

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

תאריך : כה בכסלו תשעט
03.12.2018
מספר ערר : 140018748 / 13:56
מספר ועדה : 11815

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

העורר/ת: אלי עובדיה
ע"י ב"כ עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

נוכחים:

העורר/ת: אלי עובדיה – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

החלטה

השעה 14:00. אין התייצבות לעורר ולבא כוחו. בתיק זימון כדין שנמסר ליעדו.
ביום 5/11/18 יתקיים דיון מקדמי בסופו התבקש ב"כ עורר להודיע האם הוא עומד על שמיעת הערר כולו או מקצתו.

בתיק הודעה של ב"כ העורר מיום 6/11/18 לפיה הגיש מספר עררים, אך לא קיבל מספרי תיקים או זימונים לדיונים ועוד חשוב לציין כי ביום 3/11/18 דחה ביהמ"ש המחוזי בת"א בעמ"נ תא 39234-01-18 את הערעור המינהלי שהגיש העורר ביחס לעילות אחרות אשר בחלקם נוגעות גם לערר שבפנינו, ונזכר במכתבה של הגב' שגית יעקב מיום 20/3/18 כי העורר הגיש עתירה מינהלית נוספת.

מכל האמור לעיל ומהעדר התייצבותו של העורר לב ובשים לב לכתב התשובה וטענות המשיב ביחס להעדר סמכות, אין אלא להסיק כי העורר זנח את הערר. אשר על כן הערר יימחק ללא צו להוצאות, אולם במידה והעורר יבקש לבטל את המחיקה ולהשאיר את התיק לדיון הוא יחוייב בהוצאות הישיבות עד היום בסך 3,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.12.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כה בכסלו תשעט
03.12.2018
מספר ערר : 140018781 / 14:04
מספר ועדה: 11815

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

העורר/ת: אלי עובדיה
ע"י ב"כ עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

נוכחים:

העורר/ת: אלי עובדיה – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

החלטה

השעה 14:10. אין התייצבות לעורר ולבא כוחו. בתיק זימון כדין שנמסר ליעדו.
בתיק הודעה של ב"כ העורר מיום 6/11/18 לפיה הגיש מספר עררים, אך לא קיבל מספרי תיקים או
זימונים לדיונים ועוד חשוב לציין כי ביום 3/11/18 דחה ביהמ"ש המחוזי בת"א בעמ"נ תא
39234-01-18 את הערעור המינהלי שהגיש העורר ביחס לעילות אחרות אשר בחלקם נוגעות גם
לערר שבפנינו, ונזכר במכתבה של הגב' שגית יעקב מיום 20/3/18 כי העורר הגיש עתירה מינהלית
נוספת.

מכל האמור לעיל ומהעדר התייצבותו של העורר לב ובשים לב לכתב התשובה וטענות המשיב ביחס
להעדר סמכות, אין אלא להסיק כי העורר זנח את הערר. אשר על כן הערר יימחק ללא צו להוצאות,
אולם במידה והעורר יבקש לבטל את המחיקה ולהשאיר את התיק לדיון הוא יחוייב בהוצאות הישיבה
עד היום בסך 2,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.12.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כה בכסלו תשעט
03.12.2018
מספר ערר : 140018758 / 14:07
מספר ועדה: 11815

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

העורר/ת:

עובדיה אליהו תעודת זהות 052026010
חשבון לקוח: 10776256
מספר חוזה: 645010
כתובת הנכס: לובטקין צביה 19
ע"י ב"כ עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

נוכחים:

העורר/ת: עובדיה אליהו – אין נוכחות

ב"כ העורר/ת עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

החלטה

השעה 14:20. אין התייצבות לעורר ולבא כוחו. בתיק זימון כדין שנמסר ליעדו. בתיק הודעה של ב"כ העורר מיום 6/11/18 לפיה הגיש מספר עררים, אך לא קיבל מספרי תיקים או זימונים לדיונים ועוד חשוב לציין כי ביום 3/11/18 דחה ביהמ"ש המחוזי בת"א בעמ"נ תא 39234-01-18 את הערעור המינהלי שהגיש העורר ביחס לעילות אחרות אשר בחלקם נוגעות גם לערר שבפנינו, ונזכר במכתבה של הגב' שגית יעקב מיום 20/3/18 כי העורר הגיש עתירה מינהלית נוספת.

מכל האמור לעיל ומהעדר התייצבותו של העורר לב ובשים לב לכתב התשובה וטענות המשיב ביחס להעדר סמכות, אין אלא להסיק כי העורר זנח את הערר. אשר על כן הערר יימחק ללא צו להוצאות, אולם במידה והעורר יבקש לבטל את המחיקה ולהשאיר את התיק לדיון הוא יחוייב בהוצאות הישיבה עד היום בסך 2,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.12.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון



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

תאריך : כה בכסלו תשעט
03.12.2018
מספר ערר : 140018790 / 14:31
מספר ועדה : 11815

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

העורר/ת:
עובדיה אליהו תעודת זהות 052026010
חשבון לקוח: 10308142
מספר חוזה: 235310
כתובת הנכס: דן שיקה (ישעיהו) 20
ע"י ב"כ עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

נוכחים:

העורר/ת: עובדיה אליהו – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : שי מ. רוסינסקי עוה"ד – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: בת אל זגורי

החלטה

השעה 14:40. אין התייצבות לעורר ולבא כוחו. בתיק זימון כדין שנמסר ליעדו.
בתיק הודעה של ב"כ העורר מיום 6/11/18 לפיה הגיש מספר עררים, אך לא קיבל מספרי תיקים או זימונים לדיונים ועוד חשוב לציין כי ביום 3/11/18 דחה ביהמ"ש המחוזי בת"א בעמ"נ תא 39234-01-18 את הערעור המינהלי שהגיש העורר ביחס לעילות אחרות אשר בחלקם נוגעות גם לערר שבפנינו, ונזכר במכתבה של הגב' שגית יעקב מיום 20/3/18 כי העורר הגיש עתירה מינהלית נוספת.

מכל האמור לעיל ומהעדר התייצבותו של העורר לב ובשים לב לכתב התשובה וטענות המשיב ביחס להעדר סמכות, אין אלא להסיק כי העורר זנח את הערר. אשר על כן הערר יימחק ללא צו להוצאות, אולם במידה והעורר יבקש לבטל את המחיקה ולהשאיר את התיק לדיון הוא יחוייב בהוצאות הישיבה עד היום בסך 2,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 03.12.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בכסלו תשעט
06.12.2018
מספר ערר : 140013904 / 08:38
140015123
140017436
מספר ועדה: 11818

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נצבא החזקות 1995 בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות של הצדדים.
החלטה זו תחול על שלושת התיקים שברישא.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.12.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: 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 : כח בכסלו תשעט
06.12.2018
מספר ערר : 140016910 / 09:47
מספר ועדה : 11818

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ברכה בנימין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

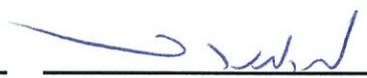
החלטה

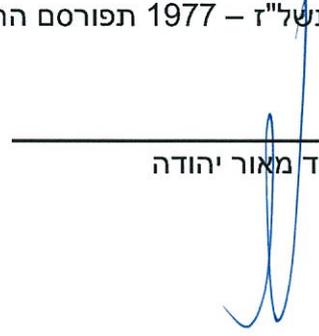
לאור הודעת המשיב הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.
המשיב יסווג את הדירה בהתאם להצהרת בא כוחה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.12.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: 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 : כח בכסלו תשעט
06.12.2018
מספר ערר : 140017961 / 10:29
מספר ועדה: 11818

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

העורר/ת: אהרון ענת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ולאחר שהופנינו לתצהירים מטעם הצדדים, אנו מסכימים לטענות שני הצדדים בצוותא כי אין סמכות לוועדה לדון בערר שלפנינו, שכן הליכים שנגקטים נגד העוררת בתיק ערר זה הם לתקופות שהם מעל לתקופת ההתיישנות (מעל 12 שנה) כפי שנטען בתצהיר העוררת.

אין אנו עוסקים כעת בערעורים על החלטות שניתנו בשנת 2017 בתיק של אבוטבול. ככל שטוענת ב"כ המשיב כי ננקטו הלכי גביה מינהליים נגד מר אבוטבול אין אלה רלבנטיים לטענות בערר שבפנינו והטענות שלה ישמעו בערכאה המתאימה.

לאור האמור לעיל מצאנו לנכון כי הערר ימחק מבלי לחייב בהוצאות וכל צד רשאי לפנות לערכאה המתאימה לטעון טענותיו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.12.2018.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג בטבת תשעט
11.12.2018
מספר ערר : 140018978 / 12:08
מספר ועדה: 11820

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רוזנטל ראובן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.12.2018.

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

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: מכללת רידמן בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינם נכסים המוחזקים בידי העוררת, והמצויים ברח' חיים לבנון 26 תל אביב וירמיהו 5 תל אביב, הידועים בספרי המשיב כנכסים מס' 2000249183; 2000249198; 2000249208; 2000385472; 2000249168; 2000158219; 2000158224; 2000408871; 2000158319, (להלן: "הנכס")

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. בהתאם לאתר האינטרנט הרשמי של העוררת, העוררת הינה מכללה בינלאומית לרפואה משלימה ואינטגרטיבית (נוסדה 1987).

2.2. בנכס הממוקם ברח' חיים לבנון, לומדים מעל לאלף סטודנטים בכיתות לימוד מסודרות.

2.3. המדובר בנכס המשמש כבית ספר להכשרה מקצועית.

2.4. העוררת הינה המכללה הבינלאומית לרפואה משלימה ואינטגרטיבית הגדולה בישראל.

2.5. העוררת הינה מחלוצי תחום הרפואה המשלימה בארץ, והיא מובילה במגוון רחב של תכניות להכשרת מטפלים המצטיינות ברמה אקדמית גבוהה, ומוכרות הן על-ידי אוניברסיטאות ומכללות בחו"ל, והן על-ידי האיגודים המקצועיים של מקצועות הרפואה המשלימה בישראל.

2.6. חלק נרחב ממסלולי הלימוד אצל העוררת, הינם בשיתוף מקצועי בלעדי עם כללית רפואה משלימה.

2.7. בנכס לומדים אלפי סטודנטים בכיתות לימוד מסודרות, ומלמדים מומחים בעלי שם וניסיון מהארץ ומהעולם, תוך התעדכנות מתמדת אחר החידושים הרבים המתרחשים בתחום.

2.8. לקראת סיום הלימודים עוברים הסטודנטים התנסות מעשית משמעותית בקליניקות של העוררת, הנחשבות לשם דבר בתחום הכשרת המטפלים. ההתנסות המעשית מעניקה לסטודנטים את הניסיון הקליני, ואת הביטחון העצמי הדרוש להמשך דרכם כמטפלים עצמאיים.

- 2.9. לאחר הסמכתם יש באפשרות הסטודנטים להשתלב כמטפלים בקופות החולים = מכבי, כללית, לאומית ומאוחדת, בבתי החולים ובמרפאות הכאב, וכן בסקטור הפרטי.
- 2.10. מדובר בנכס אשר משמש כבית ספר, ולפיכך יש לסווגו לפי סעיף 3.3.23 לצו הארנונה "מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית" (ולא ע"פ סיווג שיורי של "לא מגורים").
- 2.11. העוררת היא מוסד אשר מקנה הכשרה ו/או השכלה ומנפיק תעודות לבוגרים.
- 2.12. תכניות הלימוד אצל העוררת כוללות מסלולי לימוד בני שלוש-ארבע שנים, בכל אחד מהתחומים הבאים: עיסוי רפלקסולוגיה; רפואה סינית; רפואה הוליסטית לילדים; רפואת צמחים; אימון הוליסטי; פסיכותרפיה; לימודי מאמנים לבריאות ואורח חיים; נטורופתיה ותזונה טבעית.
- 2.13. בנכס עומדת לרשות הסטודנטים ספרייה גדולה בתחום הרפואה המשלימה, ובה מאות ספרי לימוד ועיון מכל העולם. לרשות הסטודנטים עומדת גם מערכת למידה מקוונת, המכילה מצבור אדיר של חומרי לימוד, ביניהם עשרות חוברות מקוריות שנכתבו במסגרת העוררת בעברית, לאורך השנים בתחומי הלימוד השונים.
- 2.14. מן האמור עולה, כי מדובר בהכשרה של בגירים לקבלת מקצוע.
- 2.15. העוררת מפעילה עוד מספר מרכזי לימוד בירושלים, חיפה, צפת, כנרת, באר שבע, ספיר.
- 2.16. לתצהיר העוררת צורפו מסמכים המעידים על היות העוררת גוף הפועל להכשרה של סטודנטים בתחום המקצועי, המלווה אותם לכל אורך הדרך, עד למציאת עבודה בתחומי הלימודים שלהם. כמו כן צורפה גם דוגמא של תכנית הקורסים ופירוט שמות סגל העוררת.
- 2.17. בתום הלימודים, ולאחר עמידה בכל דרישות העוררת וקבלת ציונים מתאימים, מקבלים הסטודנטים מטעם העוררת תעודת סיום. לתצהיר העוררת צורפו תעודות לדוגמא.
- 2.18. לתצהיר העוררת צורפו אישורים ממשרד החינוך עבור העוררת המכירים במכללה כמוסד המוכר על ידו, ובתוך כך למעשה משרד החינוך מאשר למורים ללמד אצל העוררת את כל המקצועות ולקבל בשל כך נקודות זיכוי.
- 2.19. העוררת מוכרת גם ע"י "קרן מעגלים" ו"יגמול השתלמות". יובהר כי האישור האמור מטעם משרד החינוך לא היה קיים במסגרת ההליך הקודם שנוהל בפני ועדת הערר הנכבדה (אשר כזכור נדחה על ידה). המדובר באישור משמעותי, אשר מביא את העוררת לעמוד בתנאי הסעיף הרלוונטי בצו הארנונה, מעל לכל ספק.
- 2.20. בהתאם לאמור בתצהיר המשיב: בנכס מלמדים כ- 350 מרצים. במקום לומדים כ- 3,000 סטודנטים. ישנם לימודים שנמשכים לאורך שלוש עד ארבע שנים. גם בהתאם לסקיצות שצורפו לתצהירי המשיב ולתמונות, נראה כי אין חולק כי אכן המדובר במוסד לימודי, בו ישנן כיתות לימוד בדומה לבית ספר.
- 2.21. המשיב אינו מסתפק באישור אשר הוצג לו מטעם משרד החינוך, ולטענתו העובדה שהעוררת אינה מוכרת ע"י משרד התמ"ת, מובילה בהכרח לדחיית בקשתה לשינוי הסיווג.

- 2.22. הסעיף בצו הארנונה אגנו קובע כי המדובר בתנאים מצטברים.
- 2.23. מדובר בקריטריונים שלא אוזכרו בשום צורה במסגרת צו הארנונה או הנספחים לו, ועל כן לא אושרו ע"י שר הפנים או שר האוצר, ולפיכך ממילא אין להכריע על בסיסם הכרעה כלשהי בשאלה האם נכס מסוים עומד בקריטריונים אלה.
- 2.24. על הוועדה ליתן החלטתה על בסיס ההגדרה הקיימת בצו הארנונה, ועל בסיס האסמכתאות שהוצגו בפניה (אישור מטעם משרד החינוך).
- 2.25. צו המיסים של העירייה מציג מספר שימושים המתאימים לסיווג האמור בסעיף 3.3.23 והעוררת עומדת בהגדרה של "מוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך המקנה הכשרה ו/או השכלה שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו".
- 2.26. הסעיף אינו מזכיר כלל מה משמעות ה"הכרה" הנדרשת ממשרד החינוך או ממשרד העבודה, ובפרט אין בהירות לעניין היקף ההכרה הנדרש (אם יש לחדש ההכרה כל שנה) וכיוצ"ב.
- 2.27. מכל מקום מדובר בסיווג הדומה ביותר האפשרי לשימוש שנעשה בנכס, וכל זאת בהתאם להלכת ביהמ"ש העליון שניתנה לאחרונה במסגרת בר"מ 16-3058 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיתום.
- 2.28. היה וועדת הערר תקבל את גישת המשיב, הרי שמדובר בפרשנות מצמצמת אשר תעקר את מטרת סעיף 3.3.24 מתוכן, באשר המדובר בסעיף העוסק בהשכלה. כך או כך, די בכך שמשרד החינוך הכיר בעוררת לצורכי השתלמות לעובדיו, בכדי להספיק לטובת עמידה בהכרה הנדרשת, לשיטת המשיב, ממשרד החינוך.
- 2.29. מאחר ואין טוב ממראה עיניים, העוררת מבקשת להזמין את הוועדה הנכבדה לסיור בנכס. ראה לעניין זה: בר"מ 6966/12 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית טירת הכרמל.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. העוררת הגישה השגות ועררים לשנים 2011-2014 אשר נידונו במאוחד, ובגינם ניתנה החלטה ביום 16/9/14, אשר בקצירת האומר קבעה, כי העוררת אינה עומדת בתנאים המצטברים שנקבעו בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה, ולפיכך סווג הנכסים שבחזקתה בתעריף "משרדים".
- 3.2. הוועדה קבעה כי צו הארנונה קובע חמישה תנאים מצטברים הנדרשים לצורך החלת הסיווג הקבוע בסי 3.3.24 לצו, וכי העוררת לא מילאה אחר שניים מבין תנאים אלו, כדלהלן: האחד, עניינו בהנפקת תעודה מטעם המוסד עצמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות; והשני, עניינו הכרה במוסד כמוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית ע"י שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות. כאשר ההכרה הנדרשת הינה הכרה מהותית ולא פורמלית. ביחס לכך קבעה הוועדה בהחלטתה:

"מודגש כי מלשון הסעיף עולה דרישה ברורה כי ההכרה צריכה להינתן למוסד עצמו, ולהבדיל מהכרה שניתנת לקורסים מסוימים הנלמדים באותו מוסד. מקובלת עלינו ההבחנה של המשיב בין מוסד מוכר ע"י משרד החינוך, לבין קורסים מסוימים המוכרים

ע"י המשרד. ההכרה הנדרשת בצו הארנונה היא הכרה במוסד כמוסד להכשרה מקצועית, ולא הכרה בקורסים ספציפיים המוכרים כקורס השתלמות זה או אחר."

3.3. על החלטת הועדה, הגישה העוררת ערעור לביהמ"ש המחוזי, בעמ"נ 13758-05-15 מכללת רידמן בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א – יפו, אשר נדחה.

3.4. בפסה"ד נקבע בין היתר, כי הקביעות המשפטיות של הועדה הושתתו על הליך ראייתי וממצאים עובדתיים אשר חסינים מביקורת של ערכאת הערעור. לגופו של עניין אישר ביהמ"ש את החלטת הועדה בקבעו כי:

"אמנם הוצגו ראיות מהן עלה כי קורסים מסוימים הנערכים במכללה, מוכרים לצורך גמול השתלמות של עובדי הוראה, אך אין זו ראייה בדבר הכרה במוסד (להבדיל מהכרה בקורס פלוני)". (הדגשות במקור)

3.5. חרף פסק הדין הנ"ל, הגישה העוררת השגה וערר בגין חיוביה לשנת 2016 (ערר 140014855). ערר זה נדחה על הסף, בהחלטה בה נקבע כדלקמן:

"בנסיבות אלה בהן העוררת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי חל שינוי משפטי או עובדתי בין ההתדיינות הראשונה להתדיינות השנייה דין הערר להידחות על הסף".

3.6. במסגרת ההליך דן מבקשת העוררת מן הועדה הנכבדה לקבוע, בניגוד גמור להלכה הפסוקה בנושא, כפי שנקבעה בין היתר במסגרת ההליכים שהתנהלו בעניינה של העוררת עצמה, כי התנאים בצו הארנונה אינם תנאים מצטברים, ובתוך כך מעלה טענות שעניינן חוקיותו של הסעיף, ומבקשת למעשה, כי החלטת הועדה בדבר תחולתו של הסיווג הספציפי המבוקש על ידה על הנכסים שבהחזקתה תיעשה שלא על סמך הקריטריונים שנקבעו באותו הסעיף. טענות אלה ראויות להידחות על אתר.

3.7. תצהיר העוררת מעלה בבירור כי האישור שצורף על ידה, מהווה הכרה של משרד החינוך בקורסים ספציפיים לצורך גמול השתלמות, אשר אינו מהווה הכרה במוסד עצמו כמוסד להכשרה מקצועית. ממילא אין ההכרה בקורסים הספציפיים מספיקה על מנת שיתקיים התנאי הקבוע בס' 3.3.24 לפיו נדרשת הכרה במוסד עצמו כמוסד להכשרה מקצועית.

3.8. החלטת ועדת הערר בהליך הקודם התייחסה לעניין זה במפורש, תוך הפנייה לעמ"נ 278/06 שדמון גלעד נ' עיריית תל-אביב יפו בו הובהרה סוגיה זו, כדלהלן:

"סעיף 3.4.25 לצו הארנונה משנת 2004 מגדיר מוסדות להשכלה והכשרה מקצועית ... מדובר בהגדרה הכוללת מספר רכיבים, ולא די בעובדה שמשרד העבודה או משרד החינוך מכירים בקורסים הנלמדים במכללה לצורך גמול לצורך קרנות השתלמות. יש צורך שתוענק תעודה מטעם משרד העבודה או משרד החינוך ותעודה כזו אינה מוענקת... הלכה זו אומצה פעמים רבות ע"י ועדות ערר שדנו בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה. לא רק זו אלא, שהאישורים שהומצאו ע"י העוררת כלל לא מתייחסים לשנים נשוא העררים דנן".

- 3.9. מהאמור לעיל עולה, כי גם אם האישור המדובר מתייחס לשנת המס מושא הערר דנן, אין בכך די כדי להוכיח את עמידתה של העוררת בתנאי לפיו המוסד עצמו הוא המוכר ע"י משד החינוך כמוסד להכשרה מקצועית, להבדיל מקורס פלוני זה או אחר.
- 3.10. מכאן ובניגוד לטענת העוררת ברי כי "אין חדש תחת השמש", שכן אישור זה אשר ועדת הערר נדרשה אליו כבר במתכונתו הקודמת ביחס לשנות מס קודמות, אינו חל על כל הקורסים הנלמדים במוסד אלא על קורסים ספציפיים בלבד, אשר ההכרה בהם הינה רק לצרכי גמול השתלמות ורק ביחס לעובדי הוראה בלבד (ולא לציבור הרחב כדרישת סעיף הצו).
- 3.11. מטענות העוררת עצמה עולה בבירור כי העוררת אינה מוכרת ע"י שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, אשר הכרה מטעם הינה הכרחית לצורך החלת הסיווג המבוקש על ידה.
- 3.12. העוררת בחרה להגיש במסגרת ההליך תצהיר מטעם הגב' סאלי רידמן אשר מחקירתה עלה, כי היא אינה הגורם האחראי מטעם העוררת על הפנייה למשרד החינוך לעניין ההכרה בעוררת כמוסד ללימוד שיטתי והכרה מקצועית. די בעדותה של הגב' רידמן כדי להעיד כי העוררת אינה מקיימת את התנאי בדבר הכרה בה כמוסד מוכר ע"י שירות התעסוקה או משרד החינוך.
- 3.13. הכלל בדבר "השתק פלוגתא" מקים חסם דיוני בפני בעל דין מלהעלות טענות שהוכרעו זה מכבר ע"י ערכאה דיונית, והחריג לכלל זה מתקיים כאשר בעל הדין אשר "השתק פלוגתא" נטען כנגדו מצביע על שינוי עובדתי או משפטי המצדיק דיון מחודש באותן סוגיות שהוכרעו. כלל זה מוחל אף בעניינים פיסקאליים, וראו לעניין זה את שנפסק בבש"א 21904-08 פקיד השומה למפעלים גדולים נ' החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח' (פורסם בנבו).
- 3.14. בעניינו, מתקיים הכלל בדבר השתק פלוגתא, באשר העוררת לא נשאה, ולו לכאורה, בנטל להוכיח קיומם של שינויים עובדתיים או משפטיים כלשהם שיש בהם כדי להצדיק פתיחתן מחדש של סוגיות שנדונו והוכרעו ע"י ועדת הערר במסגרת ההליך הקודם, ואשר ההכרעה בגינן זכתה לאישורו של ביהמ"ש לעניינים מנהליים כערכאת ערעור.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. סעיף 3.3.24 לצו הארנונה קובע כדלקמן:
- "גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב-12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות הבגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב."

4.3. היות ואין חולק כי העוררת אינה גן ילדים או בית ספר או מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות הבגרות, הרי כדי שהנכס יסווג בסיווג על פי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה, עליה להוכיח כי הינה מוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות.

4.4. לאחר שבחנו את האישורים והמסמכים שהציגה העוררת, הגענו לכלל דעה, כי אין באיזה מהם, כדי להעיד על כי העוררת מוכרת על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה.

4.5. סעיף 3.3.24 הינו חד משמעי, ולפיו האישור הנדרש הינו אישור למוסד, כמוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית, ולא די בכך שקורסים אותם מעביר אותו מוסד, הוכרו לעניין גמול השתלמות.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 13758-05-15 מכללת רידמן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו), שניתן בעניינה של העוררת עצמה, ולפיו:

"אף אם אקבל את טענתה זו של המערערת ואתחשב בקיומו של הסילבוס – עדיין לא די בכך לשם קבלת הערעור בנוגע לסיווג הנכס בכללותו, שכן לא הובאה ראייה כי משרד החינוך והתרבות מכיר במוסד כמוסד להכשרה מקצועית (תנאי אחרון זה נזכר בסעיף 3.3.24 כאחד מחמישה תנאים מצטברים להכרה במוסד כמוסד להכשרה מקצועית לצורך צו הארנונה). אמנם הוצגו ראיות מהן עולה כי קורסים מסוימים הנערכים במכללה, מוכרים לצורך גמול השתלמות של עובדי הוראה, אך אין זו ראייה בדבר הכרה במוסד".

כך ראה:

ערר 2008-08-089 ברוך אריה לאון גת מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו:

".... כמו כן, הומצא אישור מטעם משרד החינוך והתרבות, לפיו קורסים מסוימים הנלמדים אצל העוררת, אושרו לצורך השתלמות אצל עובדי הוראה. ואולם האישורים הנדרשים הם כפי שנאמר ע"י ב"כ המשיב אישורים עפ"י חוק הפיקוח על בתי ספר המכירים כמוסד, להכשרה מקצועית ולא בקורס בודד בו. הקריטריונים הנדרשים לצורך הכרה במוסד, הינם שונים מאשר הכרה בקורס ספציפי, וקיים לכך אישור מיוחד אשר הובא בפנינו במקרים בהם דנו בטענות דומות".

ערר אגודת ניצן נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א:

"מקובלת על הועדה האבחנה שביצע המשיב בין מוסד מוכר ע"י משרד החינוך לבין קורסים מוכרים. שכן, האסמכתאות שהוצגו לוועדה הינם לגבי קורסים בלבד המוכרים לצורך הכרה בשעות הלימוד כקורס השתלמות. אין בקורסים אלה בכדי ללמד מאומה על אופי הפעילות של העוררת".

4.6. מן האמור לעיל עולה, כי אין כל משמעות לכך שתכניות הלימוד של העוררת מוכרות ע"י אוניברסיטאות ומכללות בחו"ל וע"י האיגודים המקצועיים של מקצועות הרפואה המשלימה בישראל, כטענת העוררת, כל עוד ההכרה אינה מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ועניינה הכרה מהותית במוסד עצמו כמוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית.

4.7. הגם שדי בכך שהעוררת לא הציגה כל אישור לפיו היא הוכרה בפועל על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, על מנת לדחות את טענותיה בעניין שינוי הסיווג נוסף, כי מעדויות העדה מטעם העוררת עצמה עולה בבירור כי היא אינה מוכרת ע"י שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות. גב' רידמן הודתה במפורש במסגרת חקירתה כי: "איננו מוכרים ע"י משרד התמ"ת זאת לאור הנושאים הנלמדים במכללה. מכיוון שאין המדובר במקצוע המוכר באופן רשמי". עוד הודתה גב' רידמן כי האישור מטעם משרד החינוך מתייחס רק לעובדי הוראה ולא לציבור הרחב: "משרד החינוך מאשר למורים ללמוד אצלנו את כל המקצועות והם מקבלים בגין כך נקודות".

די בעדותה של העוררת עצמה כדי להעיד כי העוררת אינה מקיימת את התנאי בדבר הכרה בה כמוסד מוכר ע"י שירות התעסוקה או משרד החינוך.

4.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מקבלים אנו את טיעוניו של המשיב, כי חל בענייננו הכלל של השתק פלוגתא.

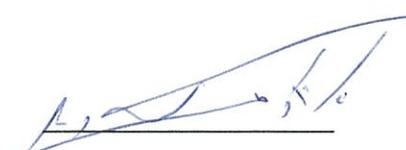
4.9. האישורים אותם הציגה העוררת, זהים מהבחינה המהותית לאותם אישורים שהוצגו במסגרת ההליכים הקודמים בעניינה של העוררת, גם אם נסבו על שנים קודמות. ואשר על כן אין בהם כדי ללמד על ההכרה בעוררת עצמה כמוסד מוכר ע"י שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, אלא אך בהכרה בקורסים ספציפיים הנלמדים אצלה לצרכי גמול השתלמות לעובדי הוראה בלבד, ואין בכוחם כדי לשנות מן המסקנה כי העוררת אינה עומדת בתנאים המצטברים הקבועים בס' 3.3.24 לצו הארנונה, ומהחלטה שכבר ניתנה בעניינה של העוררת בעבר.

5. אשר על כן אנו דוחים את הערר.

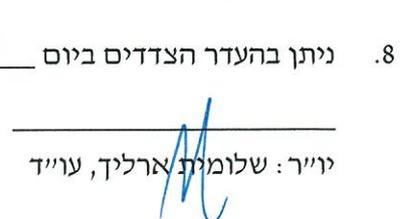
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

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

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


חבר: מטרוסו אהוד, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11-12-2018

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

העוררת: דיזנגוף 89 טי. אל. וי בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המצוי ברחוב דיזנגוף 89 בת"א, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000127325 (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. סיווג הנכס

2.1.1. הנכס מופעל מאז ומעולם כאכסניה לתיירות, לאורך השנים מהקמתו לפני עשרות שנים, כאשר שימש כמלון, לאחר מכן שימש כאכסניה ולפני מספר שנים נערך בו שיפוץ נוסף.

2.1.2. רמת השירות בנכס אינה כשל מלון בעל 4 כוכבים, ואפילו לא 3 כוכבים.

2.1.3. אין בנכס מטבח; מסעדה; טלפונים בחדרים; ספא; בריכה; ואזורי פנאי.

2.1.4. אין לדרג את המלון אפילו ברמת שירות של כוכב 1, שכן לא מוגשות במלון ארוחות בוקר.

2.1.5. הנכס אינו מציע ערכת תפירה או חימום באמבטיה, הנדרשים ברמת שירות של 3 כוכבים.

2.1.6. השירותים בגינם סיווג המשיב את הנכס כמלון ברמת שירות של 4 כוכבים, ובכלל זאת הסעות, שירותי כביסה, ניקוי יבש, שירותי קונסיירז', וכו' לא ניתנים על ידי העוררים, אלא ע"י ספקים חיצוניים.

2.1.7. הפקח מטעם המשיב שביקר בנכס, אינו בעל הכשרה לסוג את הנכס כמלון, הוא כלל אינו יודע מה הפרמטרים לדרוג בתי מלון, והוא אף הודה, כי הוא "לא קובע", ומשנשאל מדוע לא זומן המשיב לחקירה, הוא לא ידע להשיב, עובדה המעידה על כי עסקינן בקביעה שרירותית.

2.1.8. הפקח מטעם המשיב לא ערך ביקור בחזרים ובשטחים וכלל לא עבד לפי כללי בדיקה כלשהם.

2.1.9. העוררת הציגה תוו"ד של מומחה, אשר לו הסמכות לקבוע דירוג בתל מלון, והוא אחראי על דרוג המלונות במדינת ישראל מטעם התאחדות בתי המלון ומשרד התיירות

2.1.10. המשיב בחר לוותר על חקירת המומחה. ויתור זה אומר דרשני, והוא לא נועד אלא למנוע קביעת תקדים, בו יקבע כי אין למשיב קריטריונים, ואין לו את הידע, הכלים ואנשי המקצוע המתאימים להערכת רמת השירות.

2.1.11. יש לקבל את תוו"ד דעתו במלואה, לאור הויתור על חקירת המומחה.

2.1.12. הפנית המשיב לפסק הדין בעמ"נ 23476-09-15 קריגר ואח' נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "הלכת קריגר") מטעה, שכן הנכס מעולם לא שימש למגורים, אלא שימש מאז ומעולם לשם אכסון מלונאי. הן כאכסניה עבור הסוכנות היהודית והן, בעברו הרחוק, כמלון.

2.1.13. השוואת רמת השירות בנכס לרמת שירות מקבילה בבתי מלון אחרים, הייתה מביאה לאותה מסקנה אליה הגיע המומחה. כל אדם בר דעת מבין שעסקינן במלון כוכב 1 ולכל היותר 2.

2.2. שטח חצר הנכס

2.2.1. במדידת שטח הנכס, מדד המשיב את כל שטח החצר, כולל שביל הגישה ושטחים שהעוררת לא עושה בהם שימוש.

2.2.2. העוררת אינה משתמשת בכל שטח החצר. כך, השטח המצוי בכניסה לחצר מכיוון רחוב דיזינגוף איננו משמש לשום דבר למעט מעבר וגישה לבניין.

2.2.3. העוררת לא עושה שימוש בלעדי בחצר, ישנם בבניין דיירים נוספים כדוגמת "סטאר אפרטמנטס", ולכן אין להצמיד את שטח החצר לנכס שבחזקת העוררת.

2.2.4. יש לערוך חישוב יחסי ולחייב גם את "סטאר אפרטמנטס" בחלק היחסי של החצר.

2.3. שטח המסדרון המשותף

2.3.1. לפי המדידות שערך המשיב, בכל קומה יש מסדרון משותף בשטח של 15.8 מ"ר.

2.3.2. שטח המסדרון אמור להיות מחולק באופן שווה בין כל המחזיקים.

2.3.3. לפי המדידה שערך המשיב, "סטאר אפרטמנטס" לא חוייבו בחלק היחסי של שטח המסדרונות המשותפים, ויש לחייבם, לפי חלקם היחסי בבניין.

3. תמצית טיעוני המשיב -

3.1. סיווג הנכס

- 3.1.1. המדובר בבניין המפורסם בשמו המסחרי "The White House TLV".
- 3.1.2. העוררת מפרסמת את הנכס באתר האינטרנט כ"מלון בוטיק", המכיל 26 חדרים, שרות קבלה 24 שעות ביממה, חדרים נוחים, שירותי קונסיירג', טרקלין עסקים, טיולים פרטיים, שירותי כביסה וגיהוץ וכיו"ב.
- 3.1.3. במלון, ארבעה סוגי חדרים: סוויטת דלוקס עם מטבחון, סוויטת דלוקס עם מרפסת, חדר סופרייר זוגי עם מרפסת וחדר קלאסיק טוויין.
- 3.1.4. באתר האינטרנט של המלון, מפורסם המלון בנוסף, ככולל "אירוח בוטיק איכותי" ו"חצר פנימית עם פינות ישיבה מרגיעות".
- 3.1.5. חדרי המלון מאובזרים במיטה, ארון בגדים, טלוויזיה LCD, ערכה להכנת תה וקפה, כספת וכי'.
- 3.1.6. בחדרי הרחצה והשירותים מוצעים מגבות, מוצרי טיפוח ללא תשלום ומייבש שיער.
- 3.1.7. המלון אף מספק לאורחיו תיקי חוף ללא תשלום.
- 3.1.8. המלון מעניק לאורחיו שירות של מנקה לחדר לשם סידור וניקיון.
- 3.1.9. במלון גם טרקלין עסקים, אשר תואר ע"י עד העוררת בעדותו כדלקמן:
- "אם אני נשאל אם יש טרקלין עסקים אני משיב שיש לנו חדר אחד ששמנו בו כסאות ושולחנות לרווחת האורחים שלנו. מדובר בחדר ששטחו 12 מ"ר "יש בחדר הזה כיבוד לאורחים, שתיה קרה, חמה וטלוויזיה".**
- 3.1.10. התמתור לשהייה בכל אחד מהחדרים הינו שונה ותלוי ברמת החדר ובאבזור הנמצא בו. המחיר יכול לכלול גם תשלום עבור ארוחת בוקר וארוחת ערב, הניתנים על ידי המלון כשירותים חיצוניים, בעלותם נושא המלון.
- 3.1.11. ניתן להזמין מקום לאחד מהחדרים שבמלון גם דרך אתר האינטרנט.
- 3.1.12. בדיון ההוכחות אישר העד מטעם העוררת כי הפרסומים שהוצגו על ידי המשיב, הינם של העוררת.
- 3.1.13. על פי עדות עד העוררת, עלות חדר כולל ארוחת מתומחר ב-890 ₪ לזוג.
- לאור החלטת ועדת הערר בעררים 140007762, 140008226 מלון רוטשילד בע"מ, : " תעריפי המלון יכולים לשמש אינדיקציה לצורך בחינה והשוואה בין המלונות השונים ורמת השירות הניתנת בהן.."

3.1.14. אין לקבל את טענת העוררת, כי עסקינן בדירות נופש. בכל מדיה אפשרית מציגה עצמה העוררת כ"מלון בוטיק", וגם באתר האינטרנט של העוררת עצמה מתואר הנכס כ"מלון".

3.1.15. ייעוד הדירות והשימוש הנעשה בהן הוא נופש לתקופות קצובות של פנאי וחופש, ולא לתקופות של קבע, ולכן יש לסווגן כ"בית מלון".

3.1.16. סיווגו של הנכס נקבע בהתאם לאופיו ולפעילות המתבצעת בו.

3.1.17. העוררת מפעילה במקום עסק לכל דבר ועניין, שיתכן שהסיווג המתאים ביותר הוא דווקא **הסיווג הכללי החל על כל העסקים בעיר** שאינם זכאים לתעריף מופחת (היינו – סיווג 'בניינים' שאינם משמשים למגורים' ע"פ ס' 3.2 לצו הארנונה) (הגבוה מ'**מלון 4 כוכבים**!), וזאת לאור השירותים הניתנים בנכס.

3.1.18. סיווגו של הנכס כ"בית מלון" תואם גם את הפרוש הלשוני של מונח זה. ודוק, מילון אבן שושן מגדיר 'בית מלון' כ"אכסניה, בית לאכסון אורחים, עוברי דרך, תיירים". הגדרה זו תואמת את השימוש הנעשה בנכס.

3.1.19. על פי סעיף 3.3.6 לצו הארנונה, סיווג בתי מלון עפ"י שיטת הכוכבים יכול לעשות רק עבור מלוונות ישנים אשר כבר דורגו בעבר, שכן למלוונות חדשים לא ניתן עוד כיום דירוג בשיטה זו.

3.1.20. לאור ביטול שיטת הכוכבים, בשנת 2004 ובשנת 2012 התפרסמו חוזרי מנכ"ל של משרד התיירות, ושם נקבעו רמות דרגות דירוג (A-D) לבתי מלון (להלן: "החוזר" או "חוזר מנכ"ל"). צו הארנונה של עיריית תל-אביב אינו מאמץ באופן מוחלט את דרגות הדירוג הנזכרות, והוא אינו מכפיף עצמו לחוזרי המנכ"ל של משרד התיירות, אולם הוא נעזר בדרגות הדירוג הנ"ל לצורך ההבחנה בין רמות השירות של בתי המלון וסיווגם תחת הסעיף 3.3.6 הנ"ל.

3.1.21. העיר תל אביב מהווה מרכז עסקי ותיירותי גם יחד, ובעיקר בשנים האחרונות קמו בעיר נכסים רבים שאינם עונים על אף אחת מההגדרות ה"קלאסיות" למלון. על כן בחרה מועצת העיר שלא להגביל את ההגדרות הקבועות בחוזר לצורך קביעת דירוג מלון, ולפיכך צו הארנונה מתייחס לרמת שירות.

3.1.22. היות והמלון מושא הערר אינו מדורג בשיטת הכוכבים, אשר בוטלה במדינת ישראל לפני שנים רבות, הרי בבואנו לסווג את המלון יש לבחון את רמתו עפ"י קריטריונים של טיב ואיכות השירות הנחוגים במלוונות בעלי רמה דומה.

3.1.23. מתומר הראיות שהוצג לוועדה, עולה כי השימוש במלון תואם את אמות המידה הקבועות בתקנות לרמת דירוג גבוהה.

3.1.24. במקרה דנן מדובר במלון בוטיק- יוקרתי, המספק רמת שירותים גבוהה ולחילופין עונה להגדרת מלונית עירונית ברמה A על פי חוזר מנכ"ל משרד התיירות.

- 3.1.25. מהגדרת ימלונית בדרגה A, בחוזר ניתן ללמוד כי כמה מהקריטריונים הדרושים למלונית בדרגה A מתקיימים במקרה שלפנינו.
- 3.1.26. אין לקבל את טענות העוררת, כי אין בנכס מתקנים ותשתיות המקנים לנכס סיווג 4 הכוכבים. עם כל הכבוד לקריטריונים המפורטים בחוזר, אין המדובר בקריטריונים בלעדדיהם אין – העיר תל אביב מאופיינת בנכסי תיירות מגוונים ומורכבים המעניקים מחד גיסא שירות יוקרתי ומפואר ומאידך גיסא, אין בהם חדרי ישיבות או אולמות מסחר וכד'. כך וגם, בעיר תל אביב קיים טרנד של מלונות בוטיק יוקרתיים, הממוקמים במרכזה של העיר.
- 3.1.27. לאור האמור בחר מתקין הצו לבדוק את רמת השירות הניתנת בתקני התיירות ולא דווקא להכפיף את שיקול דעתו לגורמים חיצוניים בלבד.
- 3.1.28. העוררת תולה את יתבה בממצאי בדיקה עצמאית שערך מר דני אלקלעי, אשר הינם חסרי כל משמעות לענייננו, שכן קביעת דירוגו של המלון בהתאם לתקנות יכולה להיעשות רק בידי "ממונה" המשמש כאורגן מטעם משרד התיירות עצמו.
- 3.1.29. זאת ועוד, העוררת אמנם מבקשת כי סיווג המלון ייקבע בהתאם לקריטריונים הקבועים בתקנות, אולם נמנעת מלפנות למדרג התיירות לקביעת דירוג המלון.
- 3.1.30. מהעובדות שהוצגו בפני וועדת הערר, ניתן ללמוד כי מדובר בעניינו, במלון בוטיק יוקרתי, אשר מקנה שירותי אירוח ברמה גבוהה, אקסקלוסיבי, סוויטות מעוצבות, שירותי ארוחת בוקר במסעדת "לנדזור" וכיוצ"ב.
- 3.1.31. ספק רב, אם המלון יציג עצמו כמלון ברמת שירותים של כוכב אחד כפי שטוענת העוררת. היפוכו של דבר הוא הנכון, המלון מפורסם באתרי התיירות כמלון למעלה מכוכב 1, אם היה בכך טעות, סביר היה שהעוררת הייתה עומדת על כך כי הפרסום יתוקן בהתאם.
- 3.1.32. לעניין זה, תופנה הועדה הנכבדה לפסה"ד שניתן אך לאחרונה בעמ"נ 17209-02-15 סקאנר לייט ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו (פורסם בנבו), בו נקבע כי אתר האינטרנט של המערערת הינו מידע הנגיש לציבור ומהווה ראיה לכאורה לשימוש שנעשה בנכס, ובוודאי לצורך הקביעה כי מנהל הארנונה עמד בנטל הראשוני בקביעת השומה.
- 3.1.33. העוררת מבקשת למקד את הדיון בשירותים שאין המלון מספק לאורחיו, ונמנעת מלדון באופן מפורש בשירותים אותם כן מספק המלון לאורחיו. העוררת הטוענת כי היא אינה עומדת בתנאים ההכרחיים לסיווג בית מלון ב-4 כוכבים, אינה טורחת לציין כי היא עומדת בתנאים המהווים דרישות חובה למלון 4 כוכבים ואף בתנאים נוספים שאינם מהווים דרישות חובה באף דרגת מלון.
- 3.1.34. בחינת רמת השירות אותה מספק המלון לאורחיו מעלה כי קביעת סיווגו של הנכס ברמת שירות של 4 כוכבים הינה סבירה והגיונית ואף מתבקשת מהגיונם של דברים.

3.1.35. גם אם השירותים שניתנים ע"י העוררת ניתנים ע"י מיקור חוץ, בשל אופיו של המקום, המדובר בשירותים מלונאים לכל דבר וענין. ראו לענין זה הלכת קריגר, שם נפסק, כי "מקובלת עלי עמדת המשיב לפיה אין משמעות להיות השירותים מוענקים, דה פקטו, על ידי מיקור חוץ. המבחן לענין זה הוא טיב השירות לו מצפה האורח המגיע לשהות במתחם והשירות הניתן לו".

3.1.36. כן ראו גם החלטת וועדת הערר בערר 140008519 מלונות הירדן שקבעה כי העובדה שאין בריכה וספא במלון, אין בה כדי להוריד מרמת השירות הגבוהה הניתנת במלון הנקבעת ממכלול אמות מידה.

3.1.37. על העוררת מוטל להוכיח את טענותיה, כי רמת השירות שבמלון מקבילה לשל 0-1 כוכבים ולהציג ממצאים ברורים המעידים כי חרף מגוון השירותים המוענקים לאורחי המלון - דירוג המלון כ-4 כוכבים הינו שגוי ומוטעה. העוררת כשלה מעשות כן ולא הוכיחה טענותיה בענין. העוררת הסתפקה בטענות כלליות, כל זאת מבלי לבסס תשתית עובדתית ומשפטית שתוכיח כי דירוג 0-1 כוכבים הוא הדירוג המתאים ולא אחר.

3.1.38. בקביעת רמת השירות במלון על העירייה להתחשב במיקומו, ברמת החדרים ובשירותים הניתנים בו. כל אלה ועוד מצדיקים לסווג את המלון כפי שסווג.

3.1.39. בענייננו, המלון נמצא בסמוך למרכז הביילוי, התרבות והעסקים של העיר תל אביב, ובסמוך לחנויות והמסעדות הטובות בעיר. ניתן גם ללמוד על רמת השירות המוצעת בנכס לאור המחירים הנגבים במקום.

3.1.40. הנכס מהווה שילוב של קריטריונים מכל מיני סוגי מלונות- ועל כן בבחינה תכליתית של צו הארנונה בדרישתו לרמת שירות אין ספק כי בסקאלה הנעה בין רמת שירות מינימלית- נמוכה, לבין רמת שירות מקסימלית- גבוהה, הנכס ממוקם גבוה במעלה הסקאלה ואין על כך עוררין.

3.2. שטח חצר הנכס

3.2.1. שטח של 152.06 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה הוא בר חיוב בארנונה ונועד לרווחת אורחי המלון ומהווה המשך ישיר שלו.

3.2.2. המדובר בשטחים המהווים חלק בלתי נפרד מהנכס, והמשכו הישיר וטבעי של הנכס, שנועדו לרווחתם של השוהים במלון אשר בפועל עושים שימוש בלעדי בשטח זה. בשטח זה הוצבה ע"י העוררת פינת קבלה של המלון פינות ישיבה מוצלות, עציצי נוי וכ'.

3.2.3. העדים עצמם מטעם העוררת אישרו בדיון ההוכחות כי הם אלו שהציבו שולחנות וכסאות לרווחת האורחים, כמו כן עציצים והיא זו העושה בו שימוש.

3.2.4. העוררת היא המפיקה תועלת כלכלית ברורה משטח זה, שכן השטח משמש אותה כחלק אינטגרלי מהמבנה, והיא הנהנת העיקרית הימנו.

3.3. שטח המסדרון המשותף

- 3.3.1. באשר לשטחי המסדרון, חויבה העוררת בהתאם לחלקה היחסי בנכס.
- 3.3.2. העוררת מחויבת בהתאם לחלקה היחסי בקומות 3 ו-4 (15.8 מ"ר).
- 3.3.3. בקומה 2, העוררת לא מחויבת בשטח המסדרון בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב- יפו.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל באופן חלקי.

4.2. סיווג הנכס

- 4.2.1. איננו מקבלים את טענת העוררת, כי עסקינן בדירות נופש.
- 4.2.2. על העובדה כי עסקינן במלון, ניתן ללמוד מהאופן בו מציגה עצמה העוררת במדיות השונות, שם מוצג המלון כ"מלון בוטיק", וכך גם באתר האינטרנט של העוררת עצמה מתואר הנכס כ"מלון".
- 4.2.3. לא זו אף זו, צודק המשיב כי ייעוד הדירות והשימוש הנעשה בהן הוא נופש לתקופות קצובות של פנאי וחופש, ולא לתקופות של קבע, ולכן יש לסווגן כ"בית מלון".

ראו לעניין זה:

ע"ש 5024/99 מנהל הארנונה בעיריית חדרה נ' גייזלר;

עת"מ 515/01 גרוסמן נ' עיריית חדרה.

- 4.2.4. אם ביחס לדירת נופש קבועה, אשר זיקתו של המחזיק בה גבוהה מזו של אורח הלן במלון באופן ארעי וקצוב, נקבע כי יש לסווגה כ"בית מלון", קל וחומר שבענייננו, בו מועמדות הסוויטות לאורחים המגיעים לנכס מעת לעת לתקופות ארעיות ומוגבלות.
- 4.2.5. הגם שאנו מסכימים, כי במלון עסקינן, לא הרים המשיב את הנטל להוכיח, כי רמת השירות בו סווג המלון נכונה.
- 4.2.6. בשנת 1992 בוטלה שיטת דירוג הכוכבים על ידי משרד התיירות, ולפיכך, ישנה הפרדה בצו הארנונה בין בתי מלון שנבנו לפני שנת 1992, אשר יסווגו לפי דרגת שירות בהתאם למספר הכוכבים, ובתי מלון שנבנו לאחר שנת 1992, אשר יסווגו בהתאם לרמת השירות המקבילה בבתי מלון קיימים.
- 4.2.7. לפיכך, בהתאם לצו הארנונה, עלינו לבחון את רמת השירות הניתנת בנכס בהתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים, ואין אנו נדרשים למספרי כוכבים שנקבעו או לא נקבעו לבית המלון.

4.2.8. מקבלים אנו את עמדת המשיב, כי מחומר הראיות שהונח בפנינו עולה, כי המלון ממוקם בלב ליבה של תל אביב, באחד הרחובות המתוירים והמרכזיים בעיר; כי בשטח המלון קיימת עמדת קבלה המאוישת בכל שעות היממה, 4 סוגי חדרים (סוויטת דלוקס עם מטבחון, סוויטת דלוקס עם מרפסת, חדר סופרייר זוגי עם מרפסת וחדר קלאסיק טווינג), שירותי קונסיירז', חדרי המלון מאובזרים במיטות, ארון בגדים, טלוויזיה LCD, ערכה להכנת תה וקפה, כספת וכו', בחדרי הרחצה והשירותים מוצעים מגבות, מוצרי טיפוח ללא תשלום ומייבש שיער, במלון טרקלין עסקים, חצר פנימית עם פינות ישיבה, וכן שירותי טיולים פרטיים, שירותי כביסה וגיהוץ, שירותי הסעדה לארוחות בוקר וערב, ושירות של מנקה לחדר לשם סידור וניקיון. המלון אף מספק לאורחיו תיקי חוף ללא תשלום.

4.2.9. הגם שיתכן ואכן רמת השירות אותה מספק המלון לאורחיו הינה ברמת שירות של 4 כוכבים, הרי לצערנו, לא הרים המשיב את הנטל להוכיח זאת.

4.2.10. בהלכת קריגר נקבע, כי על כתפי המשיב מוטל הנטל להסביר מדוע סווג וחויב בית מלון בהתאם לדירוג כוכבים מסוים, וכי "אין די בתיאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך השוואה למלוונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים".

4.2.11. על אף האמור מפורשות בהלכת קריגר, לא הציג המשיב בפנינו כל השוואה למלוונות מקבילים, ואפילו לא פירט את הקריטריונים, על פיהם מסווג הוא את רמת השירות בבתי מלון.

האם קיומה של עמדת קבלה הוא המבדיל בין מלון המסווג כשני כוכבים לבין זה המסווג כשלושה?

האם קיומם של מוצרי טיפוח ללא תשלום ומייבש שיער, הוא המבחין ביניהם?

4.2.12. הואיל והמחלוקת נעוצה ביחס לאופן בו הופעל שיקול הדעת על ידי המשיב, ובשאלה האם החלטתו של המשיב הינה סבירה אם לאו, ולאור הקבוע מפורשות בהלכת קריגר, היה על המשיב להסביר את קביעתו, ולפרט את הנתונים העובדתיים והנימוקים המשפטיים, אשר הובילו אותו למסקנה לפיה עסקינן במלון בעל רמת שירות של ארבעה כוכבים.

4.2.13. הכיצד ניתן בכלל לבחון את שיקול דעתו של המשיב, כאשר שיקול דעת זה כלל לא נפרש בפנינו, והקריטריונים על פיהם הוא מופעל נותרים עלומים.

והרי בהעדר קריטריונים גלויים, ובהעדר השוואה למלוונות אחרים, יכול המשיב להכריע כך או אחרת בשירות לב, מבלי ששיקול דעתו יכול להיבחן.

4.2.14. לאור הלכת קריגר בנסיבות בהן לא הוצגה משנה סדורה באשר לאופן בו נקבע דירוגו של בית המלון, ולא פורטו הנתונים העובדתיים והנימוקים המשפטיים שהובילו לקביעת הסיווג כאמור, והואיל ולא הוצגה כל השוואה בין רמת השירות במלון דנן ובין מלונות אחרים בעיר המדורגים 4 כוכבים, הרי שאין מנוס מלקבוע כי המשיב לא עמד בנטל המוטל עליו.

4.2.15. נודה, כי שקלנו להורות למשיב להשלים ראיותיו בנושא זה, שכן כאשר במסגרת הלכת קריגר, קיבל בית המשפט את הערר על החלטתנו, הורה הוא להשיב את הערר לוועדה, על מנת שהצדדים ישלימו טיעוניהם ויציגו בפני הוועדה את ראיותיהם בסוגיה זו, דא עקא, שסבורים אנו, כי גם אם בסמכותנו לעשות כן, ולא ברור שכך, הרי מקרה זה אינו המקרה הנכון לעשות כן, לאור העובדה שהלכת קריגר ניתנה כבר ביום 5.3.17, כמחצית השנה קודם להגשת תצהירי המשיב בתיק זה, ולכן היה על המשיב לכלכל צעדיו והגשת ראיותיו בהתאם.

4.3. שטח חצר הנכס

4.3.1. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי שטח חצר הנכס נועד לרווחת אורחי המלון ומהווה חלק בלתי נפרד מהנכס, והמשכו הישיר והטבעי.

4.3.2. העוררת היא המפיקה תועלת כלכלית ברורה משטח זה, שכן השטח משמש אותה כחלק אינטגרלי מהמבנה, והיא הנהנת העיקרית הימנו.

4.3.3. אשר על כן צדק המשיב, כי חייב קרקע זו בארנונה, והשיתה על העוררת.

4.4. שטח המסדרון המשותף

מקבלים אנו גם את טענת המשיב, כי בגין המסדרונות המשותפים חויבה העוררת בהתאם לחלקה היחסי בנכס, בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

5. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר באשר לאופן סיווג הנכס, ודוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לשטח הנכס.

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

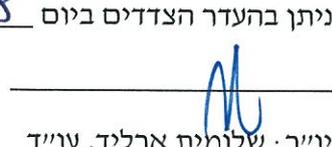
7. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11-12-2018


חבר: מטרסו אהוד, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

העוררים:

קריגר אהוד ת.ז. 059191080

קריגר עומר משה ת.ז. 037756786

קריגר מוטולה מיכל רבקה ת.ז. 023077233

מוטולה ירון יוסף ת.ז. 027809789

- נ ג ד -

המשיב:

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו בית מלון "דה-רוטשילד" המצוי בשדרות רוטשילד 71 תל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000127325 (להלן: "הנכס" או "המלון").
2. בהחלטה שניתנה בערר זה על ידי ועדת הערר זו, נקבע כי צדק המשיב בסווגו את הנכס כבית מלון, ברמת שירות של "5 כוכבים".
3. בית המשפט שדן בערעור שהוגש על ההחלטה בערר (עמ"נ 23476-09-15 קריגר ואח' נ' עיריית תל אביב-יפו), דחה את טענות העוררים כי אין עסקינן בבית מלון, אך קיבל את הערעור על ההחלטה, כי רמת השירות במלון היא של "5 כוכבים", בקבעו, כי "אין די בתיאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות זומה". לאור קביעה זו, הורה בית המשפט להחזיר את הדיון בערר לועדה, על מנת שזו תכריע בשאלת דרוג רמת השירות במלון, תוך שהוא מאפשר לצדדים להשלים ראיותיהם בסוגיה זו.
4. עם החזרת הערר לדיון, הורנו לצדדים להשלים ראיותיהם בסוגית דירוג רמת השירות במלון. הצדדים הגישו ראיותיהם, ולאחר שלב ההוכחות אף סיכמו טענותיהם בפנינו.

5. תמצית טיעוני העוררים

- 5.1 קיים כשל מהותי בהתנהלות המשיב, אשר לא קבע קריטריונים אחידים, גלויים וברורים, לצורך השוואה בין מלונות וקביעת מספר הכוכבים לצרכי ארנונה.
- 5.2 בשל היעדר פרמטרים אחידים ואו נוהל ברור, המשיב פועל בשרירות לב בסיווג המלונות.

- 5.3. בהסתמך על השוואה למלונות אחרים, על-פי רשימת המלונות לפי חלוקה לכוכבים לצרכי ארנונה (להלן: "הרשימה"), שהועברה ע"י המשיב באיחור, יש לסווג את המלון לכל היותר ברמת 2 כוכבים.
- 5.4. לחילופין, בהעדר פרמטרים ברורים, לאור ההלכה שנקבעה בעמ"נ (ת"א) 29237-10-15 מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו), יש לקבוע את דירוג המלון בהתאם ל-270 הקריטריונים המפורטים בתקנות שירותי תיירות (בתי-מלון) תשע"ג-2013 (להלן: "תקנות התיירות"). בהתאם לקריטריונים אלה, (קיומן של אמות מידה וצבירת נקודות) יש לסווג את המלון ברמת שירות של 0-1 כוכבים.
- 5.5. לפי סעיף 3.3.6 לצו הארנונה, סיווג המלון יקבע "בהתאם לרמת השירות, ובהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים".
- 5.6. מונחי ההשוואה: יוקרה, אינטימיות, ייחודיות, עיצוב פנים, לפיהם סיווג המשיב את הנכס, הינם מושגים סובייקטיביים לחלוטין, שאין להם הגדרה במסמך כלשהו, והם לא מלמדים על רמת שירות.
- 5.7. לצורך סיווג המלון לפי פרמטרים של יחס אישי וחווית לקוח, היכולים ללמד על רמת שירות, המשיב הסתמך על עדויות שמיעה וביקורות שנמצאו באינטרנט, שאמינותן לא נבדקה.
- 5.8. "שירותים הניתנים במלון", כנטען ע"י המשיב, אינם ניתנים בו, אלא ניתנים ע"י צדדי ג' ולעיתים במרחק מאות מטר מהמלון, כגון חדר כושר.
- 5.9. בניגוד לנטען ע"י המשיב, במלון אין בריכה העומדת לרווחת האורחים.
- 5.10. יש לדחות ו/או ליתן משקל ברף הנמוך לתצהירה של גב' רות אדר (להלן: "המצהירה"), שהוגש מטעם המשיב, אליו צורפה טבלת השוואה לשלושה בתי מלון בעיר, בשל מספר סיבות:
- 5.10.1. המצהירה לא ביקרה בנכס וכן לא הייתה במלונות מולם ערכה השוואה.
- 5.10.2. למצהירה אין רקע במלונאות.
- 5.10.3. ההשוואה למלונות אחרים התבססה על פרסומי אינטרנט שגויים ועל בירורים טלפוניים שלא צוין עם מי נעשו, ואם בכלל.
- 5.10.4. קביעת רמת הדירוג ע"י המצהירה, נעשתה על בסיס מבחנים סובייקטיביים שהתבססו על פרמטרים סתומים ללא פרשנות, כמו: "מדובר במבנה לשימור...", "מלון בעל אופי ועיצוב יוקרתי", "...סוויטות פאר", ועוד.
- 5.10.5. המצהירה הגדירה את הנכס כמלון יוקרתי בשל היחס האישי והאוירה האינטימית שבו, שאותם לא חוותה באופן אישי, ולא מתוך שיחות עם אורחי המלון.
- 5.10.6. בטבלת ההשוואה, המצהירה כללה נתונים מטעים ביחס לנכס, לפיהם יש בו חדר כושר, ספא ובריכה, בשעה שחדר הכושר הוא ציבורי ומרוחק מהמלון, אין בנכס ספא, והבריכה איננה לשימוש האורחים.

5.10.7. בטבלת ההשוואה, המצהירה כללה נתונים מטעים ביחס למלונות שהובאו לצורך השוואה, לפיהם חדר הכושר במלון "נורמן" הוא שירות חיצוני, וכך גם חדר הכושר הספא והבריכה במלון "פוליהאוס", בשעה שבפועל מתקנים אלה מהווים חלק אינטגרלי מהמלונות.

5.11. בהתאם לתצהיר עדות ראשית של מר אהוד קריגר, אשר לא נסתר על-ידי המשיב:

5.11.1. הנכס לא כולל את המתקנים הבאים: מסעדה, מרכז בריאות/חדר כושר/ספא, בר או חדרי בידור, בריכה, כביסה, חדרי כנסים, חנויות נוחות, חנייה, ספר/מעצב שיער ושירות חדרים- מאפיינים של מלונות 4 ו-5 כוכבים.

5.11.2. מסעדת קנטינה היא עסק חיצוני ונפרד מהנכס, ואיננה מסעדה של המלון.

5.11.3. שרותי עיסוי, ככל שמוזמנים ע"י האורחים, הינם שירות פרטי לגמרי, וכל ההתחשבות בין המעסים לבין אורחי המלון, נעשית ללא מעורבות של המלון.

5.11.4. לאורחי המלון יש אפשרות לעשות שימוש בחדר כושר חיצוני למלון, המרוחק ממנו מאות מטרים.

5.11.5. אורחי המלון רשאים להשתמש בחברה חיצונית לצורך שירותי כביסה.

5.12. בהשוואה לנתוני מלונות אחרים, כפי שעולה מתוך הרשימה, הנכס מסווג בשורה אחת עם מלונות ענק/פאר כגון מלונות רשת פתאל, מלונות דן, הילטון וכיוצא ב, עובדה שיש בה כדי להדגיש את שרירות הסיווג של הנכס.

5.13. בהשוואה לנתוני הרשימה, עולה כי ישנם בתי מלון העולים עשרות מונים ברמתם ובמספר החדרים/סוויטות/שירותים על הנכס מושא הערר, שסווגו כבתי מלון עם 2 ו-3 כוכבים.

5.14. לאור העובדות, כפי שהוכחו, יש לסווג את הנכס לצרכי ארנונה ברמת שירות 1-0 או לכל היותר 2 כוכבים.

6. תמצית טיעוני המשיב

6.1. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה, מאחר שהנכס לא היה בית מלון לפני ביטול שיטת 'דירוג הכוכבים' בשנת 1992, הרי הוא בגדר מלון חדש הנתון לסיווג בהתאם לרמת השירות, אותה יש לבחון בהתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים.

6.2. לאור קביעות בית המשפט בערעור שהוגש על ההחלטה בערר דן, נערכה השוואה בין רמת השירות בנכס מושא הערר לרמת השירות במלונות אחרים בעיר ת"א-יפו, המסווגים גם הם לצרכי ארנונה בסיווג דרגת שירות 4 או 5 כוכבים.

6.3. אין כל רלוונטיות לתקנות התיירות אליהן מפנים העוררים, שכן הן אינן אלא עניין וולונטרי, ועל כן על המשיב לבחון את המלון בהתאם לרמת השירות הנהוגה בו ובמלונות אחרים.

6.4. טענת העוררים כי יש בעיר ת"א-יפו מלונות המסווגים לצרכי ארנונה בדרגת שירות 2 או 3 כוכבים, והשירותים הניתנים בהם דומים לאלה הניתנים בנכס, הינה טענה בעלמא, שכן העוררים לא הגישו כל השוואה שהיא.

- 6.5. טענת העוררים כי לא ניתנים במלון שרותי הסעדה, הוכחה כלא נכונה. בדיון ההוכחות הוצגו ראיות לכך ש:
- 6.5.1. ניתן לעשות הזמנה למלון ולבחור בלינה + ארוחת בוקר.
- 6.5.2. ניתן לשלם למסעדת קנטינה דרך המלון.
- 6.5.3. נציגת המלון משיבה למטלפנים, כי בבקרים המסעדה סגורה לאורחי המלון בלבד.
- 6.6. טענת העוררים כי לא ניתנים במלון שרותי עיסוי/ספא וחדר כושר, הוכחה כלא נכונה, ובהקשר לכך, קבע בית המשפט בערעור "אין משמעות להיות השירותים מוענקים, דה פקטו, על-ידי מיקור חוץ. המבחן לעניין זה הוא טיב השירות לו מצפה האורח המגיע לשהות במתחם והשירות הניתן לו". בית המשפט הוסיף וקבע, כי "אתר המלון והתוכן המפורסם בו יוצרים ציפייה אצל האורחים לכך שיקבלו מגוון שירותים העונים על צרכיהם".
- 6.7. בדיון ההוכחות הוצג צילום מסך מאתר האינטרנט של המלון, ממנו עולה כי במלון ניתנים שירותי עיסוי/טיפולי ספא, לפי הזמנה.
- 6.8. מעדותו של מר קריגר, עולה כי שרותי חדר הכושר ממומנים על-ידי המלון, וכי יש למלון מינוי בחדר הכושר, המשרת את האורחים.
- 6.9. טענת העוררים כי שירותי העיסוי הינם שרות אישי וההתחשבות בין המעסיק לאורחי המלון נעשית ישירות, ללא מעורבות המלון, נטענה בעלמא, ללא תימוכין.
- 6.10. טענת העוררים כי אין בנכס בריכה הוכחה כלא נכונה. על-פי עדותו מר קריגר קיימת במלון בריכה, וטענת העוררים, כי הבריכה היא פרטית, ואינה משרתת את האורחים נטענה ללא תימוכין.
- אין מחלוקת כי הבריכה לא משמשת את אורחי המלון, אך היא עשויה לשמש אותם בעתיד.
- 6.11. טענת העוררים כי לא ניתנים במלון שרותי כביסה, גיהוץ וניקוי יבש הוכחה כלא נכונה.
- בדיון ההוכחות הוצג צילום מסך מאתר האינטרנט של המלון, ממנו עולה כי במלון ניתנים שירותים אלה.
- בהתאם לקביעת בית המשפט בערעור, אין רלבנטיות לכך שהשירות ניתן באמצעות מיקור חוץ.
- 6.12. בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה, נערכה השוואה מקיפה, בין המלון לשלושה מלונות המסווגים 4 ו-5 כוכבים: מלון נורמן, מלון פולי האוס ומלון רוטשילד (להלן: "המלונות מושא השוואה").
- 6.13. לצורך השוואה נבחנו מספר רב של קריטריונים: סוגי החדרים ושטחם, מיקום, דירוג בשני אתרים- בוקינג, וטריפ אדוויזר, וכן קיומן של סוויטות ומספרן.
- כמו כן, נבחנו שירותי הקבלה, שירות ניקוי החדרים, שרותי הכביסה, שרותי ההסעדה, הטרקלין, שירותי חדר כושר, ספא, ובריכה (להלן: "השירותים").

6.14. מתוך ההשוואה עולה כי המלון מושא הערר, בדומה למלונות מושא ההשוואה, מאופיין בקריטריונים הבאים:

6.14.1. המלון מדורג בדירוג 9.4 מתוך 10 באתר בוקינג ובדירוג 5 מתוך 5 באתר טריפ אדוויזר, והמלון אף זכה במקום ראשון ברמת השירות לשנת 2018.

מלון נורמן מדורג 9.3 בבוקינג, ו-4.5 בטרפ אדוויזר, פולי האוס מדורג 8.8 בבוקינג ו-5 טריפ אדוויזר, ורוטשילד מדורג 9 ו-5 באותם אתרים.

6.14.2. המלון הינו מלון בוטיק, הכולל 32 חדרים מסוגים שונים, מתוכם 25 סוויטות גדולות בנות 35 מ"ר, 45 מ"ר ואף 65 מ"ר.

6.14.3. מלון נורמן כולל 50 חדרים, מתוכם 20 סוויטות בנות 27-47 מ"ר, מלון פולי האוס כולל 40 חדרים, מתוכם 4 סוויטות בנות 33 מ"ר, ומלון רוטשילד כולל 26 חדרים, מתוכם 2 סוויטות בנות 38 מ"ר ודירת סטודיו בת 45 מ"ר. בדומה למלונות ההשוואה ניתנים במלון שירותי קבלה 24/7, שירות ניקוי חדרים, שירותי כביסה, הסעדה, טרקלין, שירותי חדר כושר וספא.

6.14.4. במלון קיימת בריכה, הגם שלטענת העוררים, כרגע היא אינה בשימוש אורחי המלון. במלונות נורמן ופולי האוס קיימת בריכה, ואילו במלון רוטשילד לא קיימת בריכה.

7. דיון והכרעה

7.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי רמת השירות במלון, הינה כשל מלון בעל 4 כוכבים.

7.2. המשיב הציג בפנינו השוואה סדורה ומפורטת, לשלושה מלונות "בוטיק" המצויים בעיר תל אביב - מלון 'נורמן' המסווג לצרכי ארנונה בדרגת שירות 5 כוכבים, מלון 'פולי האוס' המסווג לצרכי ארנונה בדרגת שירות 4 כוכבים, ומלון 'רוטשילד' המסווג גם הוא לצרכי ארנונה בדרגת שירות 4 כוכבים.

7.3. במסגרת ההשוואה למלונות מושא ההשוואה נבחנו הפרמטרים הבאים: מיקום המלון, אופיו האדריכלי, מספר החדרים, סוגם ושטחם, דירוג המלון באתרי תיירות מובילים, ופירוט השירותים הניתנים במלון.

7.4. מתוך ההשוואה עולה כי:

7.4.1. המלון, ממוקם בבניין בסגנון 'באוהאוס' הייחודי, בדומה למלון פולי האוס.

7.4.2. כ-78% מחדרי המלון הינן סוויטות, לעומת שלושת המלונות מושא ההשוואה, הכוללים שיעור נמוך משמעותית של סוויטות מתוך כלל החדרים.

7.4.3. שטחן של הסוויטות במלון גדול בהשוואה לשטח הסוויטות במלונות מושא ההשוואה.

7.4.4. המלון מדורג באתרי התיירות בוקינג וטרפ אדוויזר בדירוג גבוה או דומה לזה של המלונות מושא ההשוואה.

- 7.4.5. במלון ניתנים שירותים דומים לאלה הניתנים במלונות מושא ההשוואה כמו שירותי קבלה 24/7, ניקיון חדרים, כביסה, הסעדה, טרקלין, חדר כושר וספא.
- 7.4.6. במלון קיימת בריכה, הגם שעל פי עדות העוררים היא, אינה עומדת לרשות אורחי המלון. גם במלון רוטשילד שדורג ברמת ארבעה כוכבים, אין בריכה.
- 7.5. זאת ועוד, נציגת המשיב הצהירה בפנינו, כי מדיניות המשיב הינה לסווג מלונות "בוטיק", המאופיינים בייחודיות, יוקרה, עיצוב פנים ייחודי, יחס אישי וחווית לקוח, בדרגת שירות של 5 כוכבים.
- 7.6. איננו מקבלים את טענת העוררים כי יש ליתן משקל נמוך לעדותה של נציגת המשיב. התרשמנו כי, על אף שנציגת המשיב לא ביקרה פיסית בנכס, הרי היא ערכה השוואה של רמת השירות עם מלונות דומים, שהתבססה בין השאר על נתונים פיזיים של המלון, לרבות מיקומו, הסגנון האדריכלי הייחודי שלו, רמת השיפוץ ומועדו ב-2012, וכן מספר וגודל חדרי המלון, וכן על פרסומים באתר האינטרנט של המלון ובאתרי תיירות, ביחס לאופי המלון ולשירותים הניתנים בו.
- 7.7. בעניין זה נוסף, כי איננו מקבלים את טענת העוררים לפיה פרסומי המלון עצמו אינם אמינים. נהפוך הוא. אנו נותנים משקל נכבד לתיאור המפורסם על ידי העוררים עצמם, באשר לשירות הניתן במלון.
- ראו לעניין זה, עמ"נ 17209-02-15 סקאנר לייט ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב- יפו (פורסם בנבו), לפיו אתר אינטרנט הינו מידע הנגיש לציבור, ומחווה ראיה לכאורה לשימוש שנעשה בנכס, ובוודאי לצורך הקביעה כי מנהל הארנונה עמד בנטל הראשוני בקביעת השומה.
- 7.8. אנו דוחים גם את טענת העוררים כי המשיב מנוע מלהתייחס לפרמטרים כמו יחס אישי וחווית לקוח, המעידים על רמת שירות, בשל הסתמכותו על עדויות שמיעה ובקורות שפורסמו באינטרנט שלא נבדקה אמינותן. מקובל עלינו כי המשיב יכול היה, להסתמך על חוות דעת אלה, המוצגות באתרי התיירות כדי להסיק מהן לגבי חווית הלקוח הניתנת במלון.
- 7.9. אנחנו מקבלים את עמדת המשיב כי על אף שמושגים כמו יוקרה, אינטימיות, ייחודיות, עיצוב פנים הינם מושגים סובייקטיביים במידת מה, יש בכוחם להעיד על רמת שירות בהשוואה למלונות אחרים, שנבחנים גם הם, בין השאר, במושגים אלה.
- 7.10. באשר לטענת העוררים כי שירותי ההסעדה, העיסוי/ספא, חדר הכושר, וכן שרותי הכביסה, הגיהוץ והניקוי היבש, ניתנים באמצעות מיקור חוץ ולכן לא ניתן לראות בהם חלק מהשירותים הניתנים במלון, הרי זו כבר נדחתה על ידי בית המשפט הנכבד, הגם שהחזיר את הערר לפתחנו, ואשר על כן צדק המשיב כי במבחן ההשוואה יש לראות בהם שירותים הניתנים על ידי המלון.
- 7.11. בעוד המשיב הציג בפנינו השוואה מפורטת למלונות אחרים בעיר תל אביב, העוררים, שטענו כי יש בעיר תל-אביב מלונות המסווגים לצרכי ארנונה בדרגת שירות 2 או 3 כוכבים, אשר השירותים הניתנים בהם דומים לאלה הניתנים בנכס, לא הציגו ראיה כלשהי לטענתם זו, וטענה בעלמא.

7.12. בהעדר ראייה אחרת מטעם העוררים, ולאחר שבחנו את הקריטריונים שפורטו בטבלת ההשוואה, ובשים לב לעמדת המשיב בדבר סיווג מלוונות בוטיק בתחומי העיר תל-אביב, הגענו לכלל דעה, כי גם אם נקבל את טענת העוררים, כי אין לראות בבריכה המצויה במלון כבריכה המשרתת את אורחי המלון, הרי רמת השירות במלון דומה למצער לרמת השירות הניתנת במלוונות 'פולי האוס' ו'רוטשילד'.

7.13. בעניין זה נפנה לעובדה, כי סיווגו של מלון רוטשילד כבעל רמת שירות של 4 כוכבים, שגם בו אין בריכה, ובו כאמור ניתנים שירותים דומים לשירותים המוענקים בנכס, אושר בעמ"נ (ת"א) 29237-10-15 מלון רוטשילד בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו.

7.14. אשר על כן ולאור האמור לעיל, משקבענו כי רמת השירות במלון דומה לרמת השירות הניתנת במלוונות בוטיק המסווגים כבעלי רמת שירות של 4 כוכבים, אנו קובעים כי יש לסווג את המלון לצרכי ארנונה כבעל רמת שירות של 4 כוכבים.

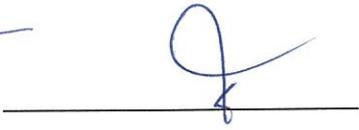
8. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

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

10. 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.

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 11-12-2018.


חבר : מטרוסו אהוד, עו"ד


חבר : אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר : שלומית ארליך, עו"ד

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: הייר פטרן בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דגן הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב מוזס יהודה ונח 13 בתל אביב יפו והרשום בפנקסי העירייה כדלקמן:

מס' נכס 2000344491 ח-ן לקוח 109904351

מס' נכס 2000344495 ח-ן לקוח 10904352

מס' נכס 2000344487 ח-ן לקוח 10904353

העוררת טוענת כי יש להעניק לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 1.3.17 ועד ליום 30.4.17.

המשיב טוען שהעוררת לא עומדת בתנאי סעיף הפטור, בין היתר, לאור פנייה מאוחרת לבקשה למתן הפטור.

העוררת פנתה כאמור למשיב, לראשונה, ביום 14.5.17, לאחר תקופת הפטור המבוקשת.

לטענתה, חזקתה בנכס החלה ביום 1.3.17 במטרה לבצע עבודות בינוי בטרם תחילת פעילותה בנכס ומייד עם קבלת הודעת תשלום מהעירייה פנתה בבקשה לפטור נכס לא ראוי, סעיף 330.

בסיכומי העוררת שהוגשו ביום 27.8.18 הודיעה העוררת כי זונחת טענותיה לגבי נכס מספר 2000344487 ח-ן מס' 10904353 הואיל ולא הביאה ראיות של ממש לגבי נכס זה.

לפיכך, החלטתנו בערר זה הינה לגבי נכס מס' 2000344491 וכן נכס מס' 2000344495 בלבד.

1. דיון והכרעה

1.1 סעיף 330 קובע כדלקמן :

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

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

1.3 אין ספק שהודעה נמסרה לעיריה אך הודעה זו נמסרה לאחר שהשיפוץ הסתיים. אנו מצאנו כי עדותה של העוררת אמינה וכי היא פנתה מיד עם קבלת הודעת התשלום. אומנם, בהתאם לדרישת הסעיף יש ליתן לעיריה הודעה מוקדמת על מנת שזו, תוכל לבדוק את הנכס, את היקף השיפוץ ולהכריע האם בדעתה עומד הנכס בתנאי הפטור.

1.4 אך, יש מקרים חריגים, בהם הכרענו לא פעם, לפיהם, מצב בו מוכיחה העוררת כי בנכס נעשה שיפוץ בהיקף גדול, המוכח על ידה באמצעות אסמכתאות, וכן, אף בטווח ובאיחור מיינורי, הועדה תשקול ותכריע לגופו של עניין.

1.5 נציין עוד, כי לא פעם, הסכים המשיב לפשרות שהוצעו על יד הועדה, לפיהן ניתן פטור על אף שהבקשה לא הוגשה במועד, תחת הצגת אסמכתאות ותמונות אשר הצביעו והוכיחו את מהות השיפוץ.

1.6 במקרה הנדון, כבר ביום 18.1.18 בדיון המקדמי בפני יו"ר שלומית ארליך צוין בפני המשיב כי ועדות הערר הכריעו לא פעם בסוגיה, בחר המשיב להמשיך בהליך ולעמוד על טענתו שיש לדחות את הערר ולא ניתן לתת פטור אלא רק ממועד ההודעה.

1.7 לגופו של עניין, העוררת צירפה את האסמכתאות כלדמן :

1.7.1 העתק חשבונית לפיה ניתן ללמוד כי בזמן השיפוץ שכרה העוררת משרדים להמשך פעילותה בנכס אחר.

1.7.2 אישור קבלן שיפוצים גרגורי יחילבסקי.

1.7.3 אישור עבודות אדריכלות נדב שחורי.

1.7.4 נספח להסכם שכירות עם בעל הנכס נשוא הערר לפיו משתתף בעל הנכס בעלות עבודות בסך 100,000 ₪.

1.7.5 חשבונית עבודות אדריכלות בסך 13,163 מיום 7/3/17.

1.7.6 חשבונית עבודות אדריכלות בסך 7,743 ₪ מיום 27/4/17.

1.7.7 חשבונית עבודות נקיון מיום 26/4/17.

1.7.8 חשבוניות בגין עבודות בניה מתאריך 24/2/17 ועד תאריך 8/5/17 בסכומים 6,609 ₪,

19,828 ₪, 13,215 ₪, 13,216 ₪, 11,000 ₪, 13,216 ₪, 11,000 ₪, 13,216 ₪, 11,000 ₪, 4,680 ₪, 4,680 ₪.

1.7.9. חשבונית בגין תכניות בטיחות בסך 5,850 ₪ מיום 13/3/17.

1.7.10. הסכם קבלן עם פירוט העבודות בנכס.

1.8. לאור האמור לעיל, החלטתנו היא כי העוררת הוכיחה, באמצעות האסמכתאות, התמונות, והעדות מטעמה כי בנכס אכן בוצע שיפוץ, כזה שיש ליתן בגינו פטור לנכס לא ראוי לשימוש לתקופת הערר כאמור לעיל.

1.9. אף כי הודעת העוררת נמסרה באיחור אין ספק שהעוררת הוכיחה את היקף ומהות השיפוץ.

1.10. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לקבל את הערר.

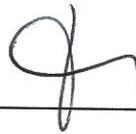
ניתן בהעדר הצדדיים היום 12.12.2018.

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

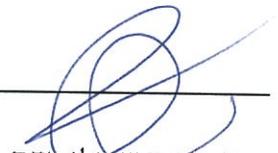
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שילוני קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140018157

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: ד"ר שלמה ולד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' אופנהיימר 14 בתל אביב יפו והידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000279477 ח-ן מספר 10802563.
2. לטענת הצדדים, המחלוקות בערר הן האם יש לסווג את החיוב בחלק משטח הנכס בסך 117 מ"ר בהתאם לסיווג משנת 1970 או כבניה חדשה, וכן, האם לחייב שטח כ"מרפסת" לשיטת המשיב או כ"גג" לשיטת העורר.
3. בתיק נוהל דיון ההוכחות. הצדדים הגישו סיכומיהם וכן סיכום תשובה נוסף מטעם העורר והתיק בשל להכרעה.
4. לעניין גדר המחלוקת נציין כי לא ברורה לנו התנהלות הצדדים כלל ועיקר.
5. טענות הצדדים בסיכומיהם אינן זהות לטענות הצדדים בהשגה, בתשובה להשגה, בערר ובכתב התשובה לערר.
6. בהתאם למסמכים המצויים בתיק מצאנו תשובה להשגה מטעם המשיב מיום 26.11.17. בהתאם לתשובה זו משיב מנהל הארנונה לעורר להשגתו, לגבי הנושאים הבאים:

- 6.1 חישוב המפלס התחתון בשטח 263.48 מ"ר הכולל את המרפסת המקורה הפתוחה
- 6.2 הוספות על גבי השרטוט.
- 6.3 התייחסות לחישוב שטח הגג.
- 7 בערר שהוגש על ידי העורר ביום 11.1.18 טען העורר לגבי הנושאים הבאים:
- 7.1 חישוב שטחי החדרים שגוי.
- 7.2 כי ביצע מדידה באמצעות משרד שלזינגר להוכחת הטענה ולפיה השטח לחיוב ארנונה הוא 333.75 מ"ר, כ-18 מ"ר פחות מחישוב העיריה.
- 7.3 בנוסף ביקש להכיר במרפסת בקומה 13 כמרפסת גג ולקבל את בקשתו להסיר את הריצוף מהגג ולהמירו בדשא ובכך להפחית 30% מחיוב הארנונה.
- 8 המשיב, בתשובה לכתב התשובה לערר מיום 28.3.18 השיב לעניין הסוגיות שהועלו במסגרת הערר.
- 9 בסיכומי העורר, טען העורר טענה חדשה לפיה יש לשנות את סיווג השטחים שהוספו לחשבון הארנונה בסך 117 מ"ר לסיווג תחת אזור 1 סוג בניין ג', כבניה ישנה ולא תחת הסיווג שסיווגה העיריה לפיה שטח התוספת מחושב כ"בניה חדשה". שכן, לטענת העורר מדובר בשיפוץ פנימי ולא בבניה חדשה.
- 10 בסיכומי המשיב, טען זה כי העורר לא הוכיח טענתו. המשיב לא טען כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.
- 11 חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר") קובע:
- "מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה".**
- 12 סעיף 6(א) לחוק הערר קובע:
- "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה לפני ועדת ערר."**
- 13 מהוראות חוק הערר עולה כי ניתן לערר רק על תשובת מנהל הארנונה להשגתו של העורר, קרי לא ניתן לערר בנושאים שלא היו בפני מנהל הארנונה, ולא ניתן להעלות בפני ועדת הערר טענות חדשות.
- 14 ואכן, על פי הפסיקה, אין הנישום רשאי להעלות בערר עילות נוספות שלא הועלו בהשגה.

ראה לעניין זה :

המ' 820/95 מנהל הארנונה חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ :

"ונושא שהועלה בהשגה והמשיג אינו מרוצה מההחלטה בהשגה רשאי הוא לערור לועדת הערר באותו הנושא. אין להעלות נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה".

עמ"נ (ת"א) 114/02 מנהלת הארנונה בעיריית חולון נ' הידרה שירותי הנדסה בע"מ

"בערעור שבפני טוענת המערערת ראשית כטענה מקדמית לפיה יש להורות על בטלות החלטת וועדת הערר על הסף בשל אי חוקיותה, מן הטעם שהוועדה דנה והכריעה בסכסוך דנא על סמך הכרעה בסוגיות וטענות שלא הועלו ע"י המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה, אלא עלו לראשונה בדיון לפני הוועדה....

.... שמעתי את טענות ב"כ המערערת ואת מנהל המשיבה, והגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ראשית מן הטעם שאכן הטענות שנטענו לפני וועדת הערר לא הועלו על ידי המשיבה במסגרת ההשגה וכתב הערר שהוגשו מטעמה והועלו לדיון לראשונה לפני הוועדה".

בר"מ 793/08 ריבוע כחול - ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה.

15. לפיכך ומשלא עלו טענות אלה, לעניין הסיווג בפני מנהל הארנונה אין הועדה רשאית להכריע בהן.
16. לפנים משורת הדין, וכיוון שהמשיב לא העלה טענה זו מצאנו לציין כי גם לו היינו נדרשים לדון בטענה זו היינו דוחים אותה שכן העורר לא הוכיח טענותיו.
17. היה על העורר להמציא את המדידה הקודמת, את המידע ביחס לשיפוצים שנעשו בנכס וכך יכולה היתה הועדה להתייחס לטענותיו. בנכס נערך שיפוץ כשנה, לנכס ניתן פטור לאור השיפוצים ואין ספק שמידע זה בידי העורר והעורר יכול להוכיח בנקל את מהות ותיאור ספציפי של השיפוצים שנעשו.
18. לעורר האפשרות להשיג על טענות אלה בשנת המס הבאה ולהמציא את המסמכים להוכחת טענותיו.
19. לעניין שטח המרפסות והגג מצאנו כי החלטת המשיב סבירה ואין להתערב בה.
20. בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 מצאנו הגדרה למונח "מרפסת גג" ושם נקבע כך:
- "מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם ;
21. נקבע בפסיקה, כי כאשר בוחנים סיווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.
22. יש לבחון את נסיבותיו של כל מקרה ומקרה ואת פוטנציאל השימוש בשטח על מנת להחליט אם יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. נקבע בעת"מ 258/07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א – יפו [פורסם בנבו], בסעיף 17 לפסה"ד:
- "גישת המערערת, כי יש להבחין באופן ברור ומוחלט בין שאלת החיוב של שטח לפי ההגדרות בסעיף 1.3.1 ובין שאלת השימוש לצורך סיווג השטח, אינה מקובלת עלי. יעוד השטח והשימוש בו, הם גורמים שיש להביאם בחשבון הן לשאלת החיוב והן לשאלת הסיווג."

23. בית המשפט העליון קבע בבר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב בזו הלשון: 'אין חולק על כך שהמבחן, האם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו – איננו מבחן מילולי, כפי שמבקש המערער לייחס למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם משאלת השימוש בו'.
24. באותו אופן קבע כב' השופט ע. מודריק בעת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב: 'אולם לדעתי ההבחנה היא בעיקר תפקודית (פונקציונאלית); לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" ייחשב" או לתכלית "מרפסת". לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה'.
25. מהראיות בתיק עולה כי השטח השנוי במחלוקת הוא לא המפלס הכי גבוה בכל הבניין.
26. משמעות המילה 'גג' - משקף שטח המצוי בשיא גובהו של הבניין, ראה גג בפרשנות במילון אבן שושן, שם הוגדר "גג" כ"מכסה עליון בבניין".
27. לעורר גישה ישירה מדירתו לשטח המרפסת.
28. העורר עושה שימוש במרפסת. אף כי גם אם לא היה עושה שימוש דעתנו הייתה נשאת זהה.
29. לדעתנו אופי השימוש במרפסת שבמחלוקת ונתונה העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.
30. לעניין המדידה שנערכה על ידי המשיב, העורר חזר בו מטענה זו בשלב דיון ההוכחות 5.9.18 ולכן אין הועדה נדרשת לדון בטענה זו.
31. נציין עוד כי העורר הגיש ביום 4.11.18 תגובה לסיכומים מטעם המשיב.
32. איך בכך כדי לסייע לעורר.
33. מלבד עמדת הועדה לגבי הרחבת חזית אסורה, על העורר הנטל להוכחת טענותיו.
34. העורר מתרעם על כך שהמשיב לא הציג את תכניות הדירה משנת 1970.
35. על העורר, במסגרת הוכחת טענותיו, מוטלת החובה להמציא מסמכים, תצהירים, מזידות, תכניות וכל העולה בידיו על מנת להוכיח טענותיו.
36. העורר לא עשה זאת ולכן אין לו להלין אלא על עצמו.

37. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי למנוע מזכותו של העורר להשיג בפני מנהל הארנונה על חיוביו לעניין סיווג השטחים שהוספו לחשבון הארנונה בשנת המס הבאה.

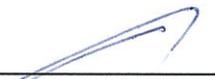
38. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 10.12.2018.

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ד: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

העורר: ישראל כלוף

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. לאחר שבדיון בערר שפנינו העלו הצדדים את טענותיהם המקדמיות, הורינו לצדדים לסכם טענותיהם.
2. הצדדים הגישו סיכומיהם.
3. על אף שהצדדים הוגבלו בכתובת סיכומיהם ל- 3 עמודים בלבד, הגיש המשיב סיכומים ארוכים בהרבה, תוך שברישת סיכומיו עתר הוא להיתר להארכת היקפם.
4. סיכומי המשיב משתרעים על פני 5.5 עמודים, ובנוסף טבלה ובה פירוט ההיסטוריה הנוגעת לנכס מושא הערר, שארכה 5.5 עמודים נוספים.
5. ביום 2.12.18, הגיש העורר בקשה למחוק את סיכומי המשיב, לאור אורכם החורג מהחלטת הוועדה.
6. לא מצאנו לנכון לקבל את בקשת העורר.
7. על אף שבקשת המשיב צריכה הייתה להיות מוגשת קודם להגשת הסיכומים, ולא על דרך של העמדתנו בפני עובדה מוגמרת, בנסיבות העניין, בהן לצורך פירוט הטענה בדבר מעשה בי דין, היה על המשיב להידרש לעשרות ההליכים שננקטו על ידי העורר, בקשת המשיב לאפשר לו להאריך בסיכומיו הינה אך סבירה. עם זאת, מסכימים אנו, כי הארכת הסיכומים ל- 11 עמודים הינה בלתי סבירה בעליל.
8. אשר על כן אנו מקבלים את בקשת המשיב, להאריך את סיכומיו, ומעמידים את אורכם המותר על 5.5 עמודים.
9. לאור האמור לעיל, בכתובת החלטתנו זו להלן, נדרשנו אך ורק לגוף סיכומי המשיב, תוך התעלמות מהטבלה שצורפה לסיכומים.

10. כאן המקום לציין, כי בסיכומי העלה העורר בנוסף לטיעוניו המקדמיים גם טענות לגוף העניין. לאור השלב בו מצוי הדיון, התעלמנו מטענות אלה בכתבת החלטתנו זו.

11. תמצית טיעוני העורר

11.1. על פי דין ועל פי הפסיקה מנהל הארנונה אינו רשאי להאציל לאחרים את סמכותו להשיב להשגות המוגשות אליו, ומקום שעל התשובה להשגה חתום מאן דהוא שאינו מנהל הארנונה, יחשב הדבר כאלו לא ניתנה כלל תשובה, ודין ההשגה להתקבל כדין לאחר 60 יום.

ראה לעניין זה:

ה"פ (חל) 30053/96 יאיר ש. שיווק בע"מ נ' עיריית חדרה.

רוסטוביץ ארנונה עירונית, ע' 13799.

11.2. השגת העורר הוגשה כדין ובמועד.

11.3. מנהל הארנונה אינו חתום על התשובה להשגה ובמקומו חתום עליה מר גולבר.

11.4. די בכך כדי לקבל את ההשגה.

ראה לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 294/06 אי.בי.אי. אמבן ניהול השקות בע"מ נגד מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

11.5. ע"ש (חל) 109/00 יאיר ש. שיווק בע"מ נ' עיריית חדרה.

11.6. בדיון שהתקיים ביום 23.10.18 המציאה ב"כ המשיב מסמך מיום 1.5.18, החתום גם הוא ע"י מר גולבר, ולא ע"י המשיב. אין במכתב זה כדי להועיל למשיב, מכל אחד מהטעמים שלהלן:

11.6.1. קיים ספק בדבר מסמך זה שלא הוצג עד לדיון ביום 23.10.18.

11.6.2. בכל מקרה, גם מסמך זה אינו עומד בדרישות הדין בהיותו חתום על ידי פקיד ולא על ידי מנהל הארנונה.

11.6.3. הפקיד מודע בתשובתו לכך ש"הפניה" הינה בגדר השגה, שכן הוא מציין בעצמו כי - "הטענות... אינן מהוות עילה להגשת השגה בהתאם לחוק הערר", ובסיום המכתב הוא מוסיף, "גם נושא זה אינו מצוי בסמכות מנהל הארנונה ולא ניתן להגיש השגה בגינו", דהיינו, הפקיד מודע לכך שמדובר בהשגה לטיפולו של מנהל הארנונה.

11.6.4. לגוף העניין – אין לפקיד האמור סמכות ליתן החלטה שיפוטית, לפיה הנושאים שבחשגה אינם בתחום סמכותו של מנהל הארנונה, בנושאים אחרים קיים מעשה בי-דין, גם טענות משפטיות אלו אמורות להיחתם ע"י מנהל הארנונה ולא ע"י פקידו.

11.6.5. למעלה מן הנדרש, טענות אלו הינן חסרות שחר. באשר לסמכות – שכן סעיפים 1-3 להשגה עוסקים בשטח הדירה, סוג הבניין, והאזור, ולא יכולה להיות מחלוקת שאלה בתחום סמכות מנהל הארנונה.

11.6.6. באשר לטענת מעשה בי-דין, הרי כפי שנקבע בפסיקה, וכפי עמדת המשיב בהליכים אחרים, ארנונה היא מס שנתי אשר הזכות לתקפו קמה בכל שנת מס בנפרד ביחס לאותה שנת מס.

12. תמצית טיעוני המשיב

12.1. השגת העורר אינה השגה לפי חוק הערר

12.1.1. מכתבו של העורר, הנושא תאריך 3.3.18, ואשר הוכתר על-ידי העורר כ"השגה על קביעת ארנונה 2018" (להלן כלשון העורר: "ההשגה"), התקבל בעירייה ביום 25.3.18.

12.1.2. במסגרת ה"השגה" הנ"ל נטענו על-ידי העורר 8 טענות, אשר הוכתרו בכותרות הללו: "שטח"; "סוג הבניין"; "אזור הבניין"; "היטל שמירה"; "גבית יתר בלתי חוקית"; "בקשה לעיון בתיקי ארנונה אחרים"; "הימנעות מיישום פסקי דין של בימ"ש".

12.1.3. המסמך אותו צירף העורר כנספח א' לכתב הערר, אינו מכתב התשובה להשגה הרלוונטית. התשובה למכתב זה, הינו מכתבו של מנהל מחלקת שומה ג' מר אלברט גולבר, מיום 1.5.18, שהוצג בדיון.

12.1.4. ויודגש, המסמך אשר צורף על-ידי העורר עוסק בתשובה לבקשה בדבר הנחה בגין קצבת זקנה.

12.1.5. תשובת מר גולבר הינה עניינית ומנומקת, ובמסגרתה בין היתר הופנה העורר להחלטות ופסקי דין, שניתנו באותן הטענות ממש.

12.1.6. כך תשובת מר גולבר, כי טענות המשיב אינן בבחינת "השגה", התבססה על החלטות קודמות, בעניין עשרות עררים קודמים שהגיש העורר, הן של ועדת הערר, הן של בתי משפט מחוזיים (בערעורים מנהליים) והן של בתי משפט אזרחיים, ולפיהן הטענות שהעלה העורר אינן מסוג העילות המנויות בס' 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").

12.1.7. כך למשל בת"א (שלוס-ת"א) 59816/04 **כלוף יצחק נ' עיריית תל אביב**, נקבע כי טענותיו של העורר בעניין סוג הבניין וסיווגו אינן מנויות בס' 3 לחוק הערר, ולכן נדחתה טענת העורר כי מנהל הארנונה היה חייב להשיב לפניית העורר, ותביעתו נדחתה.

12.1.8. בעת"מ (ת"א) 106/04 **ישראל כלוף נ' עיריית תל אביב** (מיום 15.08.07), שעניינו עשרות עררים שאוחדו, נקבע כי טענות העורר לעניין, סוג הבניין, סיווג, אזור וכו', חורגות ממסגרת סמכותה של ועדת הערר הואיל והן אינן מנויות בס' 3 לחוק הערר.

12.1.9. עררים מאוחרים, שהוגשו חרף פסקי דין אלה, נדחו מחמת חוסר סמכות עניינית ומחמת מעשה בי-דין.

12.1.10. בעמ"נ 32429-12-12 כלוף ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (מיום 24.4.14), שניתן בערעור שהוגש על ידי העורר ואחיו, נדחו טענות העורר לעניין סוג הבניין, "מטרדים", אפליה, ואי חוקיות, תוך שבית המשפט מפנה את העורר לפסק הדין בעמ"נ 106/04 הנ"ל, בקבעו כי פסק דין זה מהווה מעשה בית דין ביחס לטענת העורר בעניין הפגיעה באיכות השימוש, וכי כל ניסיון של העורר להעלות טענה לעניין סיווג הנכס; הבניין; האזור; השימוש וכיוצ"ב עקב מטרד נטען, דינו דחייה על הסף, ומכל מקום, אינו בסמכותו העניינית של מנהל הארנונה.

ערעור העורר ואחיו, התקבל רק בעניין הריביות שגבתה העירייה, תוך שנקבע, כי לאור התארכות ההליכים בפני ועדת הערר, יש מקום להתערב בשיעור ההצמדה והריבית שנגבו מהעותרים, ובעניין שטח הדירה שהופחת ל- 93 מ"ר משנת 2003, כאשר טענה העורר לעדכון הנכס משנת 1996 נדחתה.

12.1.11. בקשת רשות ערעור לעליון שהגיש העורר על פסק דין זה בבר"מ 3811/14 – נדחתה.

12.1.12. מן האמור לעיל עולה, כי לא זאת בלבד שטענותיו של העורר אינן בדבר "השגה" לפי חוק הערר, אלא שהעורר מושתק ומנוע מלהעלות כל טענה בעניינים מושא הערר.

12.1.13. מתן פסק הדין האמור, לא מנע מהעורר להגיש השגות ועררים באותן טענות ממוחזרות, אשר לגביהן נקבע כבר כי אין עסקינן בהשגות, וכי קיים מעשה בי-דין בכל הטענות האמורות.

12.1.14. בעשרות העררים הנוספים שהגיש העורר לאחר פסק הדין שניתן בעמ"נ 32429-12-12, הגדיל העורר עשות, וטען כי לכאורה העירייה אינה "מיישמת" את פסק הדין שניתן בעמ"נ 32429-12-12, כפי שנטען שוב בענייננו.

הדיון בעשרות עררים אלה אוחד, וניתנה בהם החלטה, מיום 29.9.16, הדוחה את העררים מחמת חוסר סמכות עניינית ומחמת מעשה בי-דין. בין השאר קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"הבנו למעשה כי עיקר טענת העורר היא על דרך יישום החלטת ביהמ"ש המחוזי..

..למעלה מן הצורך נציין כי טענת העורר לפיה חלק מהעררים שהגיש דינם להתקבל מאחר ולא נתקבלה בגינם תשובת מנהל הארנונה הינה מחוסרת בסיס. העורר מתייחס לסוגיות שכבר נדונו, נתקבלו החלטות של ועדות הערר וערכאות הערעור, ואין להעלות היום בדיעבד טענה מקדמית כאילו לא היה צורך לדון בהן שכן לא ניתנה בגינן תשובת מנהל הארנונה. העורר מנוע ומושתק מלהעלות כיום, שנים לאחר שנתקבלו הכרעות בסוגיות אלה טענות מקדמיות, ממילא העורר לא הניח תשתית עובדתית מניחה את הדעת בעניין זה וממילא אפשר לקבוע כיום, לאחר שנתקבלה הכרעה של ועדות הערר ובתי המשפט לפיה טענות העורר כפי שעלו בהשגה לא היו בגדר הטענות שמנהל הארנונה מוסמך או חייב להשיב עליהן.....

.... חשוב לפרט את השתלשלות העניינים עוד קודם להגשת העררים נשוא החלטתנו לעיל, מאחר ויש בכך בכדי ללמד על דפוס התנהגותו של העורר ביחס להגשה שיטתית של עררים בעילות חוזרות ונשנות בכלל וביחס למחזור טענות אשר ועדת הערר אינן מוסמכת לדון בהם בפרט. יש לצפות מעורר ובמיוחד מעורר בעל השכלה משפטית, להפנים ולכבד החלטות של ועדות ערר ובתי המשפט בנושאים עקרוניים כמו העדר סמכותה של ועדת הערר ולהימנע מהעלאת חוזרת של אותן הטענות ממש."

12.1.15. על החלטה זו של ועדת הערר, הוגש עמ"נ (ת"א) 4079-11-16 ישראל כלוף נ' עיריית תל אביב.

גם בערעור זה טען העורר, כי מנהל הארנונה לא השיב להשגתו (!) לשנת המס 2014 ועל כן דין הערר להתקבל כבר מטעם זה, כפי שהוא טוען אף במסגרת הערר שבענייננו. בפסק דינו מיום 19.4.17, דחה בית המשפט את הערעור במלואו, בקבעו כדלקמן:

"9. בתום חילופי דברים בישיבת הערעור, שהתקיימה ביום 28.2.17, השכיל המערער להבין כי אין מקום לפתוח מחדש את הדיון בסוגיות שטח מהדירה; סוג הבניין; האזור וכו', שכבר נדונו והוכרעו, והסכים לצמצם את ערעורו לשניים אלה:

א. שאלת יישומו של פסק הדין של הש' רונן בשני עניינים.

1. העמדת החיוב בריבית והפרשי הצמדה לפי חוק פסיקת ריבית גם לגבי שומות נושא העררים לשנים 2012-2015;
2. עדכון שטח הדירה בהתאם לפסק הדין, גם לשנים שקדמו ל-2003, שבע שנים אחורה, החל משנת 1996.

ב. ביחס לערר על שנת המס 2014 – המשיב לא השיב להשגה שהוגשה בעניין זה ועל כן דינה היה להתקבל."

12.1.16. לא למותר יהיה לציין כי גם טענות העורר בשני העניינים שנתרו במחלוקת נדחו.

באשר לניסיונות העורר ל"פתוח" את פסק הדין של כב' הש' רונן, קבע בית המשפט כי: "בית המשפט העליון נתן דעתו אף על טענה זו ובחר שלא ליתן רשות ערעור 'בגלגול שלישי' גם בכל הנוגע לטענות המערער הנוגעות לשטח הדירה (פסקה 8 לפסק הדין בבר"מ 3811/14 שם), משכך בניגוד לסברת המערער, אינני סבור שיש מקום לאפשר פתיחתו של עניין זה מחדש בכלל, ובמסגרת עררים המוגשים לשנים 2012-2015, גם אם השומות כללו את החיוב לתשלום גם עבור השנים שקדמו לשנים אלה." (הדגשה במקור)

באשר לטענת העורר, לפיה "ההשגה לא נענתה", קבע בית המשפט כי אין מדובר בהשגה שעליה היה צריך להשיב מנהל הארנונה.

מדובר (כך קבע בית המשפט) על פנייה החולקת על יישום פסק הדין של הש' רונן בין היתר על הימנעותו של המשיב מליישם את פסק דינה.

המערער היה צריך להעלות טענה זו בדרך של עתירה ולא בדרך של השגת.

12.1.17. לא זו בלבד, שמסעיף 9 לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 4079-11-16 עולה, כי העורר עצמו ער לכך כי טענותיו הן אינן בבחינת "השגה" לפי חוק הערר, וכי לא באמת ניתן ל"פתוח" אותן שוב הואיל ומדובר במעשה בי – דין, אלא שגם מהטעמים שפורטו בפסק הדין, ואשר פורטו לעיל ברי כי יש לדחות את הערר דנן.

12.1.18. העורר עושה שימוש ציני בהליכי משפט, תוך העלאת טענות ממוחזרות.

12.1.19. זאת ועוד, לאף אחת מהטענות שהעלה העורר במסגרת ההשגה והערר, אין רלוונטיות לשומת המס 2018, שכן הסעד האמיתי המתבקש על ידי העורר, הינו מחיקה חובות בסך של 180,383.10 ש"ח (סכום החוב כפי שמופיע על גבי חשבון הארנונה לשנת 2017 אשר צורף על – ידי העורר לערר דנא).

12.1.20. לא זו בלבד שמדובר בסעד שאינו בסמכות ועדת הערר, אלא שמדובר בטענת קיזוז שכבר תלויה ועומדת בה"פ (ת"א) 23802-06-17 ישראל נ' עיריית תל אביב.

12.1.21. בדומה לאמור לעיל, אף בטענה לפיה שטח הנכס הינו 85 מ"ר ולא 93 מ"ר אין ממש. טענה זו נטענה בעלמא ובאופן סתמי, ללא תמיכה במדידה סותרת לאחר ששטח הנכס נקבע כבר במסגרת פסקי דין והחלטות קודמות כאמור לעיל.

12.1.22. רק כדי לסבר את האוזן יובהר, כי ביום 13.2.18, נשלח לעורר מכתב מאת מר גולבר, ובו נמסר לו כי בהתאם לפסק הדין שונה שטח הנכס מ-121 מ"ר ל-93 מ"ר, וכי סוג הנכס עודכן לאזור א3 החל מחודש נובמבר 1994.

12.1.23. על מי שמשיג על גודל השטח או כל השגה אחרת, לפרט את השגתו באופן שניתן יהיה לקבוע על פיה ערך כלכלי וכספי. השגה כללית אינה מספקת, משום שהיא אינה מאפשרת למנהל הארנונה או לבית המשפט להחליט בהשגה לגופה.

ראה לעניין זה:

ע"א 4510/98 עיריית מעלה אדומים נ' חברה כלכלית ירושלים בע"מ.

12.1.24. יוצא איפה, כי הדיאלוג בין מנהל השומה לבין העורר היא התנהלות ציבורית, הוגנת ותקינה, שעה ש"ההשגה" כלל אינה "השגה" לפי חוק הערר, ומנהל הארנונה אינו חייב להחליט בה.

12.2. גם אילו ייקבע שמדובר ב"השגה" לפי חוק הערר הרי שגם אז לא ניתן לקבוע כי דין ההשגה להתקבל מכח סעיף 4(ב) לחוק הערר:

12.2.1. גם אם יקבע כי עסקינן בהשגה, וכי זו לא ניתנה על ידי מנהל הארנונה, אלא על ידי בעל תפקיד אחר מטעמו, אין לקבוע כי דין ההשגה להתקבל מכוח סעיף 4(ב) לחוק הערר, וזאת משני טעמים:

12.2.1.1. הרציונל העומד בבסיס סעיף 4(ב) לחוק הערר, לפיו הנישום לא יהיה בחוסר ודאות לעניין עמדת מנהל הארנונה בעניינו, לא מתקיים במקרה דנן, שכן בתשובת מר גולבר, נמסרה לעורר עמדת מנהל הארנונה.

12.2.1.2. הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר הינה קיצונית, ולכן יש להפעילה בזהירות יתרה ובמקרים בודדים בלבד, שכן מטרת סעיף 4 לחוק הערר הינה למנוע ממנהל הארנונה "סחבת" במתן התשובה וזלזול בחובתו זו, מה שלא חל בנסיבות המקרה דנן, בו ניתנה תשובה עניינית לעורר על ידי מנהל מחלקת השומה.

12.2.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לאור התשובה העניינית שניתנה לעורר, ניתן להחיל במקרה דנן את דוקטרינת הבטלות היחסית, לפיה גם אם נפל פגם של מתן תשובה להשגה על ידי מי שאינו מוסמך ליתן אותה, אין בכך כדי להביא לקבלת ההשגה, אלא יש לאפשר לנישום להגיש השגה מחדש בפני מנהל הארנונה אשר יתייחס אליה באופן ענייני.

ראה לעניין זה:

ע"א 4510/98(י"ם) עיריית מעלה אדומים נ' החברה הכלכלית לירושלים בע"מ;

עת"מ (ב"ש) 335/02 דרבן השקעות בע"מ נ' מנהלת הארנונה של מועצה מקומית להבים;

עמ"נ 24194-12-13 מ.י.א.ד בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 24.2.15)

13. דיון והכרעה

- 13.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות על הסף.
- 13.2. אנו מקבלים את טענת המשיב, כי מכתבו של העורר מיום 3.3.18, אינו בבחינת השגה, בין מחמת שכפי שכבר נקבע, בפסקי דין מחייבים, המשתיקים את העורר מלטעון אחרת, הטענות שנכללו בו, למעט הטענה כי שטח הנכס הינו בפועל 85 מ"ר, בה נדון להלן, אינן במתחם הסמכות העניינית של ועדת הערר, ובין מחמת שטענות אלה, למעט כאמור הטענה כי שטח הנכס הינו בפועל 85 מ"ר, בה נדון להלן, כבר נדונו והוכרעו בפסקי דין והחלטות וקיים לגביהן מעשה בי-דין.
- 13.3. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי מכתבו של מר גולבר מיום 1.5.18, שהוצג בדיון הוא התשובה למכתבו של העורר, ולא המכתב שצורף לערר כנספח א'.
- 13.4. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי תשובת מר גולבר הינה עניינית ומנומקת, ובמסגרתה בין היתר הופנה העורר להחלטות ופסקי דין, שניתנו באותן הטענות ממש.
- 13.5. מנימוקי המשיב, כפי שפורטו לעיל, ואשר איננו מוצאים צורך לחזור עליהן, באשר פירטנו אותן בפירוט לעיל, אנו קובעים שאכן העורר מושתק מלהעלות שוב ושוב את אותן טענות שכבר נדונו בפני הערכאות השונות, ונדחו מניה וביה.

13.6. אין לנו אלא לחזור על קביעת ועדת הערר שדנה בטענות דומות עד זהות של העורר (אחת מני רבות), שהביעה מורת רוח (בלשון המעטה) מדפוס התנהגותו של העורר ביחס להגשה שיטתית של עררים בעילות חוזרות ונשנות בכלל וביחס למחזור טענות אשר ועדת הערר אינן מוסמכות לדון בהם בפרט, בקבעה מפורשות, ובצדק יש לומר, כי:

”יש לצפות מעורר ובמיוחד מעורר בעל השכלה משפטית, להפנים ולכבד החלטות של ועדות ערר ובתי המשפט בנושאים עקרוניים כמו העדר סמכותה של ועדת הערר ולהימנע מהעלאת חוזרת של אותן הטענות ממש.”

13.7. להבדיל משאר הטענות שהועלו בערר, הטענה היחידה שלא ניתן לומר כי אינה בסמכות המשיב, או כי כבר נדונה והוכרעה הינה טענת העורר, כי שטח הנכס הינו 85 מ"ר.

13.8. עם זאת, איננו מוצאים לנכון לקבל את טענת העורר, כי דין ההשגה להתקבל מכוח סעיף 4(ב) לחוק הערר, הגם שיתכן ובעניין זה היה על המשיב להשיב למכתב העורר, ואנו סבורים כי גם דינה של טענה זו הינו דחייה, מחמת כל אחד מהטעמים שלהלן:

13.8.1. שאלת שטח הנכס הוכרעה מפורשות בעמ"נ 32429-12-12 **כלוף ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** (מיום 24.4.14), כמו גם בפסקי דין והחלטות מאותרים לו, והעורר שלא העלה כל טענה כי ארע איזשהו שינוי משנת 2014, מושתק מלכפור בקביעות אלו.

13.8.2. לא זו בלבד שהקביעות בפסקי הדין וההחלטות בהן נדונה טענה זו משתיקות את העורר מחמת מעשה בי דין, אלא שכעולה מעמ"נ 32429-12-12, העורר הוא שטען כי שטח הנכס הינו 93 מ"ר, וטענתו זו התקבלה במלואה, וגם משום כך מושתק הוא מלהעלות טענה הסותרת הודאת בעל דין זו.

13.8.3. הרציונל העומד בבסיס סעיף 4(ב) לחוק הערר, לפיו הנישום לא יהיה בחוסר ודאות לעניין עמדת מנהל הארנונה בעניינו, לא מתקיים במקרה דנן, שכן בתשובת מר גולבר, נמסרה לעורר עמדת מנהל הארנונה.

13.8.4. לאור התשובה העניינית שניתנה לעורר, לאור העובדה שממילא מדובר בטענה שהעורר מושתק מלהעלותה, היות ואין מחלוקת שתשובה נמסרה לעורר בתוך התקופה הקבועה בחוק הערר, והיות ולא יכול להיות חולק, כי מדובר בתשובה עניינית ומפורטת מטעמו של גורם בר סמכא, אשר לא ניכר בה זלזול או אי התייחסות למכלול טענות העורר, הרי העובדה שלא "מנהל הארנונה" אלא מנהל מחלקת השומה באגף הארנונה בעירייה הוא שהשיב לעורר, לא פגעה מהותית (אם בכלל) בזכויות העורר, ולא ניתן לומר שהוא לא ידע מה היא העמדה הברורה של העירייה בעניינו. מכאן, שעל פניו, לא מתקיים הרציונל שלשמו חוקק סעיף 4(ב) הני"ל, וניתן להחיל במקרה דנן את דוקטרינת הבטלות היחסית, לפיה גם אם נפל פגם של מתן תשובה להשגה על ידי מי שאינו מוסמך ליתן אותה, אין בכך כדי להביא לקבלת ההשגה.

13.8.5. בנסיבות מקרה זה, על רקע התנהלות העורר, קביעה אחרת, שתוצאתה בטלות אוטומטית של חוב ארנונה כה גדול, בגין מה שניתן להגדיר כסטייה חלקית ולא מהותית מדרישות החוק, תהא בלתי מאוזנת ובלתי מידתית, והיא תחטא לאינטרס הציבורי.

ראה לעניין זה:

ע"א 4510/98 (י"ם) עיריית מעלה אדומים נ' החברה הכלכלית לירושלים בע"מ;
 עת"מ (ב"ש) 335/02 דרבן השקעות בע"מ נ' מנהלת הארנונה של מועצה מקומית
 להבים;

עמ"נ 24194-12-13 מ.י.א.ד בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 24.2.15)

13.8.6. היות ובענייננו, שאלת השטח כבר נדונה והוכרעה בערכאות, ואשר על כן גם אם יחזור המכתב למשיב, על מנת שיתייחס לטענת העורר כי שטח הנכס היו 85 מ"ר, ברי כי תשובתו תהא, כי העורר מושתק מלהעלות טענה זו מחמת מעשה בי דין, ברי כי השבת המכתב למשיב מיותרת, ודי בתשובה שקיבל העורר ממנהל מחלקת השומה, בה הופנה בין השאר, לפסקי הדין וההחלטות בהן התגבש מעשה בי הדין.

14. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

15. בנסיבות העניין, בהן מטריד העורר את המשיב, כמו גם את הערכאות השונות באותן טענות חדשות לבקרים, ובהן העורר, שהינו כאמור עו"ד בהשכלתו, אמור להיות מודע למעשי בי הדין המשתיקים אותו, אליהם הופנה חזור והפנה, אנו מחייבים את העורר בתשלום סך 7,500 ₪ לטובת המשיב.

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

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

18. ניתן בהעדר הצדדים ביום 17-12-2018.


 חבר: מטרוסו אהוד, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

53711105W

תאריך : ט בטבת תשעט
17.12.2018
מספר ערר : 140018956 / 11:25
מספר ועדה: 11824

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

העורר/ת: המלך ג'ורג' ד.א.ש בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

חבל שלא היה בפני הוועדה כתב התשובה של המשיב לפני הדיון. לו היתה רואה הוועדה את התשריט שלא נמצא בפני הוועדה ונמצא בכתב התשובה שבידי המשיב ובו מסומן בורוד החלק נשוא הערר כאשר ביחס אליו מציין הפקח מטעם המשיב כי "נראו פתחים בקירות החיצוניים, ללא חלונות, ללא דלתות וללא תריסים, נראו קירות מסויידיים, לא קיימת דלת כניסה, לא קיימים כלים סניטרים" ואף פיצול הנכס אושר ע"י המשיב לשני יחידות נפרדות, לא היינו מטריחים את העוררים לכאן. ברור בנסיבות האלה שהערר מתקבל, הנכס יקבל פטור עפ"י סעיף 330 וזאת מיום 22/4/18. תשומת לב מנהל הארנונה להליך מיותר ולהטרדה מיותרת של הנישומים. ניתן היה למנוע את הדיון היום אילו הייתה בפנינו בקשה להשית הוצאות על המשיב היינו מתקשים שלא להיעתר לה. **תשומת לב המזכירות להעביר העתק מהחלטה זו למנהל הארנונה.**

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 17.12.2018.

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

חבר: עו"ד 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: רעות שירות נשים סוציאלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מנהלת בית דיור מוגן כאשר החיובים בגין הדירות מושתיים על הדיירים.

העוררת הגישה השגה למנהל הארנונה בטענה כי אין לחייב אותה בגין השטחים המשותפים בבניין שכן על פי צו הארנונה יש לפטור מחיוב שטחים משותפים בנכס המשמש למגורים.

העוררת התייחסה לשטחי אחסנה במרתף, שטח במרתף המשמש לכביסה, שטחים טכניים בקומת הביניים ושטחים טכניים בקומות 1-4.

העוררת טענה כי אינה מחזיקה בשטחים אלה.

מנהל הארנונה דחה את בקשת העוררת וקבע כי קומת המרתף כמו גם חדר אחזקה וחדר תקשורת משמשים את העוררת כמחסן תחזוקה, וממילא גם אם מוחזקים שטחים אלה על ידי הדיירים הרי שהם שטחים בני חיוב בארנונה.

ביחס לשטח המכבסה טען המשיב כי הוא מופעל על ידי מפעיל פרטי ו/או על ידי העוררת עבור הדיירים ולא על ידי הדיירים.

ביחס לשטחים הטכניים בקומות השונות טען המשיב כי מדובר בשטחים המשמשים את העוררת ולא את דיירי הדירות.

העוררת הגישה את תצהירה של שלומית בן נון המשמשת כמנהלת הנכס ברחוב שיר 2.

המשיב הגיש את תצהיריהם של נושין סאיה (רכזת חיובים) ושל חוקר השומה אייל גרינבלט.

עדת העוררת התייחסה בתצהירה למחסן בקומת המרתף ולחדר המכבסה בקומת המרתף. היא טענה כי אלה משמשים את דיירי הדיור המוגן בלבד. בקומת הביניים ממוקם חדר אב הבית וחדר תקשורת המשמשים את הדיירים וכן שטחים טכניים, מערכות חשמל וביוב.

ביחס לקומות 1-4 טענה עדת העוררת כי בכל אחת מהקומות שטח טכני המכיל ארון ציוד תקשורת, חשמל ותשתיות הקומה. גם ביחס לשטחים אלה טענה עדת העוררת כי הם משמשים את דיירי הדיון המוגן ולא בתזקת העוררת.

עדת העוררת טענה כי בסמוך לבניין שטח חנייה המשמש את דיירי הדיור המוגן. בהמשך עדותה בתצהיר סייגה עדת העוררת את טענתה זו תוך שהיא מציינת כי שטח החנייה משמש "בעיקר" לחנייה לדיירים בעלי רכבים ובני משפחותיהם.

עדת המשיב נאווה נושין סאיה העידה בתצהירה כי על פי ממצאי העירייה במסגרת הפעלת הבניין כבית דיור מוגן מספקת העוררת לדיירי הבניין שירותי רפואה, תחזוקה, ניקיון, כביסה, שמירה,

מתקני ספורט, פעילויות וחוגים שונים. מבדיקה שערכה העירייה השטחים אותם העוררת מבקשת להפחית מחיוביה משמשים אותה במתן השירותים לדיירי הדיור המוגן.

עדת המשיב הפנתה לנספח לתצהירה מתוך פרסומים של העוררת אודות שירותיה.

עד המשיב אלעד גרינבלט ערך ביקורת בנכס וצירף את ממצאי הביקורת לתצהירו. הוא פרט בדוח ממצאי הביקורת את ממצאי ביקורתו לרבות תגובת נציג העוררת בעת הסיור. לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות ביחס לכל חלק מהנכס שבמחלוקת.

ביום 30.4.2018 נחקרו עדת העוררת ועדת המשיב על תצהירה.

עדת העוררת העידה כי הדיירים בדיור המוגן "מקבלים שירות של אוכל, כביסה. בדרך כלל הם מספקים לעצמם, לדוגמא, כביסה הם לא יכולים לעשות בדירות שלהם ולכן יש חדר מרכזי שאנחנו נותנים להם שירותי כביסה החדר משמש רק עבור דיירי הבניין ולא לשירותי חוץ"

ביחס לשטח החנייה השיבה העדה :

"יש כמה עובדים בודדים שמגיעים עם רכב וחונים בחניה שבמרתף הבניין... 4 דיירים מחזיקים בחניה. לכל הדיירים יש זכות חנייה בבניין. זה רשום בהסכם שלהם."

ועדת הערר בחנה את הראיות שהציגו הצדדים לרבות דוח ממצאי הביקורת, תמונות, תצהיר עדת העורר, תמונות ומסמכים שצורפו לתצהיר והגיעה למסקנות כדלקמן :

קומת המרתף :

המחסנים :

הראיות שהוצגו לנו בקשר למחסן בקומת המרתף אינן תומכות בעמדת העוררת לפיה במחסן, לכל דייר מחסן המיוחד לו ובשל כך יש לקבל טענת העוררת כי אינה מחזיקה במחסן זה.

מעדות חוקר השומה מטעם המשיב ודוח ממצאי הביקורת מצטיירת תמונה אחרת ביחס לאחסנה בשטח המרתף וההתרשמות היא של שימוש לאחסנה כללית ע"י העוררת ולא של שימוש פרטני על ידי דיירי הדיור המוגן.

לפיכך הננו קובעים כי המחסן בקומת המרתף אשר נראה בתשריט ובתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת הנו בחזקתה של העוררת ומשמש אותה לתפעול העסק שלה.

חדר הכביסה :

בעדותה בפנינו חזרה בה למעשה העוררת מעדותה לפיה מדובר במכונות כביסה לשירות ושימוש של הדיירים.

העוררת הודתה כי מדובר בשירות אותו מעמידה העוררת לדיירי הדיור המוגן ואין מדובר בשימוש עצמי של כל אחת ואחד מהדיירים.

הוסף לכך את עדות עד המשיב שלא נסתרה לרבות פרסומיה של העוררת אודות השירותים אותם היא מעניקה, הרי שהעוררת לא הרימה את הנטל בעניין טענתה כי אינה מחזיקה בשטח חדר הכביסה.

שטחים טכניים בקומת המרתף :

טענה זו נטענה בכלליות, מבלי שהעוררת מצביעה על שטח, מתקנים ספציפיים או מציגה ראיות על כך ששטחים אלה משמשים כטענתה את דירות הדיירים. (למעט הפניית נציג העוררת בעת הביקורת בנכס)

עיון בדוח ממצאי הביקורת ביחס לטענה זו מלמד כי חוקר השומה מטעם המשיב מצא כי :

"ניר הכניס אותי לשטח המקווקו בו נראו לוח חשמל פעיל, מפוח, שולחנות, כסאות, ספסלים, מדפי ברזל מפורקים, דלתות מפורקות ועוד..."

לפיכך ומאחר והוכח כי שטח זה משמש לאחסנה ולצרכיה של העוררת, דין טענתה של העוררת ביחס לשטחים טכניים בקומת המרתף להידחות.

קומת הביניים :

העוררת טוענת כי בקומה זו נעשה שימוש לחדר אחזקה של אב הבית האחראי על תחזוקת הביניים וחדר תקשורת המשרת את כלל הדירות בבניין המגורים. שטחים אלה פטורים לטענת הארנונה מחיוב בארנונה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ז לצו הארנונה.

המשיב מפנה לדוח ממצאי הביקורת ממנו עולה כי חדר אב הבית מתוחם וסגור ועליו שלט "הכניסה לחדר זה מותרת לעובדים בלבד".

עיינו בדוח ממצאי הביקורת, בתמונות שצורפו לו ביחס לחדר אב הבית, בהתייחסות החוקר ליתר השטחים בקומת הביניים ולתגובת נציגי העוררת בעת הביקורת והגענו למסקנה כי השטח היחיד בקומת הביניים שנכנס לגדרו של סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה הינו השטח המסומן בורוד לגביו נטען על ידי העוררת כי הוא משמש כחדר שרתים או חדר תקשורת. יתר השטחים, על פי הממצאים שהוצגו לנו אינם בגדר שטח משותף בבניין המשמש למגורים כי אם שטחים המשמשים את העוררת במסגרת עיסוקה. כך עולה מהתמונות, כך עולה מתשובות נציגי העוררת בעת הביקורת וכך גם מתיישבים הגיונם של הדברים בעת בחינת פעילות העוררת בניהול הבית לדיר מוגן.

קומות 1-4

העוררת טוענת כי בכל קומה קיים ארון שטח טכני המשמש את דיירי הדירות.

בעת שערך המשיב את הביקורת בנכס הציג נציג העוררת בפני עד המשיב את ארונות התקשורת, החשמל והמים הקומתיים הממוקמים במסדרון/מעבר קומתי בשטח של 2 מ"ר כל אחד.

עד המשיב צילם ארונות אלה וצירף התמונות לדוח ממצאי הביקורת.

לפיכך הגענו למסקנה כי שטח הארונות התקשורת החשמל והמים בשטח של 2 מ"ר בכל אחת מקומות 1-4 אינם מוחזקים על ידי העוררת והינם פטורים מחיוב בארנונה בשל היותם שטחים משותפים בבית מגורים (שהרי אין מחלוקת בין בעלי הדין כי קומות 1-4 מסווגות כבניין מגורים)

שטח החניה :

העוררת טענה כי שטח החנייה משמש את דיירי הדיר המוגן ובני משפחותיהם.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית התומכת בטענתה זו. היא אמנם טענה כי על פי תווי ההתקשרות עם הדיירים מוקנה להם זכות חנייה אך לא הציגה כל ראיה התומכת בכך. יתרה מזו בעדותה של עדת העוררת נסתרה עמדת העוררת כאשר עדת העוררת הודתה כי רק 4 דירים עושים שימוש בחניה וכי החניה משמשת גם עובדים מטעם העוררת. יצויין כי כבר בתצהירה הסתייגה עדת העוררת מההכרזה הכללית כי החניון משמש את דיירי הבניין.

חזקה על העוררת כי לו היו בידיה ראיות התומכות בטענה כי החניון משמש את דיירי הדיור המוגן הייתה מניחה ראיות אלה בפני הועדה. בשים לב לאי עמידתה בנטל, לראיות שהוצגו לנו ולאופי השימוש בדירות בבית אבות על ידי דיירי הדיור המוגן אין לקבל את טענתה של העוררת כי אינה מחזיקה בשטח החניון.

מכל האמור לעיל נדחית טענתה של עוררת כי היא אינה מחזיקה בשטח החניון.

סוף דבר דין הערר להידחות (למעט שטחי ארונות התקשורת חשמל/מים בשטח של 2 מ"ר בכל אחת מקומות 1-4).

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪

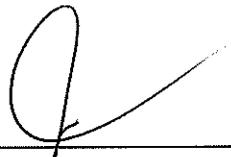
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.12.2018.

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

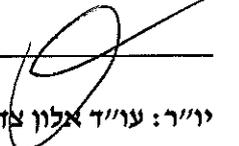
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד 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: לילי קרזבידובה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתה ביחס לחנות בשטח של 33 מ"ר במתחם התחנה המרכזית החדשה.

זהו ערר 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 בשנים 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 העדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המתזיק 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 העוררת נכתב:

"...מצב החנות כרגע בדיוק כפי שהיה לפני 30 שנה...בקומה הזאת שלנו כל החנויות סגורות ואין כניסת קהל... היות וכבר נתת פטור למספר שנים - שבע שנים תמימות מדוע עכשיו אין לנו פטור ?"

המשיב ציין בכתב התשובה כי הערר ביחס לטענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכס זה נדחה בהחלטת ועדת הערר מיום 23.6.2016 ועל כן יש לדחות על הסף את הערר.

בהחלטת ועדת הערר בראשותה של היו"ר עו"ד קפלן מיום 20.6.2018 צורפה התחנה המרכזית כצד שלישי ונתבקשה להמציא תיק מוצגים רלוונטי לתיק זה.

החלטה זו של ועדת הערר באה בהמשך להחלטות קודמות של הרכבים אחרים של ועדת הערר אשר בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) איפשרו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים.

ביום 03.9.2018 התקיים דיון מקדמי בו החלטנו לאחר ששמענו את העוררת ואת בי"כ המשיב כי נאפשר למשיב להגיש הודעה ביחס לעמדתו בעניין החלטתה הקודמת של ועדת הערר ובקשתו של המשיב לדחות על הסף את הערר וכן שבנו ואפשרנו לצד השלישי להגיש תיק מוצגים מטעמו בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 20.6.2018.

באותו מעמד נתקבלה החלטה לפיה תוצאות הערר יחולו גם על שנת המס 2018.

ביום 28.10.2018 הודיע המשיב כי לאחר שבדק את נתוני הערר הקודם שהוגש ביחס לנכס נשוא הערר הוא אינו עומד עוד על טענת מעשה בית דין לפיכך אין עוד צורך לדון בבקשתו לדחייה על הסף של הערר.

ביום 12.11.2018 ניתנה החלטת הוועדה כי גם בהיעדר תיק מוצגים מטעם התמח"ת יועבר התיק למתן החלטה סופית ביום 1.12.2018.

נותר לנו להסתמך על מוצגים שהוגשו בתיקים קודמים לרבות חוזה מכר וחוזה ניהול, במסגרת ההסדרים הדייוניים על בסיסם ניתנו עשרות החלטות בעניינים דומים.

מעיון בתשובת מנהל הארנונה מיום 30.10.2017 להשגת העוררת עולה כי בעלה המנוח של העוררת העלה טענת אינני מחזיק אשר המשיב סבור היה כי היא נדונה ונדחתה על ידי ועדת הערר בהחלטתה מיום 23.6.2016. המשיב אינו עומד עוד כאמור על הטענה כי טענתו זו של המנוח נדונה והוכרעה, לפיכך נדון גם בטענתה המשתמעת של העוררת כי לא היא ולא בעלה המנוח החזיקו בנכס(על אף שעיקר השגתה מתייחסת לבקשה להמשיך והעניק פטור לנכס כפי שהיה בעבר) .

אנו מניחים מהראיות שהוגשו בתיקים אחרים ועמדת הצדדים בתיק זה ומתשובת מנהל הארנונה להשגת המנוח קרדבידובה מיום 12.11.2015 (נספח ג לכתב התשובה) כי גם במקרה זה שינה המשיב את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח שנמסר לו מהצד השלישי אליו צורפה טבלת נכסים הנוקבת בין השאר בנכס נשוא הערר.

חזקה על הצד השלישי שהיה מניח בפני הוועדה ראיות אחרות במידה ומצב הדברים בתיק זה היה אחרת.

עוד עולה מכתב התשובה ומתשובות מנהל הארנונה להשגות כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הדיווח התחנה המרכזית.

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

בעלה המנוח של העוררת והעוררת טענו כאמור כי החזקה בחנות נשוא הערר לא נמסרה להם בשל מצב הנכס והקומה, על אף שזכו לקבלת פטור על פי סעיף 330 שנים רבות ועל אף שלחנות הספציפית פלש פולש בתקופה מסוימת בעבר. העוררת הצביעה 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.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררת ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים ככל הנראה 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.

העוררת לא החזיקה בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

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

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

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

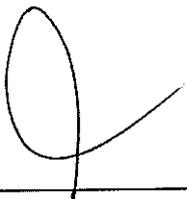
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.12.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי