

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בטבת תשעט
02.01.2019
מספר ערר : 140019076 / 11:56
מספר ועדה: 11834

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מסעדת הדייגים בר-גיל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

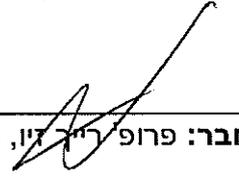
החלטה

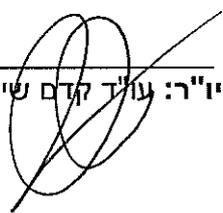
לאור עמדת ב"כ המשיב הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.01.2019.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כו בטבת תשעט
03.01.2019
מספר ערר : 140018111 / 10:33
מספר ועדה: 11835

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חברה: רו"ח אורלי מלי

העוררים: קהן יעקב, כהן דרור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

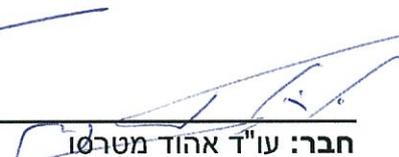
החלטה

לאחר דיון ודברים נערך בתום ישיבת ההוכחות, העוררים מבקשים למשוך את הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.01.2019.

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


חברה: רו"ח אורלי מלי


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי


העוררת:

סקאנר לייט בע"מ

- נ ג ד -

המשיב:

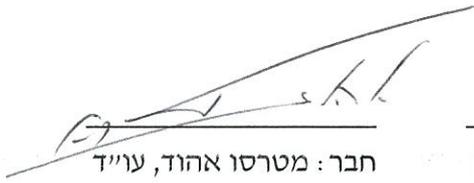
מנהל הארנונה עיריית תל –אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המוחזק בידי העוררת, המצוי ברח' השרון 12 תל אביב (להלן: "הנכס").
2. ביום 15.6.17 הגישה העוררת ערר על חיובי הארנונה שהושתו עליה.
3. ביום 14.12.17, הגישו הצדדים בקשה להסדר דיוני, לפיו יושהה הדיון בתיק, עד להכרעה בהליך המתקיים בין הצדדים בבית המשפט העליון, בעע"מ 8844/17.
4. ביום 4.7.18, הגיש המשיב בקשה ליתן החלטה בתיק על סמך החומר המצוי בתיק, או לחילופין להורות על הגשת סיכומים, וזאת היות וניתנה החלטה בעע"מ 8844/17, לפיה הערעור נמחק, והיות ובקשה לארכה להגשת רשות ערעור כנגד פס"ד של בית משפט לעניינים מנהליים שניתן בעמ"נ 17209-02-15, שנוהל בין הצדדים, נדחתה.
5. ביום 30.7.18 הורנו לעוררת להגיב לבקשת המשיב, עד ליום 4.8.18.
6. ביום 31.7.18 הגיש המשיב לוועדה הודעת עדכון, לפיה בקשה לביטול פסק הדין שניתן בעמ"נ 17209-02-15, נמתקה ע"י כבוד השופט בכר.
7. ביום 5.8.18 הורינו לעוררת להגיב להודעת המשיב עד ליום 12.8.18.
8. ביום 7.8.18 הודיעה העוררת, כי הגישה תביעה לביטול פסק הדין שניתן בעמ"נ 17209-02-15, כפי הסיפא לפסק דינו של כבוד השופט בכר, שמחק את הבקשה לביטול פסק הדין שניתן בעמ"נ 17209-02-15.
9. אנו הורינו למשיב להגיב להודעת העוררת, עד ליום 15.8.18.
10. ביום 15.8.18 הגיש המשיב תגובתו, בה חזר על בקשתו ליתן החלטה בתיק על סמך החומר המצוי בתיק, או לחילופין להורות על הגשת סיכומים.

11. באותו יום ניתנה על ידי יו"ר הוועדה החלטה כהאי לשנא :
- 11.1. משהבקשה לביטול פסק הדין נמחקה, ומשגם במסגרת תביעה לביטול פסק הדין שהוגשה על ידי העוררים לא עוכב ביצוע פסק הדין, ובמיוחד לאור קביעותיו של כבוד השופט בכר בפסק הדין שניתן על ידו במסגרת הבקשה לביטול פסק הדין בעניין סיכויי התביעה, הגם שניתנו אגב אורחא, איני מוצאת כל סיבה להמשך עיכוב ההליכים בתיק זה.
- 11.2. ככל שהעוררת מעוניינת בהגשת סיכומים מטעמה, קודם למתן הכרעה בתיק זה, תודיע על כך לוועדה וזאת בתוך 7 ימים מהיום.
- 11.3. תבחר העוררת בהגשת סיכומים, יוגשו הסיכומים עד ליום 3.10.18. במקרה כאמור יגיש המשיב סיכומים מטעמו, וזאת בתוך 30 יום ממועד קבלת סיכומי העוררת.
- 11.4. לא תתקבל הודעת העוררת כי היא מעוניינת בהגשת סיכומים מטעמה, קודם למתן הכרעה בתיק זה, תינתן הכרעה בתיק, בהסתמך על המצוי בתיק.
12. העוררת לא הגישה סיכומים מטעמה, ואשר על כן הובא התיק בפנינו לשם מתן החלטה על בסיס החומר המצוי בתיק.
13. לאחר שעיינו בכתבי בי הדין שהוגשו על ידי הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
14. עד לשנת המס 2007 היה קיים בצו הארנונה של העירייה סיווג "אולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור", וזאת בסעיף 3.4.9 לצו :
- "אולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור -**
- אולמות המשמשים כדיסקוטקים ו/או למופעי בידור (למעט סטודיו למחול).....".
15. בשנת המס 2007 שונה הסיווג ובסעיף 3.4.9 לצו נקבע כדלקמן :
- "אולמות המשמשים לריקודים -**
- אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול)....." (ההדגשה שלנו – הח"מ).
16. מספרו של סעיף זה בצו הארנונה הרלוונטי לענייננו הינו 3.3.9, אך תוכנו לא שונה.
17. משינוי צו הארנונה עולה, כי אם במקום נעשה שימוש שאינו ריקודים, הרי אין מקום להחיל עליו את התעריף המתייחס ל"אולמות המשמשים לריקודים".
18. כעולה מביקורות שערך המשיב בנכס, הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 3.3.9, אלא עסקינן באולם אירועים, ובו מתקיימות אף מסיבות פרטיות.
19. כאמור לעיל, העוררת בחרה שלא לנהל את התיק ואף לא להגיש סיכומים מטעמה, ואשר על כן אין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב, הנתמכת בביקורות מטעמו.
20. יש לציין, כי בערר זהה שנוהל על ידי העוררת (ערר 140008485) נקבע כי יש לסווג את הנכס כאולם המשמש לאירועים.
- כאמור לעיל, החלטה זו לא נהפכה, הגם שתלויים בגינה הליכים בין הצדדים.

21. אשר על כן אנו דוחים את הערר.
22. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
23. 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.
24. 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.
25. ניתן בהעדר הצדדים ביום 03.01.19


 חבר: מטרוסו אהוד, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

53511105W

א.ס. בי. קי. אר סייף בע"מ ח.פ. 515314037

בעניין:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי במרתף שברחוב אלנבי 103, תל אביב (להלן: "הנכס" או "המרתף").

2. תמצית טיעוני העורר

2.1. ביום 14.07.2015, שכרה העוררת מתברת נוף אלנבי בע"מ את הנכס, וזאת לצורך הפעלתו כחדר כספות.

2.2. במועד חתימת הסכם השכירות, היה הנכס הרוס לחלוטין, חנוק בגז ראדון וקירותיו מטו לנפול.

2.3. הנכס היה באותה עת חורבה שאינה ראויה לשימוש, מוזנח והרוס, שלא אוכלס במשך שנים רבות, והווה נכס מסוכן לאכלוס מבחינה קונסטרוקטיבית.

2.4. בביקורת שבוצעה בנכס על ידי יהודה מאיר (להלן: "המפקח") ביום 26.10.15, סמוך למועד חתימת הסכם השכירות, נמצא כי בשטח הנכס קיים גז ראדון, המגביל את השחייה בו ל-30 דקות בלבד, שלאחריהן יש להתאוורר כ-120 דקות לפחות. עוד קבע המפקח, כי תשתית האינסטלציה בנכס לוקה בחסר, וכי עקב כך נגרמות הצפות רבות בכל הדחת מים.

2.5. אם לא די בכך, נמצא צורך בחיזוק מיידי של תקרת המבנה ע"י קורות פלדה, שאותרת מהווה המרתף סכנה וקיים חשש אמיתי לחיי אדם.

2.6. כמו כן, בזמנים הרלוונטיים לערר, כתוצאה מליקויים ברשת החשמל המרכזית שבבניין, לא ניתן היה לחבר את המרתף לרשת החשמל, עובדה שהחמירה את בעיית גז הראדון מאחר ולא ניתן היה להפעיל את מערכות האוורור.

2.7. בבדיקה שערכה חברת החשמל לישראל במרתף נקבע, כי אין אפשרות לספק חשמל למרתף כל עוד הליקויים לא יתוקנו.

- 2.8. בחקירתו הנגדית עמד המפקח על חוות דעתו, ואישר את העדר החשמל והעלטה ששררה בנכס.
- 2.9. העד מטעם המשיב אישר, שלא ניתן היה לראות אם יש או אין חשמל בנכס, שהוא ראה חוטים חשופים, שהוא אינו מכיר את דוח הליקויים של חברת החשמל, ושהוא לא בדק חיבורי החשמל לכל המרתף או את בעיית גז הראדון.
- 2.10. לאור היות המרתף נטוש, מוזנח, הרוס, לא מחובר לתשתיות, ונכס מסוכן על פי ההגדרה שבחוק, באופן המהווה סכנה ממשית לחיי בני אדם המבקשים לשהות בו, נאלצה העוררת לבצע עבודות בניה קונסטרוקטיביות ושיפוץ מאסיביות על מנת לנסות ולהכשיר את הנכס למצב בו יהיה לא מסוכן וראוי לשהיית אדם. עד להשלמת העבודות כאמור, היה הנכס במצבו המסוכן והלא ראוי לשימוש כאמור.
- 2.11. ביום 12.10.15 פנתה העוררת למשיב בבקשה לקבלת פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "סעיף 330").
- 2.12. במכתב נושא תאריך 10.5.16 השיב המשיב, כי לכאורה בשל אי קבלת הודעה בכתב מטעם העוררת במועד, לא ניתן לפטור מתשלום הארנונה בגין תקופת העבר. מכתב זה לא הומצא לעוררת בזמן אמת, ותוכנו הובא לידיעתה רק ביום 9.8.16.
- 2.13. ביום 5.6.16, פנתה שוב העוררת למשיב.
- 2.14. בדיקה חוזרת שערך המפקח למרתף ביום 26.6.16, העידה שנעשו עבודות מיזוג נרחבות לפתרון בעיית הראדון, כי בעיות החשמל נותרו בעינן, וכי יציבות המבנה עודנה בספק. מכאן, שבמועד זה, נותר המרתף לא ראוי לשימוש (ומסוכן גם לעובדי שיפוצים).
- 2.15. גם לשיטת המשיב, בחודש יולי 2016 טרם היה המרתף ראוי לשימוש.
- 2.16. ביום 3.7.16, חודשיים לאחר שסירב לפטור את העוררת מתשלום הארנונה, שלח המשיב פקח מטעמו, וזה קבע שמבוצעות בנכס עבודות בניה נרחבות, חוטי חשמל חשופים פזורים, צינורות מיזוג אויר חשופים, הסניטריה מפורקת, ואף נראו סימני שבירת קירות פנימיים ותקרות אקוסטיות מפורקות.
- 2.17. למרות תוצאות בדיקת הפקח מטעמו, במכתב מיום 12.7.16, דחה המשיב, פעם נוספת, את בקשת העוררת. גם תשובה זו לא הומצאה לעוררת בזמן אמת.
- 2.18. טענת המשיב כאילו הערר לא הוגש בזמן, לא זו בלבד שהינה פרוצדוראלית בלבד, אלא שממילא לא תוכל לעמוד, מקום בו המשיב לא המציא את תשובותיו לעוררת, וממילא לא הפנה אותה לזכותה להגשת השגה ו/או ערר.
- 2.19. ביום 19.7.16 התקבל אצל העוררת מכתבו של המשיב לפיו סך חובות הארנונה של העוררת לעירייה הינו 104,935.42 ₪.

- 2.20. לאור מכתב דרישה זו, התייצבה ב"כ העוררת, במשרדי המשיב, על מנת לקדם את בירור בקשות העוררת לפטור מתשלום ארנונה. רק במעמד הפגישה נודע לעוררת לראשונה, כי בקשותיה נדחו על ידי המשיב.
- 2.21. ביום 25.9.16, אכלסה העוררת את המושכר, וממועד זה ואילך בלבד, ראוי חלק מן המרתף לשימוש. עד היום לא ניתן להשתמש בחלק הארי של המרתף, מסיבות רבות כאי אספקת חשמל סדיר ובעיות קונסטרוקציה, שטרם נפתרו.
- 2.22. עדות עד המשיב התבררה כלא קוהרנטית ו/או נעדרת מומחיות ו/או שגויה, ויש להתעלם ממנה או לכל היותר לייחס לה משקל מזערי.
- העד, מר אופיר טווילי, לא זכר לומר, וסתר עצמו בשאלה כמה ביקורים ערך, ואף טעה במיקום השירותים. הביקורת שערך העד היתה קצרה למדי (דקות בודדות), ואף היתה "הביקורת הראשונה שלי". העד לא זכר אם ראה מערכת אוורור (במרתף!), לא בדק חיבור למים ולא ידע על קיומה של תקרת פל קל.
- 2.23. לאור חוזר מנכ"ל משרד הפנים בשנים 1996 ו-1998, דו"ח ועדת זיילר והפסיקה שבעקבותיה, כבר משנת 1996 נחשב הנכס כמסוכן אף להגדרת המשיב, ולו בשל תקרת הפל קל.
- 2.24. לנוכח התשתית העובדתית הראויה, לרבות חוות הדעת והדו"חות השונים, אף מטעם המשיב, אין חולק שבזמנים הרלוונטיים, לא רק שהנכס לא היה ראוי לשימוש, אלא הוא אף היה מסוכן על פי חוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב-2001.
- 2.25. על פי הדין והפסיקה, די בכך שלא ניתן לשבת בבניין כלשהו ואין יושבים בו, על מנת לזכות בפטור מארנונה לפי ס' 330, ו"השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". [בר"ם 5711/06 7261/07 בר"ם 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו מנהל הארנונה ואח' (להלן: "פרשת המגרש המוצלח")]
- 2.26. טענות המשיב הן פרוצדוראליות, שגויות ועוסקות במועד ובאופן הודעת העוררת, גרידא, וממילא לא הוכחו.
- 2.27. טענת המשיב כאילו לא ידע על טענות המבקש לפני 11.4.16 מופרכת, שכן בדוח שצירף המשיב עצמו, נכתב: "תאריך הבקשה 12.10.15 ... תאריך הביקורת 13.10.15 ... טוענים כי השכירו חלק מהנכס לאס. בי. אר. סינף".
- 2.28. בית המשפט העליון כבר פסק, שידיעת הרשות מחייבת אותה, על אף היעדר הודעת המתזיק, והתעלמות הרשות מידיעתה מפרה את חובת הגינותה ונאמנותה.
- 2.29. טענת המשיב כאילו הועדה נעדרת סמכות שגויה ולא ברורה, לאור סעיפים 3 ו-6 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
- 2.30. בית המשפט העליון כבר הביע את דעתו, שמן הראוי לפרש את הדין באופן מרחיב, ולא להחמיר לטובת הרשות. ר' בג"ץ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (נבו, 6.10.88).

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1 ביום 11.4.16, פנתה העוררת לראשונה למשיב וביקשה ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 בגין שיפוצים, וזאת החל מיום 14.7.15 ועד ליום 25.9.16.
- 3.2 ביום 10.5.16, השיב המשיב לעוררת, כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330, ולפיכך לא ניתן לאשר את בקשת לפטור. כמו כן, ציין המשיב כי מאחר שלא נמסרה הודעה בכתב במועד לא ניתן לאשר את הבקשה לתקופת העבר.
- 3.3 העוררת פנתה פעם נוספת למשיב ביום 10.8.16, וטענה כי רק ביום 9.8.16 נודע לה כי הבקשה שהגישה לפטור נדחתה, ושבה על בקשתה ליתן לנכס פטור לפי סעיף 330 ולחילופין פטור לנכס בשיפוצים.
- 3.4 ביום 6.9.16, השיבה הגב' תמי לוי, מנהלת מחלקת שומה א', לפניית העוררת והבהירה, כי המחוקק לא קבע פטור לנכס בשיפוצים אלא לנכס שאינו ראוי לשימוש, וכי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס, הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330, והפנתה את העוררת לתשובת המשיב מיום 10.5.16.
- 3.5 דחייה על הסף - איחור ניכר בהגשת הערר
- 3.5.1 תשובת המשיב הדוחה את השגת העוררת נשלחה אליה ביום 10.5.16, ובה צוין כי נתונים לרשות העוררת 30 ימים לערוך על תשובתו.
- 3.5.2 רק ביום 26.10.16, הגישה העוררת ערר על תשובת המשיב, דהיינו הערר זנא הוגש באיחור ניכר של כ-4 חודשים מן המועד הקבוע בדיון.
- 3.5.3 טענת העוררת, כי תשובת המשיב מיום 10.5.16 לא הגיעה אליה בזמן אמת, עומדת בסתירה למכתבו של ב"כ העוררת מיום 5.6.16, שכותרתו הינה: **הנדון: תשובה למכתבכם מיום 10/5/16**.
- 3.5.4 גם אם יש ממש בטענת העוררת כי קיבלה את תשובת המשיב רק ביום 9.8.16, אין בכך כדי לסייע לעוררת, שכן גם אז הערר שבנדון הוגש באיחור של כחודשיים !
- 3.5.5 בשל מחדל זה של העוררת יש לדחות את הערר על הסף.
ראו לעניין זה:
- עמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה ; עמ"נ 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר ואח'; ערר 14009403 גרשון ישראל.
- 3.6 דחייה על הסף – נכס לא ראוי לשימוש לתקופת עבר
- 3.6.1 יש לדחות את טענות העוררת ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 ביחס לתקופה שקדמה לקבלת הודעתה של העוררת בעירייה.

- 3.6.2. העוררת פנתה למשיב לראשונה בבקשה ליתן לנכס פטור ל"נכס לא ראוי לשימוש" בגין שיפוצים אך ביום 11.4.16.
- 3.6.3. לצורך קבלת פטור מתשלום ארנונה, על המחזיק בנכס להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת.
- 3.6.4. מסירת הודעה היא בבחינת תנאי קונסטיטוטיבי, וגם אם ניתן פטור, הוא ניתן מיום מסירת ההודעה בלבד.
- 3.6.5. נישום הטוען כי מצבו של הנכס עומד בתנאי הפטור, אך לא מודיע על כך לעירייה, שולל את האפשרות לבחון את טענותיו כראוי, ומסכל את היכולת לעמוד על מצבו של הנכס.
- 3.6.6. לעניין טענת העוררת, לפיה המשיב ידע על טענות העוררת לפני 11.4.16 תוך שהעוררת מפנה לדוח ביקורת שנערכה בנכס ביום 13.10.15, יובהר, כי ביקורת זו התבצעה לנוכח פניית בנק מרכזית אל המשיב, בטענה שחלק משטח הנכס המוחזק על ידו הושכר לעוררת.
- 3.6.7. מכל מקום, אין בהפניית העוררת לדוח ביקורת זו כדי להועיל לה שכן במסגרת דו"ח ביקורת זה העלו הממצאים כי בנכס מושא הערר לא מבוצעות כל עבודות.
- 3.7. העוררת לא הוכיחה כי הנכס אינו ראוי לשימוש**
- 3.7.1. העוררת לא הוכיחה כי בתקופה שבמחלוקת בוצעו בנכס עבודות שיפוץ המצדיקות מתן פטור ל"נכס לא ראוי לשימוש" מכוח סעיף 330.
- 3.7.2. ודוק: במסגרת ניהול הערר התברר כי גרסתה של העוררת רצופת סתירות (בדומה לגרסתה לגבי מועד הגשת הערר וקבלת תשובת המשיב להשגתה), וטענותיה נסתרו בזו אחר זו.
- 3.7.3. הגם שהעוררת טענה, כי הנכס לא היה מחובר לתשתיות ולא היה חיבור לחשמל, הרי המפקח מטעמה, טען במסגרת חוות הדעת שערך בגין שני ביקורים שערך בנכס בשני מועדים שונים, כי "המבנה מחובר כיום בחיבור ארעי חד פאזה החשמל במקום פועל לסירוגין". גם במסגרת חקירתו הנגדית העיד המפקח כי "היה חיבור לחשמל זמני".
- 3.7.4. על העובדה שהנכס היה מחובר לחשמל מעידה גם העובדה שבמסגרת ביקורת שנערכה בנכס ביום 17.3.16 עלה כי "בעת הביקורת נכח בעל מקצוע שהתקין מערכת מצלמות במקום", ובתמונה שצולמה בביקורת נראה קודן של כספות.
- 3.7.5. טענת העוררת כי קיים גז ראדון בנכס המגביל את השהייה בו ל-30 דקות בלבד, עומדת בסתירה לטענת העוררת, כי התבצעו בנכס עבודות שיפוץ מאסיביות במשך חודשים, ולעובדה שבמרץ 2016 בוצעו עבודות התקנת מצלמות.

- 3.7.6. טענה זו עומדת גם בסתירה לאמור בחוות דעתו של המפקח מטעם העוררת, לפיה: **"בבדיקה ראשונית נמצא כי קיים תשש לאור גילו המתקדם של הבניין להמצאות גז ראדון במרתף"...** ולתשובתו בחקירה הנגדית: **"אני לא יודע אם היה או לא היה גז ראדון, גם היום אינני יודע. הבאתי בחור שבדק עם מכשיר וזה היה סוג של גבולי."**
- 3.7.7. עוד יצוין כי תחום ההתמחות של המפקח מטעם העוררת הוא בניין, וזאת כפי שהעיד בפני ועדת הערר הנכבדה. המפקח אינו בודק ראדון מוסמך ואינו מחזיק בתעודה אישית של בעל היתר למתן שירותי בדיקת גז ראדון כנדרש בדין.
- 3.7.8. גם טענת העוררת כי מדובר בנכס מסוכן על פי חוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב – 2001 לא הוכחה, ולא בכדי לא הציגה העוררת, שנטל ההוכחה מוטל על כתפיה, כל אסמכתא לטענה זו.
- 3.7.9. גם טענת העוררת כי הנכס "הושמש" רק ביום 25.9.16, וגם זאת רק בחלקו וכי עדיין חלקו הארי של המרתף אינו בר שימוש, עומדת בסתירה לנתונים המופיעים בפרסומי העוררת באתר האינטרנט, שם נכתב – **"בלב ליבו הפועם של מרכז העסקים בתל אביב, בסמוך לשדרות רוטשילד הוקם בשנת 2015 חדר הכספות הראשון המאובטח והגדול ביותר בישראל."** ובהמשך נכתב כי סניף תל אביב פתוח לרשות הלקוחות ברחוב אחד העם 40 בתל אביב.
- 3.7.10. אם בכך לא די העוררת פרסמה באינטרנט מבצע לרכישת כספות בהטבה של 30% הנחה כאשר תקופת המבצע הוגדרה בתקנון המבצע מיום 23.8.16 ועד ליום 1.9.17, כאשר נקבע בתקנון המבצע, כי **"המבצע מתקיים בסניף רחוב אחד העם 40 תל אביב"**.
- 3.7.11. גם גרסת העוררת לגבי מהות העבודות שהתבצעו בנכס נסתרה. לפי עדויות המפקח מטעם העוררת העבודות שבוצעו בנכס הן עבודות חשמל, חיזוק קורות, והתקנת מערכת מיזוג ואוורור. יתרה מכך, דוחות הביקורת שנערכו בנכס במספר מועדים שונים, העלו כי בנכס לא בוצעו שיפוצים של ממש, ובכל מקרה, לא כאלה שעשויים במקרי קיצון להצדיק מתן פטור מוחלט מתשלום ארנונה. בדו"ח הביקורת מיום 13.10.15 נקבע, כי השטח המסומן בירוק הושכר לעוררת, וכי בשטח זה **"לא נראה עבודות כלל"**; בדו"ח הביקורת מיום 17.3.16 נכתב כי: **"מלבד התקנת מצלמות ומעט עבודות תקשורת, לא נראו עבודות במקום"**; בדו"ח הביקורת מיום 14.4.16 נכתב כי: **"במקום לא נראו שיפוצים בנכס"**. בדות הביקורת מיום 18.8.16 נכתב כי **"בא.צ. הנ"ל לא נראו עבודות בעת הביקורת"**. על פי הדין והפסיקה, לא כל שיפוץ יזכה בהכרח בפטור.
- 3.7.12. גם טענת העוררת כי הנכס "נטוש ומוזנח", אינה עומדת בקנה אחד עם ממצאי הביקורות שנערכו בנכס, ועם התמונות שצורפו להן, לפיהם בנכס אוחסנו חפצים.

- 3.7.13. ודוק: כאשר הנכס אינו ריק מתכולה גם אם לא נעשה בו כל שימוש אחר הרי שאין כל מקום להעניק לו פטור.
- 3.7.14. מבלי לגרוע מהאמור, המשיב יטען כי במידה והעוררת בחרה שלא לקיים שימוש בנכס מכל סיבה שהיא- הרי שאין די בעובדה זו כדי ליתן לעוררת פטור מהארנונה.
- 3.8. מבלי לגרוע מאיזו מטענות המשיב, לכל היותר יש לפטור שטח של 70 מ"ר משטח הנכס, שכן, כפי שאישר המפקח בעדותו: ".... השיפוצים נערכו רק בשטח המסומן בצהוב בתשריט שצורף לדו"ח הביקורת שצורף לתצהיר מטעם המשיב בשטח של 70 מ"ר."

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. בהתאם להוראות ס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"), מי שרואה עצמו "מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
- 4.3. כעולה מכתב התשובה לערר שהגיש המשיב, המשיב דחה את פניית העוררת ביום 10.5.16, וציין בפני העוררת כי נתונים לרשותה 30 ימים לערור על תשובתו.
- 4.4. אנו מקבלים את טענת המשיב, כי טענת העוררת שתשובת המשיב מיום 10.5.16 לא הגיעה אליה בזמן אמת, עומדת בסתירה למכתבו של ב"כ העוררת מיום 5.6.16, שכותרתו הינה: הנדון: תשובתה למכתבכם מיום 10/5/16".
- 4.5. מן האמור לעיל עולה, כי כתב הערר הוגש באיחור ניכר, למעלה מארבעה חודשים לאחר משלוח תשובת המשיב.
- 4.6. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב ולקבוע, כי כתב הערר לא הוגש במסגרת הזמנים הקבועה בחוק הערר, וכי השומה שנשלחה לעורר הפכה חלוטה.
ראה לעניין זה:
- עמ"נ 31945-12-11 קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו);
- ע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, כרך ג', עמ' 306;
- עמ"נ (ת"א) 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, (פורסם בנבו).
- 4.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולשם השלמת התמונה נבהיר, כי גם לולא דחינו את הערר מחמת איחור בהגשתו, היינו דוחים אותו גם לגופו, שכן העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח, כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

4.8. בפרשת המגרש המוצלח, קבע בית המשפט העליון, כי לשם מתן פטור מכח סעיף 330, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

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

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

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

4.11. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי בניגוד לטענת העוררת, הנכס היה מחובר לחשמל; את טענת המשיב, כי לא הוכח כדבעי קיומו של גז ראדון, וכי מכל מקום, אף לטענת העוררת, גם בתקופה בה לכאורה, לטענת העוררת, היה הנכס גז ראדון, שהו בו אנשים ועובדים; את טענת המשיב, כי טענת העוררת שעסקינן בנכס מסוכן על פי חוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001 לא הוכחה; ואת טענת המשיב, כי מהות העבודות שהוכח כי בוצעו בנכס והיקפן, לא מצדיקה מתן פטור.

4.12. יתירה מכך, אנו מקבלים את טענת המשיב, כי אין לקבל את בקשת הפטור בין מחמת שעל פי פרסומי העוררת באתר האינטרנט שלה, ובפרסומות מטעמה, הנכס היה פעיל בתקופה הרלוונטית לערר, ובין מחמת שהנכס לא היה ריק מתכולה, שכן היו מאוחסנים בו חפצים.

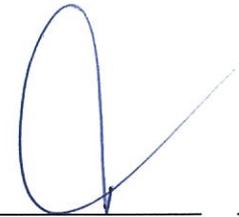
5. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 03.01.19.

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

5391\105ו

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140018885

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

העוררת: גברא פנינה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב רפידיים 20 תל אביב בשטח של 26 מ"ר.

העוררת פנתה למשיב ביום 21.05.18 בבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודה החל מיום 1.5.208, לחילופין ביקשה העוררת לאשר לנכס פטור בגין נכס ריק.

מנהל הארנונה דחה את בקשת העוררת לפטור בגין נכס ריק בטענה כי: **"ברשימותינו נמצא כי לנכס ניתנה הנחת נכס ריק במלואה מ 1.7.2007 ועד ליום 31.12.2007"**

ביחס לבקשה לפטור את הנכס בשל היותו לא ראוי לשימוש השיב מנהל הארנונה: **"בביקורת שערכנו במקום בתאריך 22.5.18 מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה, לפיכך לא ניתן לאשר את הפטור"**

ביום 26.11.2018 בעת הדיון המקדמי שבה העוררת על טענתה כי הנכס אינו ראוי לשימוש והסבירה כי היא ממתינה לפינוי הנכס במסגרת פרויקט פינוי בינוי. התברר כי הנכס עומד במצבו מאז שנת 2007 והעוררת ממתינה להתפתחות בנושא הפינוי והבינוי.

בתום הדיון קיבלנו את ההחלטה הבאה:

"בטרם ניתן החלטה סופית נאפשר לעוררת להציג לנו תמונות עדכניות של מצב הנכס ועל המשיב להגיב לתמונות...."

העוררת הגישה ביום 27.11.2018 קובץ של תמונות המתארות לטענתה את מצב הנכס היום.

המשיב צירף לכתב התשובה את דוח ממצאי הביקורת בנכס מיום 22.5.2018 וביום 9.12.2018 הגיש את תגובתו לתמונות שהגישה עוררת, תגובה בה שב המשיב על טענתו כי מצבו של הנכס אינו מזכה אותו בפטור לנכס לא ראוי לשימוש ועל אף שהוא נחזה להיות מוזנח בתמונות, לא קיימת מניעה פיזית לעשות בו שימוש. בהתאם להחלטתנו מיום 26.11.2018 הועבר ביום 10.12.2018 התיק למתן החלטה סופית בערר.

הנה כי כן מהממצאים שהגישה העוררת, דוח ממצאי הביקורת, תמונות הדירה ודברי העוררת במהלך הדיון בפנינו עולה התמונה כדלקמן:

אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בדירה מוזנחת שלא נעשה בה שימוש יותר מ 8 שנים המחלוקת מתייחסת לשאלה האם מצבו של הנכס מצדיק כי הוא יקבל פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית התומכת בטענתה כי הדירה אינה ראויה לשימוש. היא תיארה את מצב הדירה אשר עומדת ריקה מזה שנים וממתינה להתפתחויות בפרויקט הפינוי

וביננו אך היא לא הניחה תשתית עובדתית המצדיקה קביעה כי הנכס הרוס ולא ניתן לשבת בו או לעשות בו שימוש.

עיון בדו"ח ממצאי הביקורת ותמונות הנכס תומך בהתרשמות זו.

מעיון בממצאי הביקורת, התמונות, דברי העוררת שנשמעו בפנינו והתמונות שהציגה התרשמנו כאמור שמדובר בנכס מוזנח וריק אולם בתקופה נשוא המחלוקת לא היה הנכס במצב בו ניתן להגדירו כנכס שאינו ראוי לשימוש.

העובדה שהעוררת לא פנתה למשיב וביקשה להכיר בנכס זה כנכס שאינו ראוי לשימוש מאז שנת 2007 תומכת במסקנתנו זו.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

אין חולק כאמור כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי הנכס "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס דגן כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם השכל הישר כמו גם עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס כזה בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שהנכס אינו עומד במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לתקופה שבמחלוקת.

אין בהחלטתנו זו בכדי למנוע מהעוררת לשוב ולפנות למשיב אם יחול שינוי במצב הנכס בשנות המס הבאות.

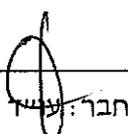
לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

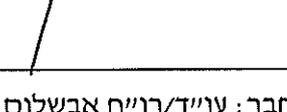
אין צו להוצאות

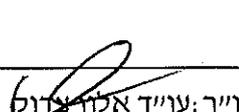
ניתן בהעדר הצדדים היום 7.1.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון אלון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140016902

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

העורר: גולדשטיין זאב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בשני נכסים ברחוב מרכז בעלי מלאכה 6 תל אביב, האחד בשטח של כ 6 מ"ר והשני בשטח של כ 9 מ"ר בגינם הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתו בה ביקש כי הנכסים יהיה פטורים מארנונה בשל מצבם בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

בתשובתו להשגה מיום 27.03.17 דחה מנהל הארנונה את בקשת העורר לפטור והתייחס בתשובתו לשני נכסים, האחד נכס בגינו ביקש העורר פטור בגין נכס ריק והשני נכס בגינו ביקש העורר פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. (אנו מציינים זאת כיוון שבהמשך הדיון טען העורר כי המשיב שגה בהתייחסותו להשגתו ובלבל בין נכס בגינו ביקש פטור על פי סעיף 330 לעומת נכס שלישי בגינו ביקש פטור בגין נכס ריק ואשר לשיטת העורר אינו חלק מהערר שבפנינו).

התיק נקבע לשמיעת הוכחות והעורר הגיש תצהיר מטעמו.

בתצהירו חזר העורר ותיאר את מצבם של הנכסים ואף צירף תמונות. הוא טען כי התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב בכתב התשובה שהגיש המשיב לערר אינם רק של הנכסים נשוא הערר כי אם גם של הנכס השלישי בגינו לא ביקש פטור על פי סעיף 330.

ביום 30.4.2018 נקבע התיק לשמיעת ראיות. המשיב לא התייצב לדיון על אף שזומן כדין והדיון התקיים בהעדר המשיב. העורר נחקר על תצהירו הגיש במסגרת עדותו תמונות של הנכס הרלבנטי אשר לטענתו בגינו לא הגיש המשיב ראיות. התמונות הוגשו וסומנו ע/1.

לבקשת הועדה סימן העורר על גבי מ/1, תרשים המבנה שצורף לתצהיר המשיב, את המבנים נשוא הערר, אשר לטענתו מהווים יחד כ 15 מ"ר ואשר נושאים באותו מספר צריכה בהתאם לרישומי המשיב.

בתום הדיון קבענו כך :

"שמענו היום את העורר בהעדר התייצבות המשיב או עדיו וניתן לקבוע על פניו כי הנכס נשוא הערר עונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות, אך בטרם ניתן החלטתנו הסופית ולפנים משורת הדין נאפשר למשיב להתייחס בכתב, בהיקף שלא יעלה על עמוד אחד עד ליום 14.5.18 לממצאים העובדתיים שנקבעו היום. בהעדר תגובה תינתן החלטה סופית המקבלת את הערר."

המשיב לא הגיב וביום 21.5.2018 ניתנה החלטת הועדה כדלקמן :

"בהתאם להחלטת הועדה מיום 30.4.208 ובהיעדר התייחסות של המשיב מתקבל הערר ללא צו להוצאות".

בעקבות החלטה זו החלה מסכת פניות של המשיב בבקשה לבטל את החלטת הועדה בטענה כי העדר ההתייצבות לדיון או העדר התגובה נבעו מהפסקת עבודתה של אחת מעורכות הדיון אצל

המשיב. לאחר קבלת תגובת העורר החליטה הועדה לבטל החלטתה ולקבוע את התיק לדיון מקדמי נוסף כנגד תשלום הוצאות לעורר.

בדיון הנוסף שנקבע ליום 15.10.2018 שב העורר על עמדתו והוסיף וטען כי הפקח מטעם המשיב צילם את הנכס בגינו לא ביקש פטור על פי סעיף 330. העורר הפנה לתמונות מספר 719-717, 712-715 כתמונות המשקפות את הנכסים בגינם ביקש את הפטור.

ב"כ המשיב הודיעה כי לאחר ששמעה את העורר תביא את העניין לבחינה מחודשת אצל המשיב אולם ביום 2.12.2018 התקבלה הודעת המשיב לפיה: **"לאחר בחינה נוספת שערך המשיב ובהתאם לממצאי הביקורת מיום 13.3.2017 המשיב סבור כי נכס לא מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות למתן פטור מארנונה כנכס לא ראוי לשימוש"**.

בהודעת המשיב לא ניתנה התייחסות לטענת העורר לפיה הדוח מתייחס בחלקו לנכס שאינו רלבנטי לדיון.

המשיב כאמור הגיש את תצהירו של חוקר השומה אבי חנוך אשר ביקר בנכס ביום 13.3.2017 וכתב בממצאי הביקורת בין היתר:

"מדובר בשני מבנים עשויים חלקם פח וחלקם בלוקים, קיימות דלתות, קיימים קירות ישנים, ויטרינה, ישנה תקרה וגג רעוע, קיים ריצוף חלקו מפורק ועליו לוחות עץ..."

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצילם חוקר השומה.

התרשמנו כי כפי שמתואר לעיל חלק מהתמונות אינן תמונות של הנכסים בגינם מבקש העורר פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

התמונות שכן מתייחסות לנכסים נשוא הערר, גם בדוח ממצאי הביקורת, גם בתצהיר העורר וגם התמונות שהוצגו במהלך הדיון (ע/1), מדברות בעד עצמן, ומתארות את שתיאר העורר: נכסים ריקים, הרוסים, מוזנחים, תקרה וגג רעוע, מבנה נוטה על צידו, סדקים ושברים בקירות ובריצוף והזנחה ניכרת.

למעשה על ועדת הערר להכריע האם הנכסים נשוא הערר ניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בהם וזאת בהתאם למבחנים שאומצו בפסיקה לפרשנות הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

התרשמנו מעדות העורר והיא מהימנה בעינינו. התרשמנו מהתמונות ומהעובדה שהמשיב התעלם מהטענה כי לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שאינן רלבנטיות למחלוקת.

במקרה שפנינו, לאור ממצאי הביקורת, התמונות ועדות העורר הגענו למסקנה כי מדובר בנכסים שניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בהם.

על פי מצבם העובדתי הגענו למסקנה כי הנכסים עוברים את המבחנים הסבירים להגדרם כנכסים שאינם ראויים לשימוש.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות:

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

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצוים אנו לבחון האם הנכסים נשוא הערר עומדים בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותם בפטור המבוקש.

כאמור לעיל, בשקלול הראיות שהובאו בפנינו, הפירוט בכתב הערר ודוח ממצאי הביקורת, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל ועל המשיב לתת לעורר פטור על פי סעיף 330 בגין שני הנכסים המסומנים בתרשים המבנה מ/1.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7.1.2019.

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

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



חבר עו"ד גדי טל



חבר : עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר : עו"ד אהרן צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב בשבט תשעט
08.01.2019
מספר ערר : 140018126 / 08:21
מספר ועדה: 11837

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: אורון ישראלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2019.

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

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בשבט תשעט
08.01.2019
מספר ערר : 140018383 / 09:26
מספר ועדה: 11837

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: קאופמן ישעיהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אין מחלוקת בין הצדדים שהנכס הנדון משמש כמחסן. אומנם העורר טוען כי מדובר במחסן "פרטי" ולא עסקי שכן המחסן משמש אותו באופן אישי לחפציו ולא לעסקיו ואולם צו הארנונה אינו מבחין בין מחסן "פרטי" (הצמוד לבית מגורים) לבין מחסן עסקי המשמש את עסקו של אדם. לכך יש להוסיף את העובדה שלא מדובר בענייננו בשטח הטפל לשטח העיקרי בו נעשה שימוש במגורים, אלא ביחידה עצמאית אשר השימוש בה לצורך סיווגה נבחן לגופו – הנכס משמש לאחסנה ולא למגורים. אין רלבנטיות לכך שהעורר משתמש בנכס לשימושו הפרטי שכן שימוש זה אינו הופך את השימוש בנכס לשימוש למגורים. נוסף לכל אלה את העובדה שהעורר אינו מתגורר בסמוך לנכס, אלא בעיר אחרת ולכן לא מדובר בשימוש הטפל לשימוש למגורים.

ייתכן שראוי היה כי בצו הארנונה תעשה אבחנה בין מחסן המשמש לשימוש "פרטי" לבין מחסן המשמש לשימוש עסקי ואולם סעיף 3.3.2 לצו אינו עושה אבחנה כזאת ולכן אנו כבולים ללשונו של הצו.

בנסיבות האמורות אין מנוס, אלא לדחות את הערר.
בהסכמת המשיב אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2019.

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 אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר: 140016972

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר: טל אליהו סימן-טוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא בקומת המרתף ברחוב ראשית חכמה 3 ושטחו הכולל 109.97 מ"ר המחוייב בסוג "שירותים כללי".

בהתאם לתשריט שצורף לדו"ח הביקורת מטעם המשיב והתשריט שהוגש על ידי העורר ביום 29.4.18, הנכס מחולק למספר חלקים: שני חדרים צמודים (לכל אחד כניסה נפרדת) בשטח של כ- 11 מ"ר, חדר נוסף בשטח של כ- 75 מ"ר ("הסטודיו"), ומטבחון (פינת קפה) בשטח של כ- 11 מ"ר.

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 26.3.2017 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק (נספח א' לסיכומי המשיב).

ביום 26.4.2017 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר"). העורר כינה את הערר בטעות "השגה". עוד יש לציין כי הערר הוגש בידי אחיו של המחזיק הרשום בנכס- מר אריה סימן טוב.

ביום 15.5.2017 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 26.9.2017 נערך דיון בפני ועדת הערר בסימומו הסכים המשיב לשקול פעם נוספת את עמדתו בעניין חיוב העורר וביום 18.10.2017 הודיע המשיב לועדה כי אין שינוי מעמדתו המקורית בעניין סיווג הנכס.

ביום 14.11.2017 הגיש המחזיק הרשום, מר טל סימן טוב, תצהיר ("תצהיר טל") וביום 18.12.2017 הגיש המשיב תצהירים מטעמו ("דו"ח החוקר").

ביום 23.4.2018 נערך בתיק דיון הוכחות במהלכו הגיש אחיו של טל, אריה סימן טוב, תצהיר ("תצהיר אריה"). בדיון נחקרו טל ואריה על תצהיריהם.

ביום 29.4.2018 הגיש אריה לבקשת הועדה תשריט ותמונות של הנכס ("תשריט העורר").

ביום 12.7.2018 הגיש אריה נייר מסכם מטעמו וביום 12.8.2018 הגיש המשיב סיכומים ("סיכומי המשיב").

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא האם הנכס שבנדון עונה, כולו או חלקו, להגדרה אשר בסעיף 3.3.18 לצו הארנונה שנוסחו:

חדר עבודה של אמן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט (סמל 896)

חדר עבודה של אמן יחויב לפי טבלת התעריפים בסעיף זה בהתקיים כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

1. האמן עוסק בתחום הציור, הפיסול, הצילום, וידאו ארט בלבד.
2. המקום משמש את האמן בלבד בעבודתו.
3. עבודת האמן הינה עצמאית שוטפת ויום יומית.
4. יצירותיו אינן מהוות אמנות שימושית.
5. יצירותיו אינן מוכוונות או מוזמנות על ידי לקוח מסוים.
6. המקום אינו משמש לתצוגה, הודאת אומנות, מכירה או שימוש מסחרי כלשהוא.

יצויין כי לשאלת הועדה במסגרת דיון ההוכחות השיב המשיב כי ניתן לפצל את הנכס לשני נכסים נפרדים ועל כן יש מקום לבחון האם רק חלק מן הנכס עונה להגדרה שבסעיף 3.3.18 לצו.

טענות העורר

במסגרת הערר טען העורר כי כ- 82 מ"ר מהשטח ("הסטודיו") משמש אותו לצילום אומנותי ואילו ביתרת השטח (28 מ"ר) משמש למטרה מסחרית: הקלטה ועריכת וידאו.

המקום מחולק בצורה ברורה שניתן להבחין בנקל בין השטח "האמנותי" לשטח "המסחרי".

בנכס עושים שימוש העורר (אריה) ואחיו (טל)- כל אחד בחלק אחר של הנכס (אריה עושה שימוש בסטודיו ואחיו טל עושה שימוש בחלק המסחרי).

הנכס נמצא בקומת מרתף ואין שילוט מבחוץ המזמין לקוחות פנימה. אין מכירה של מוצרי מדף.

טענות המשיב

לטענת המשיב אין לסווג את הנכס בסווג של "סטודיו" שכן מן הביקורת שנערכה בנכס עולה שבמקום מתקיימת גם פעילות מסחרית ואילו כוונת הסעיף היא שהאמן לא יעסוק בכל פעילות אחרת לבד מאומנותו.

מבלי לגרוע מכך לא ניתן לסווג את הנכס כסטודיו שכן מי שעושה שימוש בחלק מן הסטודיו כסטודיו לצילומי עירום היא דווקא אחיו של העורר (אריה) ולא העורר. במילים אחרות: מי שנרשם כמחזיק הנכס הוא אינו "האמן".

בנוסף מפנה המשיב לאתר האינטנט של העורר אשר בו מתאר עצמו העורר כצלם אופנה המבצע עבודות מוזמנות עבור לקוחות שונים (נספח א' לסיכומי המשיב) וכן לצילומים ותמונות מעמוד הפייסבוק והאינסטגרם של העורר מהם ניתן ללמוד, לטענת המשיב, שהעורר עושה שימוש בנכס גם (אם לא רק) כסטודיו לצילומי אירועים.

דיון והכרעה

כאמור לעיל, הסוגיה שבמחלוקת היא יש לסווג את הנכס שבנדון תחת סיווג של יחדר עבודה של אמן בתחום ציור, פיסול, צילום, וידאו ארט". על מנת להכריע בכך יש לבחון האם העורר עמד בנטל המוטל עליו להוכיח שמתקיימים כל התנאים המצטברים המפורטים בסווג.

לאחר בחינת כלל הראיות שהוצגו בפני הועדה מזה ומזה, ובכלל זה עדותם של העורר אריה ואחיו טל, מצאנו כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי מתקיימים בסטודיו כל התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 18.3.3 לצו. נבאר להלן את מסקנתו.

קיימת הפרדה פיסית בין הסטודיו לשטח "המסחרי"

במסגרת ההשגה טען אריה שהנכס מוחזק עם אחיו בצוותא וכי החלק המשמש כסטודיו לאומנות מופרד באופן **פיסי** מן החלק המשמש את טל לשימוש מסחרי. הראיות שהוצגו לוועדה תומכות בטענה זו:

שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר הוא 109.97 מ"ר. מהתשריט שהגיש אריה ומדו"ח הביקורת שהגיש המשיב עולה שהנכס מחולק למספר חלקים: שני חדרים צמודים (בשטח כולך של 15 מ"ר כל אחד על פי דו"ח הביקורת) סטודיו (בשטח של 70 מ"ר על פי דו"ח הביקורת) ("הסטודיו"), פינת קפה (10 מ"ר) ומסדרון.

הן בתשריט והן בדוח הביקורת מסומנות דלתות הכניסה לחדרים ומהן עולה כי לסטודיו דלת מן המסדרון ומפינת הקפה ואילו לשני החדרים דלתות נפרדות מן המסדרון. כלומר, קיימת הפרדה בין החדרים לסטודיו באופן שביניהם מפרידים פינת הקפה והמסדרון. גם החוקר מציין בתצהירו במפורש כי "**הסטודיו מופרד ומתוחם בדלתות מפרידות**". עובדה זו מוצגת גם בצילומים שצרך אריה לתשריט.

אין איפה מחלוקת, שהסטודיו והמשרדים הנם פיסית נפרדים זה מזה ובעלי כניסות נפרדות.

המשיב טוען בסיכומיו, שעל פי הודאתם עושים **שני האחים** שימוש בסטודיו לצרכיהם השונים. המשיב מתבסס בכך על מה שנרשם מפיו של אריה בדו"ח הביקורת (סעיף 4), אלא שהעדויות הישירות של טל ואריה העידו אחרת. גם בתצהירו וגם בעדותו בפני הועדה לא נשמעה מפי טל הטענה שהוא עושה שימוש בסטודיו אלא במשרדים בלבד. בנוסף אריה הצהיר והעיד בפני הועדה כי הוא בלבד עושה שימוש בסטודיו לצרכיו, ועדות זו לא נסתרה בראיה אחרת. אין לקבל את טענת המשיב שהעובדה ששני האחים עושים שימוש "בנכס" חוסמת את העורר מלטעון שיש "הפרדה" בשימוש שכן הוכח שניתן להפריד בשימושים וכי בפועל מתבצעת הפרדה שכזאת.

כאמור לעיל, המשיב אישר לשאלת הועדה שקיימת אפשרות **לפצל** את הנכס לשימושים שונים באופן שהסטודיו והמשרדים ייחשבו כנכס נפרד לצרכי חיוב בארנונה ונוכח אישור זה בכוונתנו לבחון את השימושים בשני חלקי הנכס- הסטודיו מזה והמשרדים מזה.

טיב השימוש בסטודיו ובמשרדים

בעדותו בפני הוועדה, הן בקדם המשפט והן במסגרת דיון ההוכחות, העיד אריה כי עיסוקו הראשי הוא כבאי ואילו כעיסוק משני, כתחביב, הוא משמש בסטודיו לצורך צילומי עירום כפעמיים בשבוע. כאשר אינו מגיע לסטודיו הסטודיו ריק. את התמונות מציג אריה לטענתו באינסטגרם ובפייסבוק ולא בנכס.

תמיכה לעדויות אלו ניתן למצא בדו"ח הביקורת שם מציין החוקר שבסטודיו (החדר המסומן בורוד) ישנה תאורה לצילום, מצלמות, עדשות, מסכי רקע, פינת איפור ופינת הלבשה. לא צויין בדו"ח שבסטודיו מוצגים צילומים כלשהם לתצוגה ו/או מכירה.

בנוסף לעדויות אלו, מציין החוקר בדו"ח כי לדבריו של אריה הוא צלם אומנותי ואילו אחיו עורך וידאו ארט. עוד נכתב מפיו של אריה, שהוא עוסק בעירום אומנותי כ- 10 שנים ומציג את עבודותיו בפרומים וגלריות סגורים. בנכס אין תצוגה או מכירה של צילומי העירום.

מפיו של אריה נכתב עוד בדו"ח החוקר כי טל הוא צלם אירועים וחתונות וכן צלם סטילס ואת הפגישות מקיים אחיו במשרדים. טענה זו נתמכת בתצהירו של טל המאשר כי הוא מקיים במשרדים פגישות אישיות עם לקוחותיו להבדיל מאריה שעושה שמוש בסטודיו לצילום אומנותי בלבד.

במסגרת סיכומיו חזר אריה על שנאמר על ידו לעיל: אריה הוא כבאי העובד במשמרות ואת זמנו הפנוי הוא מבלה בסטודיו בצילום אומנותי. הצילומים מועלים על ידו לאינטרנט.

אין בידנו לקבל את טענת המשיב, שלמשיב לא היתה הזדמנות לבחון את טענת העורר שצילומיו מוצגים רק באינטרנט וכי אין בהם שימוש מסחרי במסגרת הסטודיו (סעיף 13 ואילך לסיכומי המשיב). בניגוד לטענת המשיב על כי טענת העורר הופיעה לראשונה רק בסיכומיו, הטענה נאמרה על ידי אריה בדיון הראשון בועדה (26.9.17) עוד קודם להגשת תצהירי עדות ראשית ומשכך היתה למשיב הזדמנות להציג ראיות בנוגע לכך כמו גם לחקור את אריה במועד ההוכחות בעניינים אלו. המשיב בחר שלא לעשות כן, מטעמיו שלו. בהתאמה לכך, לא ניתן לקבל כראיות את נספחים ב"ד' לסיכומי המשיב, שלא הוצגו במסגרת תצהיר המשיב וממילא לעורר לא היתה כל הזדמנות להגיב להן ו/או לסתורן. על כן אנו מורים על **מחיקתן מסיכומי המשיב**.

בחינת השימוש בסטודיו בלבד מעלה איפה, כי השימוש בו על ידי אריה תואם **חלק** מן התנאים המצטברים שנקבעו בסעיף 3.3.18 לצו: הסטודיו משמש את אריה בתחום הצילום והוא משמש רק לצורך כך ולא לשימושים נוספים (תנאי 1), הסטודיו משמש את אריה בלבד ולא את אחיו ואף הוסבר כי הוא נעול כאשר אריה אינו בסטודיו (תנאי 2), לא מדובר באומנות שימושית שכן הצילומים אינם משמשים לקוחות (תנאי 4) והסטודיו אינו משמש למכירה ו/או תצוגה של יצירות האומנות של אריה (תנאי 5).

למרות כל האמור לעיל, העדויות והמסמכים מעידים על כך שהשימוש בסטודיו **אינו עומד** בתנאי 3 לסעיף 3.3.18, המדבר על פעילות "שוטפת ויומיומית" של האמן בסטודיו. אריה העיד שהוא אינו עושה שימוש בנכס מדי יום אלא כפעמיים בשבוע. בנייר המסכם שהגיש אריה הסביר אריה כי בתור כבאי הוא נדרש לתת 10 משמרות של 24 שעות. בהתחשב בכך שבחודש יש 22 ימי עבודה (בממוצע) הרי שלפחות חצי מהחודש אריה לא עושה ולא יכול לעשות כל שימוש בסטודיו. גם אם נניח שכל דקה מזמנו הפנוי מבלה אריה בסטודיו (הנחה מרחיקת לכת) ברור **שאינו מדובר** בפעילות "שוטפת ויומיומית" כפי שקובע הצו.

מסקנה זו מתחייבת גם אם נלך לפרשנות המקלה (התכליתית) של הצו כמצוות בית המשפט עמ"נ (מינהליים ת"א) 61534-01-12 *מדינת בינרט נ' מנהל הארנונה -עיריית תל אביב* (פורסם בנבו, 29.01.2013) אשר קבע שיש לפרש את לשון תנאי 3 באופן שהשימוש בסטודיו על ידי האמן צריך להיות **קבוע** שכן אין זה המקרה שלפנינו.

המשיב טוען בסיכומיו כי יש לדחות את הערר שכן העורר אינו המחזיק הרשום בנכס. אין אנו מקבלים טענה זו כנימוק לדחיית הערר. טל ואריה העידו כי הם מחזיקים בנכס במשותף והעובדה מי מהם נרשם כמחזיק איננה מעלה ו/או מורידה לעניין בחינת טיב השימושים בנכס, ובפרט כאשר כאמור קיימת אפשרות לפצל את הנכס לשני שימושים שונים.

המשיב טוען לבסוף בסיכומיו, ובצדק, כי המטרה העומדת בבסיס סעיף 3.3.18 לצו היא להעניק לאומנים העוסקים אך ורק באומנותם הקלה בנטל מס הארנונה על מנת לעודד אותם ליצור ולהקל עליהם, ואילו הסעיף אינו חל "על נכס שנעשית בו פעילות אחרת". אלמלא הגענו למסקנה שניתן לפצל את השימוש לשני חלקים נפרדים הרי שהצדק היה עם המשיב. משעה שהמשיב אישר כי ניתן לפצל את הנכס לשימושים שונים (ומכאן לסיווגים שונים) והואיל והשתכנענו כי בפועל קיימת הפרדה בין סוג השימוש בסטודיו להבדיל מן השימוש במשרדים, אין שאין מניעה **עקרונית** לקבוע שהשימוש בסטודיו בלבד (להבדיל מכלל הנכס) עונה להגדרה שבסעיף 3.3.18 ולסווגו **כייחוד עבודה של אמן**.

אלא, וכפי שפורט בהרחבה לעיל, השימוש בסטודיו אינו עונה לכל התנאים **המצטברים** של סעיף 18.3.3 לצו שכן גם העורר מודה **שלא** מתבצעת בו פעילות קבועה ויומיומית. משכך, אין לנו אלא לדחות את הערר.

סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.

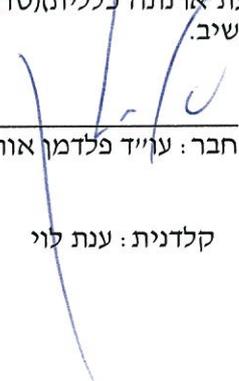
אין צו להוצאות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.1.2019.

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 פלדמן אוהד


חבר: די"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד דוית פרנץ

קלדנית: ענת לוי

ערר: 140018175

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר: רמי אלקלעי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב קיבוץ גלויות 34 ושטחו הוא 69 מ"ר.

ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 10.11.17 השיב המשיב להשגת העורר שהעתקה אינו מצוי בתיק.

ביום 26.12.17 הגיש העורר ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר").

ביום 9.4.18 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 1.5.18 נערך דיון בפני ועדת הערר בסיומו הסכים המשיב לשקול פעם נוספת את עמדתו בעניין חיוב העורר וביום 21.05.2017 הודיע המשיב לועדה כי אין שינוי מעמדתו המקורית.

ביום 24.5.18 הגיש העורר תצהיר קצר מטעמו ("תצהיר העורר") וביום 17.7.18 הגיש המשיב תצהיר של מר טל תנעמי המשמש כרכז חיובים במשיב ("תצהיר הרכז").

ביום 4.9.18 התקיים דיון הוכחות בו נחקרו העורר והמצהיר מטעם המשיב.

ביום 5.9.18 הגיש העורר מסמכים נוספים ("הפסיקתאות").

ביום 12.11.18 הגיש המשיב סיכומים ("סיכומי המשיב").

הסוגיה הטעונה הכרעה

הסוגיה העומדת להכרעתנו היא מי הגורם שעל המשיב לרשום במחזיק בנכס בתקופה שמיום 25.7.17 ועד ליום 2.10.17 (להלן: "תקופת המחלוקת").

טענת העורר

לטענת העורר, שהינו הבעלים של הנכס, על המשיב לרשום כמחזיק את מר משה סבת (להלן: "השוכר"), שהחזיק בנכס עד ליום 2.10.17 מכח הסכם שכירות שנחתם בינו לבין העורר.

במסגרת ההשגה טען העורר כי רק ביום 2.10.17 פונה השוכר מן הנכס בצו של בית משפט במסגרת הליך משפטי שהתקיים בין העורר לשוכר בבית משפט השלום בתל-אביב. להוכחת טענה זו הגיש העורר מספר מסמכים:

1. פסק דין ופסיקתא מיום 25.7.17 הקובע שעל הנתבע, משה סבה, לפנות לאלתר את נכס המקרקעין המצוי בקומה ראשונה, יחידה 204 בבניין ברחוב קיבוץ גלויות 34 בתל-אביב (להלן **"פסק הדין"**).

2. צו פינוי של החייב (השוכר) באמצעות לשכת הוצאה לפועל שהוצא ביום 1.10.17 בנוגע לנכס ברחוב קיבוץ גלויות 34 (להלן: **"צו הפינוי"**).

בנוסף, העורר העיד בפני הועדה כי:

1. לא ידע כי השוכר פנה למשיב וביקש להחליף מחזיקים ביום 27.8.17. עובדה זו נודעה לו בדיעבד.

2. ניהל הליך משפטי למול השוכר שכן האחרון סרב לפנות את הנכס וכי הפינוי התבצע כשלושה חודשים לאחר קבלת פסק הדין.

3. היה נוכח במועד שבו בוצע הפינוי (2.10.17) והשוכר פונה בכח בנוכחות שלושה שוטרים.

טענת המשיב

לטענת המשיב, המחזיק בנכס בתקופת המחלוקת הוא העורר.

בהתאם לתצהיר הרכז, ביום 27.8.17 פנה השוכר למשיב על גבי טופס שצורף כנספח אי לתצהיר הרכז והודיע על חדילה מחזקה בנכס מיום 25.8.17. לאור הודעתו הנייל של השוכר נרשם העורר כמחזיק החל מיום 28.8.17 שכן הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס כבעליו.

לטענת המשיב, החלפת המחזיקים נעשתה על פי דין ובהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות אשר קובע כך במפורש. המשיב מוסיף וטוען, שהטעם העומד בבסיס סעיף 325 לפקודה הנייל הוא שלא להכביד על הרשות ולא לחייבה לבדוק מי הוא המחזיק בפועל בנכס ובתוך כך פטורה העירייה מלהכריע בסכסוכי בעלים ושוכרים ביחס לזהות המחזיק.

דין והכרעה

כאמור, הסוגיה שעלינו להכריע בה היא מי הוא הוגרם שיש לרשמו כמחזיק בנכס בתקופת המחלוקת: העורר (בעל הנכס) או השוכר ששלח למשיב הודעה על חדילה מהחזקה.

החובה בתשלום ארנונה לרשות המקומית בגין נכס חלה על המחזיק בנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולרבות שוכר (סעיף 1 לפקודת העיריות). הפקודה מסדירה בסעיף 325 את השינוי ברישום המחזיקים. השוכר או המחזיק העוזב את הנכס ומבקש לפטור את עצמו מחיובי הארנונה, נדרש למסור הודעה בכתב לעירייה בדבר חילופי הבעלות או החזקה, ומעת שעשה כן, אין הוא חייב בארנונה.

אין חולק כי סעיף 325 לפקודה נועד להקל על הרשות לגבות מסי ארנונה מבלי שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה (בר"מ 1962/06 שלמה כהן נ. מחלקת הארנונה בעריית חיפה (פורסם בנבו)); בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה (21/11/2006) [פורסם בנבו]; בעמ"נ (מינהליים ת"א) 2053-10-10 מירב אלפנדרי פלקון נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו, 26.09.2011).

בצד סעיף 325 לפקודה, מאפשר סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 לנישום, להגיש השגה בטענה "אינני מחזיק".

לגישת המשיב, כפי באה לידי ביטוי בסיכומי המשיב, סעיף 325 לפקודה מהווה חסם מוחלט מפני העורר לטעון שעל המשיב לבצע בדיקה ו/או חקירה נוספת מעבר להודעת המחזיק.

גישה גורפת זו לא נתקבלה על ידי בית המשפט בקובעו שאינה סבירה. כך, בעניין עמ"נ (מינהליים ת"א) 10269-09-16 **אור נחמיה סחר בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו** (פורסם בנבו, 22.08.2017) פנה השוכר של הנכס לעירייה, כחודשיים לאחר תחילת השכירות, והודיע כי אינו מחזיק במושכר. העירייה פעלה בהתאם להודעה, מחקה את שם השוכר כמחזיק במושכר ורשמה את המערערות, בעלות הנכס כמחזיקות. המערערות הודיעו למשיב שחווה השכירות תקף וכי השוכר עדיין מחזיק במושכר ואולם מנהל הארנונה הודיע בתגובתו שהעירייה אינה צד לסכסוכים ומחלוקות בין הטוענים לזכויות בנכס ולכן אין באפשרותה להיענות לבקשת המערערות. בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת המערערות בקובעו שגישת העירייה איננה סבירה שכן משמעותה היא שהחלטת הועדה ידועה ומוכתבת מראש:

"לטעמי אין מקום לגישה זו המיישמת אך ורק את פקודת העיריות והופכת את זכות ההשגה והגשת ערר לפלסטר. יש לפרש וליישם את הדין באופן שייצור הרמוניה חקיקתית המיישבת בין פקודת העיריות וחוק הערר, פרוש אשר עדיף על זה הגורס כי האחד גובר על השני ומעקר את משמעותו ותכליתו. יש לקבוע לפיכך, כי ככל ולא מוגשת השגה רשאי מנהל הארנונה לקבל את הודעת החדילה בהתאם להוראות סעיפים 325-326 לפקודת העיריות. אולם **שעה שמוגשת השגה בטענת "אינני מחזיק" על מנהל הארנונה לפעול בגדרי סמכותו ולברר את הטענה בהשגה ולו ברמה עובדתית פשוטה ולקבוע מי הוא המחזיק בנכס**"

הוא הדין בענייננו. כל שנדרש הוא בדיקה עובדתית פשוטה. אין מדובר בטענת זיוף או טענת אחרות המצריכות הכרעה של בית משפט מוסמך. המערערות כופרות בגדרה של ההשגה בהודעת החדילה של השוכר, מר משה דהליאון, בטענה כי הוא מחזיק בנכס בפועל בהתאם לחוזה השכירות. במקרה זה שומה היה על מנהל הארנונה לבצע ברור עובדתי פשוט בהתאם לסמכותו ולא נעשה, אף לא ניסיון קל, לבצע בירור עובדתי שכזה. מנהל הארנונה פטר את עצמו בנימוק: "**העירייה אינה צד לסכסוכים ומחלוקות בין הטוענים לזכויות בנכס. לאור האמור לעיל, אין באפשרותנו להיענות לבקשתך לרישום הנכס הגדון על שם משה דהליאון מיום 10.8.2014**". זאת אין לקבל.

הנה כי כן, בית המשפט קובע, שבסמכות מנהל הארנונה לדון בטענת "אינני מחזיק" עת מדובר בבירור עובדתי פשוט. על מנת לדייק בהצגת ההלכה בעניין זה נוסף ונציין, כי בית המשפט הבהיר שטענת ל"זיוף" הסכם שכירות (מצד הבעלים או השוכר) למשל אינה מסוג הטענות שעל ועדת הערר לברר (ראה עמ"נ (מינהליים ת"א) 18996-06-17 הבניין ברחוב שונצינו 17 בע"מ נ' ד.ש. עוז ייזום והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 07.01.2018).

לדעת הועדה המקרה שלפנינו נופל בגדר המקרים שבסמכות הועדה להכריע בהם שכן מדובר בבירור עובדתי פשוט.

העובדות העולות מן המסמכים הן, שלמרות שהשוכר הודיע למשיב על חדילה מהחזקה בנכס ביום 27.8.17, הרי שניתן כנגדו פסק דין לפינוי הנכס ביום 25.7.17 והפינוי בוצע בפועל בצו של הוצאה לפועל מיום 1.10.17. צו הפינוי כולל באופן ברור את שמות הצדדים להליך זה (העורר כזוכה והשוכר כחייב) וכן כתובת הנכס בצו הפינוי זהה לזו של הנכס שבנדון, ומשכך לא יכולה להיות מחלוקת כי צו הפינוי מתייחס לשוכר ולנכס שלפנינו.

מן הצו עולה כי הפינוי בוצע ביום 2.10.17 בשעה 8:30 (ראה חתימת המוציא לפועל בעמי השני לצו). בדוח מצויין כי השוכר סרב בתחילה לקחת את הציוד כי לא היה לו היכן לאחסנו. ככל שניתן להבין מן הדו"ח, על השוטרים היה לפנות את השוכר בכח שכן ניסה להתפרע. עוד נכתב בדו"ח כי השוטרים שבו לדירה לאחר כמה שעות (בשעה 14:00), התעמתו שוב עם השוכר ולקחו אותו לטיפול. העורר העיד כי הוא נכח בזמן הפינוי ואישר בעדותו שהפינוי נעשה בכח.

פסק הדין, צו הפינוי ועדותו של העורר בפני הועדה מוכיחים איפה מעל לכל ספק את טענת העורר שבינו לבין השוכר נתגלעה מחלוקת בשאלת פינוי הנכס עובדה שהביאה את העורר להגיש תביעת פינוי כנגד השוכר. תביעת הפינוי הסתיימה בפסק דין לפינוי אשר בוצע הלכה למעשה ביום 2.10.17 באמצעות לשכת ההוצאה לפועל ושוטרים שנשלחו למקום וזהו המועד שבו הנכס עבר לחזקת העורר. במילים אחרות: מן המסמכים שהציג העורר עולה בבירור שהעורר לא החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת.

טוען המשיב בסיכומיו כי מצו הפינוי לא ניתן להבין מתי בוצע הפינוי. טענה זו אין לקבל כמפורט לעיל וכעולה מצו הפינוי. העובדה שהעורר לא הגיש לועדה העתק מכתב התביעה שהוגש כנגד השוכר איננה מעלה או מורידה שכן ממילא אין בסמכות העירייה לכנס לנבכי ופרטי הסכסוך שבין הצדדים, שאינם רלוונטים לצורך הכרעה בשאלת המחזיק. לדעתנו אין לייחס חשיבות לעובדה שהשוכר ציין בהודעת החדילה מספר יחידה 203 במקום 204. כעולה מן העובדות שהוצגו לפנינו, הודעת השוכר אינה תואמת המצב בשטח, בלשון המעטה, וכזאת ממילא אין להסתמך על האמור בה כ"כזה ראה וקדש".

לסיכום:

עמדת המשיב ולפיה המשיב פטור מכל חובה לברר את מחלוקות בין מחזיקים הינה גורפת מדי ואינה חלה במקרה שבו הבירור המשפטי פשוט, כבעניינו. הבירור העובדתי במקרה זה מעלה כי השוכר המשיך להחזיק בנכס עד ליום 2.10.17 ורק אז פונה בכח.

לאור זאת יש לקבל את הערר ולקבוע כי בתקופה שבין 28.7.17 ועד 1.10.17 החזיק בנכס השוכר, מר משה סבח, ואילו הנכס עבר לחזקת העורר רק ביום 2.10.17.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.1.2019.

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 פלדמן אוהד

חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ב בשבט תשעט
08.01.2019
מספר ערר : 140018681 / 14:12
מספר ועדה : 11837

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר: יוחה פז אברהם

- נ ג ד -

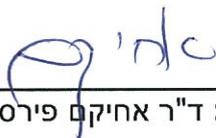
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

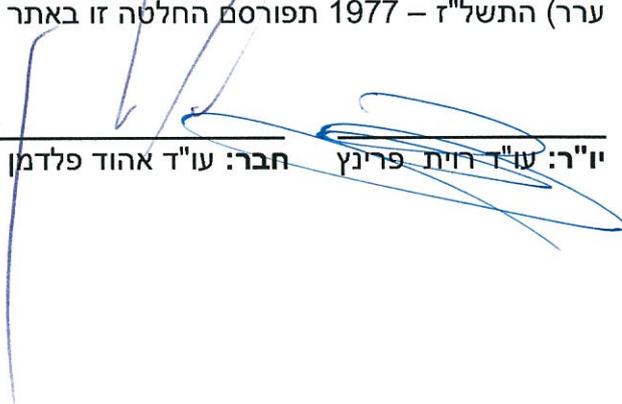
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.01.2019.

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: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

תאריך : ג בשבט תשעט
09.01.2019
מספר ערר : 140017892 / 10:26
מספר ועדה: 11838

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פלאו שגיב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

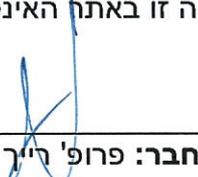
החלטה

אנו מברכים את הצדדים על שהגיעו להסכמות בתיק ונותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.01.2019.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: ביטון יצחק ואח'
אברהם רובינשטיין ושות'

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. לפי רישומי המשיב העוררים מחזיקים בנכס מספר 2000161060 ח-ן לקוח 10757617 בכתובת דרך מנחם בגין 37 תל-אביב-יפו בשטח של 284 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בתעריף המזערי.
2. בדיון בפנינו בתאריך 12.4.2018 בנוכחות עוה"ד ב"כ הצדדים, ניתנה החלטה לפיה על העוררים להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 45 יום, והמשיב תוך 30 יום לאחר קבלת תצהירי העוררים.
3. ב"כ העוררים לא המציא ראיותיו כפי שקבענו בדיון מיום 12.4.2018.
4. בתאריך 28.5.2018 הוגשה בקשה מטעם העוררת להארכת מועד להגשת תצהירים מטעמה. הבקשה הוגשה בהסכמה וניתנה החלטת הוועדה להאריך מועד ב- 30 יום נוספים.
5. בתאריך 27.6.2018 הוגשה בקשה נוספת להארכת מועד להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת. ניתנה אורכה ב- 30 יום נוספים.
6. לצערנו העוררת לא המציאה תצהירי עדות ראשית למרות האורכות שניתנו לה. כך גם לא הוגשה בפנינו כל הצעת פשרה, כפי שטענה העוררת: "הצעת הפשרה מצויה בימים אלה בבחינת הגורמים הרלוונטים אצל הצדדים."
7. כפי שנכתב בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה ביום 28.3.2018 המשיב העניק לנכס נשוא הערר פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות החל מתאריך 18.11.2014 ועד ליום 17.11.2017 לתקופה בת 3 שנים.
8. משחלפה תקופת הפטור הראשונה הקבועה בסעיף 330 (1) לפקודה, מחויב הנכס בארנונה החל מיום 18.11.2017 ולמשך תקופה בת 5 שנים בתעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, ובהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות

המקומיות), התשס"ז- 2007 כאמור בתשובות מנהלת המחלקה אצל המשיב (גב' תמי לוי) מהתאריכים 7.11.2017 ו- 30.11.2017.

9. העוררים לא המציאו כל ראיה, שיש לחייב את הנכס נשוא הערר בסיווג אחר לקביעת המשיב, קרי לשיטתם הסיווג המזערי יהא בשיעור הקבוע בתקנות לסיווג של תעשייה ומלאכה.

10. ב"כ העוררים לא חלק בעררו כי לא חל שום שינוי במצבו הפיזי של הנכס וביקש המשך נתינת פטור לנכס כלא ראוי. נפנה לאמור בסעיף 14 לכתב הערר שהוגש לוועדה. טענתו החלופית הייתה שיש לסווג את הנכס בשיעור המזערי של תעשייה ומלאכה ולא לפי תעריף מזערי של מסחר-כהחלטת המשיב.

11. כאמור, העוררים לא המציאו כל ראיה שיש בה כדי לבטל את סיווגו של המשיב.

12. בנוסף עומדת למשיב חזקת התקינות והעוררים לא טענו או שכנעו אותנו גם לא בטיעונים שפורטו בערר מטעמם כי נפל פגם במעשה הרשות. טענת ב"כ המשיב בסעיף 31 לכתב התשובה לערר מקובלת עלינו.

13. נראה כי העוררים לא מצאו עניין בעררים שכן ניתנה להם האפשרות לבסס טענותיהם בעדויות ולא לטעון כטענה סתמית לא מבוססת שהמשיב טעה.

14. נכון למועד כתיבת החלטתנו כאן לא באה כל תגובה מצד העוררים, או מי מטעמם, ולמצער אף לא הוגש כל מסמך המעיד כי הושגה פשרה בין הצדדים.

15. לגופו של עניין נראה מתוך כתב התשובה לערר מטעם המשיב כי הנכסים מחויבים בהתאם להוראת סעיף 330 (2) לפקודת העיריות (נוסח חדש) ומסווגים על פי התעריף המזערי הקבוע ל"משרדים שירותים ומסחר" – בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס.

סוף דבר.

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 10 בינואר 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

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

תאריך : ד בשבט תשעט
10.01.2019
מספר ערר : 140018211 / 09:57
140018338
מספר ועדה: 11839

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אוונטר טכנולוגיות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

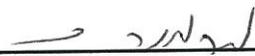
החלטה

כמבוקש ניתנת בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.
כך שהעוררת תחויב ב- 40% בסיווג בית תוכנה מיום 1/8/17 ועד ליום 1/9/18.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.01.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררים: דן גינר, עו"ד
גרא – גסנר, עורכי דין

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. הצדדים חלוקים בשאלה היחידה שנתרה להכרעה בפנינו, האם יש מקום לחייב בהוצאות את המשיב, בניהול תיק זה.
2. אין מחלוקת כי במועד בו הוגש הערר על ידי העוררים בתאריך 3.8.2017 לא ניתנו פסקי דין ששפכו אור על הסוגיה בדבר חיוב חדרי שירותים קומתיים במשרדים. פסק הדין בפרשת צפורן וישראלי ניתן ביום 25.12.2017 [עמ"ן 56033-02-17 ועמ"ן 30605-05-17]. פס"ד של בית המשפט העליון בפרשת שחף טקס ואספרסו קלאב [עע"מ 9962/16 ועע"מ 9965/16] ניתן ביום 4.10.2018.
3. מצאנו להדגיש את האמור בסעיף 25 לפס"ד בפרשת צפורן, [עמ"ן 56033-02-17]:
"בהקשר זה ולאור האמור לעיל, גם מקובלת עלי החלטת ועדת הערר כי אילו היו מובאות ראיות לכך שמי מהמשיבים עושה שימוש ייחודי בחדרי הנוחיות, ייתכן שהחלטה הייתה שונה. כך גם ייתכן כי אילו דרישות החוק היו מחייבות את המשיבים להחזיק חדרי נוחיות בצמוד למשרדם, ניתן היה לראות בכך אינדיקציה הקושרת את השטח לנכסי המשיבים, אולם אין מקום לקבוע מסמרות בענייננו, כיוון שהתקנות אליהן הפנה המערער אינן רלוונטיות למשרדי המשיבים".
4. כך מצאנו לציין את דברי כב' השופט מינץ בפרשת שחף טקס, בסעיף 18 שם כך:
"אכן, יש ממש בטענת המערערות כי סוגיית סיווגם של שטחי השירותים המשותפים הוכרעה פעמים רבות על ידי ועדת הערר, וכי עד לקבלת הודעת העירייה לאתר מתן פסק הדין בעניין צפורן, לא היה בהליכי ההשגה והערר כדי להביא להפסקת הגבייה על ידי העירייה שלא כהלכה. אין לכחד, "אשר יגורתי בא ליי". החשש שהביעה השופטת ד' ברק-ארוז בעניין אספיאדה כי חסימת הדרך בפני הגשת תובענה ייצוגית תאפשר לרשויות המקומיות לנקוט בגישה של "הפרד ומשול", ללא הכרעה עקרונית, או תמור מכך, תאפשר לרשויות המקומיות "להתעלם" מהכרעה עקרונית כאמור בנימוקים שונים, התממשה".

5. כבי הנשיאה א. חיות הוסיפה בפרשת שחף טקס כך:

"בסוגיה נושא ההליך דנן אישרה בפנינו באת כוח המשיבה ברוב הגינותה כי לאורך שנים המשיבה לא יישמה באופן רוחבי את שנקבע בפסק הדין שניתן בעמ"נ (ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (10.9.2009) (להלן: עניין שרגא), והמשיכה לחייב נישומים בחיובים הנוגדים את האמור בו. בנסיבות אלו, אלמלא פסק הדין שניתן לאחרונה בעמ"נ (ת"א) 5603-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו נ' עזבון המנוחה חנה ציפורן (25.12.2017) ואלמלא הצהרתה של בא כוח המשיבה שלא נסתרה כי מיום שניתן פסק דין זה היא נוהגת לפיו לגבי כל הנישומים הרלבנטיים (למעט אלה אשר לגביהם יש בידה נתונים עובדתיים קונקרטיים המצדיקים לנהוג אחרת), הייתי שוקלת שמא התנהלותה של המשיבה בהתעלמה מפסק הדין בעניין שרגא מצדיקה לראות בענייננו מקרה חריג שיש ליתן בו אישור לניהול תובענה ייצוגית. אך משעניין זה בא עתה על תיקונו אני מצטרפת, כאמור, לתוצאה שאליה הגיע חברי ואסתפק, כהצעת חברי, בהטלת הוצאות על המשיבה אף שהערעורים נדחים".

6. העוררים בפנינו טוענים כי יש לראות בפסיקת ההוצאות בפרשת שחף טקס, 30,000 ₪ לכל אחד מהמערערים שם, אינדיקציה לחיובו של המשיב בהוצאות בתיק הערר בפנינו.

7. לאחר שעיינו בסיכומי הצדדים בסוגיית החיוב בהוצאות, מצאנו לקבוע שאין מקום לחייב את המשיב בהוצאות בערר בפנינו.

8. ככלל, ועדות ערר אינן נוהגות לחייב בהוצאות מי מהצדדים, אלא כאשר התנהלות העורר או המשיב הינה בלתי ראויה, בלתי סבירה, נעשתה בחוסר תום לב או בניצול לרעה של ההליכים המתקיימים.

9. בערר שלפנינו לא התנהל דיון הוכחות, [נפנה להחלטתנו מיום 26.7.2018] ולא היה צורך להכריע במחלוקת לגוף העניין ולא היה צורך להגיש סיכומים.

10. ב"כ המשיב הודיע לוועדה בתאריך 16.10.2018 כי קיבל את הערר, אף עדכן את חיובי העוררים מתאריך 5.2.2017.

11. הנוהג הקיים הן בוועדות ערר והן בבתי המשפט שאין מחייבים בהוצאות מקום שההליך הסתיים בקבלת עמדת מי מהצדדים, מבלי לנהל תיק הוכחות.

12. המשיב פעל על פי ההלכות הברורות שנקבעו בפרשת צפורן ושחף טקס שניתנו כאמור לאחר הגשת הערר שלפנינו. באופן זה גם לא מצא לברר האם "החלון הצר" כפי שהוסבר בפסיקה, מצדיק לקיים הוכחות, מקום שאולי אפשר להוכיח שימוש ייחודי בשרותים נשוא הערר מצד העוררים בלבד.

13. העוררים לא המציאו אסמכתאות בסיכומיהם כי נגרם להם חסרון כיס ממשי, או הוצאות נכבדות בניהול הערר, המחייב פסיקת הוצאות לטובתם. יוער כי העוררים עצמם הינם עורכי דין שניהלו את התיק בעצמם ולא נזקקו לשירותים מקצועיים של אחרים.

14. טענת העוררים כי היה מקום לקבל את הערר כאן משום שערר קודם שלהם 140014287 התקבל וחובם בוטל, אינו רלוונטי לעניינו.

15. לשיטתנו קבלת הערר כאן נעשתה לאור הפסיקה שפורטה לעיל ולא עקב ניהול הוכחות ע"י העוררים. לא מצאנו כי המשיב פעל בחוסר תום לב או בשרירות עד למועד הודעתו בדבר קבלת הערר.

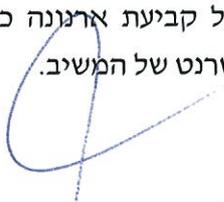
סוף דבר

בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררים ובקשתם לפסיקת הוצאות נדחית.

ניתן היום, 10 בינואר 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

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

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העורר: לאון קרני

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

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

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. יוער כי התמח"ת לא צורף כצד ג' לתיק, כפי שהדבר לא נעשה בתיקים אחרים.
4. הצדדים הסכימו כי החלטתנו תינתן על סמך הראיות שבתיק ובעיקר בהתאם למקבץ המסמכים שהוגשו לנו ע"י התמח"ת.
5. ב"כ התמח"ת הגישו לוועדה ביום 29.11.2018 ראיות ומסמכים, כפי שמצויים בתיק העורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה.
6. עינינו של הערר כאן [כעררים רבים אחרים], נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביתס "ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם

בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

7. הערר נסב על החלטת המשיב נושאת תאריך 14.2.2018.

8. עיון בו מגלה כי המשיב רשם את העורר, יחד עם הרוכש הנוסף קרקוגלי אברהם, שלא הגיש ערר מטעמו, כמחזיק בנכס החל מיום 1.1.1999 בהסתמך על פנייה שקיבל מהתמח"ת.

9. בערר כאן, לא צורפה פניית התמח"ת למשיב. גם המשיב לא מצא לנכון לצרף לתיק זה את פניית התמח"ת בקשר לשינוי מחזיקים.

10. מבלי לקבוע מסמרות ועל פי ניסיון הוועדה בתיקי ערר אחרים בהם העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, ובהנחה כי תשובת המשיב הנ"ל - מיום 14.2.2018 נסמכת על אותה פנייה מרוכזת, קבענו שם כי רשימת אנשים וחנויות מתאריך 6.7.99 אינה מהווה ראיה כלשהי שעוררים כל שהם ששםם נקוב שם קיבלו את החזקה בחנות.

11. לצד נתון זה תמהים אנו מדוע רק בשנת 1999 הודיעה התמח"ת על שינויי חזקה; המשיב לא בדק את נכונות הרישומים של התמח"ת, בעוד שהתמח"ת טוען, על פי מסמכיו שהוגשו ויפורטו לקמן, כי פנה אל הרוכשים במכתבים מיום 5.5.1996 ו- 3.5.1998 לסור ולקבל את החזקה בחנות.

12. אין חולק ובכל מקרה התמח"ת לא הציגה מסמך בהתאם לנספח 5 (הקרוי טופס 5 פרוטוקול קבלת החנות), כי קיים מסמך חתום מטעם מי מהרוכשים המאשר את קבלת החזקה בנכס לשימושם.

13. כך לא נמצא כי התמח"ת מסר את החזקה בנכס לידי ב"כ העורר הגב' גילה קרני, לפי יפוי הכוח שנמסר לה מיום 1.5.1990.

14. לאחר שסקרנו את מסמכי התמח"ת, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר.

15. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה נרכש ע"י העורר ומר קרקוגלי אברהם, חנות מספר 3428 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב, ע"ש העורר, והרוכש קרקוגלי (שלא הגיש ערר), בח-ן לקוח 10048829, נכס מספר 2000133368 בשטח של 26 מ"ר.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שהתקבלו על ידנו ביום 29.11.2018 לגבי חנות 3428 כמפורט כך:

* חוזה מכר חתום מיום 21 במרץ 1992 בינה לבין 2 הרוכשים, העורר ומר

קרקוקלי (מוצג א').

* מכתב התמח"ת מיום 5.5.1996 ממוען לעורר והרוכש השני לסור לקבל את החזקה בחנות. (מוצג ב').

* מכתב התמח"ת מיום 3.5.1998 ממוען לעורר והרוכש השני לסור לקבל את החזקה בחנות. (מוצג ג').

* יפוי כוח מטעם העורר בלבד לגבי קרני גילה מיום 1.5.1990 (מוצג ד').

* חיובי התמח"ת בגין חובות ידמי ניהולי ששוגרו רק לרוכש השני קרקוקלי אברהם. לא הוצגו חיובים על שם העורר. (מוצג ה').

16. לא מצאנו במסמכי התמח"ת או במסמכי המשיב, טופס הקרוי אצל התמח"ת - טופס 5 שהוא "פרוטוקול קבלת החנות" חתום ע"י העורר, או הרוכש השני או באת כוח העורר, גילה קרני.

17. לא נוכל לאמץ הטענה כרשום במכתב המשיב כי העורר קיבל את החזקה מאת התמח"ת בחודש ינואר 1999 או שהתמח"ת מסרה הודעה כדין למשיב בדבר שינוי החזקה ממנה לעורר במועד אחר כלשהו.

18. אין בפנינו תשתית עובדתית לא מצד המשיב ולא מצד התמח"ת במיוחד העדרו של טופס קבלת החזקה בחנות, ממנו ניתן לקבוע כי החזקה נמסרה לעורר והוא עשה שימוש בנכס נשוא הערר. מוצגי התמח"ת ב' ו- ג' אינם ראיה למסירת החזקה.

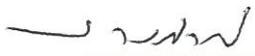
19. לא הוכח בפנינו כי מי מרוכשי הנכס בקומה יכול היה לעשות שימוש כלשהו בנכס, במועד אחר קודם או מאוחר למועד הרישום אצל המשיב בשנת 1990 כעולה מתשובתו.

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

ניתן היום, 10 בינואר 2019, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

תאריך : ד בשבט תשעט
10.01.2019
מספר ערר : 140019098 / 11:34
מספר ועדה: 11839

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אינדג'י בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

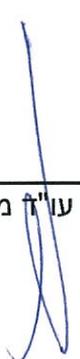
לאחר ששמענו את הצדדים ולאחר שהמחלוקת הינה אך ורק לגבי השטח של ה- 69 מ"ר המהווה חלק מהנכס 32954 שסווג כולו כבית תוכנה (679 מ"ר) אשר יש לסווגו כבית תוכנה והמשיב יתקן את קביעתו. מאחר ולא קיים ערר לגבי נכס 38281 הרי שהחלטת המשיב בגינו תיוותר בעינה ואינה נדונה בפנינו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.01.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

ערר מס' 140018799

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

**העוררים: 1. פאר פ.א.ב הנדל"ן בע"מ
2. פז יעקב**

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. לפי רישומי המשיב העוררת 1 מחזיקה בנכס מספר 2000170540 ח-ן לקוח 10500201; ונכס מס' 2000170535 ח-ן לקוח 1052233 בכתובת בן יהודה 5 ת"א; העורר מס' 2 מחזיק באותה כתובת בנכס מספר 2000170575 ח-ן לקוח 10752577.
2. בדיון בפנינו בתאריך 15.11.2018 בנוכחות הצדדים, סוכם כי תיבדק בשנית סוגיית הפטור לנכסים הנ"ל מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות ובשאלת הסיווג המזערי הקבוע ל- "מבנה מגורים" בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 כאמור בתשובת המשיב מיום 17.4.2018.
3. בהתאם להחלטתנו מיום 15.11.2018 המשיב הודיע לוועדה במסמך שהתקבל בתאריך 18.11.2018 כיצד סיווג את הנכסים נשוא הערר.
4. בתאריך 22.11.2018 החליטה הוועדה לשגר את תגובת המשיב לעורר על מנת שייתן התייחסות לאמור בהודעת המשיב. החלטה זו הומצאה לידי העוררים.
5. העוררים לא המציאו כל התייחסות להודעת המשיב, כמפורט בסעיפים 1 ו-2 להודעה מטעמו.
6. נכון למועד כתיבת החלטתנו כאן לא באה כל תגובה מצד העוררים, או מי מטעמם.
7. לגופו של עניין נראה מתוך הודעת המשיב כי הנכסים מחויבים בהתאם להוראת סעיף 330 (2) לפקודת העיריות (נוסח חדש) ומסווגים על פי התעריף המזערי הקבוע ל"מבנה למגורים".
8. פירוט הסכומים המזעריים כאמור בסעיף 2 לתגובה, לכל חשבון, עונה על החיובים המזעריים בהתאם לתקנות.

9. נראה כי גם העוררים מסכימים לתוכן ההודעה מטעם המשיב, ומשכך לא מצאו לנכון להודיע לוועדה כי ברצונם לנהל הוכחות בפנינו, או כי נפלה שגגה בהודעה מטעם המשיב.

סוף דבר.

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 10 בינואר 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: עמותת ארגון יצואי זיכלין

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. צר לנו שהצדדים לא הצליחו להציג בפנינו פשרה מוסכמת, למרות הדחיות המרובות שניתנו להם לצורך הגשת פשרה מוסכמת.
2. בישיבת יום 18.5.2017 נשמעה (באופן חלקי) עדותו של מר איצקוביץ אפרים, מטעם העוררת, אשר במהלכה, ובהסכמת הצדדים, הופסקה עדותו והורינו לעוררת להגיש חוות דעת הנדסית לגבי הנכס ששוא הערר.
3. חוות דעת מטעם העוררת מטעם מהנדס עירן שילר הוגשה לוועדה ביום 11.7.2017; עיון קצר בה מגלה כי המומחה לא ציין בחוות דעתו מועד ביקורו בנכס ששוא הערר.
4. בישיבת יום 21.12.2017 הודיעו ב"כ הצדדים: "כי הגיעו לכלל הסכמה לפתרון בתיק ומבקשים אורכה בת 90 יום לביצוע ההסכמה".
5. כאמור בהעדר הסכמה נקבע התיק לשמיעת ראיות הצדדים.
6. בתאריך 30.7.2018 החליטה הוועדה, בהסכמת הצדדים, שלא לקבוע מועד לשמיעת הראיות, תוך שהם מוותרים על חקירות נגדיות והסתפקו בהגשת סיכומים.
7. סיכומי הצדדים הוגשו בחודשים נובמבר, דצמבר 2018 בהתאמה.
8. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותה של העוררת לקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות בגין הנכס ששוא הערר.

9. הערר נסוב על נכס הממוקם ברחוב בוגרשוב 88 בתל-אביב-יפו, רשום אצל המשיב כנכס מספר 2000104229 ח-ן לקוח 10770495 בשטח 53 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", להלן: "הנכס".

10. העוררת צירפה לכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 9.8.2015 את תשובת המשיב נושאת תאריך 18.6.2015.

11. בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה בתאריך 24.11.2015, נרשם בו כי המשיב חוזר על האמור במכתבו מיום 18.6.2015 ודוחה את בקשת הפטור בהסתמך על דו"ח ממצאי הביקורת מטעמו שנערכה בנכס ביום 9.6.2015.

12. העוררת אינה חולקת על השטח נשוא הערר, אלא שטוענת כי מדובר בחלק מהמבנה המשמש כשירותים וכמטבח עבור באי בית הכנסת, המצוי על המגרש אותו קיבלה בחכירה מרמ"י, כך שיש להעניק גם על הנכס נשוא הערר פטור מתשלום ארנונה, תוך שהיא מודה בעובדה כי החלק "האחר", קרי 53 מ"ר, כלשונה שימש בעבר כ"מחסן" ע"י צד ג' (לא העוררת), ולאור מצבו הפיזי יש להעניק לחלק זה פטור על פי הסעיף 330 לפקודת העיריות.

13. לצערנו, העוררת לא הוכיחה את טענותיה בפנינו ויתרה על כך:

- א. העוררת הסכימה לא לחקור את חוקר החוץ מר אבי חנוך מטעם המשיב, לא על ממצאי דו"ח ביקורו בנכס מיום 9.6.2015; ולא התנגדה לדו"ח מיום 4.3.2018 שצורף לסיכומי המשיב.
- ב. המהנדס מטעמה לא נחקר לעניין מצבו האמיתי של הנכס;
- ג. העוררת לא פרטה מה זיקת הנכס שטח "בית הכנסת" הממוקם על המגרש שחכרה מרמ"י; ולא פרטה האם "בית- הכנסת" קיבל פטור מתשלום ארנונה.
- ד. העוררת לא הציגה מסמך המופנה למשיב הימנו ניתן להיווכח כי הנכס נמסר לבית הכנסת ובאופן ברור לבסס את הנטען בסעיף 6 לתצהירו של מר משה קובנט בתפקידו כיו"ר העמותה;
- ה. העוררת הסתפקה באמירה סתמית לפיה **למיטב ידיעתו** של היו"ר, בית הכנסת דווח לעיריה על קבלת החזקה בנכס כבר מחודש מרץ 2015; דיווח כזה לא הוצג בפנינו.
- ו. העוררת לא המציאה כל ביסוס ראיתי המאמת את מה שנטען בסעיף 7 לתצהיר היו"ר, לפיו בית הכנסת רצה לשפץ את הנכס נשוא הערר ברם נתקל בהתנגדות מנהל מקרקעי ישראל.
- ז. העוררת לא המציאה כל ראיה לפיה נקטה בתביעה לפינוי חברת הקוסמטיקה שסירבה להחזיר את החזקה בנכס לידי העוררת, כמפורט בסעיף 5 לתצהיר היו"ר.

14. עיינו בממצאי דו"חות החוקר מטעם המשיב, לרבות התמונות שצורפו להם, ובנסיבות הקונקרטיות של ערר זה לא מצאנו כי העוררת זכאית לפטור מארנונה במיוחד שהראיות שהוצגו בפנינו לא הראו כי הנכס לכשעצמו במצב גרוע אובייקטיבית שיש לבטל את החלטת המשיב.

15. הדו"ח והתמונות מוכיחות כי הנכס, למרות שאינו במצב תחזוקה ראוי אינו במצב של חידלון המונע כל שימוש בו.
16. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו..."
17. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אוביקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו; עמ"ן 12-10-23951-10 עו"ד אבנר כהן נ'. עיריית נהריה; עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה נ'. עיריית רחובות ועוד].
18. ממכלול הראיות לא שוכנענו כי נפלה שגגה בהחלטת המשיב. בפועל העוררת לא הרימה את הנטל להוכחת טענותיה, ששגה המשיב בסירובו ליתן פטור על פי סעיף 330 לנכס נשוא הערר.
19. טענת העוררת כי שימוש בנכס כימחסף עומד בניגוד למטרות החכירה בהתאם לחוזה החכירה המקורי והמוארך (מיום 12.4.2018) שצורף לסיכומי העוררת, גם אם הוא נכון, היה על העוררת להוכיח כי אינה יכולה לעשות בו כל שימוש בהתאם למטרת החכירה, או למטרה ציבורית אחרת.
20. אין חולק כי מטרת החכירה הינה רק למטרת בית-כנסת, מסגד, כנסיה שהיא אחת מהמטרות הציבוריות הכלולות בהגדרת "המטרה הציבורית". כהגדרתם במפורש בהסכם החכירה.
21. יודגש כי השטח שהוקצה בחוזה החכירה לעוררת הינו כ- 406 מ"ר וכלל מבנים אשר העוררת יודעת את מצבם הפיזי ולא תבוא בטרוניה נגד רמ"י.
22. אגב יאמר שהעוררת לא פרטה בפנינו מה השטח מכלל שטח החכירה המשמש את מטרותיה. משכך עיינו בנספח ה' לסיכומי העוררת- רשיון הבניה משנת 1965, ושם כתוב כי קיימים 2 בנינים בני קומה אחת וההיתר ניתן לשפורים ולסדור אולם עם ח"ש בבנין הקדמי ע"י הריסת מחיצות, ובבית האחורי בית כנסת וח"ש.
23. לא מצאנו כי בשטח בית הכנסת פרט לחדרי השרותים נמצא גם מתסן. ההיפך עיון בדו"ח המשיב מפרט כי למחסן כניסה נפרדת שלא דרך בית הכנסת.
24. בכל אופן הטענה כי המתסן נמסר לחזקת בית הכנסת ודווח על כך למשיב- לא הוכחה בפנינו.

25. נתנו דעתנו לטענת ב"כ העוררת בעולה בסיכומיו מסעיפים 6 – 8 וגם אם נקבל את הטענות כי המחסן הושכר לחברת הקוסמטיקה בחריגה מסמכות ומתוך אילוץ כספי, עדיין לא מצאנו כי בנסיבות הקונקרטיות של ערר זה נפלה שגגה בהחלטת המשיב.

26. במיוחד נציין כי הרשום בדו"ח החוקר מיום 9.6.15 עליו נסמכת ב"כ המשיב בסעיף 3 לסיכומיה- לא נסתר. כך גם הרשום בסעיף 4 לסיכומים הימנו עולה כי לא נעשה בנכס כל שינוי מהביקורת הקודמת, לעומת הביקורת מיום 4.3.18 וכנראה שעקב כך לא הושגה כל פשרה בין הצדדים נמצאה ראוייה לדעתנו.

27. יוער כי בנכס נראו מדפי מתכת רבים, משטחי עץ, כך שהנכס לא היה פנוי ממטלטלין, אפילו שאולי הם שייכים לחברת הקוסמטיקה, לא ניתן להעניק פטור לעוררת כנכס ריק (פעם בחצי שנה) אפילו שפטור כזה לא נדרש.

28. עוד יאמר כי טענות ב"כ המשיב כפי שפורטו בסעיפים 9 עד 17 מתאימים למצב הקונקרטי של הערר בפנינו, וככול שאין העוררת יכולה להשמיש את אותו מחסן למטרותיה בהתאם לחוזה החכירה (המקורי והמוארך), באפשרותה לקבל אישור מיו"ר מועצת ממ"י לשימוש למטרה ציבורית נוספת כמפורט בסעיף ההגדרות בחוזה: "המטרה הציבורית".

29. אין אנו מקבלים את עמדת העוררת כמפורט בסיפא לסעיף 12 לסיכומיה שמדובר "בהיעדר אפשרות חוקית לעשות שימוש מסחרי בנכס, אי אפשר לחייב את הנכס בתשלום ארנונה".

30. העוררת חכרה את הנכס למטרות שאינן מסחריות. המטרות מוגדרות וברורות בהסכם החכירה. כך שיש בפניה בררות, האחת להוכיח פטור או הנחה מתשלום ארנונה, לפי הקטגוריות המנויות בפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938; השניה להוכיח כי הנכס נהרס ובמצבו הפיזי תואם הענקת פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות; השלישית להודיע למשיב כי השטח נמסר לשימוש ולהחזקת "בית הכנסת" ו/או להוכיח כי השטח משמש את מטרותיה הציבוריות שלה עצמה לפי חוזה החכירה.

31. העוררת, למצער, לא הוכיחה בפנינו כי נפלה שגגה אצל המשיב למרות שהחוב כמחסן נעשה על פי השימוש הקודם של חברת הקוסמטיקה שפונתה מהמקום, כנראה, לאחר תביעה לסילוק יד שהגישה העוררת. תביעה זו והחלטת בית המשפט בעניין- לא הוצגה בפנינו.

סוף דבר.

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 10 בינואר 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד בשבט תשעט
10.01.2019
מספר ערר : 140017954 / 14:22
מספר ועדה: 11827

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אברבנל יוסף, בן עטיה שלום, בן עטייה רחל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בהמשך להחלטתנו מיום 22.11.18 אשר נשלחה לעו"ד פדלון בפקס למשרדו ביום 25/11/18, ובהמשך להחלטת הוועדה בה נדרש להודיע האם ברצונו לנהל את תיק ערר זה לאור החלטת הוועדה שניתנה בתיקים קודמים בגין הנכס (12140 ו- 14714) החלטה מיום 7/6/18 ומאחר ולא התקבלו תגובות, ומיותר לציין כי הוגשו תזכורות רבות ומרובות להגיש תצהירים לצורך ניהול הליך הוכחות ועד כה לא התקבלו כאלו.

אין מנוס ממחיקת הערר מחוסר מעש.

בנסיבות העניין לא מצאנו לנכון לחייב בהוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים היום 10.1.2019.

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

מס' עררים: 140017789
140018518
140018012

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: לשכת המסחר ת"א

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה כתב ערר בעקבות החלטת מנהל הארנונה שלא לסווג את הנכסים אותם מחזיקה העוררת ברחוב החשמונאים 84 וקרליבך 31 בתל אביב בסיווג של "מוסד אחר ללימוד שיטתי להכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה" על פי סעיף 3.3.24 בשנת 2018 סעיף 3.3.23 לצו הארנונה.

בהחלטתו הדוחה את בקשת העוררת ביקש המשיב מהעוררת להמציא לו: אישור המעיד על הכרה מטעם משרד החינוך ו/או משרד העבודה, משרד התמ"ת, במוסד כ"מוסד מוכר", וכן כל רשימת הקורסים המתנהלים בנכסים. עוד ביקש מנהל הארנונה את הבקשה שהוגשה על ידי העוררת להכרה ופיקוח ועוד מסמכים לרבות דוגמאות לתעודות המונפקות על ידי העוררת לטענתה בשלב הסיום.

המשיב טען בכתב התשובה לשני העררים שאוחדו 140017789 ו ערר 140018012 כי העוררת אינה עומדת בתנאים הנדרשים על מנת שתסווג בהתאם לקבוע בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

עררים 140018012 ו ערר 140017789 אוחדו בהסכמת הצדדים בהחלטת היו"ר יהודה מאור מיום 7.12.2017.

ביחס לערר 140018518 הודיע המשיב כי הוא מתנגד לאיחוד העררים הנ"ל עם ערר 140018518 שכן נדרש לערוך בדיקה של הקורסים המתקיימים בנכס ביחס לתקופה ספציפית ולכאורה "עולה כי אין חפיפה בין הקורסים שמתקיימים בנכס בשנת המס 2018 לבין אלה שנערכו בשנת המס 2017".

עיינו בכתבי הערר, בבקשת הצדדים מיום 5.12.2017 אשר במסגרתה ביקש המשיב (בהסכמת ב"כ העוררת) לאחד את העררים בכדי ליתר ניהול תיק נוסף ומאחר שמדובר בסוגיה זהה ובנכסים זהים.

לא מצאנו נימוקים המצדיקים סטייה מעמדתם זו של הצדדים ולפצל הדיון בתיק 140018518 מהתיקים הקודמים.

למען יעילות הדיון ובכדי לחסוך מזמנם של הצדדים הננו מורים על איחוד תיק 140018518 עם התיקים 140017789 ותיק 140018012 והחלטתנו ניתנת בזאת בשלושת התיקים במאוחד.

העוררת טוענת בהשגתה ובכתב הערר כי הנכסים משמשים כ"מכללה" ועל כן יש לסווגם בסיווג מוסדות להכשרה מקצועית.

ביום 14.5.2018 נשמעו הראיות בתיק זה.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של הגב' לבנת קייזנר המשמשת כמנכ"לית של המכללה אצל לשכת המסחר תל אביב.

בתצהירה פירטה עדת העוררת אילו תעודות מקבלים בוגרי הקורסים של המכללה העסקית, שיטת הלימוד וכיו"ב. היא צירפה לתצהירה תוכניות לימוד ותעודות לקורסים, אישורי משרד החינוך ומשרד הכלכלה והתעשייה ודוגמא לתעודות למסיימי הקורסים.

בעת חקירתה על תצהירה ביום 14.5.2018 העידה עדת העוררת כי העוררת מעבירה כ 30 קורסים ברבעון.

היא אמרה בין השאר:

"יש קורסי מקצוע עם תעודות שנמשכים עד שנה ומוכרים על ידי המוסדות על פי התעודות שהגשתי. יש גם קורסים להעשרה, פעילותם שולית כ 20%-30%....המשתתפים בכל הקורסים שלנו מקבלים תעודה בסוף הקורס".

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אופיר טוילי אשר ערך ביום 3.8.2017 ביקור בנכס וצירף לתצהירו את דו"ח הביקורת.

בדו"ח ממצאי הביקורת תיאר חוקר השומה של המשיב את הממצאים כך:

"בביקורת שערכתי במקום נמצא...נראו כיתות לימוד עם מקרן, לוח, מחשב, מסך וכיסאות סטודנט..."

ב"כ העוררת ויתרה על חקירת עד המשיב.

בתום הדיון ביום 14.5.2018 קיבלה ועדת הערר את ההחלטה הבאה:

"בטרם יסכמו הצדדים את טיעוניהם, תעביר ב"כ העוררת לב"כ המשיב דוגמאות מאישורים/היתרים של משרד החינוך לקורסים שהתנהלו בנכס בשנת 2017 זאת לצורך בדיקה חוזרת של המשיב. זה המקום לציין כי על פניו נראה כי אכן יש בידי העוררת את האישורים כפי שהצהירה העדה מטעם העוררת וכפי שעולה מהארכות להגשת האישורים שצורפו לתצהיר העוררת, אזי עומדת העוררת בתנאי צו הארנונה בסעיף 3.3.24".

ביום 17.5.2018 הגישה העוררת דוגמא לאישורים של משרד החינוך לקורסים המתנהלים בנכס ואף הודיעה על הגשת ערר לשנת 2018.

המשיב הגיב להודעת העוררת ביום 3.6.2018 והודיע כי לאור האישורים שהועברו "המשיב לא מצא לנכון לשנות מעמדו לפיה לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית..."

נדמה כי אין מחלוקת בין הצדדים, כפי העולה גם מדוח ממצאי הביקורת מאפייני הנכס מצביעים עליו כנכס שנראה כמוסד לימודים.

עלינו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם ניתן לסווג את הפעילות שנערכת בנכס על ידי העוררת בתנאי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

המשיב, מודע ככל הנראה לכך שהעוררת הציגה תכניות לימודים ואישורים שעומדים בתנאי סעיף 3.3.24 מכון חלק מטיעוניו בסיכומים לשאלה הכמותית. המשיב טוען כי גם אם הציגה העוררת את האישורים הנדרשים לצורך סיווגה כמכללה הרי:

"שגם אז היה על ועדת הערר הנכבדה לדחות את טענתה לנוכח העובדה שרק ל 6 קורסים מתוך 28 קורסים ישנו אישור שכזה (כ 20% מהקורסים)".

באותה הרוח התייחס המשיב לאישור שהציגה העוררת להכרה בקורס עיצוב והפקת אירועים לפי חוק חיילים משוחררים וטען כי מדובר בקורס אחד מתוך קטלוג הקורסים המלא.

בסיכומי המשיב טוען ב"כ המשיב כי אין אצל העוררת ולו קורס אחד העומד בתנאי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה שכן על אף שקיימים אצל העוררת קורסים להכשרה מקצועית לא מונפקות בסיום קורסים אלה תעודות מטעם העוררת ו/או משרד החינוך/שירות התעסוקה.

עוד הוסיף ב"כ המשיב וטוען כי היה על העוררת להוכיח כי ההכשרה הניתנת בנכס מטרתה הנפקת תעודה מטעם העוררת, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך, כלשון הסעיף..

בעניין הכרוך בהכרה לצורך חוק חיילים משוחררים מפנה ב"כ המשיב לעמ"נ **42163-12-10 ג'יג'י אקדמיק בע"מ נ תל אביב** (להלן: "פסק הדין בעניין ג'יג'י אקדמיק"). באותו עניין טוען ב"כ המשיב החליט בית המשפט כי יש להכיר בקורסים אשר מוכרים לצורך חוק חיילים משוחררים ככאלה שבהם מכיר שירות התעסוקה והחזיר את הדין לוועדת הערר שתקבע את משקל הקורסים הנ"ל לצורך סיווג הנכס. לטענת ב"כ המשיב העוררת לא הרימה בענייננו את הנטל להוכיח כי הקורסים אותם היא מלמדת עונים לתנאי הסעיף וכי בחינת משקלו של הקורס מול כלל הקורסים המתקיימים אצל העוררת מעלה כי משקלו של קורס זה בטל בשישים.

נציין כבר עתה כי לאחר שעיינו בממצאים העובדתיים, בתצהירי הצדדים ובנספחיהם, בחקירתה של עדת העוררת ובסיכומים שהוגשו על ידי באי כוח הצדדים הגענו למסקנה שונה ממסקנתו של המשיב והתרשמנו כי עמדת העוררת כי עיקר פעילותה בנכס הינה לצורך העברת קורסים אשר עומדים בתנאי ההכרה כפי שעולה מהתעודות, או מוכרים על פי חוק חיילים משוחררים הינה נכונה מהותית. על הבחינה להיעשות מבחינה מהותית ועל פי עיקר עיסוקה של העוררת ולא באופן מספרי יחסי למספר הקורסים. עדות עדת העוררת בעניין זה לא נסתרה, לא בעת חקירתה ולא בעדות עד המשיב.

עדת העוררת נשאלה על כך וענתה כי פעילותם של קורסי ההעשרה אשר אינם קורסים "עם תעודות" מהווה פעילות שולית של 20-30% מהיקף הקורסים. עדות זו לא נסתרה.

לאחר שבחנו את הראיות ואת תנאי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה הגענו למסקנה כי העוררת עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה וזאת מהסיבות כדלקמן:

הוראות סעיף 3.3.24 הרלבנטיות לענייננו קובעות :

"..וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר על ידי 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."

הוכח כי העוררת הינה מוסד ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית.

העוררת הוכיחה בראיות שהציגה כי היא מנהלת מוסד בו נלמדים קורסים על פי מתודות המפורטות בתכנית הלימודים שהוצגה לנו בהתאם לשיטות לימוד או לפי משרד החינוך עת נתן לעוררת אישורים לפתיחת קורסים מקצועיים כדוגמת קורס לגיטימיקה ומחסנים או קורס ניהול רכש קניינות ולוגיטימיקה או קורס יבוא ויצוא.

השיקולים שהיו בפני משרד התמ"ת או משרד החינוך עת שקל האם להכיר במוסד זה כמוסד המוכר על פי חוק חיילים משוחררים או בעת שאישרו פתיחת קורסים מקצועיים הם השיקולים שצריכים לשמש לבחינת שיקול דעתו של מנהל הארנונה באשר לדחיית השגת העוררת.

האם המוסד מוכר על ידי משרד החינוך והתרבות או שירות התעסוקה כמצוות הסעיף ?

בפסק הדין בעניין ג'יג'י אקדמיק נדרש בית המשפט לסוגיה זו ודחה את עמדת ועדת הערר והמשיב אשר לא ראו באישורים על פי חוק חיילים משוחררים כאישורים מספקים לצורך צו הארנונה.

בית המשפט קובע :

"משינתנו לחלק מהקורסים המועברים במוסד שמפעילה המערערת אישור על ידי משרד התמ"ת המכיר במוסד כ"מוסד אחר להכשרה מקצועית" בהתאם לחוק חיילים משוחררים, הרי שבהכרח קורסים אלה מוכרים כקורסים להכשרה מקצועית על פי נוהל משרד התמ"ת."

בית המשפט מצטט את המונח מוסד להכשרה מקצועית בחוק חיילים משוחררים ומפנה לפסק הדין בעניין מישל מרסייה שם חזר בית המשפט על העיקרון לפיו יש לקיים הרמוניה חקיקתית באופן שהפירוש שיינתן לדבר חקיקה יישזר נאמנה עם רקמת החקיקה ויהא לגוף אחד, שלם, עמה.

ומסכם בית המשפט :

"בנסיבות אלה, ולאור לשונו של המונח "מוסד להכשרה מקצועית" בחוק חיילים משוחררים, הדומה במהותו ללשון סעיף 3.4.24 לצו הארנונה, נראה לי משהוכר קורס כקורס להכשרה מקצועית על פי חוק חיילים משוחררים, הרי שקורס זה נחשב כקורס להכשרה מקצועית בהתאם לסיווג המצוי בסעיף 3.4.24 לצו הארנונה, ובתנאי שמדובר בקורס פתוח לציבור"

בסופו של יום קיבל בית המשפט בעניין ג'יג'י אקדמיק את הערעור וקבע כי הקורסים אשר להם ניתן למערערת אישור על פי חוק חיילים משוחררים יחשבו לקורסים להכשרה מקצועית

על פי צו הארנונה. בית המשפט החזיר את הדין לוועדת הערר על מנת שתשקול את משקלם של קורסים אלה בהתייחס להיקף פעילות המעוררת באותו עניין.

בענייננו הציגה העוררת ביום 22.5.2018 אישורים של משרד החינוך לשלשה קורסים המתנהלים בנכס וצירפה כנספח ב' לתצהיר עדת העוררת אישורים ממשרד החינוך ואף את אישור משרד הכלכלה והתעשייה להכרה בקורס עיצוב והפקת אירועים כקורס בהיקף של 242 שעות לעניין חוק חיילים משוחררים.

לאור האמור לעיל ולאחר ששקלנו את משקלם המהותי של הקורסים בגינם הציגה העוררת את האישורים של משרד החינוך וכן את האישור על פי חוק חיילים משוחררים הננו קובעים כי פעילות העוררת בנכס להכשרה מקצועית מוכרת על ידי שירות התעסוקה ו/או משרד החינוך..

באשר לעמידת העוררת בתנאי סעיף 3.3.24 ככל שהדברים קשורים בהנפקת התעודה ביחס להכשרה או ההשכלה המוקנית על ידי המוסד .

האם עונה השימוש אותה עושה העוררת בנכס על התנאי המנוסח בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה כדלקמן: **המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות ?**

כפי שקבענו בערר 140008881 גם במקרה שבפנינו עיון בסילבוס של הקורסים, בתכנית הלימודים ובדוח ממצאי הביקורת מעיד כי מדובר במוסד ללימוד שיטתי אשר חומר הלימודים הנלמד בו מטרתו בדרך כלל הכשרה מקצועית.

העוררת הציגה במסגרת הראיות בנספח ג' לתצהיר העדה מטעמה את תעודות הגמר אותן היא מנפיקה לבוגרי קורסים שונים.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי בחינה מהותית של השימוש בנכסים מצדיקה סיווגו כמכללה על פי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

אין מדובר בסוגייה פורמליסטית ואין משמעות הוראות צו הארנונה כי בכדי שנכס יסווג על פי סעיף זה עליו לקבל הכרה ממשרד ממשלתי כלשהו לצורכי ארנונה.

שיקול הדעת לקבוע האם שימוש בנכס מסוים מצדיק סיווגו תחת סעיף 3.3.24 לצו הארנונה נמסר למנהל הארנונה ולא לרגולטור ש"יכיר או לא יכיר במוסד".

המבחן הינו מבחן השימוש ומהותית אין אלא לקבוע כי פעילות העוררת בנכס תואמת את המפורט בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה בהיותו "מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה.

מכל האמור לעיל עולה כי אין אנו מסכימים עם עמדת המשיב לפיה האישור הדרוש עפ"י סעיף 3.3.24 הינו האישור למוסד ולא אישור לקורסים. ראה דברי בית המשפט בעניין ג'ג"י אקדמיק.

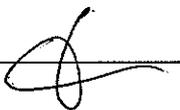
מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום
10/01/2019

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

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

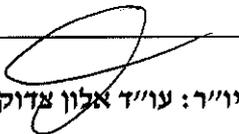


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

תאריך : ח בשבט תשעט
14.01.2019
מספר ערר : 140019135 / 11:34
מספר ועדה: 11840

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

העורר: חובנקו יעקב

- נ ג ד -

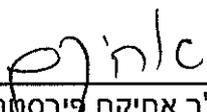
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

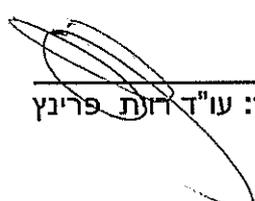
החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.01.2019.

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: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

העורר: רם רוטברט

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינה "פרגולה" בשטח של 26.99 מ"ר, המהווה חלק מדירת מגוריו של העורר המצויה ברחוב שביל החלב 11 בתל אביב-יפו, ורשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000213911, ח-ן 10224938 (להלן "הפרגולה" ו"הנכס" בהתאמה).

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העורר מתגורר בנכס מזה כ-20 שנה.
2.2. במהלך השנים לא בוצע כל שינוי בדירה. לאחרונה, לאחר סקר של מודד, האמיר מחיר הארנונה בכ- 50%, וזאת לאור הכללת הפרגולה בשטח.

2.3. עפ"י צו הארנונה של עיריית תל-אביב-יפו, "פרגולה-תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

2.4. בענייננו אין מדובר בפרגולה בעלת שני קירות או יותר. הפרגולה נבנתה עם הבניין עפ"י דרישות האדריכל, תוך שימוש בעמודים ייעודיים בקונסטרוקציה, ללא הישענות על המעקה הדרומי (גובה 1.05 מ'). ההפרדה הצפונית עם השכן (גובה 1.8 מ'), גם היא מהווה רק 55% מאורך הצלע המערבית של הפרגולה, כאשר שאר הצלע נמצאת באוויר.

בעמ"נ 61534-01-12 נורית ביינרט נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "פס"ד ביינרט"), נקבע כדלקמן:

"...על מנת שפרגולה תהא ברת חיוב, שני קירות או יותר צריכים לתחום ולסגור אותה משני צדדים, ולא מדובר בשני קירות באשר הם..

.... אין אף לקבל את טענת המשיב, לפיה המעקה הבנוי של מרפסת הגג מהווה קיר לכל דבר ועניין לצורך החיוב בארנונה. המדובר בקירות נמוכים שאינם יוצרים מתחם סגור בעל ערך מוסף. בהקשר זה, יוער, כי דווקא התמונות שמפנה אליהם המשיב ממחישות, כי עסקינן בפרגולה "פתוחה", המשמשת למעשה לקירווי המתחם, ואינה יוצרת חלל סגור נוסף בנכס".

- 2.5. הפרגולה הינה פתוחה ומתמזגת עם מראה הבניין, התמונות שהוצגו בתצהיר העורר, מראות בבירור שהפרגולה אינה יוצרת מתחם סגור בעל ערך מוסף לדירה.
- 2.6. היה והוועדה לא תקבל את טענת העורר, מתבקשת הוועדה להגדיר את המרחק האופקי הנדרש להתרחק מההפרדה הצפונית (10 ס"מ, חצי מטר, מטר), ובכך למנוע ללא כל צל של ספק היווצרות מתחם סגור ו/או פרגולה בעלת שני קירות.
- אין ספק שיהיה מדובר בפגיעה במתאר השלם של מראה הגג, אך כך יתאפשר לעורר להמשיך ולשלם סכומי ארנונה סבירים, בהתאם לאופי הנכס והשכונה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה קובע כדלקמן:
- "פרגולה – תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר"**.
- 3.2. "פרגולה" מוגדרת בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות התכנון והבניה") באופן הבא:
- "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.**
- 3.3. בהתאם לעקרון ההרמוניה החקיקתית, הפירוש שניתן להוראה פלונית צריך להשתלב בפירוש שניתן לשאר הוראות החקיקה, ויש למנוע התנגשות פנימית בין דברי חקיקה שונים.
- 3.4. אשר על כן, הפרשנות העדיפה להוראה 1.3.1 יג' לצו הארנונה, לאור הגדרת המונח "פרגולה" בתקנות התכנון והבניה, היא כי הקירות האמורים הינם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה ולא נבנו יחד עמה (ר' לעניין זה פס"ד ביינרט).
- 3.5. הן בהתאם לביקורת שנערכה בנכס, והן לאור עדותו של העורר רוטברט, הפרגולה מושא המחלוקת מתוחמת ע"י שני קירות:
- 3.5.1. בצדה המערבי מתוחמת הפרגולה בקיר חיצוני של דירת מגוריו של העורר, אליו הפרגולה מחוברת, ועל כך אין כל חולק.
- 3.5.2. בצדה הצפוני מתוחמת הפרגולה באמצעות קיר בגובה 1.8 מטר, אליו הפרגולה מחוברת באמצעות עמוד קונסטרוקציה, גם על כך אין כל חולק.
- קיר זה תוחם את הפרגולה וחוצץ בין דירת העורר לבין דירת השכן.
- 3.5.3. בצדה הדרומי מתוחמת הפרגולה באמצעות קיר בגובה 1.05 מטר, אליו הפרגולה מחוברת באמצעות שני עמודי קונסטרוקציה.
- 3.6. בנסיבות אלה, נהיר כי לפרגולה קיימים לפחות שני קירות שיוצרים מבנה מתוחם, הסגור משני צדדיו, ולפיכך הפרגולה מושא הערר עונה על הגדרת סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה, ויש לחייבה במלואה.

3.7. אין בגובה הקיר לכשעצמו, כדי לשלול את היותו קיר, התוחם את השטח מושא הערר, ומהווה את אחד משני קירות הפרגולה.

ראה לעניין זה:

ע"ש 4272/98 אגד – אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית חולון – מנהל הארנונה (11.01.2001).

3.8. לעניין זה, ראו גם את החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר 140011874 רון ורונית דיסקין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו, שם נטען על ידי העוררים כי בכדי לחייב פרגולה יש צורך בשני קירות באותו הגובה היוצרים מעין חצי חדר, בצורת אות ר'. ועדת הערר דחתה טענה זו וקבעה, כי גם כאשר יש קיר שאינו בנוי מלוא גובהו עד גובה הפרגולה, עדיין מדובר בקיר תומך.

3.9. עוד ראו את שנקבע במסגרת החלטת ועדת הערר בערר 1400136484 דורה דוניה טמפלהוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו, שם דובר בפרגולה שיצרה שטח התחום מצד אחד בקיר הבית, ומצדו השני בגדר בגובה 1.35 מטר, המפרידה בין השטח שבתזקת העוררת לבין השטח שבתזקת השכן הצמוד אליה, וכך קבעה ועדת הערר:

”בענייננו הפרגולה מתוחמת ע"י שני קירות: האחד קיר הבית והשני הוא קיר בגובה 1.34 מטר המפריד בין נכס העוררת לנכס השכן הגובל עימה.

שוכנעתי כי קירות אלה יוצרים מבנה מתוחם הסגור משני צדיו, אשר מהווה את המשכה הישיר של דירת העוררת.

המתחם מקורה כולו בקורות עץ המשתרעים, מקיר הבית ועד הקיר הגובל בנכס של השכן.. המסקנה העולה מכך היא שהפרגולה דנן מקיימת את תכלית החקיקה לרבות כברת חיוב בארנונה”.

3.10. כן, ראו את החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר 140017428 יהודית וינקלר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו:

”מהתמונות שצורפו לדו"ח ממצאי הביקורת ומתתמונות שהציגה העוררת לוועדה ניתן לראות פרגולה התלויה מעל שטח מרפסת ואשר אין חולק באשר לחיבור שלה או לתיחום שלה על ידי הקיר המזרחי. עוד ניתן להבחין כי מצידה הדרומי של הפרגולה קיים קיר. לקיר זה אלה יש רווח צר של כ 30 ס"מ בין הפרגולה לבין הקיר הסמוך...

אמרנו בעבר ונשוב ונאמר כי איננו יכולים לקבל את הטענה כי בשל רווח של כמה סנטימטרים בין הפרגולה, אשר מתוחמת הלכה למעשה בין שני קירות, רק בשל כך שבין הקיר הדרומי לחיבור בפרגולה יש רווח של כשלושים ס"מ אין מדובר בפרגולה שמתוחמת בין שני קירות.

גם אם יש רווח כטענת העוררת הרי שאין בכך כדי לשלול את העובדה כי הקיר הדרומי תוחם את מתחם הפרגולה מצדו זה.

הוראות סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה אינן קובעות כי הפרגולה תחוייב רק אם שני הקירות שלה מחוברים לפרגולה או מקובעים אליה אלא מתייחסות מהותית לתיחום שנוצר במקרה שכזה ולפונקציונאליות שעומדת מאחורי קביעה זו..."

3.11. יש לדחות את ניסיונו של העורר לבסס את טענותיו על פס"ד ביינרט. בפס"ד ביינרט דובר על פרגולה צפה, ואילו בענייננו מדובר בשטח סגור מתוחם.

3.12. לחילופין ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יובהר כי השטח מושא הערר הנו בר-חיוב בארנונה גם בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כ"מרפסת".

3.13. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

הינה כי כן סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע במפורש, כי "מרפסת" הנה חלק בלתי נפרד מהבניין, כאשר הרישא של הסעיף עוסקת במבנים מקורים, והסיפא מוסיפה על המבנים המקורים גם "מרפסות" שאינן מקורות.

4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.

4.2. סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה קובע כדלקמן:

"פרגולה – תחוייב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר".

4.3. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי הפרגולה מושא המחלוקת מתוחמת ע"י מעקה, ובנוסף שני קירות, היוצרים מבנה מתוחם, הסגור למצער משני צדדיו.

4.4. באשר לקיר הצפוני, איננו מקבלים את טענת העורר, כי הקיר שגובהו 1.80 מ', אינו קיר כדרישת סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה.

ראה לעניין זה:

ע"ש 4272/98 אגד – אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' עיריית חולון – מנהל הארנונה (11.01.2001):

"במילון אבן שושן מוגדר המונח "קיר" בזו הלשון: "כותל, דופן, מחיצה בין חדרים וכיוצא בזה". הגדרה זו אינה דורשת כלל כי המחיצה תגיע לתקרה על מנת שתיחשב לקיר, ואכן נראה לי כי אדם סביר יכנה מחיצה בשם "קיר" גם כאשר חלקו העליון נמוך מגובה התקרה. הדבר יהיה תלוי בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה".

ערר 140011874 רון ורונית דיסקין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו;

ערר 1400136484 דורה דוניה טמפלהוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו;

ערר 140017428 יהודית וינקלר נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו;

4.5. באשר לקיר המערבי - הערכתו של העורר כי קיר זה תוחם 55% מהפרגולה שגויה, שכן מתשריט המשיב, שלא נסתר, מדובר ב 74%.

4.6. אין בידינו לקבל את הטענה, כי העובדה שאורכו של הקיר התוחם את הפרגולה מצידה המערבי, מהווה רק 74% מהצלע המערבית של הפרגולה, סותרת את היות הקיר, קיר תוחם כדרישת סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה. איננו סבורים, כי הארכת צלע אחת של הפרגולה, מעבר לקיר התוחם, יש בה כדי לשנות את הרציונאל העומד בבסיס חיובה של פרגולה מכח סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה, ואיננו סבורים, כי יש ליתן יד לניסיון לעקוף את הוראת צו הארנונה, בדרך של הארכת הפרגולה מעבר לקירות התוחמים אותה, במיוחד כאשר עסקינן בקיר תוחם שאורכו 74% מאורך צלע הפרגולה.

4.7. בנוסף, מקבלים אנו את טענת המשיב, כי אין ללמוד לענייננו מפס"ד ביינרט.

בעניין ביינרט, תיאר ביהמ"ש את הפרגולה כדלקמן:

"בענייננו, המדובר בפרגולה "צפה" העשויה משלד ברזל חיצוני הנסמך על עמודים, וצמודה לשני קירות פינתיים של חדר בנוי הפונים, בזווית של 270 מעלות אל מרפסת הגג (זווית חיצונית לזווית 90 מעלות של החדר)".

בענייננו, מדובר בפרגולה הנתמכת ונתחמת בשני קירות היוצרים זווית של 90 מעלות, ולא 270 מעלות כבפס"ד ביינרט.

4.8. אשר על כן, המדובר בפרגולה אשר תחומה בשני קירות לפחות, ואשר הינה בת חיוב בארנונה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה.

4.9. לשם השלמת התמונה ולמעלה מן הצורך, נוסף, כי גם לולא קבענו כי עסקינן בפרגולה בת חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה, היינו מקבלים את טענת המשיב, כי השטח מושא הערר הינו בר-חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כ"מרפסת".

4.10. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כי שטח בניין כולל את:

"...כל שטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

4.11. בתי המשפט שבתנו סעיף זה, הגיעו למסקנה חד משמעית, לפיה חיוב מרפסת בארנונה הינו כדין, גם אם אינה מקורה.

ראה לעניין זה:

ע"ש (תל אביב יפו) 259/99 חניון י.א.ש נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, תק-מח 2002(4), 983:

"כאשר חפצה העירייה להרחיב את השטח הכלול בהגדרת "בניין" היא קבעה זאת בצו עצמו: "...לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה.. מקובלת עליי טענת המשיב כי השטח הפתוח נשוא הערעור הינו חלק מהבניין ועסקינן במתקן קבוע ובנוי".

עע"מ 5914/06 שמואל כהן עו"ד ואח' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו (פסק דין מיום 8.1.09):

"המרפסת הפתוחה שאינה מקורה נתונה לחיוב בארנונה בתחום השיפוט של עיריית תל אביב יפו כמשרד אליו היא צמודה".

4.12. לאור האמור אנו סבורים, כי לולא היה השטח שבמחלוקת מקורה בסככת הצללה, היה הוא מחויב בארנונה, בהיותו מרפסת.

4.13. לא יעלה על הדעת, והשכל הישר אינו מאפשר פרשנות אחרת, כי הצבת סככת הצללה מעל שטח זה, יהא בה כדי לפטור את השטח מתשלום ארנונה, באשר מדובר בפרגולה, שאינה בת חיוב מכח סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה.

4.14. הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרת המונח "בניין", תוך שהיא קובעת לעניינים שונים הגדרות שונות, וזאת בשים לב לנסיבות השונות מעניין לעניין, כאשר הקו המנחה לצרכי פרשנות, הוא הקו שהותווה כבר בע"פ 223/66 בנימין תיק נ' היועמ"ש, פ"ד כ(2) 558, שם נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות. וראה לעניין זה גם עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו).

4.15. אנו סבורים כי יש להפעיל מבחן דומה גם בענייננו, ולקבוע כי הפעלת מבחן "השכל הישר" בענייננו, אינה מאפשרת פרשנות לפיה מרפסת, שהיא גם פרגולה, לא תחויב בארנונה, רק משום שהוצבה על המרפסת סככת הצללה.

4.16. לאור האמור לעיל, עמדתנו היא, שככל ופרגולה, הינה גם מרפסת (ולא כל פרגולה היא מרפסת), הרי היא יכולה להיות מחויבת מכח סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, וככל והיא תחומה בשני קירות, גם מכח סעיף 1.3.1 יג' לצו הארנונה.

4.17. למעלה מן הצורך נוסף, בהקשר זה, ובהתייחס לדעת המיעוט שהעלה חברינו עו"ד ורו"ח אבשלום לוי, כי איננו סבורים, כי על השטח האמור, המשמש בפועל כמרפסת, חל סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

על פי הדין ופסיקה, יש לראות בשטח גג המשמש בפועל כמרפסת, כמרפסת לצורך חיוב בארנונה, ולא כגג, שכן המבחן, אם הנכס הוא בגדר "גג", אם לאו איננו מבחן מילולי למונח "גג", אלא פונקציונאלי ונגזר גם לפי אופי השימוש בשטח, ותוך בחינת הנתונים העובדתיים בכל מקרה ומקרה. "פסיקת בתי המשפט המנהליים ופסיקת ביהמ"ש העליון קובעת חד משמעית, כי לצורך סיווג ארנונה, השאלה – אם נכס הוא "גג" או "מרפסת", היא שאלה עובדתית שיש להכריע בה בין היתר על סמך ייעוד השטח הרלוונטי והשימוש בו. אין מקום להכיר בטענה ולפיה, כל שטח הצמוד לדירה ואינו מקורה בכל קומה שהיא של בניין, והוא מעל שטח של דירה בקומה שמתחתיו, ייחשב כ"גג" לצורך סיווג ארנונה וזאת תוך התעלמות מהשימוש שנעשה בפועל בשטח." (ראה לעניין זה: עת"מ (ת"א) 32754-10-11 אמנון מרכוס עו"ד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, ופסקי הדין הרבים המצוטטים בו).

5. הסתייגות המיעוט

5.1. אין חולק כי מדובר בענייננו בפרגולה. הפרגולה דנן מלבנית בשטח 26.99 מ"ר ומכסה חלקית גג מרוצף במפלס העליון של דירת העורר. מקובלת עלי טענת המשיב וקביעת הרוב, כי הפרגולה מתוחמת בצידה הצפוני בקיר השכן, ובצידה המערבי באופן חלקי בקיר דירת העורר.

5.2. היטיב המשיב לתאר בהדמיה בסעיף 20 לסיכומיו, בתשריטים ובתמונות שצורפו, את הפרגולה, מיקומה והקירות התוחמים אותה. מהחומר המוצג ומשלילת היות המעקה הדרומי קיר תוחם, ברור כי שטח של 7.03 מ"ר מהפרגולה איננו מתוחם כלל וכלל.

5.3. סעיף 1.3.1. יג' לצו הארנונה קובע כי פרגולה תחוייב **במלואה** אם יש לה שני קירות. אינני יודע לקבוע מדוע מצא לנכון מחוקק המשנה לציין את המילה **במלואה**. האם התכוון לחיוב מלא כשחלה הקלה כגון כשהפרגולה על מרפסת גג (כפי שנוהג המשיב), או שמא במקרה דנן עצם קיומם של שני קירות תוחמים בחלק (74% כאמור) מהפרגולה, מביא בהכרח לחיוב מלוא שטח הפרגולה. לאור האמור ובאין בסמכותנו לפצל הנכס, אני מקבל את הקביעה כמפורט בסעיף 4.6 לעיל כי יש לחייב בארנונה את כל שטח הפרגולה.

5.4. טענתו של המשיב בסעיף 22 לסיכומיו כי שטח הפרגולה מושא הערר הינו בר חיוב גם בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' תחת הגדרת מרפסת איננה מקובלת עלי, והנני מתנגד להסכמת הרוב לטענה זו. אילו טענה זו הייתה מתקבלת, הרי שלא היה טעם לדון בעניין חיוב פרגולות בארנונה בעררים רבים ובבית המשפט. אין להעדיף את סעיף 1.3.1 ב' לצו על פני סעיף 1.3.1 יג'. בשעה שאין חולק, כי מדובר בפרגולה יש לבחון האם היא תחוייב עקב כך שיש לה שני קירות לפחות, ואם לאו הרי שיטחה פטור מחיוב בארנונה. נסיבות פס"ד **ביינרט** לעניין היות הפרגולה על מרפסת גג דומות עד זהות לערר זה. לאור קביעת בית המשפט כי הפרגולה ד'שם איננה מתוחמת ע"י שני קירות, הופטר שטח הפרגולה מחיוב בארנונה. באותה דרך יש לנהוג בערר זה ובכל ערר הדין בשטח פרגולה.

5.5. מעבר לנדרש אוסיף כי בכל מקרה בעניין דנן אין להחיל את סעיף 1.3.1 ב' לצו. מדובר במרפסת גג אשר שטחה, למעט שטח הפרגולה מחוייב בחלקו על פי הוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה. איני רואה הגיון והצדקה לטענה (שאיני מסכים לה), שניתן לחייב את שטח הפרגולה גם כמרפסת ולא כמרפסת גג.

חבר: אבשלום לוי עו"ד ורו"ח

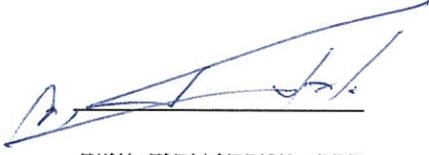
6. אשר על כן, ובהסכמת רוב חברי הוועדה, אנו דוחים את הערר.

7. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

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

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

10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 17/01/2019.



חבר: מטרוסו אהוד, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע540\1\105

- 7.4. בביקורת שבוצעה בנכס על ידי יהודה מאיר (להלן: "המפקח") ביום 26.10.15, סמוך למועד חתימת הסכם השכירות, נמצא כי בשטח הנכס קיים גז ראדון, המגביל את השהייה בו ל-30 דקות בלבד, שלאחריהן יש להתאוורר כ-120 דקות לפחות. עוד קבע המפקח, כי תשתית האינסטלציה בנכס לוקה בחסר, וכי עקב כך נגרמות הצפות רבות בכל הדחת מים.
- 7.5. אם לא די בכך, נמצא צורך בחיזוק מידי של תקרת המבנה ע"י קורות פלדה, שאחרת מהווה המרתף סכנה וקיים חשש אמיתי לחיי אדם.
- 7.6. כמו כן, בזמנים הרלוונטיים לערר, כתוצאה מליקויים ברשת החשמל המרכזית שבבניין, לא ניתן היה לחבר את המרתף לרשת החשמל, עובדה שהחמירה את בעיית גז הראדון מאחר ולא ניתן היה להפעיל את מערכות האוורור.
- 7.7. בבדיקה שערכה חברת החשמל לישראל במרתף נקבע, כי אין אפשרות לספק חשמל למרתף כל עוד הליקויים לא יתוקנו.
- 7.8. בחקירתו הנגדית עמד המפקח על חוות דעתו, ואישר את העדר החשמל והעלטה ששררה בנכס.
- 7.9. העד מטעם המשיב אישר, שלא ניתן היה לראות אם יש או אין חשמל בנכס, שהוא ראה חוטים חשופים, שהוא אינו מכיר את דוח הליקויים של חברת החשמל, ושהוא לא בדק חיבורי החשמל לכל המרתף או את בעיית גז הראדון.
- 7.10. לאור היות המרתף נטוש, מוזנח, הרוס, לא מחובר לתשתיות, ונכס מסוכן על פי ההגדרה שבחוק, באופן המהווה סכנה ממשית לחיי בני אדם המבקשים לשהות בו, נאלצה העוררת לבצע עבודות בניה קונסטרוקטיביות ושיפוץ מאסיביות על מנת לנסות ולהכשיר את הנכס למצב בו יהיה לא מסוכן וראוי לשהיית אדם. עד להשלמת העבודות כאמור, היה הנכס במצבו המסוכן והלא ראוי לשימוש כאמור.
- 7.11. ביום 12.10.15 פנתה העוררת למשיב בבקשה לקבלת פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "סעיף 330").
- 7.12. במכתב נושא תאריך 10.5.16 השיב המשיב, כי לכאורה בשל אי קבלת הודעה בכתב מטעם העוררת במועד, לא ניתן לפטור מתשלום הארנונה בגין תקופת העבר.
- מכתב זה לא הומצא לעוררת בזמן אמת, ותוכנו הובא לידיעתה רק ביום 9.8.16.
- 7.13. ביום 5.6.16, פנתה שוב העוררת למשיב.
- 7.14. בדיקה חוזרת שערך המפקח למרתף ביום 26.6.16, העידה שנעשו עבודות מיזוג נרחבות לפתרון בעיית הראדון, כי בעיות החשמל נותרו בעינן, וכי יציבות המבנה עודנה בספק. מכאן, שבמועד זה, נותר המרתף לא ראוי לשימוש (ומסוכן גם לעובדי שיפוצים).
- 7.15. גם לשיטת המשיב, בחודש יולי 2016 טרם היה המרתף ראוי לשימוש.
- 7.16. ביום 3.7.16, חודשיים לאחר שסירב לפטור את העוררת מתשלום הארנונה, שלח המשיב פקח מטעמו, וזה קבע שמבוצעות בנכס עבודות בניה נרחבות, חוטי תשלום חשופים פזורים, צינורות מיזוג אויר חשופים, הסניטריה מפורקת, ואף נראו סימני שבירת קירות פנימיים ותקרות אקוסטיות מפורקות.

- 7.17. למרות תוצאות בדיקת הפקח מטעמו, במכתב מיום 12.7.16, דחה המשיב, פעם נוספת, את בקשת העוררת.
- גם תשובה זו לא הומצאה לעוררת בזמן אמת.
- 7.18. טענת המשיב כאילו הערר לא הוגש בזמן, לא זו בלבד שהינה פרוצדוראלית בלבד, אלא שממילא לא תוכל לעמוד, מקום בו המשיב לא המציא את תשובותיו לעוררת, וממילא לא הפנה אותה לזכותה להגשת השגה ו/או ערר.
- 7.19. ביום 19.7.16 התקבל אצל העוררת מכתבו של המשיב לפיו סך חובות הארנונה של העוררת לעירייה הינו 104,935.42 ₪.
- 7.20. לאור מכתב דרישה זו, התייצבה ב"כ העוררת, במשרדי המשיב, על מנת לקדם את בירור בקשות העוררת לפטור מתשלום ארנונה. רק במעמד הפגישה נודע לעוררת לראשונה, כי בקשותיה נדחו על ידי המשיב.
- 7.21. ביום 25.9.16, אכלסה העוררת את המושכר, וממועד זה ואילך בלבד, ראוי חלק מן המרתף לשימוש. עד היום לא ניתן להשתמש בחלק הארי של המרתף, מסיבות רבות כאי אספקת חשמל סדיר ובעיות קונסטרוקציה, שטרם נפתרו.
- 7.22. עדות עד המשיב התבררה כלא קוהרנטית ו/או נעדרת מומחיות ו/או שגויה, ויש להתעלם ממנה או לכל היותר לייחס לה משקל מזערי.
- העד, מר אופיר טווילי, לא זכר לומר, וסתר עצמו בשאלה כמה ביקורים ערך, ואף טעה במיקום השירותים. הביקורת שערך העד היתה קצרה למדי (דקות בודדות), ואף היתה "הביקורת הראשונה שלי". העד לא זכר אם ראה מערכת אוורור (במרתף!), לא בדק חיבור למים ולא ידע על קיומה של תקרת פל קל.
- 7.23. לאור חוזר מנכ"ל משרד הפנים בשנים 1996 ו-1998, דו"ח ועדת זיילר והפסיקה שבעקבותיה, כבר משנת 1996 נחשב הנכס כמסוכן אף להגדרת המשיב, ולו בשל תקרת הפל קל.
- 7.24. לנוכח התשתית העובדתית הראויה, לרבות חוות הדעת והדו"חות השונים, אף מטעם המשיב, אין חולק שבזמנים הרלוונטיים, לא רק שהנכס לא היה ראוי לשימוש, אלא הוא אף היה מסוכן על פי חוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב-2001.
- 7.25. על פי הדין והפסיקה, די בכך שלא ניתן לשבת בבניין כלשהו ואין יושבים בו, על מנת לזכות בפטור מארנונה לפי ס' 330, ו"השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". [בר"ם 5711/06 7261/07 בר"ם 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב יפו מנהל הארנונה ואח' (להלן: "הלכת המגרש המוצלח")]
- 7.26. טענות המשיב הן פרוצדוראליות, שגויות ועוסקות במועד ובאופן הודעת העוררת, גרידא, וממילא לא הוכחו.
- 7.27. טענת המשיב כאילו לא ידע על טענות המבקש לפני 11.4.16 מופרכת, שכן בדוח שצירף המשיב עצמו, נכתב: "תאריך הבקשה 12.10.15 ... תאריך הביקורת 13.10.15 ... טוענים כי השכירו חלק מהנכס לאס. בי. אר. סייף".

- 7.28. בית המשפט העליון כבר פסק, שידיעת הרשות מחייבת אותה, על אף היעדר הודעת המתזיק, והתעלמות הרשות מידיעתה מפרה את חובת הגינותה ונאמנותה.
- 7.29. טענת המשיב כאילו הועדה נעדרת סמכות שגויה ולא ברורה, לאור סעיפים 3 ו-6 לתוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
- 7.30. בית המשפט העליון כבר הביע את דעתו, שמן הראוי לפרש את הדין באופן מרחיב, ולא להחמיר לטובת הרשות. ר' בג"ץ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח תקווה (נבו, 6.10.88).

8. תמצית טיעוני המשיב

- 8.1. ביום 11.4.16, פנתה העוררת לראשונה למשיב וביקשה ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 בגין שיפוצים, וזאת החל מיום 14.7.15 ועד ליום 25.9.16.
- 8.2. ביום 10.5.16, השיב המשיב לעוררת, כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330, ולפיכך לא ניתן לאשר את בקשת לפטור. כמו כן, ציין המשיב כי מאחר שלא נמסרה הודעה בכתב במועד לא ניתן לאשר את הבקשה לתקופת העבר.
- 8.3. העוררת פנתה פעם נוספת למשיב ביום 10.8.16, וטענה כי רק ביום 9.8.16 נודע לה כי הבקשה שהגישה לפטור נדחתה, ושבה על בקשתה ליתן לנכס פטור לפי סעיף 330 ולחילופין פטור לנכס בשיפוצים.
- 8.4. ביום 6.9.16, השיבה הגב' תמי לוי, מנהלת מחלקת שומה א', לפניית העוררת והבהירה, כי המתוקק לא קבע פטור לנכס בשיפוצים אלא לנכס שאינו ראוי לשימוש, וכי בהתאם לביקורות שנערכו בנכס, הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330, והפנתה את העוררת לתשובת המשיב מיום 10.5.16.
- 8.5. דחייה על הסף - איחור ניכר בהגשת הערר
- 8.5.1. תשובת המשיב הדוחה את השגת העוררת נשלחה אליה ביום 10.5.16, ובה צוין כי נתונים לרשות העוררת 30 ימים לערוך על תשובתו.
- 8.5.2. רק ביום 26.10.16, הגישה העוררת ערר על תשובת המשיב, דהיינו הערר דנא הוגש באיחור ניכר של כ-4 חודשים מן המועד הקבוע בדין.
- 8.5.3. טענת העוררת, כי תשובת המשיב מיום 10.5.16 לא הגיעה אליה בזמן אמתי, עומדת בסתירה למכתבו של ב"כ העוררת מיום 5.6.16, שכותרתו הינה: **הנדון: תשובה למכתבכם מיום 10/5/16**.
- 8.5.4. גם אם יש ממש בטענת העוררת כי קיבלה את תשובת המשיב רק ביום 9.8.16, אין בכך כדי לסייע לעוררת, שכן גם אז הערר שבנדון הוגש באיחור של כחודשיים !

8.5.5. בשל מחדל זה של העוררת יש לדחות את הערר על הסף.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה ; עמ"נ 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר ואח'; ערר 14009403 גרשון ישראל.

8.6. דחייה על הסף – נכס לא ראוי לשימוש לתקופת עבר

8.6.1. יש לדחות את טענות העוררת ליתן לנכס פטור מכוח סעיף 330 ביחס לתקופה שקדמה לקבלת הודעתה של העוררת בעירייה.

8.6.2. העוררת פנתה למשיב לראשונה בבקשה ליתן לנכס פטור ל"נכס לא ראוי לשימוש" בגין שיפוצים אך ביום 11.4.16.

8.6.3. לצורך קבלת פטור מתשלום ארנונה, על המחזיק בנכס להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת.

8.6.4. מסירת הודעה היא בבחינת תנאי קונסטיטוטיבי, וגם אם ניתן פטור, הוא ניתן מיום מסירת ההודעה בלבד.

8.6.5. נישום הטוען כי מצבו של הנכס עומד בתנאי הפטור, אך לא מודיע על כך לעירייה, שולל את האפשרות לבחון את טענותיו כראוי, ומסכל את היכולת לעמוד על מצבו של הנכס.

8.6.6. לעניין טענת העוררת, לפיה המשיב ידע על טענות העוררת לפני 11.4.16 תוך שהעוררת מפנה לדוח ביקורת שנערכה בנכס ביום 13.10.15, יובהר, כי ביקורת זו התבצעה לנוכח פניית בנק מרכזית אל המשיב, בטענה שחלק משטח הנכס המוחזק על ידו הושכר לעוררת.

8.6.7. מכל מקום, אין בהפניית העוררת לדוח ביקורת זו כדי להועיל לה שכן במסגרת דו"ח ביקורת זה העלו הממצאים כי בנכס מושא הערר לא מבוצעות כל עבודות.

8.7. העוררת לא הוכיחה כי הנכס אינו ראוי לשימוש

8.7.1. העוררת לא הוכיחה כי בתקופה שבמחלוקת בוצעו בנכס עבודות שיפוץ המצדיקות מותן פטור ל"נכס לא ראוי לשימוש" מכוח סעיף 330.

8.7.2. ודוק: במסגרת ניהול הערר התברר כי גרסתה של העוררת רצופת סתירות (בדומה לגרסתה לגבי מועד הגשת הערר וקבלת תשובת המשיב להשגתה), וטענותיה נסתרו בזו אחר זו.

8.7.3. הגם שהעוררת טענה, כי הנכס לא היה מחובר לתשתיות ולא היה חיבור לחשמל, הרי המפקח מטעמה, טען במסגרת חוות הדעת שערך בגין שני ביקורים שערך בנכס בשני מועדים שונים, כי "המבנה מחובר כיום בחיבור ארעי חד פאזה החשמל במקום פועל לסירוגין". גם במסגרת חקירתו הנגדית העיד המפקח כי "היה חיבור לחשמל זמני".

- 8.7.4. על העובדה שהנכס היה מחובר לחשמל מעידה גם העובדה שבמסגרת ביקורת שנערכה בנכס ביום 17.3.16 עלה כי "בעת הביקורת נכח בעל מקצוע שהתקין מערכת מצלמות במקום", ובתמונה שצולמה בביקורת נראה קודן של כספות.
- 8.7.5. טענת העוררת כי קיים גז ראדון בנכס המגביל את השהייה בו ל-30 דקות בלבד, עומדת בסתירה לטענת העוררת, כי התבצעו בנכס עבודות שיפוץ מאסיביות במשך חודשים, ולעובדה שבמרץ 2016 בוצעו עבודות התקנת מצלמות.
- 8.7.6. טענה זו עומדת גם בסתירה לאמור בחוות דעתו של המפקח מטעם העוררת, לפיה: "בבדיקה ראשונית נמצא כי קיים חשש לאור גילו המתקדם של הבניין להמצאות גז ראדון במרתף"... ולתשובתו בחקירה הנגדית: "אני לא יודע אם היה או לא היה גז ראדון, גם היום אינני יודע. הבאתי בחור שבדק עם מכשיר וזה היה סוג של גבולי."
- 8.7.7. עוד יצוין כי תחום ההתמחות של המפקח מטעם העוררת הוא בניין, וזאת כפי שהעיד בפני ועדת הערר הנכבדה. המפקח אינו בודק ראדון מוסמך ואינו מחזיק בתעודה אישית של בעל היתר למתן שירותי בדיקת גז ראדון כנדרש בדיון.
- 8.7.8. גם טענת העוררת כי מדובר בנכס מסוכן על פי חוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב – 2001 לא הוכחה, ולא בכדי לא הציגה העוררת, שנטל ההוכחה מוטל על כתפיה, כל אסמכתא לטענה זו.
- 8.7.9. גם טענת העוררת כי הנכס "הושמש" רק ביום 25.9.16, וגם זאת רק בחלקו וכי עדיין חלקו הארי של המרתף אינו בר שימוש, עומדת בסתירה לנתונים המופיעים בפרסומי העוררת באתר האינטרנט, שם נכתב – "בלב ליבו הפועם של מרכז העסקים בתל אביב, בסמוך לשדרות רוטשילד הוקם בשנת 2015 חדר הכספות הראשון המאובטח והגדול ביותר בישראל." ובהמשך נכתב כי סניף תל אביב פתוח לרשות הלקוחות ברחוב אחד העם 40 בתל אביב.
- 8.7.10. אם בכך לא די העוררת פרסמה באינטרנט מבצע לרכישת כספות בהטבה של 30% הנחה כאשר תקופת המבצע הוגדרה בתקנון המבצע מיום 23.8.16 ועד ליום 1.9.17, כאשר נקבע בתקנון המבצע, כי "המבצע מתקיים בסניף רחוב אחד העם 40 תל אביב".
- 8.7.11. גם גרסת העוררת לגבי מהות העבודות שהתבצעו בנכס נסתרה. לפי עדויות המפקח מטעם העוררת העבודות שבוצעו בנכס הן עבודות חשמל, חיזוק קורות, והתקנת מערכת מיזוג ואוורור. יתרה מכך, דוחות הביקורת שנערכו בנכס במספר מועדים שונים, העלו כי בנכס לא בוצעו שיפוצים של ממש, ובכל מקרה, לא כאלה שעשויים במקרי קיצון להצדיק מתן פטור מוחלט מתשלום ארנונה.

בדו"ח הביקורת מיום 13.10.15 נקבע, כי השטח המסומן בירוק הושכר לעוררת, וכי בשטח זה "לא נראה עבודות כלל"; בדו"ח הביקורת מיום 17.3.16 נכתב כי: "מלבד התקנת מצלמות ומעט עבודות תקשורת, לא נראו עבודות במקום"; בדו"ח הביקורת מיום 14.4.16 נכתב כי: "במקום לא נראו שיפוצים בנכס". בדוח הביקורת מיום 18.8.16 נכתב כי "בא.צ. הנ"ל לא נראו עבודות בעת הביקורת".

על פי הדין והפסיקה, לא כל שיפוץ יזכה בהכרח בפטור.

8.7.12. גם טענת העוררת כי הנכס "נטוש ומוזנח", אינה עומדת בקנה אחד עם ממצאי הביקורת שנערכו בנכס, ועם התמונות שצורפו להן, לפיהם בנכס אוחסנו חפצים.

8.7.13. ודוק: כאשר הנכס אינו ריק מתכולה גם אם לא נעשה בו כל שימוש אחר הרי שאין כל מקום להעניק לו פטור.

8.7.14. מבלי לגרוע מהאמור, המשיב יטען כי במידה והעוררת בחרה שלא לקיים שימוש בנכס מכל סיבה שהיא- הרי שאין די בעובדה זו כדי ליתן לעוררת פטור מהארנונה.

8.8. מבלי לגרוע מאיזו מטענות המשיב, לכל היותר יש לפטור שטח של 70 מ"ר משטח הנכס, שכן, כפי שאישר המפקח בעדותו: "... השיפוצים נערכו רק בשטח המסומן בצהוב בתשריט שצורף לדו"ח הביקורת שצורף לתצהיר מטעם המשיב בשטח של 70 מ"ר."

9. תמצית טיעוני התשובה של העוררת

9.1. התעלמות המשיב בסיכומיו מטיעוני העוררת, כי אין עסקינן בשיפוץ קוסמטי אלא בתיקונים אקוטיים והכרחיים שבלעדיהם לא ניתן לעשות שימוש בנכס; מטיעוניה בדבר כשלים במערכת האינסטלציה; מטיעוניה בעניין תקרת הפל קל ומכך שעדות המשיב התגלתה כלא קוהרנטית ו/או נעדרת מומחיות ו/או שגויה, מעידה כי הוא מקבלם ו/או אינו יכול לסתורם, ומכאן שיש לקבלם.

9.2. המשיב עומד על רגליו האחוריות שלא לתן הפטור, שכן האחריות לפיקוח ו/או התראה על נכס מסוכן, לרבות עקב תקרות פל קל, מוטלת על הרשות המקומית, שהמשיב קשור בה.

9.3. טענת המשיב כאילו הסוקרים מטעמו לא ראו ביצוע עבודות בביקורות שערכו בנכס, נסתרת על ידי דו"ח הפקח מטעם המשיב עצמו, למשל מיום 3.7.16, בו מתואר כי מבוצעות בנכס עבודות בניה נרחבות, חוטי חשמל חשופים פזורים, צינורות מז"א חשופים, סניטריה מפורקת, ואף נראו סימני שבירת קירות פנימיים ותקרות אקוסטיות מפורקות.

9.4. לא זו בלבד שהמשיב לא יישם כראוי את הלכת המגרש המוצלת, אלא שמצב הנכס בתקופה מושא הערר, עולה כדי "נוק משמעותי" ו"רמת חידלון" כנדרש בפסיקה.

9.5. בניגוד לטענת המשיב, העוררת חולקת גם חולקת, על מועד הפניה למשיב שלטענת המשיב הפניה הראשונה היא ביום 11.4.16.

9.6. ממסמכי המשיב עצמו עולה, כי הודעה נמסרה לו, לכל המאוחר, כבר ביום 12.10.15, ומי מטעמו (שהוא גם העד שלו) ביצע ביקור בנכס ביום שאחרי.

- 9.7. לא ברורה התקשות המשיב על העדר סמכות עניינית, מקום בו נוהל כבר ההליך, ובשים לב לפסיקת בית המשפט העליון ולסעיפי החוק אליהם הפנתה העוררת.
- 9.8. המשיב צרף לסיכומים לראשונה, מסמכים שטרם הוצגו ו/או שלא צורפו לתצהיר העדות הראשית מטעמו.
- אין זה ניסיונו הראשון של המשיב להפתיע עם מסמכים, וניסיון קודם שכזה מצדו נדחה, תוך שהוועדה הנכבדה מעבירה ביקורת על התנהלותו זו.
- 9.9. אין להתיר פגיעה דיונית ומהותית בזכויות העוררת, כל שכן של צירוף מסמכים לאחר שלב הראיות, ומבלי שניתנה לה האפשרות לחקור בגינם בחקירה נגדית.
- 9.10. ככל ותתאפשר הותרת המסמכים, למען הזהירות, יצוין, כי גם לגופו של ענין, אין במסמכים כדי להועיל למשיב;
- כך למשל הפרסומים במרשתת אינם מעלים ו/או מורידים. אין בפרסום שהודפס במחצית שנת 2018, כדי לסתור את טענות העוררת בעניין התקופה מושא הערר, ואין בפרסום מבצע נטען, כדי ללמד על תחולתו המיידית או על תקינות הנכס בתקופה מושא הערר, נהפוך הוא מהמסמך שצרף המשיב עצמו, עולה כי "המבצע נערך מיום 23.8.16...", שהוא מועד אשר בו לטענת העוררת עצמה, חלק מן המרתף היה ראוי לשימוש.

10. דיון והכרעה

- 10.1. בראשית הכרעתנו, נתייחס לבקשה להוצאת מסמכים שצורפו לסיכומי המשיב:
- 10.1.1. באשר למסמכים שצורפו לסיכומים, לאחר שעיינו בהם, אנו מורים על הוצאת המסמכים המעידים על פרסומים שערכה העוררת במרשתת, אך מתירים את הגשת מכתבי ב"כ העוררת לאגף לחיובי ארנונה מיום 11.4.16 ומיום 5.6.16.
- 10.1.2. באשר למסמכים המעידים על פרסומים שערכה העוררת במרשתת, אנו מקבלים את עמדת העוררת, כי מסמכים אלה אינם מעידים על מצב הנכס כולו בתקופה מושא הערר.
- 10.1.3. איננו מוצאים לנכון להחיל דין דומה על מכתבי ב"כ העוררת לאגף לחיובי ארנונה מיום 11.4.16 ומיום 5.6.16. מדובר במכתבים מטעם העוררת עצמה, אשר אין עליהם כל חולק, ולו מחמת שהעוררת לא העלתה כל טענה לגופם של מסמכים אלה.
- 10.2. לאחר שחזרנו ובחנו את טיעוני הצדדים, לרבות את סיכומי התשובה מטעם העוררת, ולמעט מסמכי הפרסומים במרשתת שצורפו שלא כדין לסיכומי המשיב, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 10.3. בהתאם להוראות ס' 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "חוק הערר"), מי שרואה עצמו "מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
- 10.4. כעולה מכתב התשובה לערר שהגיש המשיב, המשיב דחה את פניית העוררת ביום 10.5.16, וציין בפני העוררת כי נתונים לרשותה 30 ימים לערור על תשובתו.

10.5. אנו מקבלים את טענת המשיב, כי טענת העוררת שתשובת המשיב מיום 10.5.16 לא הגיעה אליה בזמן אמת, עומדת בסתירה למכתבו של ב"כ העוררת מיום 5.6.16, שכותרתו הינה: **הנדון: תשובתה למכתבכם מיום 10/5/16**.

10.6. מן האמור לעיל עולה, כי כתב הערר הוגש באיחור ניכר, למעלה מארבעה חודשים לאחר משלוח תשובת המשיב.

10.7. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב ולקבוע, כי כתב הערר לא הוגש במסגרת הזמנים הקבועה בחוק הערר, וכי השומה שנשלחה לעורר הפכה חלוטה.
ראה לעניין זה:

עמ"נ 31945-12-11 קניון רמת אביב בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו, (פורסם בנבו);

ע"ש 557/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה, ארנונה עירונית פסקי דין, המכון לחקר המיסוי המוניציפלי, כרך ג', עמ' 306;

עמ"נ (ת"א) 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, (פורסם בנבו).

10.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולשם השלמת התמונה נבהיר, כי גם לולא דחינו את הערר מחמת איחור בהגשתו, היינו דוחים אותו גם לגופו, שכן העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח, כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

10.9. בהלכת המגרש המוצלח, קבע בית המשפט העליון, כי לשם מתן פטור מכח סעיף 330, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

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

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

10.12. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי בניגוד לטענת העוררת, הנכס היה מחובר לחשמל; את טענת המשיב, כי לא הוכח כדבעי קיומו של גז ראדון, וכי מכל מקום, אף לטענת העוררת, גם בתקופה בה לכאורה, לטענת העוררת, היה בנכס גז ראדון, שהו בו אנשים ועובדים; את טענת המשיב, כי טענת העוררת שעסקינן בנכס מסוכן על פי חוק העזר לתל אביב יפו (מבנים מסוכנים), התשס"ב - 2001 לא הוכחה; ואת טענת המשיב, כי מהות העבודות שהוכח כי בוצעו בנכס והיקפן, לא מצדיקה מתן פטור.

10.13. יתירה מכך, אנו מקבלים את טענת המשיב, כי אין לקבל את בקשת הפטור מחמת שהנכס לא היה ריק מתכולה, שכן היו מאוחסנים בו חפצים.

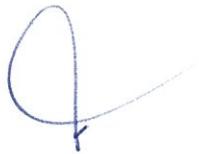
11. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

12. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

13. 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.

14. 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.

15. ניתן בהעדר הצדדים ביום 17/01/2019.



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

מס' עררים: 140017351
140018428

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: מימד אולפני טלויזיה (אמ. טי. וי. אס) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 23.7.2018 נתנה ועדת הערר החלטת ביניים ביחס למחלוקת בין הצדדים בשאלת סיווג של שטח של 2,564 מ"ר אשר העוררת טוענת כי יש לסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה" ואילו המשיב סבור כי יש לסווג שטח זה בכללותו בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

המחלוקת הובאה להכרעת ועדת הערר לאחר שבעבר הסכימו הצדדים במסגרת הסכם פשרה על סיווג של השטח לפי חלוקה של 47% משטח הנכס בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים ו 53% מהשטח בסיווג מלאכה ותעשייה.

ציינו בהחלטתנו מיום 23.7.2018 את השתלשלות האירועים שהביאה למתן החלטה בתיק זה לרבות עתירה מנהלית שהוגשה על ידי העוררת בתיק עת"מ 22895-06-17.

ביום 25.3.2018 קיבל בית המשפט החלטה בעתירה המנהלית כדלקמן:

"מאחר שקיים הליך תלוי ועומד בפני ועדת ערר (תיק 140017351) שענינו תשלומי ארנונה של העותרת מוחלט כדלהלן:

- א. לא יאוחר מיום 1.7.18 ידווח ב"כ העותרת על התקדמות בהליך בפני ועדת הערר
- ב. אם לא תתקבל החלטת ועדת הערר תוך פרק הזמן האמור, ידאג ב"כ העותרת להמציא את החלטת ועדת הערר ולהודיע לבית המשפט מהן משאלותיו בהתייחס לעתירה
- ג. למעקב ביום 2.7.18 או עם קבלת ב"כ העוררת במועד מוקדם יותר"

לאחר שהתקיים דיון הוכחות בפני הועדה והצדדים סיכמו את טענותיהם הועבר התיק למתן החלטה סופית.

במהלך בחינת הראיות בתיק וסיכום טענות הצדדים וערב הכרעה סופית ובטרם השלימה הועדה את מלאכתה הציעה הועדה לצדדים להגיע להסכמה על בסיס המתווה שהוצע בהחלטת הועדה מאותו היום.

נשוב ונזכיר כי הבהרנו בעת מתן החלטת הביניים והנחת הצעת הפשרה כי אין בעקרונות המוצעים בכדי לקבוע את עמדתה של הועדה ביחס למחלוקת או בכדי להעיד על החלטתה הסופית של הועדה.

מטרת הצעת הפשרה הייתה להביא לסיום ההתדיינות לפרק זמן מוגדר ולהימנע מהליכים נוספים אשר יביאו לבזבוז זמן ומשאבים, אלא שכפי שיובהר להלן המאמצים הנ"ל העלו חרס.

ביקשנו מהצדדים להודיע לוועדה האם הצעת הועדה כפי שהונחה לפתחם של הצדדים מקובלת עליהם והצדדים הגיבו כדלקמן:

ביום 12.8.2018 הודיע המשיב כי הצעת הועדה מביאה לתמהיל סיווגים הקרוב במהותו להצעות פשרה שהמשיב הסכים להן במסגרת הסכמי פשרה שערך עם גופים דומים מתחום התקשורת ופירט כי **"תמהיל הסיווגים אשר סוכם במסגרת אותם הסכמי פשרה הינו 60% תעשייה – 40% משרדים"**

המשיב הביע הסתייגות מסיווג הנכסים כפי שהוצע בהצעת הועדה והציע סיווג שונה.

בעקבות הודעת המשיב קבענו את התיק לדיון נוסף וביום 22.10.2018 התייצבו הצדדים לדיון בפני הועדה.

ב"כ העוררת התייחס בדיון להצעת המשיב ודחה את החלוקה הסכמטית המוצעת ל 40%-60% בטענה כי אינה משקפת נכונה את השימוש בנכס. עוד הוסיף ב"כ העוררת כי העסקים האחרים אליהם הפנה המשיב בהודעתו כנכסים בני השוואה לנכס של העוררת אינם יכולים לשמש כד שכן **"העוררת הינה אולפן ובוזא היא עוסקת, לעומת גופים אחרים שהם גופי שידור אשר עוסקים מן הסתם בתחומים נוספים. כך שהסכים המשיב להסדר כמתואר לעיל בעניינם של גופי השידור היה צריך לשקול הסדר מקל יותר בעניינה של העוררת."**

באותו עניין הוסיף לטעון ב"כ העוררת :

"המשיב אינו מכחיש כי לאחרונה נערך הסכם של 30%-70 לטובת תעשייה עם חברה בשם ג' סי אס אולפני הבירה".

ב"כ המשיב השיבה כי הנסיבות שעמדו ביסוד החלטת המשיב להתקשר עם ג' סי אס בהסכם 30%-70 שונות מהנסיבות שבפנינו ושבה על הצעה.

לאור עמדת הצדדים הודענו כי לא הצלחנו להביאם להסכמה וכי החלטה תינתן לגופו של עניין או יותר נכון לאמר לגופו של סיווג, על בסיס הראיות שהוצגו לנו ולא לפי המנגנונים שאימץ המשיב במגע עם גופי תקשורת או אולפנים ביחס לחלוקה לפי אחוזים.

הורינו למשיב להמציא לוועדה ולב"כ העוררת את דוחות ממצאי הביקורת שנערכה בנכס בשנת 2018 ואפשרנו לב"כ העוררת להתייחס לממצאי הדוחות (אשר לא הוצגו במסגרת הראיות שהציג המשיב עד לאותו המועד).

ביום 1.11.2018 הגיש המשיב את דו"ח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 8.3.2018.

ביום 11.11.2018 הגישה העוררת את התייחסותה לממצאי הדוח.

העוררת הצביעה על כך שחרף ממצאי דוח זה אשר היו בפני המשיב בעת שהגיש את סיכום כתבי הטענות בתיק זה בחר המשיב להצביע על תמונה עובדתית שונה מהתמונה שהייתה בפניו באותה העת.

לטענת העוררת בפעולות אלה פעל המשיב בניגוד לחובת תום הלב וההגינות המוגברת המוטלת על רשות מקומית לצד סמכויותיה המופלגות.

נתייחס כבר כעת לסוגיה זו :

חובת תום לב וההגינות מוטלת בעינינו על כל צד להליך משפטי או מנהלי ואין נפקות לעובדת היות המשיב רשות שלטונית.

המצג העובדתי אליו הפנה המשיב במסגרת סיכום טענותיו ובמסגרת הדיון שנערך בפני הועדה אכן שונה מהמצג העובדתי העולה מדוח ממצאי הביקורת שנערכה ביום 8.3.2018.

ועדת הערר מעבירה תחת שבט ביקורתה את שיקול דעתו של מנהל הארנונה, בחרנו שלא לקבוע את סיווג הנכסים בהתאם למסקנות ביחס לכל אחד ואחד מחלקי הנכס כי אם ללכת במשעול אותו התווה מנהל הארנונה בתיק זה, כמו גם בהסדרים אליהם הגיע עם "גופים דומים" בהגדרתו.

וזאת על אף שנערך בפנינו דיון אשר איפשר לאחר עיון בדוחות ממצאי הביקורת, תצהירי הצדדים, חקירת עד העוררת על תצהירו ביום 19.2.2018 וסיכומי הצדדים להגיע למסקנות ביחס לשימוש בחלקי הנכס והסיווג הראוי לו על פי צו הארנונה.)

החלטתנו לפעול כך מושפעת בין השאר מכך שאין למעשה מחלוקת עובדתית נרחבת בין העוררת למשיב.

ביום 22.10.2018 עת התקיים דיון בפני הועדה בהצעת הפשרה של הוועדה ותוך שהצדדים ובאי כוחם ניתחו את השימושים בכל אחד מחלקי הנכס בהתאם למתווה שהציעה הוועדה קבעה ב"כ המשיב כך:

"אני חוזרת על האמור בהודעה שהוגשה לוועדה מיום 12.8.2018 לפיה המשיב עודנו מסכים להחיל את הפשרה שהושגה עם גופי תקשורת אחרים הקובעת מתווה של 40-60 לתעשייה מול משרדים. המשיב סבור כי הנסיבות העובדתיות אשר הובילו למתווה הפשרה שהושג עם חברת אולפני הבירה 70-30 תעשייה ומשרדים אינן רלבנטיות לעניינו של ערר זה..."

לפיכך, מצאנו את עצמנו דנים בשאלה מהו המפתח הראוי לחלוקה, 70/30, 60/40 או טענתה החלופית של העוררת כי יש לסווג את כלל חלקי הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

בעקבות הדיון וכמצוות בית המשפט הועברו לעיון הועדה וב"כ העוררת דוחות ממצאי ביקורת שנערכו בנכס בשנת 2018.

לאחר שעיינו בכלל דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו לנו, תצהירי העוררת, עדויות הצדדים בפנינו וטיעוני הצדדים בדיון מיום 22.10.2018 ולאחר ששקלנו את עמדת המשיב ביחס לגופי תקשורת דומים, ומבלי שנידרש לסיווג ספציפי של כל אחד מחלקי הנכס הגענו למסקנה כי הסיווג הנכון של כלל שטח הנכס אותו מחזיקה העוררת יחולק לפי חלוקה של 70% סיווג מלאכה ותעשייה ו 30% בנינים שאינם משמשים למגורים.

בכך אימצנו למעשה את שיקול דעתו של מנהל הארנונה בבואו לסווג בנינים ועסקים דוגמת הנכס נשוא הערר ויצקנו לתוך מערכת השיקולים את הנסיבות העובדתיות הספציפיות לתיק זה לרבות ממצאי הביקורת משנת 2018.

לא התייחסנו בהחלטתנו לשטחי ממ"דים או ממ"קים בקומה הראשונה כיון שלמדנו מהצדדים בדיון האחרון שבפנינו כי שטחים אלא נגרעו מחיוביה של העוררת הואיל והיא אינה מחזיקה בשטחים אלה או מכל סיבה אחרת.

סוף דבר, הגענו למסקנה כי את מרבית חלקי הנכס יש לסווג בסיווג מלאכה ותעשייה, היינו 70% מסך הנכסים המוחזקים על ידי העוררת.

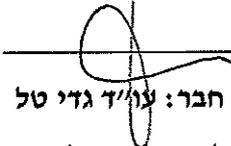
מאחר שמצאנו את עצמנו צועדים במסלול שהתוו לנו הצדדים וכדי שלא תעלה טענת השתק פלוגתא בעתיד בעניין זה, הננו קובעים כי ניתן לשוב ולדון בשאלה זו בשים לב לנסיבות העובדתיות ולמדיניות המשיב.

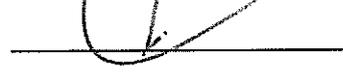
משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

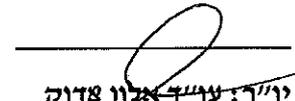
ניתן בהעדר הצדדים היום 21.1.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון גרדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו בשבט תשעט
21.01.2019
מספר ערר : 140019256 / 11:20
מספר ועדה: 11844

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: יעקב אבימור-עורכי דין

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ העורר בלבד היום 21.01.2019.

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: אסרק יזמות ובנייה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בארבעה נכסים ברחוב מרכז המקצוע 5 תל אביב, בגינם הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתה בה ביקשה להאריך את המועד בו קיבלו ארבעת הנכסים שבער פטור בגין שיפוצים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

העוררת מבקשת כי הפטור יוארך עד ליום 31.12.2017 ואילו ביחס לנכס שמספרו 2000200643 מבקשת העוררת כי הפטור יוארך עד ליום 31.1.2018.

המשיב טוען כי מביקורות שערך בנכס לאורך תקופת השיפוץ עולה כי ביום 12.12.2017 כבר היו הנכסים במצב ראוי לשימוש ועל כן אין להיעתר לבקשת העוררת.

בדיון המקדמי ביום 9.7.2018 הציגה העוררת תמונות, מכתבים מהשוכרים, מכתב מספק הדלתות וטענה כי יש בכך בכדי להוכיח כי השיפוץ הסתיים במועדים בהם נקבה העוררת ולא כפי שהתרשם המשיב.

המשיב הודיע בדיון כי ימציא לתיק הועדה תמונות עדכניות של הנכסים.

ביום 11.7.2018 (יומיים לאחר הדיון) המציאה העוררת סט תמונות נוספות המתארות לטענתה את מצב הנכסים. יצוין כי עיקר התמונות מתייחסות לתקופה הקודמת ליום 1.12.2017.

המשיב הגיש ביום 12.8.2018 שלושה דוחות פיקוח מהתאריכים 17.10.2017, 12.12.2017 ומיום 1.2.2018. לדוחות צורפו תמונות.

על ועדת הערר להכריע האם הנכסים נשוא הערר ניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בהם וזאת בהתאם למבחנים שאומצו בפסיקה לפרשנות הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

במקרה שפנינו, לאור דוחות ממצאי הביקורת, התמונות שצורפו אליהם, התמונות שהציגה העוררת, כתב הערר וכתב התשובה הגענו למסקנה כי מדובר בנכסים שעברו (על כך אין מחלוקת) שיפוץ יסודי שזיכה אותם לפי דעת המשיב בפטור על פי סעיף 330 ויש להמשיך את תוקף הפטור עד ליום 31.12.2017.

דוח ממצאי הביקורת מיום 12.12.2018 מציג תמונה של סוף תהליך השיפוץ אשר מתיישבת מבחינת ההיגיון עם דוחות ממצאי הביקורת הקודמים. אפשר להתרשם מהתמונות והדוחות כי השיפוץ טרם הסתיים אולם שמדובר בסופו של התהליך וכי הנכס נמצא בהכנות למסירתו לשוכרים/או להתחלת שימוש.

בנסיבות אלה ובשים לב לתמונות שצורפו על יד שני הצדדים, למכתבי השוכרים והספקים נראה לנו כי נכון יהיה להיעתר חלקית להשגת העוררת וליתן לנכסים פטור עד ליום 31.12.2017.

לא ניתן להתעלם מהתהליך שקדם למצב הנכסים ביום הביקורת ב 12.12.2018.

לא מצאנו תימוכין לעמדת העוררת כי אחד מהנכסים היה ראוי לשימוש רק ביום 31.1.2018. על פי מצבם העובדתי הגענו למסקנה כי הנכסים עוברים את המבחנים הסבירים להגדירם כנכסים שאינם ראויים לשימוש וזאת כאמור עד ליום 31.12.2017.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות :

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

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצוים אנו לבחון האם הנכסים נשוא הערר עומדים בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותם בפטור המבוקש.

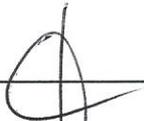
כאמור לעיל, בשקלול הראיות שהובאו בפנינו, הפירוט בכתב הערר ודוח ממצאי הביקורת, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל חלקית ועל המשיב לתת לעוררת פטור על פי סעיף 330 בגין הנכסים נשוא הערר וזאת עד ליום 31.12.2017.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.1.2019.

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) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב- יפו ערר

מס' ערר: 140018832

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: חברת ערד אהוד עו"ד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהוגש על ידי העוררת בגין חיובי ארנונה על נכס שהוחזק על ידה ברחוב יגאל אלון 90 בתל אביב בשטח של 288 מ"ר.

העוררת מבקשת פטור מארנונה בהיות הנכס ריק.

אין מחלוקת כי ביום 1.2.2018 הפסיקה העוררת השימוש בנכס למשרד והותירה בנכס ריהוט וחפצים כפי המתואר בדוח ממצאי הביקורת מיום 24.4.18 לרבות ספה, מספר שולחנות, כיסא, מספר טלפונים ומקרר ריק. לדוח צורפו תמונות שצולמו במהלך הביקורת.

העוררת אינה מכחישה זאת אולם טוענת היא כי השימוש בנכס הופסק וכי הציוד שנותר בו נועד להקל על השכרתו לשוכר חלופי.

העוררת מפנה להחלטת ועדת הערר בעניינו של איתן סגל (ערר 140005372) וטוענת כי כפי שקבעה הועדה באותו המקרה גם כאן על מנהל הארנונה היה להפעיל את שיקול דעתו ולקבוע כי הנכס עונה על דרישות החוק ולהגדירו כנכס ריק.

המשיב טוען כי בנסיבות האלה אין להעניק לנכס את ההנחה בגין נכס ריק.

נדגיש כבר כעת, בניגוד לנסיבות ענינו של העורר בערר 14005372 אשר שכר את הנכס נשוא אותו הערר כולל ריהוט משרדי וציוד משרדי מלא ובעת שהסתיימה תקופת השכירות והשימוש השיבו לבעלים עם הציוד הקבוע ורהיטים שהיו חלק מהנכס המושכר. במקרה דנן עובדות הצבת הריהוט שונות ואינן מעידות באופן אוטומטי כי הנכס נשוא הערר שבפנינו היה ריק בתקופות נשוא הערר.

נותר לנו להכריע בשאלה בה נותרו הצדדים חלוקים ביניהם והינה: האם הנכס עונה על דרישת סעיף 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה).

תקנה 13 לתקנות קובעת כי "מועצה רשאית . . . למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו ברציפות במשך תקופה . . . שתחילתה ביום שחדלה להשתמש בו – הנחה בשיעור עד 100 אחוזים"

במקרה שבפנינו ובשים לב לעמדת העוררת כפי שפורטה בסיכומיה ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת לא ניתן לקבוע כי בתקופה בגינה מבקשת העוררת פטור, הוכח כי בנכס לא נעשה שימוש ולפיכך לא ניתן לקבוע כי בתקופה נשוא המחלוקת לא עשתה העוררת שימוש בנכס.

אמרנו בעבר כי על המשיב להפעיל שיקול דעת בכל מקרה לגופו, אלא שבמקרה זה לא מצאנו להתערב בשיקול הדעת של המשיב שכן החלטת העוררת לעשות שימוש בריהוט לצרכי שיווק הנכס מעידה כי העוררת עשתה שימוש בנכס לאחסנת הציוד ואין לראות בציוד חלק מהנכס בו הפסיקה העוררת להשתמש.

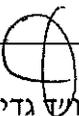
במקרה זה הציוד והרהיטים אשר נמצאו בנכס בתקופה נשוא המחלוקת שוללים מהעוררת את זכותה לפטור מכיוון שהימצאותם בנכס הופכת את הנכס לנכס שאינו עוד נכס ריק.

לאור האמור לעיל דין הערר להידחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 21.1.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צזוק

קלדנית: ענת לוי