

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררות: מזרחי שרה, מזרחי הדסה (להלן: "העוררת")

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ערר זה מתייחס לנכס ברחוב שביל הרקפת 46 תל אביב בשטח של 53 מ"ר.

העוררת טוענת כנגד החלטתו של המשיב מיום 15.11.2018 לדחות את השגתן על חיוב הנכס בארנונה על אף שביקשו לפטור את הנכס מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בטענה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש.

בתשובתו להשגה דחה המשיב את בקשת העוררת בשני מישורים, גם ביחס לבקשתה לפטור את הנכס מארנונה על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות וגם את בקשתה החלופית לפטור את הנכס מארנונה בשל היותו נכס ריק. המשיב הסביר כי תנאי סעיף 330 לא מתקיימים במקרה זה ואילו ביחס לנכס ריק נמצא, כך על פי תשובתו להשגה, בביקורת שערך המשיב כי הנכס אינו ריק ועל כן דחה גם את ההשגה בנושא זה.

בדיון המקדמי ביום 11.3.2019 הסבירה ב"כ המשיב כי המשיב היה מוכן לשקול לפטור את הנכס מארנונה בגין נכס ריק החל מיום 25.12.2018 שכן ממועד זה נמצא כי הנכס ריק.

נציג העוררת באותו הדיון, מר אשר אוקנין, טען כי העוררת עומדת על זכותה לקבל פטור בשל מצב הנכס לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ואף קודם למועד בו נמצא כי הנכס היה ריק, היינו לפני יום 25.12.2018.

העוררת הגישה את תצהירו של מר אוקנין אשר הצהיר על כך שהעוררת עזבה את דירתה ועברה לבית אבות ביום 23.5.2018.

לתצהיר לא צורפו ראיות ביחס למצב הנכס במועדים לגביהם נתבקשה בקשת העוררת לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש או נכס ריק.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה נריה גודיס.

עד המשיב ביקר בדירה 3 פעמים וצירף לתצהירו 3 דוחות ממצאי ביקורת אליהן צורפו תמונות של הנכס.

ביום 20.5.2019 נערך דיון ההוכחות בפנינו.

בתחילת עדותו אישר עד העוררת כי בקשתה הראשונה של העוררת למשיב נשלחה בפקס ביום 24.10.2018 (ראה ע/1)

עד המשיב נחקר על ממצאי הביקורות שצירף לתצהירו ולא יכול היה לתמוך את שטען בדוחות ממצאי הביקורת כאילו לא היה נכס ריק במועד הביקורת. "כשאתה מעיר לי שהתמונות לא מעידות על ריהוט בתוך הנכס, אני משיב, שלפי התמונות לא נראה, אבל אם רשמתי כנראה ראיתי בתוך הדירה ריהוט".

אין לקבל תשובה שכזו.

לו ראה עד המשיב רהיטים בדירה בעת עריכת דוח ממצאי הביקורת ולא תיעד אותם, הרי שאין בפנינו ראיה להוכחת טענת המשיב כי הדירה לא הייתה ריקה.

הננו קובעים לפיכך כי התרשמנו מהראיות שהובאו בפנינו כי ממועד פנית העוררת למשיב, 24.10.2018 הייתה הדירה נשוא הערר ריקה.

ביחס למצב הנכס – בפנינו דוחות ממצאי הביקורת וקובץ תמונות (ע/2) אשר הוצגו לעד המשיב בעת חקירתו הנגדית ומתארות לטענת העוררת את מצב הנכס אשר אינו ראוי לדעתה לשימוש.

ביחס לבקשת העוררת לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות:

המשיב שב בכתב התשובה על עמדתו בעניין החלת סעיף 330 לפקודה על הנכס נשוא ערר זה וקבע כי נמצא בביקורות שנערכו בנכס במצב תקין, מרוצף, נראו בו מטבח, שירותים, מקלחת וכיוב... .

עד המשיב צירף כאמור לתצהירו את שלושת דוחות ממצאי הביקורת שערך בנכס.

לאחר שעיינו בדוחות ממצאי הביקורת, תצהיר עד העוררת, קובץ התמונות ע/1 וסיכומי הצדדים הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס להחלטת המשיב כי הנכס ראוי לשימוש – להידחות.

התרשמנו כי אכן מדובר בנכס מוזנח ובמצב ירוד אולם מצבו אינו עולה כדי נכס שנהרס או ניזוק במצב שאי אפשר לשבת בו.

כאמור על פי בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עירית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק.

אין חולק 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 דירתה של העוררת על אף שאין בה שימוש כאמור ובהתייחס לדוחות ממצאי הביקורת ולטענת העוררת, "נהרסה או ניזוקה במידה שאי אפשר לשבת בה".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בית המשפט בהחלטתו בעניין המגרש המוצלח נדרש לסוגיה דומה לענייננו וקבע:

..."הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה" (עע"ם 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, פסקה 9 (טרם פורסם, 17.7.2006)). על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג

**אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.**

גם לשיטתה של העוררת, וגם מהתמונות שהציגה לעד המשיב (ע/2) לא עולה כי הנכס הרוס או ניזוק אלא כי מדובר בנכס ישן ומוזנח. עדות עד המשיב חיזקה את ההתרשמות הזו.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם דברי בית המשפט כאמור לעיל כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי על אף שמדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש אין הוא מגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין פטור מארנונה על פי סעיף 330 להידחות.

לעניין הנחת נכס ריק:

ביחס לטענתה החלופית של העוררת כי יש לפטור את הנכס בהיות הנכס ריק שיעומדת לעוררת הזכות לעשות שימוש בזכותה זו, במידה ולא השתמשה בפטור זה בעבר ביחס לנכס.

לפיכך, הננו קובעים, כי במידה ולא נוצל בעבר פטור בגין נכס ריק לדירתה זו של העוררת, יינתן לנכס פטור בגין נכס ריק מיום 24.10.2018.

לפיכך הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לבקשה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ומקבלים את הערר ביחס למתן פטור בגין נכס ריק לדירה כאמור בהחלטתנו לעיל.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 22/7/19.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט בתמוז תשעט  
22.07.2019  
מספר ערר : 140019968 / 13:38  
מספר ועדה : 11934

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

פז אוריאל תעודת זהות 024496952  
חשבון לקוח: 11033494  
מספר חוזה: 930507  
כתובת הנכס: קוממיות 24 א

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העורר/ת: פז אוריאל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

**פרוטוקול**

הצדדים: בהמלצת הוועדה ולאחר שהתברר כי הנכס פונה מכל שארי החפצים של המוכר  
ובשים לב לתקופה, הגענו להסכמה לפיה יינתן לנכס פטור כנכס ריק מיום 1/4/19 ועד  
9/5/19.

תאריך : יט בתמוז תשעט  
22.07.2019  
מספר ערר : 140019968 / 13:38  
מספר ועדה: 11934

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: פז אוריאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.07.2019.

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

העוררת: להקת המחול ענבל פינטו ואבשלום פולק

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחובות האחים מסלאויטה 7 ו- 3361 מס' 5 בתל-אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000284711, ח-ן לקוח 10872343 בשטח של 220 מ"ר, בסיווג שירותים כללי; ונכס מס' 2000357124 ח-ן לקוח 10466665 בשטח של 104 מ"ר בסיווג "מחסנים כללי" (ברח' 3361 מס' 5). [להלן: 'הנכס']
2. המחלוקת היחידה בין העוררת למשיב, בערר בפנינו היא האם העוררת זכאית לפטור מארנונה בהתאם לסעיף 5(ח) לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין").
3. נביא לאלתר את החלטתנו לאחר שסקרנו את העדויות, התצהירים, המסמכים וסיכומי הצדדים.
4. אנו קובעים כי יש לדחות את הערר לגופם של דברים.

#### הדיון בפנינו.

5. העוררת לא הוכיחה בפנינו שהיא זכאית לפטור מארנונה מכוח סעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין מאחר והיא משתמשת בנכס לצרכי ספורט שלא למטרת רווח ואף הוכרה על ידי רשויות המס כמלכ"ר.
6. מצאנו לצטט באופן מדויק את סעיף הפטור הרלוונטי שב"כ העוררת טוען לחלותו בעניינה של העוררת.
7. סעיף 5(ח) מעניק פטור מארנונה ל"כל קרקע או בנין המשמשים אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף שלא למטרות רווח"

8. לשון סעיף 5 (ח) ברורה. יש צורך להוכיח כי הנכס משמש אך ורק לצרכי ספורט או תרבות הגוף.

9. מתצהיר העורר (אבשלום פולק) ומעדותו בפנינו, לא נסתרה הטענה כי העוררת מוכרת כרטיסים למופעי המחול וגם משכירה את הנכס לקיום סדנאות וללהקות ויקוד אחרות.

10. לאור ממצאי הביקורת שהוגשו בפנינו, ועליהם לא נחקרו מגישי התצהירים מטעם המשיב, הרי שכל האמור בהם מתקבל כאמת לאמיתה.

11. בדו"ח מטעם גלעד ענקי מיום 17.4.18 נרשם במפורש כי "שעות הפעילות א-ה 9 – עד 17.00 ובשעות הערב לפי סדנה או השכרה של הסטודיו בשעות הערב ללהקות חיצוניות או סדנאות שמתאימות לרוח הלהקה..."

12. עוד נרשם כי בנכס מתקיימות סדנאות בתשלום, בעלות של 2,000 ש"ח סדנא שנתית ו- 500 ש"ח סדנא חד פעמית.

13. אנו סבורים שהיה מקום, לאור טיעוני המשיב בפרשת סוזן דלל, שם צוטטו דברי המשיב: "המערער מדגיש, כי משאין מחלוקת שהאולמות משמשים להעלאת מופעים והצגות המיועדים להסב הנאה ובידור לציבור הרחב, סווגו הם, ככאלה ואף זכו לתעריף ארנונה מוזל בהשוואה לתעריף הנקבע ליתר העסקים, רבע מתעריף לבניינים שאינם משמשים למגורים. משכך, כך המערער, לא ניתן לקבוע כי אולמות אלה מהווים נכס או מתקן שמקדש את תרבות הגוף הזכאי לפטור הנטען, בוודאי שעה שהשימוש "הספורטיבי" באולמות לא נעשה באופן אקטיבי אלא באופן פסיבי של הקהל שבא לצפות במופעים אלה גם אם יש בהם אלמנט כזה. מעבר לכך, מוסיף המערער וטוען, כי גם אם האולמות עונים לתנאי של פעילות לצרכי ספורט ו/או תרבות הגוף אין ספק שהמשיבה לא הוכיחה כי האולמות משמשים אך ורק לפעילות שכזו, תנאי להענקת הפטור..."

14. נפנה גם לפסיקת העליון בע"א 247/98 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' "עצמה" המרכז לאגודות ספורט עצמאיות [פורסם בנבו]; 6.7.99 נדרשה הש' חיות (כתוארה אז) להוראת הפטור שבסעיף 5ח' לפני הפיטורין בהקשרה של אגודת ספורט. בהתייחס להיגד האמור קבעה הש' חיות:

"אשר לדיבור 'אך ורק' שבסעיף, מקובלת עליי גישתה של המערערת (עיריית תל אביב ש' ש') לפיה מכוון הסייג להבהיר, כי הפטור ניתן למבנה או בניין בהם מתקיימת פעילות לצרכי ספורט באופן בלעדי, וזאת להבדיל מבניין או קרקע בהם מתקיימת פעילות לצרכי ספורט ביחד עם פעילות שאינה לצרכי ספורט."

15. אין חולק כי העוררת סווגה כחברה לתועלת הציבור (חל"צ); גם אין חולק כי בעבר קיבלה תמיכה מעיריית תל-אביב בגין פעילותה בתחום התרבות. (נפנה לתשובת המשיב מיום 30.5.2018).

16. שוכנענו כי העוררת קיבלה בעבר לאורך שנים, פרסים בתחום המחול וביצירות בתחום זה. נפנה לנספח א' בסיכומי העוררת.

17. כל העובדות הנ"ל, לשיטתנו אינן מספיקות להעניק לעוררת את הפטור המבוקש כקבוע בסעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין.

18. עוד יוער כי היות העוררת במצב כספי קשה וכלשונה: "מתקיימת בדוחק ובצמצום", אינה שיקול להעניק לה פטור כזה או אחר. הנחות מארנונה יש להפנות לגורמים המוסמכים בעירייה, לרבות תמיכת בקשה כזו במאזנים או דוחות כספיים, אשר גם הם לא הוצגו בפנינו. גם אם היו מוצגים אין בהם כדי להעניק פטור על פי סעיף 5 ח' לפקודה.

19. נפנה לעת"מ 362/08 עמותה לאגרוף מקצועי בישראל נ' מנהל הארנונה מיום 8.6.2010 שם סירב בית המשפט להעניק לעותרת, את הפטור הקבוע בסעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין, משבא לידי מסקנה (בין היתר) כי היא לא הוכיחה שהפעילות בתחום האגרוף ואומנויות הלחימה היא הפעילות היחידה המתבצעת בנכס.

20. ועוד נקבע שם: "אציין כי בעובדה שהעותרת הוכרה כמוסד ללא כוונת רווח לצורכי מס, יש אך כדי לאפשר לה ליהנות מהטבות מס שונות אך לא בהכרח כדי להוכיח כי פעילות העמותה בנכס מצדיקה מתן פטור מארנונה."

21. לאור הפסיקה ובמיוחד בפרשת עמ"נ 18-01-53736 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' מרכז סוזן דלל למחול ותיאטרון, לא ניתן להרחיב את הדיבור "אך ורק" כקבוע בסעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין, באופן שיכלול גם את הדיבור "בעיקר".

22. נפנה לקבוע בסעיפים 6 ו-7 לפס"ד בפרשת סוזן דלל כך:

"בתשובה לערעור תמכה המשיבה בפרשנות שנתנה ועדת הערר להוראת סעיף 5 ח. לפקודת הפיטורין כמו גם בקביעותיה העובדתיות באשר להיקף הפעילות החורגת מתחום 'תרבות הגוף' שנעשתה במתחם. לדבריה היא מקיימת בתחומה אך ורק פעילות של מחול וכל פעילות אחרת היא אגבית או תומכת בפעילות מחול, וכי הפרסומים באתר האינטרנט שלה בדבר כנסים, ישיבות, ימי עיון וכו' לא באמת מתקיימים בפועל. לאחר עיון בהחלטת ועדת הערר ובטיעוני הצדדים באתי לידי מסקנה כי יש לקבל את הערעור שלפניי ולקבוע, כי המשיבה אינה זכאית לפטור הקבוע בסעיף 5 ח' לפקודת הפיטורין, משהפעילות המבוצעת באולמות שבתחומי המתחם שבהחזקתה איננה "אך ורק" לתרבות הגוף, הגם שמוכן אני לקבל כי מופע מחול בגדר תרבות גוף הוא..."

23. עוד נקבע שם: "לו רצה המחוקק ליתן את הפטור לקרקע או לבניין שעיקר שימושם לצרכי ספורט או תרבות הגוף, יכול היה לכתוב זאת במפורש. זאת ועוד, מעיון בדבר החקיקה האמור, כולו, עולה כי המחוקק ידע להבחין, הבחן היטב, לצורך מתן הפטור בין שני ההיגדים הלשוניים האמורים. בסעיף 5 לפקודה אנו מוצאים מספר רב של סעיפי משנה, ובכלל זה סעיף 5 ח' המעניק פטור רק כשהשימוש הפטור הינו בלבד..."

24. פטורים אחרים שפורטו בפקודת הפיטורין, ציינו את הדיבור "שייעודו העיקרי" כמו בית תפילה, ובמקום אחר תנועות נוער וכו'.

25. עוד יש לתת את הדעת, כי הפטורים הם חריגים ויוצאים מן הכלל, כך שהבדיקה מטעם המשיב צריכה להיות קפדנית, שכן פטור לאחד משמעו הכבדת הנטל על האחר.

#### סוף דבר

לאור האמור לעיל הערר נדחה. סיווג המשיב נעשה כדין. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות.

**ניתן היום, 18 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.**

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת החלטה.

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

-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

-----  
חברה: עו"ד מרמור רונית

-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

העוררות: 1. יפת ים (השקעות 1999) בע"מ  
2. יפת ים (תדלוק 1999) בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### ראשית דבר

ראשית, יובהר לצדדים כי החלטת הוועדה מיום 19.2.2015 בערר שמספרו 1400009924 לא קבעה ממצאים חלוטים לעניין מצבו של הנכס והאם הוא זכאי לקבלת הפטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות. הערר דן התקבל אך ורק בטענה שאין לחייב בארנונה את העורר טלאל אבו מנאה.

שנית, אין לקבל את טענת ב"כ העוררות, כנטען בסיכומי תשובתו (שהוגשו לוועדה ביום 28.4.2019), שיש לפטור את הנכסים בהתאם לקבוע בסעיף 1.3.1 ח. לצו, שכן לא הוכח בפנינו, גם לא נטען בהשגה ובערר שלא קיים מחזיק אחד המחזיק ביותר מ-80% מהשטחים המשותפים. שלישיית, מצאנו לבדוק את טענת ב"כ העוררות שנסמך על פסק דינו של כב' השופט יפרח בעמ"ן 56524-02-14 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' אינטרגאמא נכסים (1961) בע"מ, מיום 11/12/2014; ובהינתן הדעת כי בית המשפט העליון לא דן בשאלת החיוב של "מקלט" (בר"ם 201/15, 212/15 לאור דחיית הערר מפאת היותו, ובציטוט מדויק: "משכך, בשים לב לאמת המידה להתערבות בית משפט זה ב"גלגול שלישי" בשאלות הנוגעות לסיווג נכס, לא מצאתי כי קמה עילה להתערב בפסק הדין קמא".

#### העובדות הרלוונטיות הן כדלהלן:

1. המשיב חייב את העוררות בארנונה בנכס מספר 2000309086 בכתובת: יפת ח-ן לקוח 10769535 בשטח של 3,864 מ"ר, בקומות מינוס 2 ומינוס 3 בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום".

2. יוער על אתר כי בסיכומי ב"כ המשיב שהוגשו לוועדה ביום 11.7.2018, בסעיף 19 נפלה טעות קולמוס בציטוט, שכן המילה: "כי" המופיעה בתשובת המנהל, הושמטה בסיכומים, וניתן היה בקריאה רגילה להיתפס לכלל טעות פרשנית.

3. התשובה מטעם המנהל, ששוגרה לב"כ העוררות, מתייחסת לטענה: "...סוכס כי תערך בדיקה של טענתך מול הגורמים הרלוונטיים בעיריית תל-אביב-יפו, כי קומות המרתף התחתונות של החניון משמשות מקלט לשעת חירום עפ"י דרישת פיקוד העורף...מתברר

- כי לא קיימת כל הנחייה מטעם העירייה כי קומות שלמות יסגרו לפעילות כחניונים בשגרה. במידה וקיים ברשותך מסמך רשמי אשר מכיל הנחייה שכזו, באפשרותך להמציא לאגפנו ואנו נבחן בקשתך בשנית".
4. המצהיר מטעם העוררות (מר טלאל אבו מנאה) הצהיר בסעיפים 3 ו-6 כי המפלסים נשוא הערר הוגדרו כמקלט לשעת חירום ע"י העירייה ועובדה זו פורסמה באינטרנט. לתצהירו צרף את החלטת הוועדה בערר 140009924 שאוזכרה לעיל.
  5. מר טלאל העיד בפנינו בדיון יום 17.5.2018 וחזר על טענתו כי החניונים בקומת 2- ו-3 נחשבים כמקלט ציבורי.
  6. ב"כ המשיב לא מצא לנכון לחקור את מר טלאל על עיקר דבריו הנ"ל, כך גם לא חקר אותו על העובדות שקבעה הוועדה בעררו האישי. (9924).
  7. הוועדה שדנה כעת בעררן של העוררות, אינה יכולה להתעלם ממצאה כפי שעלו בהחלטתה בערר 9924.
  8. נדגיש ראשית כי בערר שלפנינו טען ב"כ העוררות כי אין לחייב את העוררת יפת ים (תדלוק 1999) בע"מ בארנונה לנכס כאן, לאור העובדה כי חיובי הארנונה בגין תחנת הדלק משולמים כסדרם ע"י השוכרת בנכס, חברת דלק. (נפנה לאמור בסעיף א. לערר ולאמור בסיכומים מטעם העוררות).
  9. אין חולק כי תצהיר טלאל לא ציין במפורש במה מחזיקה עוררת 2 ומה זיקתה בין כבעלים או מחזיק בקומות החניון. זאת למרות הטיעון בערר שאין לחייבה כלל מאחר ואין בינה לבין הנכס הנישום ולא כלום.
  10. נדגיש כי לא רק שלא באה כל ראיה לביסוס הקשר לחיוב בין העוררת 2 לנכס כאן; גם לא באה מצד המשיב ראיה או טיעון על סמך מה מחויבת העוררת 2 בפנינו.
  11. התמונה לא הובהרה לא ע"י ב"כ העוררות ולא ע"י המשיב. ככלל בהעדר ראיה מצד העוררת 2 היה מקום שלא להעתר לטיעון לביטול החיוב שהושת על שם יפת ים (תדלוק 1999) בע"מ.
  12. לא נוכל במקרה שלפנינו "להעניש" את העוררת 2 על מחדלה הראיתי. הסיבה לכך נעוצה בהחלטת הוועדה בערר 9924 שם קבענו כממצא עובדתי, בסעיף 17 להחלטת הוועדה מיום 19.2.2015 לאחר עיון יזום בנסח הרישום כי: "על פי נתונים המצויים ברישומי רשם המקרקעין, הפתוחים לעיון כלל הציבור, עולים העובדות הבאות:
    - א. הבעלות במקרקעין רשומה בשלמות על שם העדה היוונית קאתולית ביפו.

- ב. הערת אזהרה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, רשומה לטובת חברת יפת ים השקעות (1999) בע"מ.
- ג. הערה לפי סעיף 11 (א) (1) לפקודת המסים רשומה לטובת עיריית תל-אביב על ההערה של החברה. זו נרשמה ביוני 2012 על סכום של 14,298.48 ₪.
- ד. הערה לפי סעיף 11 (א) (1) לפקודת המסים רשומה לטובת מס ערך מוסף ת"א 1 מחודש יוני 2013 על ההערה של החברה, על סכום של 897,388 ₪.
13. למיטב ידיעתנו לא הוגש ערעור על החלטה זו ולא הוצגו ראיות חדשות, כך שאין מקום להותיר את העוררת 2 כרשומה בספרי המשיב בגדר "בעלים" או מחזיקה בנכס נשוא הערר.
14. מי שאמורה הייתה להירשם כמחזיקה בנכס היא בעלת הזכויות בנכס: חברת יפת ים השקעות 1999 בע"מ. [להלן: "החברה"]. נפנה לתצהיר העורר בסעיף 5 לערר 140009924.
15. החלק הרלוונטי לערר כאן, משמעותי למה שקבענו שם בסעיף 10 בתתי סעיפים ו' ו- ז':  
"ו. לא העורר ולא החברה עשו שימוש במרתפי החניה בקומות 2- ו 3 שהוגדרו כמקלט לשעת חירום על ידי העירייה. מסקנתנו באה לאור נספח שצורף לתצהיר העורר, שהונפק מאתר האינטרנט. נפנה לתצהיר העורר בסעיף 13 דשם.  
ז. תימוכין מצאנו במסמך שצורף לסיכומי העורר [ברשות] הודעת פקס מיום 16.12.2014 מאת עו"ד אורלי פינס-פז עוזרת ראשית ליועץ המשפטי בעיריית תל-אביב שהופנה לב"כ העורר".
16. מצאנו לעיין, שוב, במסמכים שהוגשו שם, לגביהם לא באה חקירה מצד ב"כ המשיב לא אז ולא היום, ונפרט כך: פרסום האינטרנט של כתב YNET מיום 29.8.13 בו כתוב כי תושבי אזור תל-אביב, יופנו לחניונים במבני ציבור ובמגדלים שעל פי הוראה של פיקוד העורף יפתחו לשימוש התושבים.
17. ברשימת החניונים מופיע הנכס של העוררות במספר סדורי 65.
18. אמנם נכון כי פרסומי אינטרנט, יכולים להוות ראיה תומכת לראיות נוספות, משכך נצטט מתוך הודעת פקס מתאריך 16.12.2014 מאת עו"ד אורלי פינס פז (מטעם המשיב) ממוען לב"כ העוררות שם הודיעה בזו הלשון: "בין החניונים שהוגדרו כ"מחסות" נמצא גם החניון ברחוב יפת, נשוא פנייתך. המשמעות של הגדרת חניון כ"מחסה" היא אחת בלבד- בשעת חירום על המקומות אשר סומנו מראש כחניון להיות פנויים לטובת תושבים ועוברי אורח... הגדרת חניון כ"מחסה" אינה פוגעת בפעילותו היומיומית ואינה דורשת מבעלי החניון שום התאמות מבניות פיזיות או אחרות".
19. לשיטתנו, גם מפאת העדר חקירת מצהיר העוררות, לא מצוי בידנו מידע אחר השונה ממה שטען המצהיר מטעם העוררות בערר כאן. ודוק. אין בפנינו אלא מה שנטען ע"י מר טלאל.

20. השאלה המרכזית האם העוררות עשו שימוש כלשהו בחניונים נשוא הערר.
21. טרם נסקור הראיות בערר, מצאנו לצטט את דברי השופט יפרח, [עמ"נ 14-02-56524] כך :  
"כאמור, אין לקבל עמדת הנישום בדבר העדר השימוש כקריטריון היחיד בשאלת הטלת החיוב בארנונה. אני סבור כי המבחן אינו רק מבחן השימוש בפועל, כי אם גם יכולת או אפשרות או פוטנציאל השימוש. אולם, ככל שעסקינן במקלט, דעתי היא כי משהנישום לא עושה שימוש במקלט הלכה למעשה (ולפנים מן הנדרש אומר כי גם אינו יכול לעשות כל שימוש במקלט, נוכח האינטרס הציבורי בכך שמקלט – לבטח בבניין שאינו למגורים – ישמש לייעוד אחד ויחיד : אמצעי הגנה בשעת חירום ; ואילו בשעת רגיעה, ראוי רק לוודא כי המקלט ערוך ומוכן לשימוש החירום שלשמו נועד, ותו – לא. לשון אחר : יש לעודד שמירת המקלט ראוי ומוכן לשמש למטרתו), אין לחייבו בתשלום ארנונה בגין המקלט. אילו אכן היו ראיות לפני וועדת הערר (או הערכאה שקדמה לה : מנהל הארנונה), מהן היה עולה שלמרות האמור, הנישום עושה בפועל שימוש במקלט – היה המצב שונה וניתן היה לחייבו בתשלום ארנונה בגין שימוש זה. ועדת הערר ומנהל הארנונה לא קבעו שהנישום דנן משתמש במקלט לצורך כלשהו. די בכך, לשיטתי, על מנת למנוע חיובם בארנונה בגין שטח המקלט, אף שהוא חלק בלתי נפרד מן המבנה הנדון. שטח זה יופחת מחיובי הנישום לשנות המס בהן עסקינן".
22. לעניות דעתנו, גם אם שטחי החניון בקומות המפלס התחתון, נשוא הערר, משמשות אך ורק כמקלט בשעת חירום, הוכח בפנינו כי קומות אלה אינן כלל בשימוש, לא מטעם העוררות ולא מטעם מי מהמשתמשים בבניין המשרדים.
23. מצבן הכלכלי הקשה של העוררות, אינו רלוונטי כלל לגובה החיוב. השאלה המרכזית האם נעשה בחניונים שימוש כלשהו או האם ניתן לחייב נכסים אלה, בהעדר שימוש בפועל ובהעדר תשתית ראויה אפילו שאינה מגעת לכדי דרישת סעיף 330 לפקודה.
24. החוקר מטעם המשיב (נועם אדלר) לא נחקר על האמור בתצהירו לאור ויתור חקירתו ע"י ב"כ העוררת. כך שכל הנאמר בדו"ח מטעמו משמש כראיה.
25. מציין מר אדלר בדו"ח מיום 28.12.2015 : "בכניסה לחניון ישנו שער מתכת הניתן לנעילה ואשר נפתח לצורך הביקורת. הכניסה לקומה מינוס 2 נראתה חסומה על ידי ברזלים, (צילמתי מ 2 כיוונים את המחסום הזה) בקומה זו אין אור בכלל, וניתן לראות כי היא ריקה מכל אדם וחפץ".
26. בדו"ח מיום 3.2.16 נרשם "קומות מינוס 2 ומינוס 3 נראו חשוכות וריקות מאדם וחפץ- ללא פעילות כלשהי".
27. בדו"ח מיום 19.3.2017 (הוגש באישור הוועדה- החלק בדו"ח שעניינו קומת 1- אינו נשוא הערר לגביו אין מחלוקת כי נעשה שימוש), נרשם כך : "הכניסה אל קומה מינוס 2 נראתה חסומה על ידי מספר ברזלים בקומה מינוס 2 ומינוס 3 אין אור בכלל- ללא מנורות

ותאורה...ואכן נראה כי לחיצה במעלית על קומות מינוס 2 או על קומה מינוס 3 אינה פעילה ואין אפשרות כניסה לקומות מינוס 2 ומינוס 3 דרך המעלית."

28. מעיון בתצהיר מטעם העוררות ובעדותו בפנינו אין חולק כי הנכס נשוא הערר אינו בשימוש, אין בו חשמל, סגור ומסוגר בשער ברזל.

29. השאלה כיצד נכס זה יכול לשמש כמקלט בשעות חירום, לאור ההזנחה בו הגם שהיא מטרידה לכשעצמה, אינה תואמת לממצאים שהוצגו בפני כב' השופט יפרא. באופן זה לא ניתן לפטור את העוררות רק בגלל הטענה שהן משמשות כמקלט לשעת חירום.

30. עם זאת הוכח כי הנכס אינו בשימוש כחניון (לא מדובר בקומת מינוס 1), לא נעשה בו כל שימוש ע"י העוררות, זאת ככל הנראה לאור עזיבת דיירים את קומות המשרדים ומצבו המוזנח של כל הבניין.

31. איננו מקבלים כי עצם חסימת הכניסה לקומות 2- ו- 3- וחוסר שימוש בהן מהווה עילה למתן פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות כנכס לא ראוי לשימוש.

32. העוררת לא הוכיחה קיומם של התנאים המצטברים למתן הפטור מכוח סעיף 330 לפקודה ובפועל לא טענו ולא הוכיחו לגבי מצבו הפיזי של הנכס.

33. אשר על כן אנו דוחים את הערר בכל הקשור בפטור לנכס לא ראוי לשימוש.

#### סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו כדלכמן:

1. יש להסיר את רישומי העוררת 2 כמחזיקה בנכס.
2. הערר נדחה. לעניין הטענות האם עונה הנכס על הפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.

**ניתן היום, 18 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.**

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

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

י"ר: עו"ד יהודה מאור      חבר: עו"ד רוג'ח אבשלום לוי      חברה: רו"ח רונית מרמור  
קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: ישראלה גיטליץ מיכאלי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

1. טרם נדון בערר לפנינו, נציין כי בדקנו מיוזמתנו את השטחים הרשומים בתשריט המודד מטעם המשיב - זייד, הרלוונטי לערר בפנינו, סכמנו את השטחים לחיוב והגענו למסקנה כי מבחינת סך כל המ"ר לחיוב לא נפלה שגגה. כמפורט:
2. שטח קומה 3 דירה 8 מפלס ביניים, הינו 128.50 מ"ר.  $68.02 \text{ מ"ר} + 19.59 + 12.33 + 8.91 + 2.30 + 4.22 + 2.24 + 2.66 + 7.42 + 0.81 = 128.50 \text{ מ"ר}$ .
3. שטח קומה 4 דירה 8 מפלס עליון, הינו 98.77 מ"ר, בחלוקה הבאה: גג מרוצף בשטח 42.04 מ"ר  $[12.95 \text{ מ"ר} + 29.09]$ , שטח החיוב של 38.55 מ"ר; סככה צמודה בשטח של 6.58 מ"ר  $[2.21 \text{ מ"ר} + 4.37]$ ; שטח רגיל של מפלס עליון 53.64 מ"ר  $[24.10 + 5.57 + 4.52 + 0.19 + 1.95 + 17.31]$ .
4. סה"כ לחיוב במ"ר לשתי הקומות = 227.27 מ"ר.
5. הנתונים הני"ל, חיבורם במ"ר, נבדקו על ידנו למרות שהעוררת עצמה, בישיבת יום 2.5.2019 ציינה מפורשות באלה המילים: "כפי שציינו בתחילת הפרוטוקול, לי אין מחלוקת עובדתית לגבי הנתונים שצינו במ"ר בתשריטים ובחוות הדעת שהצגתי. אני טוענת כי אין מחלוקת עובדתית, אלא משפטית בפרשנות שנותן המשיב לשטחים הני"ל".
6. אין חולק כי הנכס מצוי ברחוב בזל 3 בתל-אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000144067 ח-ן לקוח 10091127 בשימוש והחזקת העוררת למטרות 'מגורים'. אין גם חולק, כי הנכס בנוי בשני מפלסים. קומה 3 מפלס ביניים, וקומה 4 מפלס עליון כמתואר לעיל ובתשריטי המשיב.
7. מצאנו לציין על אתר, כי טענות העוררת שיש להעדיף את מדידות המשיב לשנת 2004 ולא את מדידות 2018 לערר הרלוונטי בפנינו, אינן מקובלות עלינו. כך אין בהחלטת המשיב

- מתאריך 10.1.2005 (מענה לפנייתה של העוררת מיום 22.11.2004) לפיו הופחתו "שטחי מבואה" – כדי לייצור מעשה בית דין כטענת העוררת בסעיף 8 לתצהירה.
8. המשיב רשאי לבדוק ושנה את השטחים נשוא החיוב, בהתאמה לצו הארנונה הרלוונטי.
9. הוועדה בודקת את הטענות לעניין שטחים וסיווגם בהתאם לנתונים הפרטניים בכל ערר.
10. גם אם שגה המשיב בתשובתו משנת 2005, או שעל פי נתוניו מצא לנכון להפחית את חיוב שטחי המבואה אז ולחייבם כיום, אין בכך כל פסול, אלא במידה וניווכח שבשנת השומה 2018 נפלה שגגה בפרשנותו ובכימות השטחים.
11. למעלה מהצורך יאמר כי טענת העוררת כמפורט בתצהירה בסעיף 2 לא רק שלא היה מקום להעלותו על הכתב; אין בסמכותנו לבדוק טענתה שהמודד מקבל תשלום מהעירייה על פי תוצאות מדידה וככול שהמדידה גדולה יותר, כך גדל תשלומ/שכרו.
12. אם באמת ובתמים סוברת העוררת כי האמור שם נכון ומדויק, יש באפשרותה לפנות לערכאה שיפוטית מוסמכת שתבדוק טענותיה וראיותיה בנדון. לנו אין סמכות לברר טענה זו. סמכותנו קבועה בחוק, סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
13. בתאריך 1.4.2019 ביקשה העוררת לאחד הדיון בתיק שלפנינו עם תיק ערר 140019874. לאור עמדת ב"כ המשיב שהתנגדה לאיחוד (תגובתה הוגשה לוועדה ביום 8.4.2019) ניתנה החלטתנו ביום 11.4.2019 לדון בתיקים בנפרד.
14. בישיבת יום 2.5.2019 הודיעה העוררת כי היא מוותרת על חקירת העד מטעם המשיב, חוקר השומה מר יהודה ארביב, משכך תצהירו על נספחיו ותמונותיו, כפי שהוגשו לוועדה ביום 27.3.2019 אין לגביהם כל מחלוקת.

## דיון.

### להיבט הנורמטיבי

15. סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה של עיריית תל אביב, קובע כך:  
 "שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג, או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות להן יותר ממפלס אחד) למעט מרפסות (ההדגשה שלנו)."
16. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:  
 "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". (ההדגשה שלנו).
17. עלינו לקבוע על פי הראיות שבפנינו, על פי השימוש בפועל בשטח שבמחלוקת, על פי הצו והפסיקה האם השטח נשוא הערר חויב כדין.

18. כאשר בוחנים, כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה, יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו. אין מדובר רק במשמעות המילולית לשונית של אותם מונחים.
19. לעניין זה נפנה לפסיקת בית המשפט העליון בבר"ם 7095/11 יהודה טוניק ושות' משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב; עת"מ 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית תל-אביב.
20. מדברי העוררת עצמה, בסעיף 11 לתצהירה, לטענתה, יש להפחית משטח מפלס הביניים, את שטחי המבואה, קרי 2.24 מ"ר + 0.81 מ"ר סה"כ 3.05 מ"ר, מהשטח כולו של מפלס הביניים, קרי 128.50 מ"ר, כך שתחויב בשטח של 125.45 מ"ר.
21. המשיב בתשובתו מיום 8.7.2018, לפניית העוררת קבע כי: "לעניין שטחי המבואה נשיב כי המדובר בשטחים המובילים ישירות מן המעלית אל דירתך ומשכך המדובר בשטחים בהם הנך בעלת הזיקה הקרובה ביותר, עושה בהם שימוש תדיר ומפיקה מהם תועלת והנאה באופן בלעדי ולכן יש לראות בהן חלק בלתי נפרד משטח הדירה".
22. שטחי המבואה מהווים חלק משטחי החיוב בהתאם לסעיף 1.3.1ב' לצו.
23. העוררת בישיבת ההוכחות אישרה כך: "בקומה ג' ובקומה ד' אין דיירים נוספים. אני המחזיקה והמשתמשת בשתי המבואות בשתי הקומות..."
24. לא מצאנו כי יש להפחית שטחים אלה מחיובה למרות טענתה כי "המבואה היא שטח שלפני דלת הכניסה לדירה שלי ואחרי דלת המעלית שלי."
25. הסעיף 1.3.1ב' לצו מורה במפורש כי "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין..".
26. לא מצאנו כי שגה המשיב בחיוב שטחים אלה, שכן יש לראותם כחלק אינטגרלי מהנכס המוחזק על ידי העוררת. ההחרגה המופיעה בצו הארנונה בסעיף 1.3.1ג. קובעת כי "בשטח הבניין לא נכללים קירות חוץ וקירות פנים". - בשטחים אלה לא חויבה העוררת.
27. לעניין חיובה של העוררת בשטח המדרגות. בעניין זה לא מצאנו כי נפלה שגגה מאת המשיב בתשובתו בסעיף 3.
28. שטח זה חויב ע"י "השטחת" גרם המדרגות המחבר בין המפלס העליון לתחתון. לא נטען ולא הוכח בפנינו כי המשיב חייב בכפילות את שטח המדרגות.
29. מצאנו להפנות לפסק הדין מיום 26.4.2015 בתיק ת"צ 8254-11-13 בפרשת דיקשטיין נגד עיריית רעננה, שם נקבע בין היתר בסעיף 33 כך:  
"משאין מחלוקת כי המשיבה רשאית לחשב את גרמי המדרגות בהשטחה כלפי מעלה הרי שמוסכם למעשה כי כל שטח מושטח כזה הוא מקורה על ידי ההשטחה שמעליו, שאם לא

כן, הרי שהיה מתבקש כי כל חדרי המדרגות לכל האורך למעט אולי האחרון, ייראו ככאלה שאינם מקורים אלא הם חלל ולא היה מקום לחיבם. על כן כשם שכל השטחה של המדרגות מקרה את הקומה מתחתיה, כך מקרה ההשטחה של המדרגות העולות מקומת המרתף את קומת המרתף לרבות את השטח שמתחת לגרם המדרגות, קרי שטח המריבה. משמע, שטח המריבה הוא "שטח מקורה" כאמור בהגדרה "שטח" שבצו הארנונה בהתייחס לשטח הנכס."

30. לא שוכנענו כי המשיב שגה בחיוב שהושת על העוררת בעניין המדרגות.

31. לעניין חיוב השטח של 19.59 מ"ר במקום השטח בתשריט משנת 2004 של 19.44 מ"ר.

32. לטענת העוררת בסעיף 15 לעררה כי יש לחייבה בשטח של 19.44 מ"ר כקבוע בשנת 2004 בהתאם לתשריט זייד מיום 1.9.2004, ולא בשטח שחויבה בו כעת 19.59 מ"ר.

33. גם עיון בתשריט 2014 שם נרשם כי קיימת מרפסת פתוחה בשטח של 19.44 מ"ר, שטח זה לא נכלל בשטחי "מרפסת הגג".

34. העוררת לא חלקה על התשריט שצורף לתצהיר של ארביב וויתרה על חקירתו. גם אם יאמר כי מדובר בסטייה של 0.15 מ"ר, לא מצאנו כי התשריט שהוגש לעינונו בטעות יסודו.

35. בתשובת המשיב בסעיף 6 צוין כך: "כמו כן ולעניין שטח בסך 19.59 מ"ר נבהיר כי אין מדובר במרפסת אלא בשטח אינטגרלי המהווה בפועל חלק בלתי נפרד מהדירה עצמה."

36. העוררת לא שכנעה אותנו כי נפלה שגגה בחיוב. כימות שטחי הגג המרוצף שבמפלס העליון, אינו כולל את השטח של 19.59 מ"ר המצוי בתשריט מפלס ביניים. [נפנה לדף 2 מתוך 3 בתשריט, בצדו השמאלי התחתון].

37. תשובת המשיב שם חויבה העוררת בשטח הנ"ל כחלק מכלל שטחי הדירה אינו עומד בניגוד לצו הארנונה בסעיף 1.3.1ב' ואין צורך לבטל חיוב שטח זה אף אם אינו מקורה. הצו מדבר על מרפסות בכלל, ולא על מרפסות מקורות או בלתי מקורות.

38. אנו סבורים שאופי השימוש בשטח זה שבמחלוקת ונתונו העובדתיים מעידים כי שטח זה עונה על ההגדרה 'מרפסת' ולא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

39. נפנה לעת"מ 2810/05 שמואל כהן, עו"ד נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א, בסעיף 3 לפסק הדין נקבע:

"מלשון התקנה הנ"ל עולה כי ברי חיוב בארנונה בעיר תל-אביב הם אף שטחים מקורים בתוך "יחידת הבנין" "וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה". לאמור: מתקין התקנות, או הצו, הבהיר במפורש את כוונתו, לפיה כל השטחים המשמשים כמרפסת, בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות

מקורות. אם לא זו היתה כוונתו וקביעתו, לא היה מציין את המרפסת בנפרד, יחד עם סוגי שטחים אחרים כמו סככות ובריכות שחיה, בהחריגו אותה, במפורש, מכלל השטחים המקורים האחרים בבנין, עליהם הטיל את החיוב.

מלשון התקנה עולה, באופן ברור, כי המשיבה קבעה חיובי ארנונה לכל שטח מקורה בתחום הבנין, אך גם לכל שטח של מרפסת (וכן לשטחי סככות ובריכות), אף אם הוא לא מקורה..."

40. לעניין חיוב "הסככות". טענת העוררת כי השטחים של 4.37 מ"ר+2.21 מ"ר ובסה"כ 6.58 מ"ר, אינם ברי חיוב כלל.

41. העוררת נסמכת בין היתר על הטענה כי יש לתת את הדעת לפרשנות המילולית המוגדרת במילון אבן שושן.

42. בנוסף טוענת העוררת (נפנה לסיכומיה בסעיפים 19-21), כי הסככות אינן משמשות כסככה, אלא הן בנייה קלה מנחושת שמטרתה לנצל את השטח ליצירת "מקום חיבור לתריס ולהתקנת גופי תאורה". לשיטתה בצד הדרומי מקום ששם "גולש" הגג ב-90 ס"מ על מנת להישען על קורה שמחזיקה את הגג מבחינה קונסטרוקטיבית, אינה מהווה סככה שנועדה להגנה מפני גשם ושמש.

43. עיינו בתמונות שהוגשו ע"י העוררת כנספח לתצהירה. תמונות מתאריך 19.1.2019, ולא מצאנו בהם ראיה שאין לחייבה בגין "סככות" אלה. הצו עצמו קובע כי סככות מהוות חלק מחיוב ארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1.ב. לצו.

## סוף דבר

בנסיבות העניין הערר נדחה ללא חיוב בהוצאות.

**ניתן היום, 18 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.**

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

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

-----  
חבר: עו"ד ור"ח אבטלום לוי  
קלדנית: ענת לוי

-----  
חברה: רו"ח רונית מרמור

-----  
עו"ד יהודה מאור



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

תאריך : יד בתמוז תשעט  
17.07.2019

מספר ערר : 140020040 / 11:31  
מספר ועדה: 11939

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

דרוקר בן-שטרית רוני תעודת זהות 037963436, בן שטרית נבו תעודת זהות  
021715826  
חשבון לקוח: 11015530  
מספר חוזה: 911506  
כתובת הנכס: ארלוזורוב 76

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** דרוקר בן-שטרית רוני

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

**החלטה**

בהמלצת הוועדה ולאחר דיון מחוץ לפרוטוקול שבו הוצגו לוועדה ראיות לפיהן הנכס לא היה ראוי לשימוש החל מיום 12/2/19 עד ליום 14/3/19 ולאחר הצגת מסמכים אשר יש להם לתמוך בעמדת העוררת מתקבל הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.07.2019.

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



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

תאריך : יד בתמוז תשעט  
17.07.2019  
מספר ערר : 140020005 / 11:11  
מספר ועדה : 11939

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

מטלון שרה תעודת זהות 000236356  
חשבון לקוח: 10981664  
מספר חוזה: 932917  
כתובת הנכס: בני אפרים 208

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** מטלון שרה – לא נוכחת  
מטלון דני

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

**פרוטוקול**

העורר: הבניין הוא בניין תמ"א. המחסן הוא בניה חדשה. נמסר לעירייה מידי היזם כי הוא מסר לעירייה ביום 13/12/18 את הנכס, הכוונה לדירות ולמחסנים. לפי זה הוא קיבל טופס 4. לא היו דברים מעולם כי בתמ"א היזם חייב לעשות פרוטוקול מסירה ואין דבר כזה. יש לי מכתב של עוה"ד של הדיירים, מפנה לסעיף 15.1 שלא הייתה מסירה של דירות ושל שטחים משותפים. גם לא מסר את המחסנים. את המפתח למחסנים קיבלו רק ביום 4/3/19. מדובר על החזקת נכס.

**ב"כ המשיב:** לשיטת המשיב החוק והדין ברורים. די בהודעה מטעם המחזיק הקודם ועל כל החלטה לרשום את העוררת ממועד ההודעה הינו כדין. עם זאת, לאחר שהוצגו בפני ובפני הוועדה מכתבי עוה"ד אלי פיטרו שכעולה מהם לא נמסרה החזקה בנכס במועד בו הודיע הקבלן, אני מקבלת את המלצת הוועדה, כך שהחזקתה של העוררת תתחיל ביום 3/3/19.

**העורר:** כיוון שערערנו על השטח כי השטח לא נמדד, שלחה העירייה ב- 3/3/19 מודד מטעמה שהפחית 2.7 מ"ר מהחיוב ולכן אין לי יותר מחלוקת על השטח.

תאריך : יד בתמוז תשעט  
17.07.2019  
מספר ערר : 140020005 / 11:11  
מספר ועדה : 11939

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר/ת: מטלון שרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לאור הצהרות הצדדים לפיהן אין מחלוקת על שטח הנכס וכן הוכחת העורר כי לא החזיק בנכס שבנדון לפני ה- 3/3/19, הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.07.2019.

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



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

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019817 / 13:29  
מספר ועדה : 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

נבו-ניסן השקעות בע"מ חברה פרטית 512920778  
חשבון לקוח: 10990223  
מספר חוזה: 884964  
כתובת הנכס: השוק 12

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:** העורר/ת: נבו-ניסן השקעות בע"מ  
עזים מזלומיאן

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

**פרוטוקול**

העורר: לאחר דין ודברים מחוץ לפרוטוקול אני מבקש למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019817 / 13:29  
מספר ועדה: 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: נבו-ניסן השקעות בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2019.

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: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019819 / 12:43  
מספר ועדה: 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

נבו-ניסן השקעות בע"מ חברה פרטית 512920778  
חשבון לקוח: 11028260  
מספר חוזה: 924907  
כתובת הנכס: השוק 12

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** נבו-ניסן השקעות בע"מ  
הנרי עזים - מזלומיאן

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

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: לאחר דין ודברים מחוץ לפרוטוקול ובהמלצת הוועדה אנו מגיעים להסכמות כדלקמן:  
התקבל הטענה ביחס לנכס נשוא הערר מיום 8.1.2019 כלומר הפטור שניתן לנכס יוקדם ליום זה ועד  
ליום 10.4.2019. יתר הטענות בערר יידחו ללא צו להוצאות.



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

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019819 / 12:43  
מספר ועדה: 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון  
חבר: ז'יטניצקי שמעון חיים  
חבר: מטרוסו אהוד

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2019.

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

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרוסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019977 / 11:25  
מספר ועדה : 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

ברמסון חנה תעודת זהות 000641555  
חשבון לקוח: 10059250  
מספר חוזה: 3322  
כתובת הנכס: ארלזורוב 63

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העורר/ת: ברמסון חנה

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

**פרוטוקול**

העוררת: לאחר בירור הדברים עם ב"כ המשיב ולאחר ששקלתי את המצב, אני מבקשת למשוך את הערר ללא הוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019977 / 11:25  
מספר ועדה : 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: ברמסון חנה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2019.

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: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019509 / 11:09  
140020406  
מספר ועדה: 11943

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

נינונט יזמים בע"מ שותפות ציבורית מוגבלת 515843258  
חשבון לקוח: 11006698  
מספר חוזה: 902341  
כתובת הנכס: ריב"ל 7  
ע"י ב"כ עו"ד : אייל סילמן

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

העורר/ת: נינונט יזמים בע"מ  
ב"כ העורר/ת עו"ד : אייל סילמן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: מרסל גורביץ

**פרוטוקול**

בהסכמת ב"כ הצדדים שוחררו העדים כי הצדדים הגיעו להבנות כדלקמן.

ב"כ העוררת: אני מצהיר כי הנכס נשוא העררים היה ריק מכל חפץ ואדם במועדים נשוא העררים.

ב"כ המשיב: הגענו להסכמות ולפשרה. אנחנו רוצים שהסכמות האלו יחולו גם על הערר שהוגש בנוגע לשנת 2019 שמספרו 140020406. אנחנו מבקשים לאחד את העררים ולתת החלטה בשניהם.

הפשרה היא שהחל מיום 17/8/18 ועד ליום 16/2/19 תינתן לנכס הנחת נכס ריק. מיום 17/2/19 ועד ליום 16/4/19 יינתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש. מיום 17/4/19 יחויב הנכס כרגיל.

פשרה זו מסלקת את הטענות של העוררת ביחס לשנות המס 2018 ו- 2019. לא יהיה צו להוצאות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בתמוז תשעט  
16.07.2019  
מספר ערר : 140019509 / 11:09  
140020406  
מספר ועדה: 11943

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נינונט יזמים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ערר 140020406 יאוחד עם ערר זה.  
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכם שפורט לעיל ע"י ב"כ המשיב.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.07.2019.

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: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יב בתמוז תשעט  
15.07.2019  
מספר ערר : 140019991 / 11:34  
מספר ועדה: 11936

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

כוכבי דורון תעודת זהות 050729359  
חשבון לקוח: 10040423  
מספר חוזה: 78979  
כתובת הנכס: ויתקין 20

די. קיי.טי. אינבסטמנטס בע"מ חברה פרטית 512495581, כוכבי דורון תעודת זהות 050729359  
חשבון לקוח: 10998321  
מספר חוזה: 893498  
כתובת הנכס: ויתקין 20

כוכבי דורון תעודת זהות 050729359  
חשבון לקוח: 11014087  
מספר חוזה: 910030  
כתובת הנכס: ויתקין 20

כוכבי דורון תעודת זהות 050729359  
חשבון לקוח: 11040902  
מספר חוזה: 938085  
כתובת הנכס: ויתקין 20

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** כוכבי דורון, די. קיי.טי. אינבסטמנטס בע"מ

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

**פרוטוקול**

**הצדדים:**  
הובהר כי נכס מספר 2000188916 הנכס זכאי לנכס ריק עד ל- 31/3/19.  
נכס 2000188913 זכאי להנחת נכס ריק עד ל- 20/8/19.  
נכס 2000188910 זכאי להנחת נכס ריק עד ליום 30/4/19.  
נכס 2000188919 זכאי להנחת נכס ריק עד ליום 20/8/19.  
הכל בהתאם לאמור בכתב התשובה לערר.

העורר: לאור האמור לעיל אני מבקש למחוק את הערר.

ב"כ המשיב: מסכימה.

תאריך : יב בתמוז תשעט  
15.07.2019  
מספר ערר : 140019991 / 11:34  
מספר ועדה : 11936

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:** כוכבי דורון  
די. קיי.טי. אינבסטמנטס בע"מ

**- נ ג ד -**

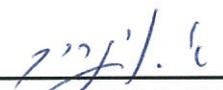
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.07.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ח בתמוז תשעט  
11.07.2019

מספר ערר : 140019477 / 10:28  
מספר ועדה: 11932

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

לירן מיכאל תעודת זהות 037339686, אהרונביץ ורד תעודת זהות 029974896  
חשבון לקוח: 11030303  
מספר חוזה: 929972  
כתובת הנכס: שביל המפעל 6

לירן מיכאל תעודת זהות 037339686, אהרונביץ ורד תעודת זהות 029974896  
חשבון לקוח: 11011865  
מספר חוזה: 907682  
כתובת הנכס: שביל המפעל 6

**- ד ג נ -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** לירן מיכאל, אהרונביץ ורד

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

**פרוטוקול**

ב"כ המשיב: מבלי להודות ממי מטענות הצדדים ולצורכי פשרה בלבד מוסכם כי יינתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 13/9/18 ועד ליום 14/10/18. כמו כן מוסכם כי החל מיום 15/10/18 יסווג הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה ועד ליום 14/11/18.

תאריך : ח בתמוז תשעט  
11.07.2019  
מספר ערר : 140019477 / 10:28  
מספר ועדה: 11932

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררים:** לירן מיכאל, אהרונביץ ורד

**- נ ג ד -**

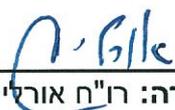
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

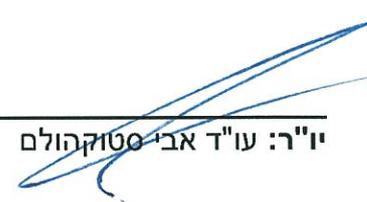
ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.07.2019.

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



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

תאריך : ז בתמוז תשעט  
10.07.2019  
מספר ערר : 140019742 / 11:31  
מספר ועדה : 11931

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

ייופה רחל לי תעודת זהות 056481625, ייופה ירדן תעודת זהות 067866491  
חשבון לקוח: 10304534  
מספר חוזה: 164902  
כתובת הנכס: ברזאני משה 3

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

**נוכחים:**

**העורר/ת:** ייופה ירדן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

**פרוטוקול**

העורר: המצאתי מדידה מוסמכת מטעם גנאים מוחמד לפיה שטח המרפסת הוא 10.22 מ"ר ולא 11 מ"ר.

ב"כ המשיב: לאחר בדיקת בחינת התוכנית, אני מאשרת ששטח המרפסת הוא 10.22 מ"ר.

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

תאריך : ז בתמוז תשעט  
10.07.2019  
מספר ערר : 140019742 / 11:31  
מספר ועדה : 11931

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: ייובה רחל לי, ייובה ירדן**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

אנחנו מברכים את המשיב אשר השכיל שלא לנהל הליך זה בפני הוועדה, שכן מדובר בזוטי דברים.  
לאור עמדת המשיב הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.07.2019.

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



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

תאריך : ז בתמוז תשעט  
10.07.2019  
מספר ערר : 140019740 / 11:11  
מספר ועדה: 11931

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

סהר צפורה תעודת זהות 053669826  
חשבון לקוח: 10490788  
מספר חוזה: 356017  
כתובת הנכס: גואל 29

**- נ ג ד -**

**המשיב:**  
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

**נוכחים:**

**העורר/ת:** סהר צפורה – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

**החלטה**

העוררת עודכנה ע"י מזכירת הוועדה כי הדיון בערר יתקיים ביום 10/7/19 בשעה 10:15.  
השעה כעת 11:20 ואין התייצבות לעוררת.  
מדובר בפעם שנייה שהעוררת בוחרת שלא להתייצב לדיון בערר. נראה כי בנסיבות אלו זנחה העוררת את הערר.  
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 10.07.2019.

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

חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד, יהודה מאור

חברה: רו"ח, רונית מרמור

חבר: עו"ד/רו"ח, אבשלום לוי

העורר: ישראל רדעי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העורר חויב בתשלום ארנונה ביחס לדירתו בשטח כולל של 200.02 מ"ר, כשהשטח לחיוב כולל את שטח יציע/גלריה של 80.55 מ"ר, בנכס הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000422446; חשבון לקוח 10867965 ברחוב הרב עובדיה בידאני 700 תל-אביב, (להלן: "הנכס").

המתלוקת נסבה סביב השאלה היחידה, האם כדין חייב המשיב את העורר בשטח המחלוקת, בהסתמך על סעיף 1.3.1 ב. לצו, או שאין לחייב כלל וכלל שטח זה כטענת העורר.

ב"כ המשיב הסכימה בישיבת יום 20.12.2008 לוותר על טענתה המקדמית לפיה הוגש הערר באיחור, משכך אין לנו כל צורך לדון בבקשת ב"כ העורר שהוגשה לוועדה ביום 1.7.2019 למחיקת טענת האיחור בהגשה.

דין

1. ב"כ העורר טרח לציין בסיכומיו (ראה סעיף 2) את שיקולי הצדק, שיש בהם כדי לשכנע את הוועדה בקבלת הערר. לא מצאנו צורך ענייני לדון בטענות אלה.
2. נכון הוא שקיימת גישה פרשנית הנסמכת על הכלל הרומי המיוחס למשפטן סקאיוולה אשר בתרגומו לשפה העברית משמעו: "יעשה צדק ויחרב העולם". מולו עומדת הגישה הטוענת כי "קשה הוא החוק, אך חוק הוא" ובלשונונו "ייקוב הדין את ההר".
3. צו הארנונה הרלוונטי לענייננו, הוא צו הארנונה לשנת 2018, בסעיף 1.3.1 ב. נקבע בזו הלשון: "בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה."

4. אגב, מצאנו להפנות גם לסעיף 1.3.1 יא' לצו, המתייחס ליציע בבנין **שלא למגורים**, הקובע כי שטח זה יחויב בארנונה גם אם אין מתקן קבוע לעליה ליציע בעסקים המסווגים בהתאם לסעיפים 3.3.1 ו- 3.3.2 לצו בתנאי שלוב אם גובה היציע עולה על 1.70 מטר.
5. הכללת שטח היציע/הגלריה והחייב בארנונה ייגזר מהפרשנות הראויה לצו ובהתאם ליישום הקונקרטי לפי הראיות שהונחו בפנינו.
6. אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים שהעורר לא עושה שימוש בשטח היציע, אין סולם בין קבוע ובין מתקפל, המאפשר גישה אליו מתוך דירת המגורים.
7. בפן העובדתי כעולה מתצהירי הצדדים, העדויות בפנינו והתבוננות בתמונות שהוצגו, ניתן לקבוע את הממצאים הבאים:
- א. המבנה נשוא הערר הוא מבנה גבוה שנבנה לפני 20 שנה ושימש כדיר כבשים. נפנה לסעיף 4.2 בתצהיר העורר.
- ב. אין חולק כי העורר הכשיר את השטח לשימוש כדירת מגורים. אותו שטח לפי המדידות שאין עליהם מחלוקת הוא בשטח של 119.47 מ"ר. אין אנו קובעים כי הכשרת השטח נעשתה בהתאם להיתר בניה אם לאו.
- ג. הנכס בנוי מקירות פח גלי.
- ד. בעניין זה נצטט מתוך ממצאי הביקורת מיום 31.5.2018 מטעמו של חוקר השומה אצל המשיב מר פז וברמן, הכותב כך:
- "מדובר בנכס אנגר קירות פח גלי גג המבנה גבוה, בקומת הקרקע יש מבנה שגג המבנה בתוך האנגר הינו דק (נראה לפי התמונות) ממשטח הדריכה של גג המבנה (בתוך האנגר) עד גג האנגר מעל 2מ'. בשעת הביקורת לא ראיתי מדרגות או עליה לשטח הדק. מחוץ למבנה היה סולם נייד, הבעלים פתח ברגים של הקירות פח של האנגר עלה על סולם וצילם במצלמה שלי את התמונות. (יש לצין מכיוון שמדובר בשטח גבוה וללא מתקן עליה קבוע וסולם לא יציב לא עליתי לראות את המקום והבעלים צילם." [הדגשה שלנו].**
8. ממצאי החוקר שוכנענו כי אותו יציע/גלריה אטום לחלוטין אין אליו גישה מתוך שטח הדירה, אינו בשימוש כלל, לצורך צילום הנכס, העורר עצמו פתח ברגים והסיר את קיר הפח של האנגר, עלה על סולם חיצוני למבנה וצילם תמונות.
9. אין אנו מקבלים את טענת המשיב כי די באפשרות לשימוש תיאורטי בשטח היציע, על מנת לחייבו בארנונה.
10. אין חולק כי אטימתו של חלק בנכס אינה מהווה צידוק לביטול החיוב, כטענת ב"כ המשיב בסעיף 13 לסיכומים. כך גם הטענה כי ניתן לעמוד בו מבחינת גובהו ושטחו, ככלל מהווה צידוק לחיוב בארנונה.
11. לדעתנו המשיב מתעלם ממצבו של אותו יציע שכן לא ניתן לקבל פרשנות מנותקת מהמציאות בנכס ובפועל היא פרשנות מלאכותית, שדי לעורר **לפרק ברגים מקיר הפח, מחוץ למבנה**, ולעשות בו שימוש. אפשרות תיאורטית זו לשיטתנו היא מלאכותית ואינה מבוססת דייה כדי לחייב בארנונה.

12. מצאנו להפנות לעדותו של חוקר השומה גבי מבורך (להלן 'גבי') שאמנם נסמכת על הדברים שנאמרו בערר אחר, על סמך מדידות חברת מלגם- אלה לא הוצגו בפנינו, אך יש בעדותו כדי לחזק מסקנתנו שלא מדובר בגלריה או יציע בכלל וברת שימוש בפרט.
13. וכך העיד: "אני מאשר את מה שאמרתי בפרוטוקול מיום 2.5.18 בערר 140017506 בפני היו"ר עו"ד שירלי קדם. (ההחלטה שם למחוק את הערר מפאת איחור בהגשתו ויש על כך ערעור מינהלי מספר 75272-01-19) מאשר כי המדידה הראשונית משנת 2016 ע"י חברת מלגם בוצעה על פי הערכה."
14. ממשיך גבי ומעיד בענייננו כי: אני מאשר שלא היה פתח ולא סולם בביקורת שלי ביום 28.11.17 ובביקורת שלי מיום 22.4.18. לא עשיתי אימות נתונים על מה שרשום בתשריט מטעם המודד זייד. אם אתה שואל אותי למה הגדרתי את השטח "גלריה", אני משיב שאני התייחסתי לכתוב בתשריט של זייד שצורף לביקורת, שם מצוין שטח זה כגלריה...כשאתה מפנה אותי לרישום מדרגות בתשריט זייד, אני מאשר שלא ראיתי מדרגות כאלה." בהתייחס לתמונה שאתה מציג לי מנספח א לתצהירכם, אני משיב שלא ראיתי את השטח הזה."
15. בהגינותו מאשר גבי לאחר עיון בתמונה שצורפה כנספח א לתצהיר העורר, "אני משיב שלא ראיתי את השטח הזה". שטח זה כעולה מהתמונה מהווה עמוד תומך באיזור שהוגדר ע"י העירייה בשרטוט "מדרגות".
16. מסקנתנו כי אין מדובר במדרגות. החוקרים מטעם המשיב מאשרים באופן ברור שלא קיימות "מדרגות", כך שבפועל מתקיים המצב עפ"י עדות העורר שענה בזו הלשון: "אני הזמנתי בעל מקצוע שבנה את תקרת הגבס שמוחזקת ע"י קונסטרוקציה שבנויה מעל תקרת הגבס. מעל תקרת הגבס יש רצפת עץ זו קונסטרוקציה שמחזיקה את התקרה של הדירה שמתחת."
17. תיאור זה לא נסתר בפנינו. בפועל נראה כי מדובר בהנמכת תקרה, שמעליה לא ניתן לעשות כל שימוש, לא שימוש בפועל, אף שימוש תיאורטי אינו קיים.
18. קשה לצפות כי העורר יסיר ברגים מהפח, מחוצה למבנה, יעלה על סולם חיצוני, ויעשה שימוש בנכס. תיאוריה כזו אמנם אפשרית, אך בנסיבות שלפנינו לא הוכח כי העורר מבצע פעילות כזו.
19. שיטת המדידה של המשיב בחיובי ארנונה היא שיטת מדידת השטח לכל מטר רבוע. (ראה סעיף 1.3.1 א לצו). בענייננו לא התרשמנו כי המודדים מטעם המשיב בדקו את שטח הגלריה. טענת ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיף 19, כי די לנו להסתפק בתשובת העורר כי השטח של הגלריה זהה לשטח של קומת הקרקע קרי 80 מ"ר, אינה יכולה להיות תחליף לעדות החוקרים עצמם הן מטעם גבי והן מטעם פז, כי הם לא מדדו את השטח של אותה גלריה.
20. פז מעיד בפנינו: "יש גובה רצפה, יש גובה גג ויש גובה של התקרה של הדירה והגובה של הגלריה הינו ההפרש וכך קבעתי את גובה הגלריה."

21. ברור מהעדויות כי מדידה של השטח לא בוצעה עקב הקשיים שתיארנו לעיל שמעידים שבפועל אין גישה לשטח הגלריה ויש להוריד את הפת החיצוני למבנה, המחוזק בברגים, לעלות על סולם חיצוני ולבצע מדידה.
22. לא נסתרו דברי העורר בתצהירו כי מעולם לא היו מדרגות לגלריה ומדובר בהנמכת תקרה בלבד שמטרתה להימנע מעלויות החימום והקירור והתאורה לשטח הדירה.
23. לא נסתרה העובדה שנטענה ע"י העורר כי אותה תקרה מהווה תקרת רביץ הבנויה לכל אורך הדירה מהווה בפועל "הנמכת התקרה".
24. לסיום. מצאנו להדגיש את העובדה כי המונח "גלריה" אינה כתובה בצו הארנונה, לבטח אין בפנינו מה הקריטריונים לחיוב לסוגי הגלריות אצל המשיב.
25. אם נסתפק בהרמוניה חקיקתית, ניתן להתייחס להגדרת 'יציע' כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, בתוספת השלישית, בנוסח הבא: "יציע" - חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת יציעה, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה";
26. אין חולק כי הנסיבות בערר זה הן מיוחדות, אינן נפוצות בבניינים ברחבי העיר, כך שהחלטה זו ישימה לאור המצב העובדתי המיוחד שהוכח בפנינו.

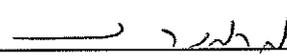
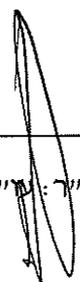
#### סוף דבר

הערר מתקבל. חיוב העורר בשטח הדירה 119.47 מ"ר יוותר בעינו, עד לשינוי המצב העובדתי.

ניתן היום 4 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

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

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

**העוררת: ויתניה בע"מ**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

### החלטה

#### מבוא

ערר זה הנדון בעניינינו נסב אך ורק בחיובה של העוררת בארנונה, בנכס הרשום בספרי המשיב על שם העוררת כמחזיקה בחן לקוח 10681904; נכס מס' 2000412580 בשטח 2,916.76 מ"ר בסיווג שקבע המשיב כ- "קרקע תפוסה"; בעוד שטענת העוררת מדובר ב- "אדמת בניין" הפטורה מארנונה, להלן: "הנכס".

לטענת הצדדים אין מחלוקת עובדתית אלא מחלוקת משפטית גרידא, כך טענה באת כוח המשיב בסיכומיה בסעיף 2; וכך טען ב"כ העוררת בסעיף 3 לסיכומיו.

מטעם העוררת הוגש תצהיר מטעמו של מר חיים רוסו, להלן: "רוסו" שהעיד בפנינו ביום 24.1.2019; ומטעם המשיב הוגש תצהיר מטעם מר אלעד גרינבלט, להלן: "אלעד" חוקר השומה, אשר ב"כ העוררת ויתר על חקירתו.

כאמור לעיל, למעשה אין מחלוקת בין הצדדים לעובדות ולראיות שהונחו בפנינו, ויש להכריע אך ורק בפרשנות המשפטית העולה מתוך הראיות והעובדות המצויות בתיק.

#### הדיון בפנינו והראיות שהוצגו:

1. בתצהיר שהוגש מטעם מנהל אתר הבניה, "רוסו", ובעדותו בפנינו עולה כי אין מחלוקת שהקרקע נשוא הערר, כלשונו: "הינה חלק מאתר הבניה של בניין המתוכנן ל- 33 קומות משרדים ו- 2 קומות גג טכני, מתוכנן כבר הוקמו שלוש קומות תחתונות, מצ"ב תמונה ומסומן 1. הקרקע נשוא הערר משמשת לביצוע וניהול הבניה להעמדת מנופים וציוד בניה, פריקה והעמסת ציוד וחומרי בניה". [סעיפים 3, 4 לתצהירו].

2. בעדותו בפנינו אישר כי: "כל הציוד המצוי בקרקע הוא בבעלות חברת ויתניה ומשמשת אך ורק לצורכי בניית התוספת לבניית המגרש הסמוך לו ולא לאתרי בנייה אחרים." [הדגשה שלנו].

3. אלעד מציין בדו"ח מטעמו מיום 18.2.2018 [לעניין הנכס נשוא הערר] כך: " בשטח זה נראו הממצאים הבאים: לוחות ברזל, רשתות וקורות ברזל ליציקה, קורות עץ, מנוף, חומרי בנייה וציוד בנייה מגוון ורב...וכן כל הציוד במקום מאוחסן ומשמש לצורך בניית קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים בכתובת לה גוארדיה 2 הסמוך".

4. עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח ולדעתנו הקרקע מהווה חלק מאתר בניה, לגביו אין חולק כי סווג כאתר בניה, ואינו מושא הערר בפנינו.
5. יוער כי הפסיקה שצוטטה ע"י ב"כ המשיב בפרשת וקנין עמרם, עמ"ן (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד, אינה רלוונטית לסוגיה בפנינו.
6. שם נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים והם נכללים בהגדרת נכסים (גם אם האתר הנבנה אינו נכלל בהגדרה זו).
7. אין חולק כי בקרקע נשוא הערר לא נמצאו מבנים יבילים או מכולות שניתן לסווגם במנותק מאתר הבניה.
8. כאמור, ב"כ העוררת לא חקר את העד מטעם המשיב (חוקר השומה), כך שהנאמר בדו"ח הביקורת הינו תיאור מדויק והינו אמת לאמיתה.
9. שוכנענו לפי הראיות הקונקרטיות שבפנינו כי הנכס נשוא הערר מהווה שימוש נילוה לצורכי הבניה הספציפית בנכס הסמוך, עליו בונה העוררת בניין משרדים רב קומות.
10. עבודות הברזלנות, יציקות בטון, שימוש במנוף, חומרי הגלם וציוד הבניה באתר, אינו מיועד לנכסים אחרים, אלא משמש אך ורק את הנכסים עליו בונה העוררת בניין רב קומות.
11. באנלוגיה לפרשנות בעניינו, נפנה את הצדדים להכרעה שניתנה ב- עת"מ 15-05-55495 דניה סיבוס בע"מ נ' עיריית בת ים, שם נקבע כך:  
"המסקנה המתבקשת מאליה הינה, כי כעקרון, עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה הינן חלק בלתי נפרד מעבודות הבניה. מכאן, שביצוע עבודות חפירה והוצאת חול מאתר בניה מהווה שימוש לוואי בקרקע לצורכי הבניה ולא לשם הוצאת החול כשלעצמו אינו יכול להיחשב כמחצבה ולכן כ"תעשיה " לצורך צו הארנונה אלא יש לסווג את הקרקע כ"אדמת בניין...".
12. העובדה, שלא נסתרה, הן מעדות העוררת והן מדו"ח החוקר מטעם המשיב, שהנכס כאן אינו משמש אתרי בנייה אחרים, אלא אך ורק את הקמת הפרוייקט הצמוד לו.
13. המשיב לא הוכיח בפנינו כי קיים שימוש נפרד ועצמאי המקים רווח כלכלי העומד בפני עצמו ולא מנותק מאתר הבניה.
14. אנו סבורים, שאין כל חובה כי המנוף, הברזלנות, תבניות הבטון וכל הציוד וחומרי הבניין שפורטו בדו"ח החוקר, ימצאו דווקא פיזית באתר הבנייה עצמו, ואינם יכולים להימצא במגרש הגובל לאתר הבניה.

#### המסגרת הנורמטיבית

15. אין חולק, כי על פי סעיף 8 לחוק ההסדרים, מוסמכת המועצה להטיל חיוב בארנונה על המחזיק "בקרקע תפוסה".
16. הגדרת "בנין" בסעיף 269 לפקודת העיריות מנוסחת כדלקמן:  
'בנין' - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח

שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;...

'קרקע תפוסה' - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין;...  
"אדמת בנין" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;..."

17. שוכנענו כי הנכס הנ"ל מהווה "אדמת בנין", ואינו "קרקע תפוסה" כהגדרתו בחוק.

18. נוסף לאמור לעיל, הרי שב"כ המשיב צירפה לסיכומיה החלטת וועדות ערר בתל-אביב בערר 140015151 בעניינה של העוררת בו נדחו טענותיה. שם נדונה שאלת הסיווג של מבנים יבילים ומכולות, תוך הסתמכות לפרשת וקנין עמרם לעיל. הסוגיה שם אינה תואמת למצב העובדתי בערר זה.

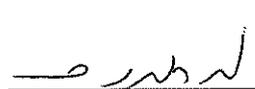
#### סוף דבר

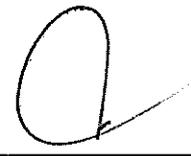
הערר מתקבל . בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות ..

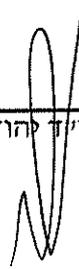
ניתן היום, 4 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: רוי"ח רונית מרמור

  
חבר: עוי"ד ורוי"ח אבשלום לוי

  
חבר: עוי"ד אהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:

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

העורר: שלום תן עמי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובו של העורר, בנכס המוחזק על ידו ברחוב בן יהודה 177 בתל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200094840 ח-ן לקוח 10968868 בשטח של 546 מ"ר, בסיווג "מסחר קמעוני כללי", להלן: "הנכס".

בתאריך 4.4.2019 הורינו לצדדים לסכם בקצרה טענותיהם לעניין טענות סף וטיעוני המשיב למחוק את הערר עקב מעשה בית דין, העדר תשובת מנהל הארנונה ואיחור בהגשתו של הערר. הטענה לעניין הרחבת חזית, בטלה לאור הודעת ב"כ המשיב כי בתאריך 1.3.2010 אוחדו 2 הנכסים תחת נכס אחד 200094840 . מנגד עומדת טענת העורר שיש להעביר את התיק לשמיעת ראיות ולא לקבל את טענות הסף של המשיב.

סיכומי העורר לעניין הטענות המקדמיות, הוגשו בתאריך 15.5.3019 וסיכומי המשיב הוגשו בתאריך 3.6.2019

עיקרי העובדות

1. לטענת המשיב עומדת החלטה אחת שניתנה על ידי המשיב, בעניין הבקשה להעניק פטור לנכס כנכס ריק כבר בתאריך 16.3.2009 עת הוענק הפטור לשוקי זיקרי בע"מ , לאחר שבוצעו חילופי מחזיקים החל מינואר 2009 בין העורר לשוכר הנכס שוקי זיקרי בשימוש מכון יופי.
2. במכתבו ציין המשיב כי הנחה זו ניתנת על סמך תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) והיא מוענקת פעם אחת בלבד לתקופה מקסימלית של 6 חודשים, כל עוד לא שונתה הבעלות בנכס.
3. בהחלטתו זו העניק המשיב לשוכר שוקי זיקרי פטור כנכס ריק לנכס 94840 מיום 1.2.2009 ועד לתאריך 30.4.2009.
4. לעניין נכס 94843 ציין המשיב כי נוצל הפטור במלואו, ולפיכך בקשת שוקי זיקרי נדחתה.
5. במכתבים מתאריך 22.3.2009 ו- 30.4.2009 הודיעה מנהלת המחלקה לעורר עצמו, כי לא ניתן להעתר לבקשותיו שנתקבלו בעירייה בתאריכים 19.3.2009 ו- 26.4.2009.

6. העורר חוזר ומלין כי שוקי זיקרי לא ניצל את הפטור בגין נכס ריק, אלא את הפטור עקב שיפוצים.
7. בכל מקרה אין מקום היום לבדוק פטורים האם נוצלו במלואם ע"י שוקי זיקרי או חלקם, לגבי שנים עברו (לפני כ-10 שנים).
8. מעיון בתיק נמצא כי העורר עצמו הגיש השגה בתאריך 18.3.2009 בה טען כי פטור לשיפוצים לא יכול להיות מוענק לשוכר על חשבונו.
9. המשיב שיגר לעורר מכתב תשובה להשגתו ביום 22.4.2009 – שם הודע לו מפורשות שהינו רשאי להגיש ערר על החלטתו של המשיב.
10. העורר לא טען בפנינו כי הוגש ערר על החלטת המשיב משנת 2009 כך שהחלטת המשיב הינה סוף פסוק.
11. טענת המשיב בסיכומים כעולה מסעיפים 1 ו-2 מקובלת עלינו והיא נסמכת על הפסיקה בעע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ. יצחק סלומון בע"מ.
12. לאור הנ"ל אנו קובעים כי טענת ב"כ המשיב למעשה בית דין היא נכונה ומקובלת עלינו.
13. לגופה של טענה לעניין "נכס ריק" מצאנו להוסיף ולציין בפני ב"כ העורר כך:
14. אין חולק כי טענה כזו נסמכת על תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה הנחה בארנונה התשנ"ג - 1993 (להלן: "התקנות"), המקנה פטור מתשלום ארנונה למשך ששה חודשים.
15. כך אין חולק כי לפי התקנות ניתן לעשות שימוש בפטור מארנונה לנכס ריק רק פעם אחת במהלך תקופה של אותה הבעלות בנכס.
16. הוראה זו זכתה להתייחסות של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10356/05 זיואל השקעות בע"מ נ' עיריית ת"א מנהל הארנונה . כאן אימצה כב' השופטת ביניש את תוצאת פסק הדין שניתן על ידי כב' השופטת רובינשטיין בע"מ (ת"א) 124/05 בקובעה בין היתר:
 

"...לשונה של תקנה 13 לתקנות ההסדרים הינה ברורה וקובעת במפורש כי הזכות לפטור מארנונה נתונה "למחזיק של בנין ריק". מבחינה לשונית התקנה אינה "מגבילה את הזכות לפטור רק לבעלים של הנכס".

עוד נקבע :

"...אין כל מניעה עקרונית לכך ששוכר נכס יוכל אף הוא ליהנות מן הפטור מארנונה בהתאם לתקנה 13".
17. לא ניתן גם להתעלם ממכתב שוקי זיקרי למשיב נושא תאריך 10.9.2009 שנמסר לידינו ביום 13.9.2009 המעיד כי השיפוצים מטעמו בנכס החלו בתאריך 1.7.2009 ועד למועד זה הנכסים היו ריקים.
18. השגת העורר בתיק לפנינו, נושאת תאריך 25.3.18 ברם מהחותמת על ההשגה, עולה כי זו נתקבלה אצל המשיב ביום 2.5.2018.
19. תשובת המשיב נושאת תאריך 3.6.2018 ושוגרה בדואר בתאריך 5.6.2018 לעורר. נכתב במפורש כי העורר רשאי להגיש ערר על ההחלטה תוך 30 יום.
20. אין מקום לספור מניין הימים לערר, מהמועד הנסמך על טענת ב"כ העורר כי ניתנה תשובה ביום 7.8.18 – תשובה זו אינה החלטת המשיב עצמו, ואנו בודקים אך ורק את תשובותיו.

21. טענת העורר כי היה על המשיב לשגר תשובותיו בדואר רשום, אינה מקובלת עלינו ואינה מפורשת בחוק הערר.

22. חזקה על דבר הדואר כי הגיע לייעודו במועד. גם אם נלך למניין ימים המקל על העורר, הרי שגם אם התקבלה תשובת המשיב לאחר 7 ימים ממועד המשגור – עדיין קיים איחור בהגשת הערר. על פי חותמת מזכירות הוועדה, ערר מספר 140019081 הוגש בתאריך 24.7.2018.

23. לשיטתנו קיים איחור של לפחות 12 ימים ממועד קבלת תשובת המשיב ועד הגשת הערר.  
24. החלטות ועדות הערר התייחסו לאיחור בן יום אחד, כאיחור בהגשת ערר. נפנה להחלטות שפורטו בסעיפים 13 ו-14 לסיכומי ב"כ המשיב.

25. לאור הנ"ל אנו קובעים כי טענת ב"כ המשיב לאיחור בהגשת הערר היא נכונה ומקובלת עלינו.

26. לגופו של עניין נציין כי לא מצאנו שנעשה עוול לעורר בפנינו, גם אם נעשה כזה, לא ניתן היום לחזור ולדון באירועים ובבדיקת פטורים כלשהם, שאירעו בשנת 2008 או 2009.

#### סוף דבר

מכל המקובץ, אנו מקבלים את טענת הסף של המשיב ודוחים את הערר דנן.   
ניתן היום, 4 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור



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

תאריך : א בתמוז תשעט  
04.07.2019  
מספר ערר : 140018792 / 10:05  
מספר ועדה : 11927

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

נ.א.ר.א. מדיקל סנטר בע"מ חברה פרטית 515138584  
חשבון לקוח: 10969199  
מספר חוזה: 865713  
כתובת הנכס: הברזל 28  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** נ.א.ר.א. מדיקל סנטר בע"מ  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** שלי יעקבי – ממושרד כץ גבע

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: מרסל גורוביץ

**פרוטוקול**

**ב"כ הצדדים:** לאחר ששמענו את המלצת הוועדה הגענו לפשרה כדקלמן:  
186 מ"ר מיום 1.2.18 עד ליום 30.4.18 יסווג בסיווג "בתי תוכנה".  
1366 מ"ר מיום 1.5.18 עד ליום 30.10.18 יסווג בסיווג "בתי תוכנה".  
668 מ"ר מיום 1.11.18 עד ליום 24.12.18 יסווג בסיווג "בית תוכנה".  
יובהר כי הסכמה זו אינה גורעת מהפטורים שכבר אושרו בגין הנכס.

**החלטה**

לאור הסכמת הצדדים ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.07.2019.

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: שני מראד



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בסיון תשעט  
02.07.2019  
מספר ערר : 140019176 / 13:17  
מספר ועדה : 11930

בפני חברי ועדת הערר:

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

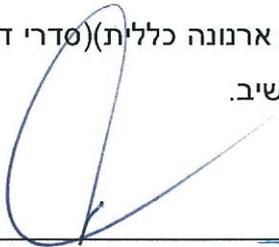
החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה דלעיל של הצדדים:

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.07.2019.

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 אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ליטל אלוש



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

תאריך : כט בסיון תשעט  
02.07.2019  
מספר ערר : 140019898 / 12:05  
מספר ועדה: 11930

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

ברטונוב שלמה תעודת זהות 301131496, וולף אריאל ניסן תעודת זהות  
066553330  
חשבון לקוח: 10797101  
מספר חוזה: 666120  
כתובת הנכס: מוזס יהודה ונח 20 ו  
ע"י ב"כ עו"ד : וולף יצחק

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** וולף אריאל ניסן, ברטונוב שלמה  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** וולף יצחק  
**העוררים:** אריאל וולף, שלומי ברטונוב  
**עדה מטעם העוררים:** ד"ר אסנת וולף

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** קרן גולן אבני

**פרוטוקול**

**ב"כ העוררים:** לבקשתנו נערכה בנכס ביקורת נוספת ביום 15.04.2019 וממצאיה העלו כי בנכס מתנהל משק בית שוטף. בעקבות זה הודיע לנו המשיב במכתבו מיום 30.04.2019 כי החל מתאריך 07.03.2019 (מועד פנייתנו הנוספת) שונה סיווג הנכס למגורים. (ע/1)  
לכן, הערר שלנו בו ביקשנו לשנות את סיווג הנכס למגורים מתייחס לתקופה בגינה חויבנו בגין הנכס לפי סיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

**הוועדה:** בנסיבות המקרה ולאחר ששמענו את הצדדים גם מחוץ לפרוטוקול, מוצע לצדדים כי בכפוף לכך שהעוררים יצהירו שהשימוש שנעשה בנכס ביום 11.12.18 היה חריג לאותו יום בלבד וכי בכל התקופה האחרת נשוא הערר נעשה בנכס שימוש למגורים בלבד, ובכפוף להצהרה זו יתקבל הערר, וסיווג הנכס גם לתקופה נשוא הערר ישונה לסיווג "מגורים". כל זאת ללא צו להוצאות.

העוררים: אנו מצהירים שהפעילות שנצפתה בביקורת ביום 11.12.2018 אשר איננה פעילות עסקית, בוצעה רק באופן חריג וביתרת התקופה נשוא הערר לא בוצעה פעילות כזו והנכס שימש למגורים בלבד.

ב"כ המשיב: בנסיבות אלה ובהתאם להמלצת ועדת הערר, אני מסכימה.

### החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה ולאור הצהרת העוררים כאמור לעיל, הערר יתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.07.2019.



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חבר: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: מירית צחי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

**העוררת: מרום פאר נדל"ן בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

בענינו של הערר דנן ניתנה על ידינו החלטה קודמת ביום 15.11.16 (להלן "החלטתנו הקודמת"). להבנת המחלוקת בין הצדדים, בין היתר נצטט להלן בהחלטה דנן קטעים מהחלטתנו הקודמת:

1. הנכס נשוא הערר הוא בניין משרדים בן מספר קומות, הנמצא ברח' הצפירה 17 ת"א. עניינו של הערר הוא שאלת החזקה בנכס בתקופה שמיום 1.5.02 ואילך. העוררת טוענת כי רישומי העירייה ביחס למחזיק בנכס, אינם תואמים את המציאות העובדתית, והיא מבקשת להורות שאין לראותה כמחזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת. עוד טוענת העוררת כי חל איחור בתשובת מנהל הארנונה להשגה, ולכן דין ההשגה להתקבל. המשיב דוחה את כל טענות העוררת. העוררת הגישה ערעור על החלטת ועדת הערר להאריך ב- 30 ימים את המועד למתן תשובת מנהל הארנונה להשגה (עמ"נ 13-09-28968), הערעור סולק על הסף בנימוק שעסקינן בהחלטת ביניים שאין מקום לתת רשות לערער עליה, אלא שניתן לערער עליה עם מתן החלטה סופית של ועדת הערר במחלוקת בין הצדדים.

2. בנוסף הגישה העוררת עוד שתי עתירות מנהליות: האחת – (עמ"נ 13-01-45663) לביטול החלטת מנהל השומה הדוחה את ההשגה בנימוק שזו החלטה מינהלית פסולה, הלוקה בחוסר סבירות, התיישנות, וחויב למפרע. העתירה נדחתה ונקבע שיש להמתין להחלטת ועדת הערר בשאלות שבסמכותה. השנייה – (עמ"נ 13-05-8708). ליתן צו הצהרתי לקבלת ההשגה בנימוק שמנהל הארנונה לא נתן במועד תשובה להשגה. העתירה נמחקה, בנימוק שהשאלה היא בסמכות ועדת הערר. על שני פסקי דין אלה הגישה העוררת ערעור לביהמ"ש העליון. ביהמ"ש העליון החליט לאחד את הדיון בשני הערעורים. ביום 23.3.15 התקיים בביהמ"ש העליון דיון בשני הערעורים וניתן פס"ד הקובע כדלהלן:

"הצדדים קיבלו את המלצות בית המשפט בדבר המשך המתווה לבירור הסכסוך. הדיון בוועדת הערר – התלוי ועומד – יחודש.

ועדת הערר תדון בראש וראשונה בטענה המתייחסת לאיחור מנהל במתן תשובה להשגה, ובסמכותה להידרש לערר כפועל יוצא.

בנתון להכרעה בשאלות האמורות, תדון הוועדה גם בטענות הנוגעות לשאלת החזקה. לאחר החלטתה הסופית של ועדת הערר, רשאית המערערת להגיש עתירה מינהלית בנושא הרטרואקטיביות וההתיישנות וזאת מבלי כמובן לפגוע בזכותה להגיש ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר בשאלות המצויות בסמכותה".

3. סברנו כי "הטענה המתייחסת לאיחור מנהל הארנונה במתן תשובה להשגה", היא טענה משפטית שהועברה להכרעתנו ע"י ביהמ"ש העליון, ולכן הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב בשאלה זו, והחלטתנו הקודמת ניתנה לאחר הגשת הסיכומים ע"י הצדדים.

#### 4. העובדות הדרושות לעניין זה הן כדלהלן:

- (1) ההשגה התקבלה אצל המשיב ביום 24.1.13.
- (2) מנהל הארנונה פנה לוועדת הערר בבקשה להאריך את המועד להגשת תשובה להשגה.
- (3) ביום 13.2.13 נענתה ועדת הערר לבקשת מנהל הארנונה והאריכה כמבוקש, את המועד למתן התשובה להשגה.
- (4) לטענת המשיב ביום 24.4.13 נחתמה ע"י מנהל הארנונה תשובתו להשגה, ועפ"י החותמת ע"י התשובה היא נשלחה באותו יום לב"כ העוררת.
- (5) המשיב טוען כי מנהל הארנונה חתם ב- 24.4.13 על שני נוסחים של תשובה להשגה, לטענתו בטעות. האחד הוא לטענתו טיוטת תשובה, וזו נשלחה לב"כ העוררת, והשנייה – הנוסח הסופי שצורף לתגובת העירייה לעמ"נ 13-01-45663. במסגרת העתירה המינהלית הצהירה העירייה כי בנסיבות העניין הנוסח המחייב הוא זה שנשלח לב"כ העוררת.
- (6) תשובת מנהל הארנונה נתקבלה אצל ב"כ העוררת ביום 29.4.13.

החלטתנו דנן מתייחסת לתשובה שנשלחה לב"כ העוררת.

5. השאלה שדרשה הכרעה בהחלטתנו הקודמת היתה:

מהו המועד הקובע למתן תשובת מנהל הארנונה:

מועד מתן התשובה, מועד משלוח התשובה או מועד קבלת התשובה ע"י הנישום.

6. בהחלטה הקודמת קבענו כי עפ"י הפסיקה המועד הקובע למתן תשובת מנהל הארנונה הוא מועד משלוח התשובה לנישום.

עוד קבענו בהחלטתנו הקודמת, כי החלטת מנהל הארנונה נשלחה לעוררת ביום 24.4.13, שהיה היום האחרון בו יכול היה המשיב לשלוח לעוררת את תשובתו, תוך עמידה בלוח הזמנים הקבוע בסעיף 4 לחוק הערר, דהיינו תשובת מנהל הארנונה על ההשגה נשלחה במועד.

7. על החלטתנו הקודמת מיום 15.11.16 הגישה העוררת ערעור לביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עמ"נ 27011-12-16).

ביום 26.7.17 ניתן תוקף של פס"ד להסכמת הצדדים לפיה החלטתנו הקודמת מיום 15.11.16 בטלה.

וכי: "הדיון יוחזר לוועדת הערר, על מנת שתשמע ראיות בסוגיית מועד משלוח תשובת מנהל הארנונה להשגה.

לאחר שמיעת הראיות תחליט הועדה בסוגיה זו על פי שיקול דעתה".

לאור פסה"ד הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית, נקבע מועד לשמיעת הוכחות והוגשו סיכומים.

החלטתנו זו היא איפוא עפ"י פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי "בסוגיית מועד משלוח תשובת מנהל הארנונה להשגה".

#### טענות הצדדים

8. העוררת טוענת שאין לומר מתי בדיוק נשלחה לעוררת תשובת מנהל הארנונה להשגה. עם זאת לטענתה "סביר יותר להניח כי התשובה להשגה נשלחה אל העוררת לאחר שהסתיים לו יום 24.4.13". דהיינו התשובה נשלחה לעוררת באיחור ולכן יש להחיל את סעיף 4 (ב) לחוק הערר ולקבל את ההשגה על תוכנה ומלוא טענותיה.

9. המשיב טוען כי תשובת מנהל הארנונה להשגה נשלחה לעוררת ביום 24.4.13 שהוא המועד האחרון למתן התשובה, עפ"י חוק הערר. לפיכך טוען המשיב יש לדחות את טענתה המקדמית של העוררת ואין לקבל את ההשגה.

#### דיון ומסקנות

10. בהחלטתנו הקודמת סקרנו את החוק והפסיקה לעניין השאלה הדורשת הכרעה בהחלטה דן ואין לנו אלא לחזור על שנאמר שם:

11. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") קובע כדלהלן:

"(א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:

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

- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

ואילו סעיף 4 לחוק קובע כדלהלן:

"(א) מנהל הארנונה ישיב למשיג תוך 60 יום מיום קבלת ההשגה.

(ב) לא השיב מנהל הארנונה תוך 60 יום – יחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על 30 יום".

12. כאמור המחלוקת בין הצדדים נוגעת בראש וראשונה לשאלה מהו המועד הקובע למתן תשובת מנהל הארנונה: מועד מתן התשובה, מועד משלוח התשובה, או מועד קבלת התשובה ע"י הנישום.

13. לפני שנים רבות נפסקה בביהמ"ש העליון ההלכה (ע.א. 568/78 פקיד השומה נ. יצחק ביר בע"מ) לפיה משקבע פקיד השומה את המס בצו שבכתב, נפסק "מירוץ הזמנים" ורואים את ההשגות כאילו נדחו במועד זה. דהיינו המועד הקובע היה מועד מתן התשובה ע"י פקיד השומה. בעניין ביר נדון סעיף 145 לפקודת מס הכנסה.

14. מאוחר יותר מצא ביהמ"ש העליון לנכון לסטות מהלכת ביר בפסה"ד שניתן בעניין ערעורים אזרחיים מאוחדים (ביום 22.4.07) ע.א. 5954/04 וע.א. 1857/05, פקיד השומה ירושלים 1 וירושלים 3 נ. משה סמי, ואיקאפוד בע"מ (במסגרתו נדון סעיף 152 לפקודת מס הכנסה). ביהמ"ש קבע כי: "כאשר קובע פקיד השומה את המס בצו שבכתב ומניח את הצו במגירתו או במחשבו, אין הוא מגשים את התכלית המונחת בבסיס ההגבלה בזמן" שנקבעה בחוק. דהיינו הפעולה הקוטעת את ההתיישנות היא מועד משלוח החלטת פקיד השומה.

15. בעניין משה סמי ואיקאפוד בע"מ נוהל לבקשת פקיד השומה ירושלים 3, דיון נוסף בהרכב של 7 שופטים (דנ"א 3993/07)

ביהמ"ש אימץ ברוב דעות את דעת כבי' השופטת אסתר חיות (כתוארה אז) כי הלכת ביר בטלה וכי יש להחיל הלכה חדשה לפיה על מנת לקטוע את מרוץ המועדים הקבועים בסעיף 152 (ג) לפקודת מס הכנסה, יש צורך במשלוח ההחלטה אל הנישום לפני חלוף מועדים אלה. המועד הקובע הוא איפוא מועד משלוח ההחלטה לנישום.

החלטה זו חלה באופן פרוספקטיבי (דהיינו לגבי העתיד) כמו גם באופן רטרופקטיבי (דהיינו רטרואקטיבי) על ההליכים התלויים ועומדים בעניין זה שטרם ניתן בהם פס"ד חלוט, באופן שתתייחס רק לאותם הליכים אשר בהם ניתנה החלטה בהשגה, או הוצאת שומה לפי מיטב השפיטה, וזאת מאז 23.5.04 מועד מתן פס"ד סמי (שהוזכר לעיל).

16. בפס"ד בעניין משה סמי ואיקאפוד בע"מ אמנם נדון סעיף 152 לפקודת מס הכנסה, אולם ההלכה לפיה המועד הקובע הוא מועד משלוח החלטת פקיד השומה יושמה גם בפס"ד שדנו בתשובת מנהל הארנונה להשגה ובישומו של סעיף 4 לחוק הערר. ראה בין היתר:

(1) עת"מ 3-10 אברמוביץ יעקב נ. ועדת ערר שליד טבריה ואח' בו נפסק: "די כי מנהל הארנונה ימסור את החלטתו לבית הדואר לצורך משלוח ולא יצפין אותה במגירתו או במחשבו".

(2) עת"מ (ת"א) 323/08 אחים לוטרינגר בע"מ נ. מועצה אזורית דרום השרון. החלטת מנהל הארנונה בעניין זה נשלחה לנישום ביום האחרון לסיום 60 הימים הקבועים בסעיף 4 לחוק הערר וביהמ"ש קבע שהיא נשלחה במועד. בעניין זה ביהמ"ש אף מצא לנכון לאבחן בין פקי' מס הכנסה לבין חוק הערר בקובעו כי לגבי סעי' 4 לחוק הערר, התאריך הרשום על גבי התשובה הוא הקובע, ותעמוד לזכות מנהל הארנונה חזקת התקינות.

17. פס"ד נוספים בהם הוחלה הלכה זו על חיובי ארנונה הם בין היתר: עמ"נ 11-11-19655 עיריית פ"ת נ. "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ. עמ"נ 14-10-36468 חיים קליין ובניו בע"מ נ. עיריית אשדוד. ע"א 3929/13 פקיד שומה ת"א 3 נ. יוסי נאמן.

18. המסקנה היא איפוא כי המועד הקובע לתום תקופת 60 הימים או 90 הימים בהתאמה, הוא מועד משלוח החלטת מנהל הארנונה לנישום.

19. בפס"ד אחים לוטרינגר (שהוזכר לעיל) כמו גם בפס"ד ע"ש (חיפה) 230/00 שירותי בריאות כללית נ. ועדת ערר לארנונה שבי ציון, נקבע כי התאריך הרשום ע"ג התשובה הוא התאריך הקובע, ותעמוד לזכות מנהל הארנונה, חזקת התקינות: "הנטל להוכיח שהחלטה בהשגה נשלחה באיחור – חל על העוררת".

עוד נקבע: "אם תגיע ההחלטה לידי הנישום מעבר לזמן הסביר הדרוש לצורך המצאתה על ידו באמצעים הקיימים כיום.... עשוי הדבר לסתור את חזקת התקינות ולהעיד כי ההחלטה עצמה התקבלה באיחור ולא במועד שצויין על גבה".

20. כאמור, לטענת המשיב ההחלטה נשלחה לעוררת ביום 24.4.13. העוררת טוענת שהיא התקבלה אצלה ביום 29.4.13, דהיינו מספר ימים לאחר מכן.

אנו סבורים כי מספר ימים אלה לא חורגים מהזמן הסביר הדרוש להמצאת ההחלטה בדואר רגיל.

לפיכך עומדת למשיב חזקת התקינות והנטל להוכיח שהחלטה נשלחה באיחור מוטל על העוררת.

21. טענת המשיב כי ההחלטה נחתמה ונשלחה לב"כ העוררת באותו יום ה- 24.4.13, לא נסתרה. לא שוכנענו מהעדויות שההחלטה נשלחה לב"כ העוררת במועד מאוחר יותר.

22. לפיכך אנו חוזרים וקובעים כי החלטת מנהל הארנונה נשלחה לב"כ העוררת ביום 24.4.13, דהיינו במועד האחרון בו יכול היה המשיב לשלוח את תשובתו, תוך עמידה כדין בלוח הזמנים.

בנסיבות אלה אנו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה נשלחה במועד, ולא תופעל הסנקציה הקבועה ברישא של סעיף 4 (ב) של חוק הערר.

23. משהגענו למסקנה דלעיל, אנו נדרשים עפ"י פסה"ד של ביהמ"ש העליון לדון "בטענות הנוגעות לשאלת החזקה".

לשם כך אנו קובעים את התיק לשמיעת הוכחות.

הצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית:

העוררת בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו.

המשיב בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת.

לאחר קבלת תצהירי הצדדים תקבע המזכירות מועד לשמיעת ההוכחות. במועד שיקבע כאמור יתייצבו המצהירים לחקירה על תצהיריהם.

24. בשלב זה לא יינתן צו להוצאות.

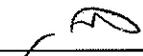
ניתן בהעדר הצדדים היום 02.07.2019.

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 ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כח בסיון תשעט  
01.07.2019  
מספר ערר : 140017489 / 11:34  
מספר ועדה : 11924

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית ברוריה  
חבר: עו"ד קורן משה  
חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

**העורר/ת:**

אדרעי אלי מיכאל תעודת זהות 013376140  
חשבון לקוח: 10844569  
מספר חוזה: 731223  
כתובת הנכס: הירקון 70  
ע"י ב"כ עו"ד : שבתאי עו"ד גרשון

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** אדרעי אלי מיכאל- אין נוכחות  
ב"כ העורר/ת עו"ד : שבתאי עו"ד גרשון

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

### פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול, ומבלי להודות זה בטענות זו הגענו להסכמות לפיהן מחצית משטח הנכס תסווג בסיווג "מגורים" ויתרת הנכס בסיווג "חדר עבודה של אמן" לפי סעיף 3.3.18 לצו הארנונה. וזאת החל מיום 30.3.2017 הסכמה זו תחול גם ביחס לשנת המס 2019. אין בהסכמה הצדדים לגרוע מחובתו של העורר להודיע על כל שינוי בשימוש שחל בנכס, יחסית לשימוש כפי שהיה בביקורת האחרונה שבוצעה על ידי המשיב. ככל שיחול שינוי כאמור יהיו הצדדים זכאים לטעון לשינוי הסיווג בנכס.

### החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמה ביניהם ומתנים לה תוקף של החלטה. תוקפה של החלטה זו החל מיום 30.3.2017.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.07.2019.

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

שם הקלדנית: ליטל אלוש

חבר: עו"ד משה קורן



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

**העוררת:** **חברים מרום השקעות וניהול בע"מ**

- נ ג ד -

**המשיב:** **מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו**

## החלטה

### 1. אקדמת מילין

1.1. עניינו של ערר זה הינם נכסים המצויים ברח' מנדלי מוכר ספרים 7 בתל אביב, הרשומים בספרי המשיב כנכסים מס' 2000123215 ו-2000388240 (ח-ן 10816872 ח-ן 10816873) (להלן: "הנכסים").

1.2. ביום 29.8.17 הגישה העוררת ערר המתייחס לתקופה שמיום 1.6.17, ובו טענה העוררת לפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות (להלן: "סעיף 330") (להלן: "הערר הראשון").

1.3. ביום 17.7.18 הגישה העוררת ערר נוסף (להלן: "הערר השני"), בו חזרה על הטענות שבערר הראשון, והוסיפה טענה חילופית, לפיה ככל ולא תתקבל הטענה העיקרית בדבר הזכות לפטור מכח סעיף 330, אזי יש לסווג את הנכסים בסיווג הזול ביותר האפשרי.

1.4. בקשת העוררת להוספת טענה לעניין סיווג הנכסים כריקים גם בערר הראשון, נדחתה בהחלטותינו מיום 31.7.18 ומיום 18.10.18.

1.5. העוררת עתרה לאיחוד הדיון בעררים. ביום 25.12.18 החלטנו, כי "אין מניעה לאיחוד העררים ובלבד שכל שלא נטענו טענות מסוימות ביחס לאחת משנות המס, לא יהיה באיחוד העררים כדי לאפשר הרחבת החזית".

### 2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. חקירת עדי הצדדים מעלה, כי עסקינן בנכסים שאינם ראויים לשימוש.

2.2. כפי שהוכח, לרבות בעדותו של מר רוברט אלמליח, היזם המבצע את עבודות התמ"א בבניין, עד היום, ובוודאי במשך כל התקופות הרלוונטיות לעררים, לא הונפק טופס 4 לנכסים, ובכך למעשה ניתן אישור, כי הנכסים אינם ראויים לשימוש. עד היום, לא הוצא אישור הג"א למקלט אשר בנכסים, לא הותקנו מזגנים ולא וונטות בשל הקושי במציאת פתרונות אדריכליים וטכניים להתקנתם (דבר המונע כל שימוש בנכסים בהיעדר אמצעי אוורור), ובמהלך החורף, אף התגלו בעיות חדשות של נזילה משמעותית מהבניין הסמוך, אשר טרם אותרו וטופלו.

- 2.3. עדות עד המשיב, מר רוני וקנין, אשר הודה בחקירתו כי לא בדק אם המיזוג עובד, וכי הגם שראה תעלות, הוא לא ראה מנועי מזגנים, וכי בעת ביקורו בנכסים וצילום התמונות על ידו היו קיימים פיגומים סביב הנכסים והירידה אליהם לא הייתה בנויה ומסודרת ויכולה הייתה להתבצע רק באמצעות מעקה בטון ופיגום עץ, חיזקה את עמדת העוררת.
- 2.4. גם מהתמונות שצילם מר וקנין עצמו, עולה כי בתקופות הרלוונטיות לעררים הכניסה לנכסים היוותה אתר בניה לכל דבר ועניין, מוקפת פיגומים, קורות וכלי עבודה ומעקה פרוביזורי מעץ ובטון המאפשר ירידה ארעית לנכסים.
- 2.5. אמנם עבודות ריצוף, טיח, בניית תעלות מיזוג וכו' הושלמו, אולם כל עוד לא הותקנה מערכת אוורור ומיזוג אויר בנכסים, כל עוד לא נפתרה בעיית הנזילה, וכל עוד לא התקבלו אישורי הרשויות לאכלוסם, היינו אישור הג"א בעניין המקלט ובהמשך טופס 4, אין ולא ניתן לאכלס את הנכסים, לא חוקית ולא פיזית.
- 2.6. העוררת עשתה כל שביכולתה, על מנת לנסות ולהקטין את נזקיה, ולמצוא שוכרים לנכסים באמצעות מתווך שהפעילה, על אף המניעות באכלוסם, וזאת מתוך תקווה, כי העבודות תושלמנה והאישורים יונפקו בהקדם, אך לנוכח מצבם לא עלה בידה למצוא ולו שוכר אחד אשר יסכים לשכור את הנכסים.
- 2.7. בהתבסס על הראיות שהוצגו, ברי כי הנכסים אינם ראויים לשימוש ולא היו ראויים לשימוש, לא פיזית ולא עפ"י דין, במהלך התקופות הרלוונטיות לעררים, ומשכך יש לפטור את העוררת מארנונה, לתקופות האמורות, מכח סעיף 330.
- 2.8. לחילופין, יש לחייב את הנכסים בארנונה, עפ"י סיווג הנכסים הנמוך ביותר האפשרי.
- 2.9. בתחילה הרהיב המשיב עוז, וחייב את הנכסים כמשרדים. רק ביום 24.4.18, בעקבות השגת העוררת, שונה הסיווג למחסנים, שאף הוא גבוה ביותר, ואינו הסיווג הנמוך ביותר לנכסים, אשר השימוש האחרון בהם היה לבית ספר.
- 2.10. לקראת דיון ההוכחות הצליחה העוררת לאתר מסמך עליו חתום מהנדס העיר בעבר, ומנהל המחלקה לפיקוח על הבניה, בו נכתב ביחס לנכסים כדלקמן:
- "עלי לציין כי בתיק הבניין ישנה החלטה של ועדה לבניין ערים משנת 1958, המאשרת מועדון תיאטרון במרתף וגם במקלט."**
- 2.11. עדת המשיב המהנדסת יוסים ילנה, הצהירה בחקירתה, כי לא ראתה את המסמך כשבחנה את התיק שכן **"אנחנו בוחנים היתרי בניה בלבד"**. עוד השיבה העדה: **"זה לא אומר שהחלטה אינה חוקית"**.
- 2.12. במהלך הדיון ניתנה למשיב שהות בת 14 יום להתייחס אל המסמך, שאם לא כן הוא יתקבל ללא הסתייגות, אך הוא בחר שלא לעשות כן, עובדה המהווה הודאה של המשיב בנכונות המסמך ומעמדו המשפטי המחייב.

2.13. לאור כל האמור לעיל וכטענה חלופית בלבד, תטען העוררת כי בהתאם להלכה מחייבת של ביהמ"ש העליון בעע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 נ' עיריית ת"א, ובהתבסס על אישור מהנדס העיר בעבר, ומנהל המחלקה לפיקוח על הבניה, יש לסווג את הנכסים כתאטרו, החל ממועד תום הפטור מכח סעיף 330, קרי החל מיום 1.6.17, ולכל הפחות החל מיום 1.1.18.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. הנכסים זוכו בפטור מחיוב לפי ס' 330 לתקופה שמיום 1.1.16 ועד ליום 31.5.17.
- 3.2. מחומר הראיות עולה, כי חרף מצבם של הנכסים, אשר נראו ראויים לשימוש לכל דבר ועניין, הנכסים זוכו בפטור גם בשלבי סיום העבודות, ועל אף שמפתחות הנכסים כבר נמסרו לעוררת.
- 3.3. הנכסים חויבו בארנונה, רק שעה שהמשיב נוכח, כי העבודות בנכסים הסתיימו, קרי, החל מיום 1.6.17.
- 3.4. התמונות שצורפו לדו"חות הביקורת מדברות בעד עצמן, ולא ניתן אלא להסיק מהן, כי הנכסים אינם זכאים לפטור מכח סעיף 330.
- 3.5. מהראיות שהוצגו עולה, כי אין בפנינו מצב בו הנכסים מגודרים ונמנעת אליהם גישה לחלוטין, אלא שמעט חומרי בנייה מוצבים בדרך המובילה אליו, אשר הופכים את הגישה אליהם לפחות "אסטטית", אולם אפשרית ללא כל עוררין.
- ראה טענת העוררת בסעיף 3 לערר 140017783, לפיה: "לאחרונה סיים הקבלן את מרבית עבודות החיזוק מתוך שטח המרתף, ואולם חלקים משמעותיים מהבניין עודם הרוסים לחלוטין ונמצאים בשלבי בנייה מחדש... על מנת להיכנס אל המרתף נשוא ערר זה, יש לעבור מתחת לפיגומים, כלי בנייה כבדים המוצבים בחצר המרתף וחומרי העבודה המונחים שם, דבר המונע שימוש סביר וראוי במרתף לשימוש מסחרי ומונע כל אפשרות להשכרתו". העוררת אף ציינה, כי בשל המצב בבניין היא מתקשה להשכיר את הנכסים.
- וראה דו"ח הביקורת שהוגש על ידי החוקר מטעם המשיב, בו מתוארת הגישה לנכסים כדלקמן:
- "הכניסה לשטח החצר רצופה, קיימים מדרגות תקינות + מעקה המובילות לקומת המרתף, החצר מרוצפת ומתוחמת, במקום נראו מעט חומרי בניין כאשר רוב השטח נמצא ללא תכולה נוספת, ללא פעילות וללא אדם."
- 3.6. עולה מן האמור כי אליבא ד'עוררת עצמה, העבודות שנעשו בנכסים אכן הסתיימו ברובן, אלא שבשל העובדה כי העבודות ביתר חלקי הבניין טרם הסתיימו היא מתקשה להשכיר את הנכסים, ולפיכך היא סבורה כי יש להעניק לה פטור מארנונה.
- 3.7. העובדה שכבר ביוני 2017 השקיעה העוררת משאבים כספיים, ופנתה למשרד תיווך, במטרה להשכיר את הנכסים, מעידה כי העוררת מודעת לכך שהנכסים ראויים לשימוש.
- 3.8. ברי כי לא ניתן לזכות את הנכסים בפטור אך מן הטעם כי העוררת אינה מצליחה להשכירם. המדובר בשיקולים כלכליים שאינם נלקחים בחשבון לעניין זכאות הנכסים לפטור מארנונה.

3.9. מדו"חות הביקורת בנכסים והתמונות שצורפו להם, עולה בבירור, כי הנכסים לא היו במצב, שניתן לומר עליו, כי הם נהרסו או ניזוקו באופן כה חמור ומשמעותי, עד כי לא ניתן לעשות בהם שימוש לצורך חוקי כלשהו, כנדרש לצורך קבלת פטור מכח סעיף 330. ככל שעדיין נותרו בנכסים ליקויים מינוריים כלשהם, הרי שלא די בהם על מנת לזכות את הנכסים בפטור.

3.10. על פי הפסיקה גם במצב בו הגישה לנכס נאטמה ונמנע שימוש בנכס, אין די על מנת לזכות את הנכס בפטור, מקל וחומר, כי גם הטענה כי הגישה לנכס אינה נוחה, אין בה כדי לזכות את הנכס בפטור.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (חי') 242/05 הילה כהן נ' עיריית חיפה - מנהלת הארנונה (פורסם בנבו, 22.09.05).

3.11. העוררת לא הצליחה להרים את הנטל לסתור את הממצאים העולים מדו"חות הביקורת, אשר על פי הדין מוטל עליה.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (ת"א) 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

עמ"נ 15149-02-18 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו 27.8.18).

3.12. טענות מר רוברט אלמליח בעדותו, ביחס לנושא האינסטלציה ולחדירת מי גשמים מהבניין השכן, לא נטענו במסגרת תצהירו, ואף לא נתמכו בחוות דעת מומחה, אשר הכשרתו להעיד האם ליקויים נטענים אלו מעמידים את הנכסים במצב שהם אינם ראויים לכל שימוש.

3.13. לא ניתן להתעלם מחוסר העקביות בין טענות העוררת כפי שהועלו בכתבי הערר מטעמה, לעומת הדברים שמסר מר אלמליח לראשונה בעדותו. חוסר עקביות זה עולה לכדי חוסר תום לב ממש.

3.14. עצם העובדה שהנכסים נותרו ריקים למשך תקופה ארוכה ולא נעשה בהם שימוש, אינה מזכה בפטור מארנונה.

3.15. גם הטענה לפיה טרם ניתן למבנה טופס 4, אין בה לכשעצמה כדי להקנות פטור מחיוב.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 29631-10-13 שמחה פרץ נ' עיריית נשר (פורסם בנבו).

3.16. יש לדחות את טענתה החילונית של העוררת. שכן, עפ"י היתר הבנייה החל על הנכסים, ייעודם המקורי של הנכסים הינו ל"מחסנים".

3.17. בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, בר"ם 5254/16 עיריית תל אביב יפו נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (פורסם בנבו 5.8.2018) (להלן: "עניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב"), קבע בית המשפט העליון כי בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה, יש ליישם מבחן דו שלבי: בשלב הראשון, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את סל השימושים המתאימים לייעודו התכנוני; בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושיים המותרים על פי דין בנכס.

על פי פסק הדין, סל השימושיים האפשריים בנכס, מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה.

3.18. המסמך שהוצג ע"י העוררת במעמד דיון ההוכחות, אינו מהווה את היתר הבנייה התקף החל על הנכסים, והעוררת לא הצליחה להוכיח, כי ככל שאכן ניתן לנכסים בעבר היתר לשימוש חורג כמועדון תיאטרון, האם שימוש חורג זה עודנו בתוקף אם לאו.

כאשר נשאלה גבי יוסים בחקירתה לעניין מסמך זה השיבה כי "אין היתר אחרי ההחלטה", וזאת לאחר שבחנה את כלל היתרי הבנייה הרלוונטיים לנכס.

3.19. מהאמור לעיל עולה, כי ההיתר התקף הינו זה שהוצג ע"י שני הצדדים, ולפיו ייעוד הנכסים הינו, בין היתר, "מחסנים", ולמצער העוררת לא הצליחה להרים את הנטל להוכיח אחרת.

#### 4. דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין העררים להתקבל בחלקם.

4.2. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכיח כי הנכסים עומדים בתנאי הפטור של סעיף

330

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

4.2.2. בהלכת המגרש המוצלת, קבע בית המשפט העליון, כי 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.

4.2.3. 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).

4.2.4. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי הנכסים ניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בהם.

4.2.5. לא זו בלבד, שלא הוכח בפנינו, כי הנכסים הרוסים או שהם ניזוקו במידה שאינה מאפשרת לעשות בהם כל שימוש, אלא שההיפך הוא הנכון. כעולה מדו"חות הביקורת שערך החוקר מטעם המשיב במהלך החודשים אפריל – יוני 2017, "הנכס נמצא ללא עבודות שיפוץ, כולל ריצוף, קירות ותקרות מטויחים וצבועים, גופי תאורה ותעלות מיזוג אוויר. כמו כן הנכס נמצא ריק מכל חפץ ואדם וללא פעילות.."

ראו לעניין זה:

עמ"נ 15149-02-18 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו 27.8.18):

"לאור כלל האמור, המערערת לא עמדה בנטל ההראות, לגבי שלוש התקופות מושא הערעור, כי על פי מבחן פיסי – אובייקטיבי מדובר בנכס אשר נהרס או ניזק באופן כה חמור ומשמעותי עד כי לא ניתן היה לעשות בו שימוש לצורך חוקי כלשהו. בכל התקופות ניתן היה לעשות בנכס שימוש מסוים, לכל הפחות לצורך אחסנה. גם אם נדרשו פעולות נוספות לצורך פתיחת הסניף ושימוש בנכס כסופרמרקט, ובהן התייעצויות ותיאומים עם גורמים שונים, קבלת אישורים או עבודות התאמה שונות, אין די בכך כדי להביא למסקנה כי מדובר בנכס אשר נהרס וניזק באופן שאין בו כל תועלת, כאבן שאין לה הופכין." (פסקה 19 לפסק הדין).

בקשת רשות ערעור שהוגשה כנגד פסק דין זה נדחתה (ראו בר"מ 7119/18 מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פורסם בנבו 12.11.2018).

4.2.6. לא זו בלבד שמממצאי הביקורות עולה באופן חד משמעי, כי מדובר בנכסים בעלי פוטנציאל שימוש, שלכל הפחות ניתן לעשות בו שימוש לצרכי אחסנה, אלא שהעוררת אף סברה שניתן לעשות בנכסים שימוש, וכבר בחודש יוני 2017 פנתה לקבלת שירותי תיווך, לשם השכרת הנכס.

4.2.7. העובדה שבפועל הנכסים לא הושכרו, ולא נעשה בהם שימוש אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה.

ראו:

עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ת"א (פורסם בנבו, 16.09.07):

"לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב ארנונה. גם מקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא משימוש בו כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו, הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו".

4.2.8. לשם השלמת התמונה נוסיף, כי איננו מקבלים את טענת העוררת כי העדר טופס 4, מקנה לה את הזכות לפטור מכח סעיף 330.

ראו לעניין זה:

עת"מ 13-10-29631 שמחה פרץ נ' עיריית נשר (פורסם בנבו).

"מכאן, ששלושה תנאים מצטברים דרושים להחלת הארנונה – בניין, בנייתו הסתיימה, והוא ראוי לשימוש... הפסיקה לאורך השנים דנה בשאלה מתי המבנה הופך להיות "בניין" שבנייתו הסתיימה והוא ראוי לשימוש, ומתי הוא חדל להיות כזה. המלומד רוסטוביץ בספרו "ארנונה עירונית" (מהדורה חמישית) עמ' 327-322, סוקר את המבחנים השונים האפשריים... והמבחן הפונקציונאלי – לפיו בניית בנין מסתיימת כאשר הוא ראוי לשימוש... בבדיקת המבחן הפונקציונאלי, נעזר בית המשפט לעתים בחזקה, שהיא מתן טופס 4, אך אין היא חזות הכל... המבחן הפונקציונאלי מחייב הכרעה עובדתית בכל מקרה ומקרה .."

.....

המבחן שמפעילה עיריית נשר לעניין החיוב בארנונה שגוי לדעתי. במבחן שמפעילה העירייה במבנה זה לצורך גביית הארנונה, יש כדי לפגוע בעקרון השוויון בין נישומים ובתכלית חובת הארנונה. נישום שלא מצליח למצוא שוכר, או מבקש למכור את נכסו ואיננו מצליח למכור, לא יתחבר חיבור קצה לצינור המים או לחשמל המגיע לדירתו ויהיה פטור מארנונה לזמן בלתי מוגבל. זאת על אף שעל פי החוק, הפטור בגין נכס חדש הוא ל-12 חודשים בלבד ולנכס ריק מוגבל ל-6 חודשים בלבד. נישום שהתחבר למים ולחשמל אך איננו משתמש בהם כלל, (ויעידו על כך מד המים והחשמל), והנכס ריק מהסיבה שאין שוכר או איננו מצליח למכרו - יחוייב בארנונה מעבר ל-6 חודשי הפטור. מדובר בצעד

מלאכותי ובפעולה שולית, שאמורים לכאורה לקבוע אם תשולם ארנונה אם לאו. גישה זו משאירה לציבור הנישומים את מרחב ההתחכמות והתחבולות, איננה ברת פיקוח באופן מעשי, ופוגעת בשוויון ובתכלית החקיקה.

.....

בבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ. חברת גב ים לקרקעות בע"מ [פורסם בנבו] (5.5.13) עשה בית המשפט העליון שימוש בהלכת "המגרש המוצלח" בהתייחס לנכס שבנייתו לא הושלמה. שם, קומת בנין בשטח של 883 מ"ר נמצאה בשלב מעטפת בלבד, ללא ריצוף, אינסטלציה, תשתית חשמל וכו'. נקבע שם כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו.

עמ"נ 20496-10-17 עיריית חיפה נ' נעים מוסא( פורסם בנבו):

"לפיכך קיימת חזקה לכאורית הקובעת כי קיומו של טופס 4 מלמד על כך שהנכס ראוי לשימוש, אך אין לגזור מכך חזקה לגבי המצב ההופכי. העדר טופס 4 איננו מלמד על כך שהנכס איננו ראוי לשימוש.

קחו לדוגמא את אותם מצבים בו טופס 4 לא ניתן בשל חריגות בניה, העדר היתר בניה או סטייה מהיתר. אין בכך כדי לפגום במצב העובדתי הפונקציונלי שהנכס ראוי לשימוש.

...

נותר לדון בטענת המערער האם העובדה שהרשות איננה מנפיקה לו טופס 4 בשל כך שאין היתר בניה לנכס, מזכה אותו בפטור מתשלום ארנונה אם, כפי שטען, איננו משתמש בנכס.

מדובר לכן בדירה ראויה למגורים, אלא שהיא חסרה טופס 4 בגלל עבירות בניה וחריגה מהיתר, פגם שהמערער לא התגבר עליו מאז שנת 2004 ועד היום 2018, מהלך של 14 שנה. השאלה לדיון הינה - האם חלה חובת תשלום ארנונה במקרה זה על המערער, שדירתו ראויה למגורים מבחינה פונקציונלית, אך איננו רשאי לקבל טופס 4 בשל בניה ללא היתר?

אקדים ואציין את מסקנתי - כי חלה על המערער במקרה זה חובת תשלום ארנונה על הנכס. מי שבמשך למעלה מ-14 שנה מנציח בניה לא חוקית שלו, כאשר דירת המגורים מושלמת וראויה למגורים, לא יכול לזכות בהנחה מארנונה למשך אותה תקופה, רק בשל כך שהוא טוען שאיננו משתמש בדירה. באופן זה יוצא החוטא נשכר."

4.2.9. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה :

עמ"נ (תל-אביב- יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראה מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיש ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כלשהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה".

4.2.10. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

4.3. סיווג הנכסים בתקופת היותם ריקים

4.3.1. הצדדים אינם חולקים על כי הנכסים ריקים, והמחלוקת בין הצדדים נסבה סביב השאלה, מהו הסיווג בו יש לסווגם בתקופת היותם ריקים.

4.3.2. על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו.

ראה לעניין זה:

בר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (14.07.2003) (להלן: "הלכת סלומון"):

"המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאלו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראוי להדגיש אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני - חוקי של המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מניעה לכך שבעקבות שינוי כזה, ישונה בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה."

עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, בו נקבע, כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.

בר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב, בו נקבע, כי ההיגיון שבבסיס הלכת סלומון הוא, כי משחדל הנישום לעשות בנכס שימוש שהצמיח לו הנאה כלכלית, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה, וכי תחת זאת יש לחייבו לפי ייעודו התכנוני שבצדו תעריף נמוך יותר.

4.3.3. בעניין אפריקה ישראל ובעניין ארלוזורוב חודדה ההלכה, והוותר, כי בהיעדר שימוש, יסווג נכס לפי השימושים האפשריים לפי היתר הבנייה המקורי שהוצא לבניין, וכי אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הבניין כל עוד לא נקבעו בהיתר במפורש, ובלשון בית המשפט:

"24. סיכומו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק הנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה.

מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום (ראו והשוו ארנונה עירונית, 716).

25. בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרויות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שציינו מנהל

הארנונה ועיריית תל אביב-יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק הנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת.

26. סוף דבר: אציע לחברי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה".

4.3.4. פסק הדין בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב, שם סוף למחלוקת שהתגלעו בפסיקה באשר לשאלה מהם השימושים המותרים על פי דין, בקבעו כי לצורך קביעת "סל" השימושים המותרים על פי הדין, יש להתחשב רק בשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה, ואין להפעיל מבחנים נוספים כגון השימוש האחרון שנעשה בנכס ו/או בחינת התאמתו של הנכס פונקציונאלית לייעוד הנטען.

4.3.5. לשונו של פסק הדין בעניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב הינה חד משמעית וברורה, בקבעה כי המבחן היחיד לבחינת השימוש הזול ביותר האפשרי, הוא המבחן הדו שלבי הנזכר לעיל.

4.3.6. אין מחלוקת בין הצדדים, כי על פי היתר הבנייה משנת 1954, ייעודם המקורי של הנכסים הינו למחסנים, קונדיטוריה, מטבח וחדר שירותים לעובדים. דא עקא שהעוררת הציגה מכתב שהוצא על ידי מהנדס העיר תל אביב, מיום 16.11.85 בעניין שימוש חורג בנכס, שאליו צורף מזכר פנימי שנרשם על ידי מנהל מחלקת בניין, מיום 15.6.69, בו צוין, כי ביום 20.7.58 החליטה הועדה לתכנון ובנייה לאשר שימוש מוגבל בנכס כמועדון לילה, וביום 3.7.66 החליטה לאשר קיום הצגות תיאטרון בנכס (להלן: "המזכר הפנימי").

4.3.7. השאלה הנשאלת איפוא היא, האם לצורך סיווג הנכסים כריקים, לצרכי ארנונה, יש להתחשב בהחלטת הועדה כאמור.

4.3.8. הגם שמהמזכר הפנימי עולה, כי ניתן בעבר אישור לשימוש חורג בנכסים להצגות תיאטרון, הרי היתר כאמור לא הוצג בפנינו, וממילא איננו יכולים לדעת, מה היה תוקפו, אם בכלל.

4.3.9. ויודגש, גם אם בעבר, ניתן לנכסים היתר לשימוש חורג, וגם אם ניתן לסבור, כי לו הייתה העוררת מגישה בקשה לשימוש חורג, היא הייתה נענית, וכלל לא הוכח בפנינו כי כך הדבר, אין די בכך, ודי לנו לצורך הכרעה בערר זה, כי לא הוצג בפנינו היתר לשימוש חורג שהינו בתוקף, או למצער היה בתוקף, במועד תחילת השיפוצים.

וראו לעניין זה, עניין אפריקה ישראל ועניין ארלוזורוב:

"בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה."

4.3.10. לאור האמור לעיל, אנו קובעים, כי הנכסים יסווגו בסיווג "מחסנים", שהוא הסיווג הזול ביותר מתוך סל השימושים הקבוע בהיתר הבנייה.

4.3.11. נשאלת השאלה מהו המועד ממנו יש להורות על שינוי הסיווג, האם מיום 24.4.18, מועד בו הגישה העוררת בקשתה, כפי שקבע המשיב בתשובתו לבקשת העוררת, או במועד מוקדם יותר.

4.3.12. כאמור לעיל, בהתאם להחלטתנו, הטענה בדבר שינוי הסיווג אינה יכולה לחול על הערר הראשון, ולכן נשאלת השאלה האם יש להחילו החל מתחילת שנת המס, קרי 1.1.18, או שמא מיום 24.4.18.

4.3.13. על פי הפסיקה יש לסווג את הנכסים בסיווג "מחסנים", לכל התקופה מושא הערר השני, אשר אין מחלוקת כי לכל ארכה היו הנכסים ריקים, ובענייננו, לבצע תיקון רטרואקטיבי של הסיווג.

ראו לעניין זה:

עע"ס 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו)

"במקרה דנן, נכון יהיה לסווג את בניין המערערת לפי סיווג של "תעשייה ומלאכה" במקום סיווג של "משרד", זאת לכל התקופה שהנכס עמד ריק. אע"ר רק כי גם העירייה לא חלקה למעשה על סיווג זה ואישרה אותו החל משנת 2005. לפיכך, העירייה תשיב למערערת את הפרש הסכומים עבור תקופה זו רטרואקטיבית בהתאם להחלטת השופט טל מיום 24.8.05."

4.3.14. לאור האמור לעיל, אנחנו מקבלים את טענת העוררת כי יש לסווג את הנכסים בסיווג "מחסנים" החל מיום 1.1.18.

5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו קובעים כי יש לקבל את טענת העוררת, לפיה יש לסווג את הנכסים בסיווג "מחסנים", וזאת החל מיום 1.1.18. כל שאר טענותיה של העוררת נדחות בזה.

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 ההחלטה.

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

9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 1.7.19.

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד

אבשלום לוי

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע556\1\105