים יחד אתה. תשובתה לשאלת ב"כ המשיב היא: "אני לבד בבית ואני גרה לבד. הנכדים שאביהם אחמד נפטר, מגיעים מידי פעם לביקור. הם לא דרים אתי. הנכדים גרים בפנימיה בבית שמש."

40. מדו"ח דני לא ניתן לקבוע חד משמעית מי מחזיק בנכס יחד עם מרים. כאמור לעיל מתצהירי ילדי המנוח חוסני ואשתו מרים, ניתן להגיע למסקנות כפי שפרטנו לעיל בהחלטתנו. [ראה סעיף 25 עד סעיף 33].

41. לא באה ראייה נוספת מצד המשיב שתוכל לבסס את העובדה כי ביום הביקורת או אחריו, בנכס נשוא הערר גרו בנוסף למרים, עוד בני משפחה.

42. יוער כי דו"ח ביקור במקום משנת 2013 ( 1 באוקטובר) שצורף לכתב התשובה לערר, כנספח 'ב' אינו חתום, ועורכו אבי חנוך, לא הגיש תצהיר. ניתן להסיק כי מפאת העדר שיתוף פעולה מצד מרים או מי מהעוררים ומעצם העובדה כי החוקר סורב מכניסה לנכס- אין ממצאים חלוטים.

43. לדעתנו חלוף הזמן למעלה משנה וחצי, ממועד הביקור הראשון לשני, פועל לחובת המשיב. עוד יודגש כי מתצהיר הגב' ליבנת לוי המשמשת כראש חוליה באגף לגביית ארנונה, אין כלל התייחסות לביקורת משנת 2013 אלא לביקורת של דני מ- 2.6.15 .

44. מעבר לכך לא ברור לנו מדוע לא התייצבה הגב' ליבנת להיחקר על תצהירה.

#### **בקצרה נדון בטענות המשפטיות מכוח חוק הירושה כפי שטוען ב"כ העורר בסיכומיו.**

45. עובדה שאין חולק עליה שהמנוח חוסני אבו-טאלב ז"ל נפטר ביום 12.6.2009. ממועד זה ועד להגשת הערר לא קיבל המשיב עדכון כמצוות סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) לעניין שינוי בהחזקה בנכס. על פי הוראות הסעיף, ההודעה בדבר חדילה מלהחזיק בנכס, צריך, שתהיה בכתב. דרישה זו, פורשה בפסיקה, כמהותית.

46. בקשה למתן צו ירושה הוגשה ע"י אלמנתו מרים אבו טאלב בחודש יולי 2016 . כחלק מהבקשה צורפו לעיוננו תצהירי הסתלקות מן העיזבון לטובת האם, מרים אבו-טאלב.

47. הצאצאים שהגישו תצהירי הסתלקות מירושת אביהם הם: זודי אבו טאלב, אינטיסאר חסונה, שרין גוף, אברהים אבו טאלב (העורר), עבד סלם אבו טאלב (מגיש הערר מס' 140012362).

48. כל התצהירים נחתמו בתאריך 17.2.16

49. לפי הבקשה היורשת היא האלמנה מרים ונכדיה יורשי הבן אחמד אבו טאלב ז"ל .

50. עיון בבקשה למתן צו ירושה [תצהירה של מרים גם הוא מיום 17.2.16 מאמת את נתוניו], עולה כי הדירה נשוא הערר אינה חלק מהעיזבון. הוצהר כי עיזבון המוריש אינו כולל דירה.

51. לשאלת הוועדה ענתה מרים "אני מאשרת כי הבית לא שלי, לא בבעלות מי ממשפחתי, אני לא שכרתי את הבית, לא אני ולא מי מילדיי."

52. בדו"ח החוקר מטעם המשיב מיום 2.6.15 בסעיף 4 נרשמו דבריה של מרים : "לדברי מרים פלשה למקום וכן במקום מתגוררים 6 נפשות (בני אותה משפחה)".
53. מעיון יזום מטעמנו במסמכי רשם הירושה, [אלה הגלויים לכל], ניתן לראות כי צו ירושה הוצא בתאריך 7.8.2017.
54. ב"כ העורר טוען כי המשיב טעה מקום שרשם את היורשים כמחזיקים בנכס, מעצם היותם "יורשים טבעיים".
55. טענתו היא [ראה סעיף 8 לסיכומיו], כי "החוק והפסיקה קבעה חד משמעית כי יורש הנו אך ורק מי שניתן בעדו צו ירושה או צו קיום צוואה".
56. לדעתנו גם אם נקבל את הטענה המשפטית כנכונה, אין בה די כדי לפטור יורשים מתשלום ארנונה. שאלת המחזיק, המשתמש בנכס למגוריו היא המכריעה להיות החיוב בר תוקף.
57. תרעומת ב"כ העורר כנגד המשיב כי הרישום מתבסס על עצם קיומם של "יורשים טבעיים" ניתנת להבנה אף שהטרמינולוגיה הלשונית, בה נקט המשיב, לדעתנו שגוייה אך אין בה משום טעות בדין או בפסיקה.
58. ככלל, יורשים הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס. המונח "מחזיק" בפקודת העיריות פורש כמי שיש לו "הזיקה הקרובה ביותר" לנכס. ( בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ. עירית תל-אביב; בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ. מועצה אזורית חבל מודיעין). יודגש כי בבר"מ 7856/06 נדחתה גם הטענה בדבר חובת העיריה לברר את זהות המחזיק בנכס. לסוגיה זו משמעות בענייננו, שכן אף אחד מהיורשים של חוסני – לא הודיע למשיב לאחר מועד הפטירה, מי המחזיק ומי המשתמש בדירת המגורים. (וראה ברע"א 4397/15, עידן נ' עיריית מודיעין עילית, [פורסם בנבו] (ניתן ביום 13.7.15)).
59. החוק בפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע בסעיף 1 להגדרת המונח "מחזיק" כך :  
"מחזיק" - אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון ;
60. לצורכי גביית ארנונה עירונית ההלכה היא שחובת התשלום תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. הגיונה של ההלכה נעוץ ברצון ליצור קשר הדוק ככל הניתן בין זהות משלם הארנונה לבין הנהנה העיקרי מהשירותים אותם מעניקה העיריה.

61. נפסק לא אחת כי המונח מחזיק לצורך גביית ארנונה כולל גם מחזיק שלא כדין או ללא רישיון או היתר. נפנה לספרם של הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין, נורית לב ארנונה עירונית (ספר ראשון, מהדורה חמישית, התשס"א) 263-264. הרציונאל העומד בפסיקה שלא יצא חוטא נשכר. לא יתכן שאדם משתמש בנכס באופן לא חוקי ונהנה משירותי העירייה, ובשל אי החוקיות יהיה פטור מלשלם עבור שירותים אלו; ונפנה לעע"מ 9963/03 יצחק זוהר נ. עיריית תל אביב-יפו.

62. חוק הירושה קובע בסעיף 1 כי במות אדם עובר עזבונו ליורשיו. קרי מתן הצו הינו דקלרטיבי בלבד וחלותו ממועד הפטירה. בענייננו משנת 2009.

63. ידוע לכל כי צו קיום צוואה וצו קיום ירושה הינם צווים דקלרטיביים ולא קונסטיטויביים. זכותו המהותית של היורש נוצרת מיד עם מות המוריש, ותפקידו של צו הירושה הוא להצהיר על זהות היורש, אך אין הצו מקנה את הזכות המהותית, וזכות זו מוקנית עם פטירת המוריש.

64. עוד נקבע בחוק בסעיף 6 כך:

6. (א) לאחר מות המוריש וכל עוד לא חולק העזבון רשאי יורש, בהודעה בכתב לרשם לעניני ירושה, או לבית המשפט כאשר הענין הועבר אליו לפי סעיף 67א, להסתלק מחלקו בעזבונו, כולו או מקצתו או ממנה שהוא זכאי לה על פי צוואה, כולה או מקצתה.

(ב) מי שהסתלק מחלקו בעזבונו, רואים אותו במידה שהסתלק כאילו לא היה יורש מלכתחילה; אין הסתלקות לטובת אדם אחר, אלא לטובת בן-זוגו, ילדו או אחיו של המוריש.

65. בענייננו, אין מקום ליחס למשיב ידיעה כי מי מהיורשים, אמור להסתלק מעזבונו המנוח בחלוף שנים כה רבות.

66. לדעתנו אין חשיבות אם הנכס נשוא הערר מהווה חלק מנכסי העיזבון ומצוי ברישום בבעלות המנוח או מי מיורשיו. אין גם חשיבות לנאמר כי מדובר בפלישה בין ע"י המנוח ובין אם מי מיורשיו. עובדת השימוש כמגורים כעולה מרישומי המשיב, כעולה מתצהירי הצאצאים כי הוריהם גרו שם לאורך שנים, אינה פוגמת בטענה כי גם "פולש" או משיג גבול- חייב בתשלומי ארנונה ואין קשר בשאלת חיובי הארנונה לסוגיית זכויות במקרקעין.

67. השאלה המרכזית, עובדתית שיש להכריע בה היא האם בצד האלמנה מרים, לגביה אין מחלוקת כי התגוררה לאורך השנים עם המנוח חוסני, יש לחייב גם את מי מהיורשים, ומאיזה מועדים.

68. האלמנה מרים מצהירה בפה מלא שהיא החייבת בארנונה ואין בלתה, שכן ילדיה יורשי אביהם לא מתגוררים בנכס נשוא הערר וכל מבוקשה ובהסתמך גם על עובדת הסתלקותם מהעיזבון מבססת את טענתה כי על המשיב לתקן רישומיו בספרי העירייה באופן שרק היא תחויב בארנונה.

69. אין חולק כי המשיב לא קיבל שום הודעה בדבר שינוי החזקה בנכס ממועד פטירתו של חוסני.

70. איין חולק כי הגברת מרים אבו טאלב, אלמנתו של המנוח חוסני, טוענת בתצהיר ובעדות מטעמה כי יש להעביר את חיובי הארנונה והמים מתאריך 13.6.2009 על שמה בלבד ולהוציא מרישומי העיריה את כל ילדיה וילדי המנוח כך שלא יהיו חייבים כלל מעצם היותם יורשים.

71. תצהירה מיום 24.5.16 מפרט טענותיה כך: "אני המחזיקה הבלעדית והיחידה בנכס שברח' אילת 45 יפו...אני מבקשת להיות מחויבת באופן בלעדי בחיובי הארנונה והמים ומבקשת להירשם בעירייה כבעלים בלעדיים של חשבון הארנונה והמים מבלי לכלול את מי מילדי...מתאריך 13.6.2009"

72. לאחר שסקרנו את ראיות הצדדים והעדויות בפנינו וקראנו את הסיכומים, מסקנתנו כי יש לקבל את הערר באופן חלקי כמפורט לקמן.

### 73. סוף דבר

74. לאור האמור לעיל, הערר מתקבל בחלקו. המשיב ישית את חיוביו כך: העוררת מרים אבו טאלב (האלמנה) תירשם כמחזיקה בנכס כפי בקשתה וזאת הן לאור הראיות שהוצגו בפנינו והן על פי הודאתה. העורר איברהים אבו טאלב (בן המנוח) ירשם אף הוא כמחזיק בנכס לתקופה הרלבנטית בערר ועד למועד הביקורת ביום 2.6.2015 וזאת לאור העובדה שהוא היה המחזיק בנכס לאורך תקופת החיוב ובהעדר ראיות מצדו כי התגורר בנכס אחר. כאמור לעיל לא קיבלנו את טענת הפטור מכוח דיני הפש"ר בהעדר ראיות מצדו. העוררת שרין גוף (בת המנוח) תרשם אף היא כמחזיקה בנכס עד ליום 30.9.2010. העורר זודי אבו טאלב (בן המנוח) לא יחויב בארנונה בגין הנכס לאחר ששוכנענו כי לא גר בנכס לא הוא ולא משפחתו. העורר עבד סלם אבו טאלב (בן המנוח) לא יחויב בארנונה בגין הנכס לאחר ששוכנענו ממסמכי המשיב עצמו, כי לא גר בנכס משנת 2007 ואילך. יורשת נוספת הרשומה אצל המשיב: חסונה אינתיאסר בהעדר השגה וערר מטעמה ובהעדר תצהיר תחויב על פי רישומי המשיב.

אין צורך לציין כי המשיב רשאי בכל עת לבצע בדיקות לאימות מחזיקי הנכס לאחר מועד החלטתנו וברור שגם לאחר שיומצא צו ירושה כחוק מטעם מרים אבו טאלב.

ניתן היום, 19 באוקטובר 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.

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

העוררים: בן שמעון פרנק ואח'

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

בתאריך 1.6.2017 הורינו לצדדים לסכם טענותיהם בכל הקשור לטענות הסף בערר זה. בהחלטתנו הורינו לבי"כ העוררים, בין היתר, לצרף את כל הודעות החיוב שיצאו מידי המשיב המחייבים את כל חברי קבוצת הרכישה, להלן: 'הקבוצה'; את התשובות של המשיב וכך את ההשגות שהוגשו ע"י כל אחד מאלה המיוצגים ע"י בי"כ העוררים.

בתאריך 27.7.2017 הוגשו סיכומי העוררת. לסיכומים צורפו יפויי כח מטעם יחידי הקבוצה, [נספח 1 לסיכומים]; מכתב העברה של יפוי הכוח מעו"ד באלניט לבי"כ העוררים. [המכתב אינו נושא תאריך ולא צורפה אליו רשימת האנשים אותם ייצג, [נספח 2]; מכתב עו"ד איתן הס לוועדה ללא תאריך, בו נכתב על ידו כי פנה בהשגה אך ורק בשם מרשו מר פרנק בן שמעון, ברם פנייתו נועדה לדבריו לשרת את כל חברי הקבוצה. [נספח 3].

בתאריך 31.8.2017 הוגשו סיכומי המשיב. לסיכומים צורף כנספח "א" ההשגה מטעם מר בן שמעון פרנק מיום 10.11.2016 הנדון שם מתייחס לנכס מספר 2000111962.

לאחר עיון במכלול החומר המצוי, בשלב זה, בתיק הוועדה ועיון בטיעוני באי-כוח הצדדים בפנינו כעולה מסיכומיהם, הגענו למסקנה כי לא ניתן לקבל את טענת בי"כ המשיב שיש לדחות את הערר על הסף בהינתן הדעת על מכלול הטענות שהוצגו בפנינו.

אין חולק כי 'קבוצת רכישה' אינה אישיות משפטית העומדת בפני עצמה וכי כל אחד מיחידי הקבוצה אמור לשטוח טענותיו אישית או במרוכז עם כל חבריו, על הודעות השומה שקיבל. אמנם נכון כי הורינו בשיבה המקדמית לבי"כ העוררים לצרף לסיכומיו מסמכים נוספים לצידוק עמדתו, והוא לא עשה כן, ברם לא מצאנו לסגור שערי וועדת הערר מבלי לאפשר למי מהעוררים המהווים את קבוצת הרכישה, להמציא ראיות בפני הוועדה.

**ראשית**, לא מצאנו לדחות את הערר על הסף מבלי שנערך בפנינו בירור עובדתי ומשפטי מספק ביחס לטענת ב"כ העוררים לפיה פנה בשם אחד מלקוחותיו אך טענותיו הן בקשר ליחיד הקבוצה.

מבלי לקבוע מסמרות, מצאנו בתשובת המשיב מתאריך 5.12.2016 אשר בנידון בו, לגבי נכס מס' 111962 מפורט כי הנכס רשום אצל המשיב על שם בן שמעון ועוד ייתר חברי הקבוצה. נכס מספר 6500 רשום רק ע"ש בן שמעון פרנק ומחויב בסיווג מגורים. המשיב ציין כי עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובתו בתוך 30 יום. לא ניתן לקבל כראיה סופית כי נכס מס' 6500 ת-ן לקוח 10724273 מצד אחד מסווג בסיווג מגורים [נפנה למכתב המשיב]; ומאידך, בכתב התשובה לערר מטעם המשיב נרשם כי נכס זה רשום כמוחזק ע"י העוררים כולם, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". [סעיף 2 לכתב התשובה לערר מיום 28.2.2017].

די לנו בספק עובדתי זה כדי לאפשר דיון לגופו של ערר והמצאת ראיות בדוקות מטעם הצדדים. בנסיבות אלה, לבירור העובדתי הנ"ל עשויה להיות נפקות ישירה לעניין ההכרעה בסוגיית הדחייה על הסף, רק לאחר קיום בירור עובדתי כאמור.

**שנית**, על פי תשובת המשיב ודו"ח הביקורת מטעם החוקר מטעמו, נראה כי המשיב מחזיק את שמות חברי הקבוצה; הדו"ח שצורף לכתב התשובה לערר כנספח ב' מפרט שמות המחזיקים. אם הנכס הנבדק הוא נכס 111962, אותו הציג פרנק כדירת מגורים בקומה הראשונה ולא את הנכס בקומה חמישית- על כך טרם קבלנו ראיות ממי מהצדדים ובשלב המקדמי כעת, נראה על פניו כי קיימת שגגה עובדתית בין ממצאי הביקורת למכתבו של המשיב. עוד יאמר כי בנספח לדו"ח החוקר [לצד תמונות הנכס], צורף צילום חשבון ארנונה לנכס 111962 בו רשומים יחיד הקבוצה [לפחות חלקם] כנישומים.

**שלישית**, לא ניתן בשלב המקדמי בהסתמך על מסמכים המצויים בתיק, ללא תצהירי עדות ראשית, ומבלי שניתנה למי מהצדדים הזדמנות נאותה לחקירת המצהירים, ליתן החלטה לדחיית הערר על הסף.

על הוועדה לקבל ראיות והסברים האם ההשגה היחידה בתיק זה הוא אותו מסמך שצורף כנספח "א" לסיכומי המשיב, או שקיימים השגות נוספות מצד אחרים, או שניתן לקבל טענות עורכי הדין, כממצא עובדתי שהמשיב ידע או אמר היה לדעת כי ההשגה היא בשם כל יחיד הקבוצה בהסתמך על מכתבו כתשובה להשגה.

לדעתנו על פני הדברים מתגלית מחלוקת (או מחלוקות) בין הצדדים בעניינים עובדתיים הקשורים בשאלת ההשגה, בערר, וייתר הסוגיות לרבות איחור בהגשת הערר.

ברור כי דחייה על הסף היא צעד דרסטי וקבלתה תעשה בזירות רבה שכן סילוק כאמור קשה מאוד לעוררים, מגביל את זכות גישתם לוועדת הערר ולערכאות עוד טרם שנשמעו

טענותיו כלפי בעל דינו. החלטה כאן אינה באה לאשר את התנהלות ב"כ העורר/עוררים והחלטה לגופו של עניין תוכרע לאחר ראיות מתאימות.

### סוף דבר

אנו דוחים בשלב זה את הבקשה לדחייה על הסף. במסגרת הצגת הראיות רשאי כל צד לבסס את טענותיו הן לגופו של ערר והן בקשר לטענות הסף. העוררים יגישו תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום. המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום לאחר קבלת תצהירי העוררים. המזכירות תקבע בהתאמה מועד לשמיעת הראיות.

19  
ניתן היום, באוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

ערר מס' 140014026  
140016233  
140016737

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

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

העוררות: 1. מלון קוסמופוליטן 1971 בע"מ  
2. שלמה תחבורה (2007) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

העוררת מספר 1 רשומה אצל המשיב כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב הירקון 115 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000110031; ח-ן לקוח 10135382 בשטח 434.51 מ"ר, המחויב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר"; (להלן: "הנכס").

העוררת מספר 2 שכרה את המקום מעוררת מס' 1 ועושה בו שימוש לצרכיה. יודגש כי תצהירו של מר אשורי שמשון להלן: "שמשון", בתפקידו כסמנכ"ל הנכסים אצל העוררת 2 הוגש בשם העוררות לאחר שהוסכם בין הצדדים שהערר מוגש בשם השתיים; הוגש יפוי כוח מתאים, וב"כ המשיב הסכים לוותר על הטענות המקדמיות לדחייה על הסף כפי שנטענו על ידו בסעיפים 6-12 לכתב התשובה לערר.

מצאנו לציין במבוא כי לא הוצג בפנינו תווה השכירות בין העוררות, ככול שהוא קיים, ולא הוכחו בפנינו תנאיו, שטחי הנכס המושכר ומטרת השכירות וכו'.

המחלוקת בין הצדדים נסבה על טענות העוררות שעיקרן תומצתו בסיכומים: האחת, יש לסווג את הנכס במחלוקת בסיווג "חניונים במבנה שלא בתשלום"; השנייה, יש לחייב בשטח של 221 מ"ר ולא בשטח של 434.51 מ"ר; טענה חלופית שנטענה שיש לחייב את העוררות בסיווג "מחסנים".

המשיב דחה את כל טענות העוררות וטוען כי יש לאמץ את החלטתו במלואה ולדחות את הערר בפנינו. תשובות המשיב הן כמפורט במכתביו מיום 11.11.2015 ומיום 13.2.2017.

#### הדיון בפנינו:

##### סיווג נכס כמחסן.

1. בבחינת הראיות בנדון, נדגיש בפתח הדברים בעניין 'המחסנים' כי תצהיר שמשון לא אמר מאומה מדוע יש לסווג את הנכס כפי שציין בסעיף 10 לתצהירו, שנרשם שם "בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי...יש לחייב את הנכס בו מאחסנים הרכבים כ"מחסן".

2. בעדותו בפנינו ביום 18.5.2017 לא נטען מאומה בעניין הטענה החלופית. עיון בעדותו מראה כי טענתו ברורה וממוקדת כך: "קוסמופוליטן השכירה לנו את הנכס. השטח מהווה חניה לרכבים של שלמה סיקסט. רק אנחנו משתמשים בחניות בשטח נשוא הערר."
3. עיון בסעיף 17 לסיכומי העוררת, הגם שהוכתר כטענה חלופית ולמען הזהירות, נרשם ללא כל ביסוס ראיתי.
4. ברור שאין אנו מקבלים באופן אוטומטי את גרסת העוררות, אפילו זו באה כטענה חלופית, מבלי שהונחה תשתית ראיתית.
5. צו הארנונה הרלוונטי הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
6. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים **במצטבר** ארבעת התנאים הבאים:
- א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
  - ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
  - ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
  - ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.
7. לדעתנו לא ניתן לראות בנכס נשוא הערר ככזה העונה על דרישות צו הארנונה.
8. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך:
- 'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.
9. נקבע כי: "ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו...למסקנה זו ניתן להגיע

באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (תל-אביב-יפו), 08/09/2011).

10. במחלוקת שבין העוררות למשיב אנו מאמצים את טענות המשיב כעולה מסעיפים 32 עד 36 לסיכומים ודוחים את טענות העוררות בנדון.

### סיווג הנכס נשוא העררים ושטחם.

11. עדות שמשון בפנינו מעידה על העובדה כי הרכבים החונים במקום משמשים רק להשכרה ע"י שלמה.

12. גם אם נקבל את טענת העוררות שאין במקום מתקני שטיפה לרכבים הנ"ל טרם מסירתם ללקוחות העוררת (שלמה), הוכח בפנינו כי נמצא בנכס מכונת כביסה לרחיצת הסמרטוטים ויש שואב אבק ויש מיכלי ספריי. שמשון מודה בעדותו כי: "אנחנו במקום מבצעים ניקיון של מכוניות עם סמרטוט וספריי...במקום עצמו במלון שרתון בחניה, יש לנו בחור שעושה את הפינישים האחרונים לפני המסירה ללקוח..."

13. בדו"ח המשיב מטעמו של החוקר דוד צדוק מתאריך 2.7.15 נרשם כך: "בביקורת נראו בחלק של חברת שלמה סיקסט: רכבים חונים בחניית משולטות בשילוט של חברת שלמה סיקסט עם כיתוב חניה שמורה, נראו שרשראות ומנעולים לסגירת החניות, שואב אבק, חומרי ניקוי לרכבים, במקום נראו 2 עובדים אשר עסקו בניקיון הרכבים במקום נראו עובדים עם חולצות של שלמה סיקסט מחנים רכבים המיועדים לניקיון..."

14. גם אם נקבל את התייחסות הלקוח כרשום בסעיף 4 לדו"ח לפיה "בד"כ השטיפה מתבצעת במקום אחר אך מכיוון שבחניון השני שלהם מתבצע שיפוץ הם מכינים את הרכבים כאן באופן זמני"; הטיעון של שמשון בסעיף 12 לתצהירו "שכנראה מדובר במקרה נקודתי חד פעמי", לא שוכנענו כי העוררת המציאה ראיות כדי לשכנע שאין מדובר בפעילות עסקית של העוררת מהנכס הנ"ל.

15. פעילות דומה הוכרעה בפרשת קל אוטו פרוייקטים בע"מ נ'. מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו [173/09] אותה ציטט ב"כ המשיב בסעיף 27 לסיכומיו.

16. היה על העוררת להביא ראיות שאין העובדות כאן דומות לפרשת קל אוטו. למצער, העוררת לא הציגה את החוזה שנחתם בין העוררות כדי לשכנע את הוועדה שמדובר אך ורק בחניה גריידא ולא בפעילות מסחרית כוללת של העוררת.

17. טענת העוררת כי די בעובדה שבעבר סווג השטח של 434.51 מ"ר בסיווג חניונים במבנה בתשלום, ובמועד הרלוונטי לעררים מדובר בחניית רכבים גריידא, נטענה ללא ביסוס ראייתי.

18. ודוק. שינוי סיווג ככול שנעשה בניגוד לדין כטענת ב"כ העוררות אינו בסמכותנו כוועדה ולמעשה אינו רלוונטי לעררים כאן במיוחד משלא מצאנו חיוב שבוצע בניגוד ללשון הצו. בנדון זה אנו מאמצים את טענת ב"כ המשיב כעולה מסעיפים 48-51 לסיכומי.

19. לא מצאנו ביסוס ראייתי לא לעניין שטח החניון כולו, לא לעובדה המתאימה לסעיף 1.3.1 ח' לצו, שמשמעותה שיש מחזיק בנכס בלפחות 80% משהשטח העיקרי, ולא לטענה כי העוררת מחזיקה רק בשטח של 221 מ"ר. חסרון ראייתי מצד העוררות בולט במקרה הקונקרטי לפנינו ולא נוכל לאמץ טענה כלשהיא מטענות העוררות.

20. ב"כ העוררות מציין בסעיף 20 לסיכומיו שנעשה שימוש רק ב-17 מקומות חניה ששטחן הוא 221 מ"ר, ברם לצערנו אין בתצהיר מטעם שמשון, בעדות בפנינו, כל ביסוס ראייתי לטענה זו. גם אם דו"ח החוקר צדוק מפרט כי בשטח הנצפה ישנן 17 חניות מוסדרות, לא ניתן להסיק מסקנה כי יש להפחית את השטח. מה גם שבהמשך לדו"ח ציין צדוק "אך נראה כי העובדים מחנים רכבים גם בשטחי המעבר ולא דווקא בחניה מוסדרת.

21. העוררות לא צירפו למשיב בשום פנייה מטעמן תשריט או מפת מודד מוסמך, כי הן משתמשות רק ב-17 חניות מתוחמות, משולטות ומוגדרות ומה שטח הנכס המוחזק מטעמן.

22. היות הנכס נשוא הערר חלק מחניון גדול יותר שאינו בשימוש העוררות, ניתן היה להוכחה בקלות ע"י העוררות – דבר זה לא נעשה בענייננו ותבל שכך.

23. ההיפך הוא הנכון. שמשון מעיד בפנינו "רק אנחנו משתמשים בחניות בשטח נשוא הערר".

24. לא ניתן לבסס מעדות שמשון כלשונו: "הייתי במקום בשבוע שעבר כדי לוודא שאין שום פעילות חוץ מהחניה", כדי לסתור את החלטת המשיב.

25. במקרה הקונקרטי לפנינו לא מצאנו ראיות שיש בהן כדי לבטל את החלטת המשיב.

#### סוף דבר

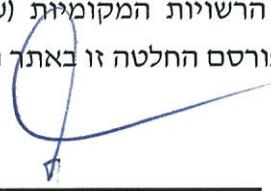
הערר נדחה.

**ניתן היום, 19 באוקטובר 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

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יר"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העורר: יוסף ווידסלבסקי**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### **החלטה**

1. ענייניו של הערר הם שלושה נכסים המוחזקים ע"י העורר ברח' חיי אדם 9 בת"א: נכס אחד בשטח 214 מ"ר סווג ע"י המשיב בסיווג חניונים במבנה לא בתשלום. נכס שני בשטח 204 מ"ר סווג ע"י המשיב בסיווג מוסך, ונכס שלישי בשטח 124 מ"ר סווג ע"י המשיב בסיווג מגרש חניה ללא תשלום.
2. העורר טוען כי יש לפטור את הנכסים מתשלום ארנונה מאחר שהנכסים אינם ראויים לשימוש בשל העובדה שנפגעו כתוצאה מזיהום סביבתי הנפלט מהקרקע הסמוכה ממתחם התעשייה הצבאית לשעבר. לטענתו השטחים מזוהמים ומסוכנים למי שנמצא או מזדמן למקום, והזיהום גורם לכאבי ראש לכל מי שמתקרב למקום. המוסך אינו בשימוש ומושבת בשל הרעלים הנפלטים לאוויר.  
3 רכבים המצויים במוסך ששטחו 500 מ"ר אינם מהווים שימוש במוסך. אופנועים שנמצא במקום שייד לדייר אחר, שנטש את המוסך באמצע תקופת השכירות. בקרבת הבניין של העורר יש ארובות הפולטות רעלים מה שמבהיל ומברית את השוכרים הפוטנציאליים, והוא לא יכול להשכיר את הנכסים. היותו של האיזור מזוהם ומסוכן ידוע מזה שנים רבות לרשויות, ובכלל זאת למשרד הביטחון, לעירייה, למשרד להגנת הסביבה והאזור כולו נטוש בשל כך.
3. המשיב טוען כי מצבו של הנכס אינו עונה על דרישות סעיף 330 לפק' העיריות. לא נטען שהנכס נהרס או ניזוק באופן שמצדיק מתן פטור מוחלט עפ"י הדין. לטענתו של המשיב, העורר לא הוכיח דבר בעניין הזיהום הקיים ואף אם מדובר בעניין שהוא מן המפורסמות, אין בכך כדי לעמוד בנטל ההוכחה. הנכסים אכן קרובים למתחם תע"ש לשעבר, אך אינם מצויים במתחם עצמו. אמנם מדובר במוסך שלא נעשה בו שימוש להפעלת מוסך, אך אין מדובר בנכס הרוס או נכס שניזוק. בקומות שמעל הנכס אף נעשה שימוש למגורים.

העורר עצמו מתגורר, באופן לא קבוע – שלוש קומות מעל הנכס. כך גם קיימים בבניין שני מחזיקים נוספים. כל העסקים באזור משלמים ארנונה, ועושים שימוש בנכסים הסמוכים. גם אם קיים זיהום ואפילו זיהום חמור, אין בכך כדי להצדיק מתן פטור מארנונה, שכן הנכס לא ניזוק באופן פיזי בצורה ניכרת ומשמעותית. המשיב מוסיף כי גם עפ"י סעי' 330 לפק' העיריות, כדי לזכות בפטור, על הנכס להיות ריק ולא בשימוש, ואילו בענייננו, גם לגרסת העורר מאוחסנים בנכס חפצים שונים.

#### דיון ומסקנות

4. יצויין כי המשיב העלה בכתב התשובה לערר מספר טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף. אולם המשיב ויתר על טענותיו שיש לדחות את הערר על הסף: במועד הדיון מ- 17.11.15 וויתר המשיב על הטענה שיש לדחות את הערר על הסף בגלל איחור בהגשתו. ואילו במועד הדיון מ- 15.3.16 וויתר המשיב על הטענה שיש לדחות את הערר על הסף בשל הרחבת חזית, לפיה טענת העורר על כך שהנכס לא ראוי לשימוש, הועלתה לראשונה בכתב הערר. לוותר המשיב על שתי טענות אלה ניתן על ידינו תוקף של החלטה.
5. לעומת זאת קיבלנו את טענת המשיב על כי אין זה מסמכות הוועדה לדון בטענות העורר המתייחסות לאי חוקיות צו הארנונה ובכלל זאת אי קבלת אישור ממשרד הפנים לשינוי הצו, כמו גם הטענה ששינוי סיווג אזור הנכס נעשה שלא כדין. במעמד הדיון מ- 15.3.16, ניתנה על ידינו החלטה לפיה: "אלו טענות שאינן בסמכות הוועדה ולפיכך לא יידונו בפנינו".
6. נותר איפוא להכריע לגופו של עניין בטענת העורר שיש להחיל את סעי' 330 לפק' העיריות ולפטור את הנכס מתשלום ארנונה.
7. סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:

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

  - (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
  - (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992,

הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

8. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו". עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

ביהמ"ש המשיך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

בפס"ד הובהר כי המבחן שיש להשתמש בו הוא מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר, וניתן להכריע בו לפי מבחן השכל הישר.

9. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.

(ראה בין היתר עמ"נ 11-03-34060 שמעון אגבר נ. עיריית חולון). הלכה דומה נפסקה בעניין עמ"נ (ת"א-יפו) 11-10-29825 גלגלי הפלדה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, שם נפסק:

"כדי להוכיח את הזכאות לפטור, על הנישום להוכיח – הן כי מצב הנכס הוא כזה שהוא ניזוק עד כי שאי אפשר לשבת בו, הן כי בפועל אין יושבים בנכס, והן כי הוא מסר הודעה על כך לעירייה. אם יוכיח את התקיימותם של שלושת התנאים הללו, יהיה זכאי לפטור מארנונה ממועד מסירת הודעתו ואילך.

המערערת חייבת הייתה אם כן להוכיח את שלושת התנאים הללו כתנאי לכך שהתקבל פטור מארנונה בהתאם לבקשתה".

10. מהאמור לעיל עולה כי על מנת שנכס יזכה לפטור מתשלום ארנונה בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, על הנישום לעמוד ב- 3 תנאים מצטברים:

(1) הנכס ניזוק עד כדי כך שאי אפשר לשבת בו.

(2) בפועל אין יושבים בנכס.

(3) הוא מסר הודעה על כך לעירייה.

11. משוויתר המשיב על הבקשה לדחיה על הסף בנימוק של הרחבת חזית לפיה טענת העורר כי הנכס לא ראוי לשימוש הועלתה לראשונה בערר איננו נדרשים לאופן שבו מסר העורר הודעה לעירייה על היות הנכס לא ראוי לשימוש.

12. עלינו לבחון עתה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בפסה"ד בעניין חברת המגרש המוצלח (שהוזכר לעיל) נפסק כאמור כי לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש וכי השאלה אינה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובקטיבי, אלא שהשאלה צריכה להיות מוכרעת באופן אובייקטיבי לפי מבחן השכל הישר. עוד נפסק שם כי כדי שייקבע כי בניין אינו ראוי לשימוש, יש לבחון את כל השימושים שניתן לעשות בו כדין. בית המשפט קבע כי "ייתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצורכי מגורים ותעשייה אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבנייה למשל לצורכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. לכן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330, הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

13. בענייננו לא נטען כלל שהנכס עצמו נהרס או ניזוק פיזית ואין מחלוקת שהוא עומד על תילו.

טענת העורר היא כי הנכס נמצא בקרבתו של מפגע סביבתי המקשה או פוגע בשימוש שניתן לעשות בנכס.

העורר לא הציג ראיות לקיומו או לחומרתו של המפגע הסביבתי הנטען, מלבד כתבות עיתונאיות המצביעות לטענתו על קיומו של הזיהום.

אולם, כפי שיפורט להלן, גם אם היה העורר ממציא ראיות לקיומו של המפגע הנטען, איננו סבורים שהיה די בכך כדי להחיל על הנכס את הוראות סעיף 330 לפק' העיריות.

14. כאמור עפ"י פס"ד חברת המגרש המוצלח, כדי להיכנס לגדרי הפטור של סעיף 330 לפק' העיריות, על הנכס להיות ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין, ואין יושבים בו.

לא שוכנענו שלא ניתן לעשות בנכס שימוש חוקי כלשהו, ומהעובדות שהוצגו בפנינו עולה שנעשה בו שימוש.

15. מתצהיר העורר כמו גם מדו"ח הביקורת עולה שבנכס מאוחסנים חפצים שונים כגון: שולחנות, מקרר, עגלות, ליפט, אופנוע-ים וכיוצ"ב.

דהיינו הנכס משמש את העורר לאחסון חפצים שונים.  
העורר אף העיד כי "השולחן והליפט והמקרר מיועדים להשכרה עם המוסך ביחד".  
ובסיכומיו טען "אלו הרי דברים ששוכר פוטנציאלי צריך אותם על מנת לתפעל את המוסך".  
עדות זו יש בה כדי ללמד על כך שהעורר סבור שהנכס ראוי להיות מושכר.  
העובדה שהעורר מתקשה להשכיר את הנכס, אין בה כשלעצמה כדי לזכותו בפטור עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות.

16. בנוסף נמצא שבפועל יושבים באותו בניין, בנכסים הצמודים לנכס נשוא הערר.  
העורר העיד בעצמו: "אני מתגורר לא באופן קבוע שלוש קומות מעל לנכס – באותו בניין... בבניין יש עוד שני מחזיקים נוספים".  
עולה איפוא שהנכס אינו יכול להיכנס לגדרו של סעיף 330 לפק' העיריות.

17. גם אם קיים מפגע סביבתי ממתחם תע"ש לשעבר, כנטען ע"י העורר, הרי משהגענו למסקנה כי הנכסים אינם עומדים בתנאי החוק והפסיקה להיותם נכס לא ראוי לשימוש לצורכי ארנונה, אין מנוס אלא לדחות את הערר.

18. לפיכך אנו דוחים את הערר.

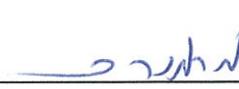
אין צו להוצאות.

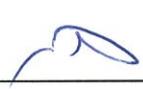
ניתן בהעדר הצדדיים היום 17.10.2017.

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