

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בתשרי תשעה  
01.10.2014  
מספר ערר : 140010365 / 13:08  
מספר ועדה: 11058

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: פלד הדרית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

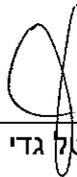
החלטה

ביום 24/7/14 החלטנו לבקשת העוררת לאפשר לה לתקן את הערר, אולם היא לא פעלה עפ"י החלטתנו.

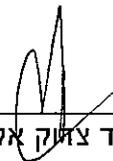
לפיכך ומאחר ולא התייצבה היום אפשר להסיק כי זנחה את הערר.  
לאור האמור לעיל יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 01.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום 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 טל גדי



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בתשרי תשעה  
01.10.2014  
מספר ערר : 140010493 / 11:33  
מספר ועדה: 11058

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד טל גדי

העורר: מרום שחר

- נ ג ד -

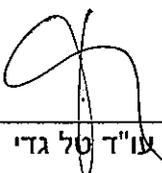
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

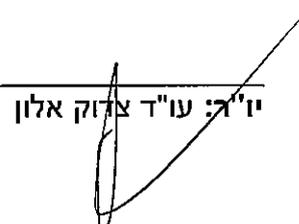
שמענו בקשב רב את העורר והתרשמנו כי מדובר במיזם מבורך וחשוב לתושבי העיר ת"א ולראיה העובדה שמנהל התרבות החליט להעמיד תמיכה כספית למיזם וזו עובדה המדברת בעד עצמה. יחד עם זאת ידי מנהל הארנונה כבולות שכן צו הארנונה ברור ולא ניתן באופן מלאכותי להכיל סיווג שאינו סיווג תאטראות על חלק מהתאטראות. אנו פונים לכל הגורמים המוסמכים על מנת שינסו לסייע לעורר ולעמותה הן בהסדר תשלומים והן בפתרון קבוע בין אם יהיה בדרך של תמיכה נוספת ובין אם יהיה בדרך של הקלה כלשהי על מנת שלא יקרה מצב בו בשל חיובי הארנונה יעמוד בסכנה עתידו של המיזם. בשלב זה אין לנו אלא למחוק את הערר גם לאור עמדת העורר ועל מנת לחסוך ממנו הוצאות מיותרות של המשך ההליך.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.10.2014.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בתשרי תשעה  
06.10.2014  
מספר ערר : 140010639 / 13:25  
מספר ועדה : 11060

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: דוד שאבי

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר זומן כדון, אולם לא התייצב לדיון. במסגרת הערר טען בעניין חיוב הנוגע לשנת 2006, בערר טען טענת הזיוף, אולם לא הובא בפני הוועדה ראיה להוכחת טענתו כי לא החזיק בנכס. העורר לא פעל בהשגה במועד המתאים כפי שקבוע בחוק, אלא פנה שנים לאחר מכן והגיש ערר על חיוב לשנת 2006. יתרה מכך מהמסמכים שהוצגו ע"י המשיב עולה כי העורר היה מודע לחיוב ואף נקט בהליכים מול המשיב ביחס לגודל השטח. בנסיבות העניין אנו דוחים את הערר, עם זאת אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום 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/ עו"ד קדם שירלי	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד לוי אמיר
שם הקלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בתשרי תשעה  
06.10.2014  
מספר ערר : 140010435 / 13:42  
מספר ועדה: 11060

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: אקספוגיימס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

העוררת הוזמנה לדיון כדן, אולם לא התייצבה. במסגרת הערר טענה העוררת כי חברת סטארטאפ בתחום המשחקים וכי הנכס עבר שיפוץ מאוגוסט 2013 ועד למרץ 2014 וביקשה פטור בגין שיפוץ זה. כן טענה העוררת כי היא מוגדרת כחברת פיתוח תוכנה ולכל הפחות יש לחייב אותה לפי התעריף המופחת בהתאם לסיווג המתאים לבתי תוכנה.

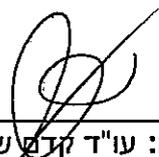
מעיון בחומר עולה כי העוררת לא פנתה במועד בו התחילה השיפוץ לטענתה ולא הציגה בפני המשיב ואף לא בפני ועדת הערר ראיות התומכות בטענתה לפיה יש לפטור את הנכס מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. יובהר כי לא כל שיפוץ מקנה פטור מתשלום ארנונה לפי הסעיף האמור, אלא רק נכס הרוס או נכס אשר ניזוק במידה רבה ואי אפשר לשבת בו יכלל בפטור זה, בכפוף למסירת הודעה מתאימה ולבדיקת טענותיו. זאת ועוד בביקורות שנערכו בנכס בחודש ינואר 2014, נמצא הנכס סגור למרות שהביקורות תואמו עם העוררת וביקורת שנערכה בנכס ב- 29 באוקטובר 2013 העלתה כי הנכס רק החל בשיפוץ ובכל מקרה במצבו כפי שהוא עפ"י התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת אין מדובר בנכס הרוס הזכאי לפטור מתשלום ארנונה.

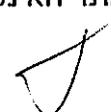
לענין סיווג הנכס הטענה לא הועלתה בפני המשיב, כמו כן העוררת לא הוכיחה פעילותה לפנינו ומשכך לא ניתן לקבל את טענתה לסיווג הנכס לפי תעריף בתי תוכנה. לאור האמור הערר נמחק, עם זאת אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים מס' : 140009770

140010357

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: רנבי השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. במסגרת ערר זה עולה השאלה האם יש לסווג את הנכס ברח' בן עטר 36 בסיווג מחסנים או בסיווג עסקים. העוררת תוקפת את החלטת המשיב מיום 1.10.13 בה קבע המשיב כי עיקר השימוש בנכס הוא מתן שירות ללקוחות בהתאם להזמנה וכי מתבצעת בו פעילות של שיווק והפצה. משכך קבע המשיב כי סיווג הנכס יהא הסיווג העסקי לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה ולא סיווג מחסנים.

#### טענות העוררת

2. העוררת טענה בכתב הערר כי ביום 1.4.13 שכרה את הנכס לשימוש כמחסן המשרת את בית העסק אותו מפעילה ברח' הרצל 80 בעיר. (להלן: "בית העסק").
3. העוררת טענה כי היא העתיקה לנכס את המחסן שהחזיקה ברח' נחלת בנימין 141 אשר חויב על פי סיווג מחסנים. העוררת טענה כי המחסן ברח' נחלת בנימין שירת את העוררת כפי שמשרת המחסן הנוכחי.
4. העוררת טענה כי בבית העסק של העוררת ברח' הרצל 80, מצויים משרדיה, לרבות מחלקות השיווק והנהלת החשבונות. כן מצויים שם אולמות התצוגה והלקוחות מגיעים אך ורק לאולמות אלה.
5. למחסן לא מגיעים לקוחות ומיקומו אינו בידיעתם. כמו כן אין שילוט בנכס המיידע על מיקומו של המחסן ועל השימוש בו.
6. העוררת טענה כי ההזמנות מלקוחות מגיעות אך ורק לבית העסק ברח' הרצל ולא למחסן. הזמנות מבית העסק נשלחות למחסן ומשם ללקוחות. החשבונות נערכות ונשלחות מבית העסק.

7. העוררת טענה כי ממצאי הביקורת שנערכה על ידי המשיב תומכות לחלוטין בטיעוני העוררת בשאלת הסיווג וכי בנכס אין כל מתן שירות ללקוחות ואף לא מתבצעות פעולות שיווק. הנכס משמש למטרת אחסנה בלבד, ובית העסק אותו הוא משרת הוא התנות ברח' הרצל כאמור.

#### טענות המשיב

8. במסגרת כתב התשובה לערר טען המשיב כי הערר הוגש באיחור ועל כן יש לדחות אותו על הסף.
9. המשיב טען כי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה מעניק תעריף מיוחד וזול רק לסוג מסוים של מחסנים "קלאסיים" שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים על ידו, אינם משמשים לצורך קבלת לקוחות ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק.
10. המשיב טען כי הנכס הינו מחסן שיווק והפצה, הוא משרת את העוררת בפעילותה השוטפת, שכן העוררת מייבאת את הבדים לכתובת הנכס, שם הם ממוינים ומותאמים לדרישות הלקוחות ונשלחים למזמינים על ידי סוכניה של העוררת.
11. עוד נטען כי הנכס משמש לניהול מערך השיווק של החברה ופעילות בו היא חלק מהמכלול העסקי.
12. לטענת המשיב ההקלה בתעריף החיוב למחסנים נובעת משתי סיבות: האחת – הנכס אינו דורש שירותים רבים מהעירייה היות ועל פי רוב אין בו עובדים רבים, אין הוא דורש סלילה ותחזוקה של תשתיות רחבות אליו וכי; השניה – התמורה והתועלת המופקת לנישום מנכס זה נמוכה באופן משמעותי מהתועלת המופקת לנישום מנכס בעל אופי עסקי שיווקי.
13. לאחר שהוגשו על ידי הצדדים תצהירים וראיות, קיימנו ישיבת הוכחות ביום 23.6.14. לבקשת הצדדים אפשרנו להם לסכם טענותיהם בכתב והתיק בשל להכרעה.

#### דיון והכרעה

14. בפתח הדיון נציין כי טענת המשיב בדבר איחור בהגשת הערר נזנחה. נעיר כי העוררת טענה כי תשובת המשיב מיום 1.10.13 היתה בבחינת שומה חדשה עליה ניתן היה להגיש השגה ומשנדחתה במכתב מיום 17.11.13, קמה הזכות להגשת ערר.
- בנסיבות העניין ולאור העובדה שלא הובהר מתי התקבלה החלטת המשיב מיום 1.10.13, כי נערכה פניה נוספת על ידי העוררת והתקבל מענה ביום 17.11.13 המפנה לזכות להגשת ערר על פי ההחלטה מיום 1.10.14, וכי הערר הוגש ביום 21.11.14, איננו מקבלים את הטענה בדבר דחיית הערר על הסף.
15. לגופו של עניין לאחר שקיימנו הליך במסגרתו אפשרנו לצדדים להציג ראיותיהם, זו התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו.
16. העוררת מפעילה שלוש חנויות כאשר החנות המרכזית נמצאת ברח' הרצל 80 בעיר. מדובר בשתי קומות תצוגה וקומת משרדים בשני מפלסים.
17. הפעילות המשרדית והמכירות מתבצעות בחנות זו. כאשר מתקבלת הזמנה סופית, היא מועברת למחסן, שם גוזרים את הבד על פי ההזמנה ומוציאים למשלוח.
18. המחסן בנכס נשוא הערר מספק את החוסרים לחנויות ומספק את ההזמנות של הסוחרים והמרפדיות שמזמינות בדים מבית העסק ברח' הרצל 80.

19. בכל הנוגע לסוכנים שמבצעים הזמנות והנהגים שמספקים את הסחורה, הסוכנים הם סוכני שטח שנמצאים עם לקוחות בתצוגה בחנות או שיש להם ישיבות עם מנהל המכירות. 80% מההזמנות מתבצעות ישירות למרכז ההזמנות ברח' הרצל. אם סוכן מקבל הזמנה ישירות מלקוח שהוא נמצא אצלו הוא יעביר אותה לבית העסק ברח' הרצל 80. הסוכנים אינם נמצאים במחסן.
20. במחסן נמצאים שלושה עובדים ופקידה. הפקידה מקבלת מבית העסק ברח' הרצל 80 את ההזמנה, העובדים מוציאים, פורקים או מעמיסים אותה. במחסן נמצאים בדים, מסילות לוויילונות, ומלאי של כל המוצרים המיובאים.
21. בדיון הצהיר בפנינו מנהל העוררת כי במחסן נמצא מלאי לתקופה של שנה עד שנתיים וכן מלאי שמתחלף כל מספר חודשים.
22. מנהל העוררת הצהיר כי החברה הפעילה מחסן ברח' נחלת בנימין בתקופה של כ-10 שנים וסיווגו לאורך כל התקופה היה סיווג מחסנים. הנכס נשוא הערר הוא נכס גדול יותר מבחינת שטחו ולמרות שהפעילות לא השתנתה, שונה הסיווג.
23. בדוח הביקורת שנערך מטעם המשיב צוינו דברים שנמסרו לתוקר על ידי מנהל האחזקה של העוררת. בדוח צויין כי לפי דבריו של נציג העוררת מדובר במחסן סגור ולקוחות לא מבקרים בו כלל. כל הפעילות העסקית והחשבונאית מתבצעת בעסק הראשי ברח' הרצל 80. הסחורה יוצרת מהמחסן על ידי נהגים לאחר שהוכנה ההזמנה על ידי המחסנאים כמו כן, יש סוכנים עם רכבים אשר מבצעים הזמנות ללקוחות.
24. ע"ג התשריט צויין בכתב יד על ידי החוקר מטעם המשיב כך: בקומת הקרקע: דלת ברזל כניסה, לאחר מכן "חניון מקורה", לאחריו "תריס גלילה+דלת פלדלת המפרידה בין החלקים" ובהמשך- "שטח מקורה ובו 3 מכוונות גדולות לחיתוך גלילי בדים לפי מידה. עבדו במקום 2 עובדים בזמן הביקורת".
25. בתשריט מסומן "דלת מעבר למחסן".
26. שטח נוסף בקומת קרקע בו צויין "כל השטח הנ"ל המסומן בכתום מלא בגלילי בדים מסודרים ע"ג מדפים מברזל. במקום 3 עובדים מחסנאים". במקום יש מטבחון לעובדים, משרד ובו יושבים מנהל המחסן + פקידת הזמנות". יש סככה ובה- "שטח עבודה ובו פרופילים מברזל+מסור מברזל וכן כל מיני חלקים קטנים שמהם מרכיבים מוטות לתליית וילונות לפי מידה. במקום חותכים את הפרופיל לפי המידה הנדרשת ומרכיבים ווים וכד'.
27. כן מופיעה בתשריט גלריה- "גלריה עם מדרגות קבועות מלאה בגלילי בדים מסודרים ע"ג מדפים". ושטח נוסף- "גלריה ברת חיוב המשמשת כמחסן של חפצים ישנים מפוזרים על ריצפת הגלריה".
28. בתעודת משלוח שצורפה לדוח הביקורת מופיעה כתובת העוררת ברח' הרצל 80.
29. בתמונות ניתן לראות שולחן עם מחשב; מטבחון; ושטחים בהם מדפים של גלילי בד.
30. פריט 3.3.2 לצו הארנונה מתייחס לסיווג מחסנים כדלקמן:

**"מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחוייב לפי התעריפים המפורטים להלן..."**

31. ביחס לתנאי הראשון מהראיות כאמור גם לעמדת המשיב, הנכס משמש למטרת אחסנה (בהמשך ולצד הדיון ביתר המבחינים נבחן האם מדובר באחסנה בלבד).

32. ביחס לתנאי השני (לקוחות אינם מבקרים בנכס), הנכס עומד בתנאי על פי הראיות שהובאו בפנינו.

33. ביחס לתנאי השלישי, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת ואף לא בסמוך לו. כפי שהתברר בפנינו העוררת מפעילה 3 חנויות כאשר החנות העיקרית נמצאת ברח' הרצל.

34. ביחס לתנאי הרביעי אנו סבורים כי הנכס אינו משמש לשיווק והפצה ולכל היותר ניתן לומר כי ממנו יוצאות הזמנות ללקוחות ומלאים לחנויות.

35. בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 60288-06-13 ש.ה.א. שירותים הובלה ואחסון בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם ב"נבו" 26.2.14) (להלן: "עניין ש.ה.א שירותים") נקבע כי:

"... הסעיף בכללותו מעיד על כך כי המטרה העיקרית לה נועדו התנאים, היא לוודא כי בנכס לא מתבצעת פעילות של מסחר בסחורה המאוחסנת. כך, הסיפא של הסעיף (התנאי הרביעי), מתייחס לכך ש"מחסן" אינו יכול להיות מקום המשמש לשיווק והפצה. תנאי זה מחזק את הפרשנות לה טוענת המערערת – הוא מעיד על כך כי הדגש מבחינת המחוקק היה באבחנה בין מחסן המשמש לאחסון בלבד, לבין מחסן בו מתבצעת גם פעילות של מכר. המחוקק הניח בהקשר זה כי מחסן שאליו מגיעים לקוחות עשוי לשמש לא רק כמחסן, אלא לשמש גם לביצוע עסקאות עם אותם לקוחות בסחורה המאוחסנת. מכאן, כי הלקוחות הרלוונטים הם אלה שמבקשים לרכוש את הסחורה המאוחסנת במחסן, ולא הלקוחות השוכרים את שטחי האחסון."

36. בעניינו התברר בהיבט העובדתי כי לא מגיעים לנכס לקוחות ולא מתבצעת פעילות מסחרית כחלק בלתי נפרד מהחנויות שמפעילה העוררת. הנהלת החשבונות והפעילות המשרדית של המסחר, הממכר, השיווק והמכירות מתבצעת בחנות העוררת ובמשרדיה ברח' הרצל 80. המשיב קבע בהחלטתו כי בנכס מתבצעת פעילות של שיווק והפצת המוצר. ואולם, הראיות אינן תומכות בכך.

37. הדברים באים גם לידי ביטוי בדוח הביקורת שנערך מטעם המשיב וממצאיו.

38. גם בהתייחס לטענת המשיב בדבר כך שהעוררת מפעילה סוכני מכירות, התברר כי על פי רוב ההזמנות מתקבלות ישירות במשרד ובחנות הראשית ברח' הרצל 80 והזמנה שמתקבלת על ידי הסוכן מועברת אף היא לרח' הרצל 80.

39. הינה כי כן גם בהיבט השיווק והמכירה של הסחורה המאוחסנת במקום, לא הוכח קיומו של חשש ממשי כי פעילות המכירה של הסחורה הזאת מתבצעת גם במחסן. בעניין ש.ה.א שירותים נקבע:

"חשש כזה לא קיים כאשר הסחורה ממוקמת במקום מרוחק מהמקום בו היא נמכרת. כלומר, הפרשנות הסבירה יותר לסעיף היא כי העסק בו מדובר ושצריך להיות מרוחק מהמחסן, הוא העסק שהמחסן משרת אותו, העסק שעוסק במכירת הסחורה המאוחסנת..."

40. המשיב טען בסיכומיו כי לגישתו הפעילות של הוצאת הסחורה ללקוחות ישירות מהנכס מהווה פעילות של שיווק והפצה. ואולם, פעולת שיווק לא הוכחה כלל כי מתבצעת בנכס, והוצאת הסחורה מהנכס, בין אם לצורכי השלמת מלאי לחנות ובין אם לאספקת הזמנה ישירות ללקוח שהזמין בחנות ולא בנכס, אינה גורעת מהשימוש של הנכס כמחסן בנסיבות העובדתיות שהתבררו בפנינו. ר' לעניין זה החלטת בית המשפט בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 50496-07-10 **חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב** (מיום 29.4.2010) בה נקבע כי הפרשנות הראויה לתנאי הרביעי ("שיווק והפצה") הוא כי מתקיימות שתי הפעולות גם יחד- שיווק והפצה מהנכס על מנת לשלול ממנו הגדרתו כמחסן.

מטבע הדברים הסחורה המאוחסנת במחסן צריכה להימכר 'ולצאת' מהנכס בסופו של יום או להיות מועברת לשימוש כחומרי גלם לייצור. ברי כי 'האחסנה' כמטרה עצמאית אינה תכלית עצמאית והבלעדית.

41. עוד בהתייחס לעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) 50496-07-10 **חברת סבן ניסים נ' עיריית תל אביב** (מיום 29.4.2010) אליו הפנה המשיב בסיכומיו, נציין כי בהחלטה זו נקבע כך:

**"ניתן להיווכח כי תכלית העמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים 'קלאסיים' אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו, כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לאחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו."**

ובענייננו, הנכס נשוא הערר מרוחק ממוקדי המכירות של העוררת ולא מתבצעת בו פעילות מסחרית ושיווקית. מדובר בנכס גדול יחסית, אותו שכרה העוררת במקומו של נכס אשר שימש אותה בעבר והיה קטן יותר בשטחו בשימוש כמחסן.

42. המשיב הפנה בסיכומיו למספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר, לרבות על ידי הרכב זה, אולם אנו מוצאים דווקא חיזוק להחלטתנו בעניין דנן לאור האמור באותן החלטות. בעניין ערר 140005145 **קולקשן עיצוב תל אביב בע"מ** (החלטה מיום 16.12.13), העובדות לימדו כי בנכס מתבצעת פעילות של חברת יבוא סחורה, אחסנה, הכנת סחורה להזמנות, שילוח והפצה. הסחורה אינה נמכרת רק בחנויות עצמן אלא ב- 300 חנויות. בהחלטה קבענו כי אין זה המקרה של מכירת מוצרים בתנות והשלמת סחורה במחסן והעסק במהותו הוא פעילות שמתבצעת בנכס בליווי סוכן מכירות ואמצעי שילוח.

בעניין ערר 140008310 **מטרה משרדית בע"מ** (החלטה מיום 3.3.14) נקבע כי בנכס מתבצעת גם פעילות שונה מאחסנה, למשל מעבדה שאינה חלק מפעילות האחסנה. ועדת הערר קבעה כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הפעילות העסקית מתנהלת בלבדית מכתובת אחרת ביהוד וגם ביחס לעמדת הקבלה עליה העיד עד המשיב, לא התרשמה הוועדה כי היא מהווה חלק ממערך האחסנה במקום.

בעניין ערר 140006261 **זיג זג שירותי דייוור ולוגיסטיקה בע"מ** (החלטה מיום 26.1.14), נקבע כי בנכס מתבצעת פעילות נוספת אשר מהווה חלק ממכלול עסקיה של העוררת ומשמשת חלק מהתהליך של קליטת משלוחים על ידי ספקים ומטעם הלקוחות, המיון היומי, הפצה והמשלוח ללקוחות, וכי בנכס מתבצעת פעילות מעבר לאחסנה גרידא, עד כדי פעילות שיכולה לעלות כדי פעילות עסקית שוטפת של העוררת.

43. לאור האמור החלטתנו לקבל את הערר ולקבוע את סיווג הנכס לפי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה-אחסנה.

44. בנסיבות העניין מצאנו לא לעשות צו להוצאות משפט.

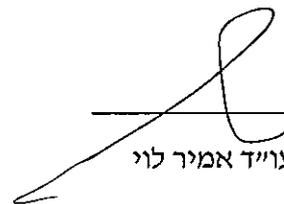
ניתן בהעדר הצדדים היום 6.10.14

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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: דר' רייך זיו, רו"ח

  
\_\_\_\_\_  
חבר: עו"ד קדיש שירלי  
קלדנית: ענת לוי

  
\_\_\_\_\_  
יו"ד: עו"ד אמיר לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: ארמל יבוא בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. במסגרת ערר זה נחלקו הצדדים בסוגיית סיווג הנכס. העוררת משיגה על קביעת המשיב לסיווגה בסיווג העסקי כאשר לטענתה, הסיווג הנכון הינו סיווג מלאכה ותעשייה.
2. נציין כי המחלוקת בהתייחס לשטח החיוב נפתרה בין הצדדים שהוסכם ביניהם כי שטח הנכס הינו 229 מ"ר: שטח קומה א' 163.73 מ"ר ושטח קומה ב' הינו 65.66 מ"ר ולהסכמת הצדדים ניתן תוקף של החלטה.
3. התקופה הרלוונטית לערר זה הינה שנת 2013 והוסכם על הצדדים כי ההכרעה תחול גם על חודש ינואר 2014, מועד בו פונה הנכס על ידי העוררת ואין היא מחזיקה בו עוד.
4. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית והתקיים דיון הוכחות במהלכו נחקרו העדים מטעם הצדדים והוגשו ראיות.
5. לבקשת הצדדים התאפשר להם להגיש סיכומים בכתב והתיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

6. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחוייבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 **חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה**, פ"ד מו(4) 778, 785 (1992) אומר בית המשפט כי "[...]מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

7. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה הכללית..."

8. סעיף 3.3.1 לצו הארנונה של עיריית תל אביב דן בבתי מלאכה ומפעלי תעשייה.

9. המבחנים לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבעו בפסיקה (ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200; ו-עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), הם כדלקמן:

- א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
- ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
- ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
- ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.
- ה. לעניין המבחן הכלכלי, נקבע כי הוא המבחן המרכזי, כאשר לאור התפתחות הטכנולוגיה, פעמים רבות ניתן למצוא פעילות ייצור שלא בבתי חרושת מסורתיים, כך לדוגמא הכיר מנהל הארנונה בכך משהחיל את הסיווג של תעשייה גם על בתי תוכנה.

10. כפי שנקבע בעניין גאו דע דלעיל, המבחנים האמורים אינם מבחנים מצטברים אלא אינדיקציות לבחינת הפעילות לצורך הסיווג.

11. כאינדיקציות ומבחנים נוספים לקביעת הסיווג ניתן גם את המבחנים הבאים:

- א. מבחן הטיפול התעשייתי המשלים – פעולות שתכליתן להתאים את המוצר לשוק בישראל – טיפול הנחוץ על מנת שניתן יהיה לשווק את המוצר בישראל – פעילות המהווה חוליה אחרונה של הטיפול במוצר שיש בה להשפיע על ערך המוצר, ההופך נגיש לציבור הישראלי (עע"מ 980/04 המועצה האזורית חבל יבנה נ' אשדוד בונדז בע"מ, תק-על 2005(3), 2748 (להלן "עניין בונדז").

ב. בעניין בונדד הוסיף כב' הנשיא ברק בתווה דעתו את המבחנים בדבר היקף שטח הנכס ומיקומו באזור התעשייה כמבחנים שמחזקים את המסקנה כי הסיווג ההולם הוא תעשייה.

ג. אף גודל הנכס ומספר העובדים המועסקים בנכס עשויים להוות אינדיקציה לקביעת סיווגו של הנכס כתעשייה, כפי שבעניינו.

12. בעניין בר"ם 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסייה בע"מ, (פורסם ב"נבו" מיום 21.9.10) (להלן – "עניין מישל מרסייה") דן בית המשפט העליון בשאלת סיווגה של מספרה בסיווג מלאכה ותעשייה. בית המשפט התייחס שם למבחנים שנקבעו בעניין רעיונות בציינו, כדלקמן:

**"מבחנים אלו, אשר נקבעו לצרכי הגדרת פעילות ייצורית לעניין פטור ממס מעסיקים, אינם רלבנטיים כנתינתם לצרכי הגדרת "בית מלאכה" ובכלל זה "בית מלאכה לייצור" לעניין שיעור הארנונה." (שם, פסקה ט"ו לפסק דינו של כב' השופט אי רובינשטיין).**

13. בית המשפט העליון הציג שני נימוקים: הראשון, עניינו בכך שעסקים רבים, כדוגמת סנדלרייה ובית מלאכתו של החייט, שעל סיווגם כבתי מלאכה לייצור אין חולק, כלל אינם עומדים במבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית בעניין רעיונות. משכך, מבחנים אלו אינם יכולים להיות ממצים. השני, עניינו בכך שבעניין רעיונות נדונה פרשנות המושגים "מפעל תעשייתי" ו"פעילות ייצורית" בהקשר של מתן פטור ממס לפי חוק מס מעסיקים, תשל"ה – 1975 וחוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט – 1969.

14. המבחנים שנקבעו בעניין רעיונות נועדו, אפוא, לזיהוי "מפעל תעשייתי", אשר פעילותו עשויה להעביר עובדים מענפי השירותים לענפי הייצור. על כן, מבחנים אלו, שנועדו לזהות עסקים בעלי פוטנציאל לשינוי דפוסי העסקה, אינם יכולים להיות ממצים כדי לזהות "בית מלאכה" לעניין ארנונה ויש להפעיל מבחנים שונים נוספים אשר יש בהם כדי לתת מענה לשאלה האם מדובר בפעילות אשר נמצאת תחת המונח בית מלאכה, גם אם לא מתבצעת בו פעילות יצרנית אלא תיקון מוצרים, ובלבד שהמקום משמש לאומנותו של אדם העוסק בעבודת ידיים במקצוע מסוים (ר' עניין מישל מרסייה פסקאות ט"ו – כ"ב; עע"ם 1024/10 מלאכה נ' מועצה מקומית כפר קמא (החלטה מיום 2.8.12) פסקה 48; עת"מ (מחוזי י-ם) 1330/09 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים (החלטה מיום 5.3.13)).

15. על פי הפסיקה, בית המשפט העליון לא הוציא מכלל אפשרות ש"בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון – במידה רבה – יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech), שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו,

בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור" (ר' עניין מישל מרסייה בפסקה כ"ט).

16. בענייננו, העוררת טענה כי היא עוסקת במכירה של בדי ריפוד. בקומת הקרקע מוצגים הבדים ומסופקות הזמנות ללקוחות שמזמינים את הבדים הנ"ל בגלילים ו/או לפי מטר רץ. לטענת העוררת היא עוסקת בגזירת בדים לרפדים בהתאם למידות ולדרישות לייצור מוצרים ספציפיים.

17. העוררת טענה כי בעסק מועסק רפד מומחה וכאשר מתקבלת הזמנה להכנת הבדים נעשית גזירה והכנת הבדים על ידי אותו רפד ועובדים נוספים הפועלים לפי הוראותיו. מנהל העוררת טען בתצהירו כי אין הבדל בין עבודה הנעשית בנכס לבין עבודה המתבצעת במרפדייה או בגזרייה מקצועית ומדובר בשלב בתהליך הייצור.

18. במהלך עדותו של מנהל העוררת בפנינו הובהר על ידו כי בנכס אין פעילות של רפדייה אלא של מכירת בדים בלבד ותפקידו של הרפד הוא לבצע את פעולת הגזירה במומחיות "כדי שלא נפסיד או נרוויח" בד.

19. הגזירה מתבצעת רק לפי הזמנה ספציפית ללקוח ולא בייצור המוני.

20. בנכס שתי שולחנות גזירה ומכונת חיתוך.

21. מכלל העובדות שהובאו בפנינו אנו קובעים כי מהות השימוש בנכס הוא נלווה לעסק של למכירת בדים ופעולת גזירה הינה משנית וטפלה ואין לראות בה משום אומנות או מלאכת כפיים העולה לכדי סיווג הנכס כבית מלאכה.

22. גזירת בד מגליל שלם אינה מהווה פעולה אשר מנותקת מפעולת המכירה. זאת במיוחד בשים לב לכך שפעילות הגזירה "המדויקת", על פי גישת העוררת הינה במטרה שהיא לא תפסיד בד. בתגובת העוררת לסיכומי המשיב נטען כי הגזירה המתבצעת בנכס הינה גזירה מקצועית ומהווה חלק מעבודתו של הרפד, וכי בהזמנת הבד הגזור חוסך המזמין את אחד משלבי הייצוג וכמו כן מעביר את הסיכון לכך שהגזירה לא תתבצע כראוי והבד ייפגם על שכם העוררת. זאת לא הוכח בפנינו. הטיעון היחיד שהועלה במסגרת דיון ההוכחות בפנינו על ידי המצהיר מטעם העוררת הוא כי הגזירה מתבצעת במטרה למנוע "איבוד" בד והעסק לא ירוויח ולא יפסיד מאי גזירה מדויקת של הבד שנמכר. לא הוכח ואף לא נטען כי הגזירה מתבצעת על פי מידות מדויקות, גזרה, דוגמא, וכדומה כחלק מתהליך הייצור.

23. גם בהיבט מחיר הבד, לא הוכח כי התשלום בגין בד חתוך נובע כתוצאה מעבודת 'הגזור' אלא מכך שמדובר שלא מדובר במכירה של גליל שלם אלא רק חלק ממנו בהיבט הכמות ולא האיכות.

24. הגזירה מתבצעת רק עבור לקוח ספציפי על פי הזמנה ואין פעולה קבועה לייצור מוצרים בגדלים שונים כמוצגים שנמכרים ללקוחות. אין בפעולת הגזירה של בד מגליל בכדי להוות משום השבחת הבד. ממילא הגזירה מתבצעת בחלק קטן מהנכס, כאקט בודד וכשלב במכירה ולא ניתן לראות בו את המהות לפעילות המתבצעת בנכס העולה לכדי סיווג הנכס כבית מלאכה.

25. גם גזירה "מדויקת" במטרה למנוע "איבוד" בד אינה עולה בנסיבות העניין לכדי ההגדרה של בית מלאכה, כמלאכת כפיים או כאומנות.

26. בוודאי שלא ניתן לראות בפעילות הגזירה שמתבצעת בנכס כפעילות העיקרית בנכס.

27. בהתייחס להצדקה הסוציאלית לחיוב העוררת כבית מלאכה נטען כי טענה זו מתייחסת למקרי בהם מדובר באומנים, חייטים, סנדלרים, שענים הנמצאים בלב ליבה של אוכלוסיית מגורים המשרתים אותה אולם הנכס של העוררת לא ממוקם בלב אזור מגורים. בבחינת מכלול העובדות איננו סבורים כי מדובר בסוגיה הנדרשת לדיון במסגרת ערר זה, סוגיה ששני הצדדים לא הביאו ראיות בפנינו.

28. בתגובת העוררת לסיכומי המשיב נטען כי המשיב מתעלם מהעובדה שלאורך השנים הא כן מצא לנכון לחייב את השימוש בסיווג מלאכה ותעשייה. מדובר בעובדה שאין להתעלם ממנה והיא צריכה להילקח בחשבון עת מחליט המשיב על שינוי בסיווג. לעובדה זו משמעות גם בהיבט הנטל המוטל על הצדדים. עם זאת בנסיבות שהתבררו בפני המשיב וכפי שהתבררו בפני הוועדה בהליך ערר זה, אין אנו מוצאים כי נפל פגם בהחלטת המשיב ובנסיבות העובדתיות שהתבררו יש מקום להורות על דחיית הערר על אף סיווג שונה שבוצע בעבר וזאת מכלל הטעמים שפירטנו לעיל.

29. לאור האמור איננו מוצאים מקום לפצל את הסיווגים בנכס כאשר אין אלא לראות בכלל הנכס בנכס אשר פועל כמקשה אחת על כלל חלקיו למטרת מכירת בד, בין בגלילים ובין על פי מידות ואין פיצול בנכס מבחינה פיסית. ממילא קיימת זיקה בין כלל החלקים בנכס ואף בהתייחס לחנות הנמצאת בקומת הקרקע, גם אם בעבר הייתה קיימת הפרדה זו. ר' בעניין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עירית ראשון לציון פסקה 8 (פורסם ב"נבו" 9.2.2003), שם נקבע כי: "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחויב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות".

30. לאור האמור אנו דוחים את הערר.

31. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

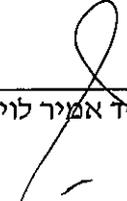
ניתן בהעדר הצדדים ביום 6.10.14

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

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

  
חברה: ע"ד שירן קדם  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: ד"ר זיו דיין, רו"ח

  
יו"ד: ע"ד אמיר לוי

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העורר: אהרוני יעקב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. החלטה זו ניתנת בהרכב חסר.
2. ערר זה הוגש על ידי העוררים בגין החלטת המשיב מיום 13.1.14, לדחות את בקשת העוררים לפטור אותם מתשלום ארנונה עירונית.
3. בהחלטת המשיב נקבע כי הבקשה לפטור בגין "נכס ריק" נדחית מאחר ונוצלה עילת פטור זו במלואה, בין החודשים ינואר –יוני 2003, ובהתאם להוראות הדין מדובר בפטור אותו ניתן לנצל רק פעם אחת כל עוד לא שונתה הבעלות בנכס.
4. במסגרת הדיון המקדמי התבקש המשיב לשוב ולבחון את טענות העוררים בדבר עילת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, כנכס לא ראוי לשימוש. המשיב הגיש הודעה במסגרתה הודיע כי לאחר שנערכה בדיקה על ידו אין אפשרות חוקית להעניק את הפטור וכי הנכס אינו עומד בתנאים אשר קבועים בחוק לעניין זה.
5. בהתאם להחלטתנו הגישו הצדדים ראיות ובכלל זה צילומים של הנכס וקיימנו דיון בנוכחות הצדדים.
6. העוררים טענו מליבם ובכנות כי הם אינם מצליחים להשכיר את הנכס ולא למכור אותו גם לא בחינם. העוררים תארו את הקושי שיש בתשלום דמי ניהול לחברת התחנה המרכזית החדשה ואת הקושי העומד בפניהם לשאת גם בתשלום ארנונה.
7. במהלך הדיון ערכה הוועדה ניסיון לכך שהצדדים יגיעו להבנות ללא צורך בהכרעה בערר, אולם משלא צלח ניסיון זה עלינו להכריע בערר.

## דיון והכרעה

8. במסגרת הערר טענו העוררים כי הם רכשו את הנכס כחנות לפני 45 שנה, גייסו כספים לצורך כך ונכנסו לחובות. העוררים טענו כי שניהם נכים 100% ולמשפחתם בעיות בריאותיות. הם ביקשו כי הוועדה תזמן אותם לדיון לאור מצבם הרע.
9. משנוצלה עילת הפטור כ-נכס ריקי לא נותר לנו אלא לדון בערר בעילה של נכס לא ראוי לשימוש.
10. מדובר בחנות בקומה 4 בתחנה המרכזית החדשה. העוררים טענו כי מדובר בסביבה קשה ומוכת פשע שהתפתחה באיזור ומעולם לא הניבה חנות רווח כלכלי. לטענתם, הבעלות בחנות גרמה להם להפסדים ולחובות.
11. העוררים טענו כי בעלי החנויות בקומות 1-2 בתחנה המרכזית החדשה זכו להגיע להסדר עם העירייה ולפטור מתשלום ארנונה. ראיות לעניין זה לא הובאו בפנינו ולא ברור מה מצבם של אותם נכסים, ובאיזו עילה הושג הסדר כנטען. בנסיבות הענין לא נוכל לבסס החלטתנו על טענה מעין זו.
12. העוררים טענו במסמך שהוגש כ'תצהיר' מטעמם, כי הודעת המשיב מתמקדת בסעיף 330 לפקודת העיריות אולם לא ניתן להתעלם מפטורים אשר קבועים בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), ואין בהחלטת המשיב התייחסות למצבם הבריאותי, משפחתי וכלכלי של העוררים. יובהר כי לא נטען לפטורים אחרים הקבועים בדיון ולא הוכח זכאות למתן פטורים כאמור.
13. מעיון בדוח ביקורת שנערך מטעם המשיב עולה כי מדובר בנכס לא בשימוש, נראה שולחן מעץ שנשאר מהשוכר שעזב, ומספר ארונות שמקובעים לקיר בחדר הפנימי. יש מטבחון במקום, יש חשמל פעיל והמקום נראה ללא שימוש.
14. מהתמונות למדנו כי מדובר בחנות עם קירות חיצוניים מזכוכית, יש ריצוף, וקירות ללא פגע.
15. על אף הסימפטיה הרבה והרצון הרב לסייע לעוררים לאור הנסיבות האישיות כפי שתארו בכנות בפנינו, אין לנו אלא להכריע על בסיס הוראות הדיון וצו הארנונה.
16. סעיף 330 לפקודה, קובע כדלקמן:

**"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסוד מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב**

בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק  
בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

17. בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), שינה את ההלכה המשפטית בכל הנוגע ליישום סעיף 330 לפקודה. בפסק דין זה דחה בית המשפט העליון את מבחן הכדאיות הכלכלית, כשיקול מנחה לקביעה אם מחזיק בניין, שבמצבו הנוכחי אינו ראוי לשימוש, יכול ליהנות מפטור מתשלום ארנונה.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי הפטור שניתן לנכס לפי סעיף 330 אינו צריך להיות מוגבל בזמן למשך תקופת השיפוץ "הסבירה", וכל עוד הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", זכאי מחזיקו בפטור מארנונה. המבחן שנקבע לענייננו בשים לב להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו'. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארננו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

18. בנסיבות העניין מצבו של הנכס אינו עולה לכדי מצב של נכס הרוס שלא ניתן לעשות בו שימוש ומשכך אין הוא נכנס לגדר הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות. כאמור מדובר בחנות ללא שימוש, אולם עם קירות חיצוניים מזכוכית, ריצוף, וקירות ללא פגע.

19. כפי שנקבע בעניין פרשת המגרש המוצלח, נוכח לשון סעיף 330 לפקודת העיריות ותכליתו, יש להוכיח כי לא ניתן לשבת בנכס ולעשות בו שימוש אולם לא כך הדבר בענייננו. העוררים העידו בכנות כי הם ניסו ומנסים להשכירו אולם מטעמים של סביבת הנכס אינם מצליחים לעשות כן. אי יכולת להשכיר את הנכס אינה מספקת למתן פטור מתשלום ארנונה בנסיבות העניין כפי שהתבררו בפנינו.

20. לאור האמור אנו דוחים את הערר.

21. עם זאת נציין כי במהלך הדיון הביע המשיב נכונות להגיע להסדר עם העוררים לפני משורת הדין לנוכח הנסיבות המיוחדות של העוררים. העוררים סירבו לכך ומשכך אין אנו יכולים לחייב את הצדדים בהסדר ללא הסכמתם. אנו ממליצים לעוררים לפנות למשיב ולנסות לקבל

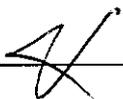
את הסכמתו להגיע להסדר במתווה שהוצע על ידו או במתווה אחר כפי שיוסכם עליו. מובן כי אין בהחלטתנו זו בכדי לחייב את הצדדים לעשות כן.

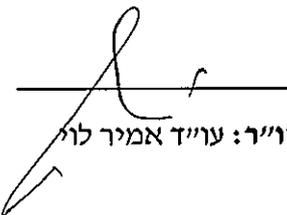
22. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 6.10.14

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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: דר' רינת זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בתשרי תשעה  
07.10.2014  
מספר ערר : 140010690 / 12:00  
מספר ועדה: 11061

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

העורר/ת: לוטוס מודלים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.10.2014.

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 אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי~~

יו"ר: עו"ד גרא אהוד



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

תאריך : כו בתשרי תשעה  
20.10.2014  
מספר ערר : 140010743 / 11:16  
מספר ועדה: 11064

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר/ת:**

מזרחי יונה תעודת זהות 002525285  
חשבון לקוח: 10303279  
מספר חוזה: 232552  
כתובת הנכס: בועז 13

**- נ ג ד -**

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : תהילה גלעד

\

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** מזרחי יונה – אין נוכחות

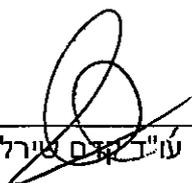
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: תהילה גלעד

**החלטה**

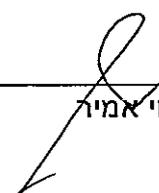
במסגרת הערר ביקש העורר פטור בגין נכס ריק. לתיק הוועדה התקבלה הודעה לפיה לאור בדיקה חוזרת הוחלט להעניק פטור למלוא התקופה. מנסיבות אלה התייטר הצורך לדון בערר והוא נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 20.10.2014.

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: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בתשרי תשעה  
22.10.2014  
מספר ערר : 140011057 / 10:40  
מספר ועדה : 11066

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: שריון משה

- נ ג ד -

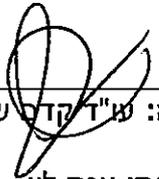
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

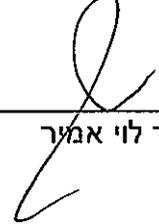
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, לפיה יוענק לנכס פטור לנכס ריק עפ"י תקנה 13 א לתקנות ההסדרים וזאת מיום 16/3/14 ועד ליום 17/5/14, בכפוף לכך שהעורר לא מיצה את הזכות לנכס ריק. ככל שמוצתה הזכות יישא העורר בתשלום ארנונה גם בגין התקופה האמורה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.10.2014.

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: עו"ד קדם שירלי  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כח בתשרי תשעה  
22.10.2014  
מספר ערר : 140010962 / 11:05  
מספר ועדה : 11066

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר:** דיין אייל תעודת זהות

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

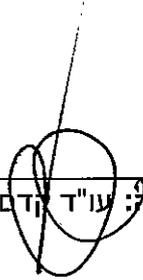
### החלטה

העורר הגיש ערר על ההחלטה של המשיב לדחות את ההשגה שהוגשה על ידו. העורר כתב בערר כי הוא מבקש להציג את טענותיו לפני ועדת הערר. העורר זומן במסירה אישית לדין הקבוע להיום, אולם לא התייצב לדין. הסוגיה מועלת בערר היא סיווג הנכס, כאשר טענת העורר שיש לסווג תחת הסיווג "מלאכה ותעשייה". העורר בחר לא להתייצב לדין ולהוכיח טענותיו. לאור זאת הערר נדחה.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום 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: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כח בתשרי תשעה  
22.10.2014  
מספר ערר : 140010963 / 11:13  
מספר ועדה : 11066

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: גונן אפרת

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר ובמסגרתו ביקשה להיות פטורה מתשלום ארנונה. לטענתה היא יצאה לחופשת לידה בתאריך 14/4/14 ומאותו יום הנכס-החנות שבחזקתה לא בשימוש. העוררת טענה כי בביקורת שנערכה ע"י נציג העירייה נראו בחנות ארגזים ושאר שאריות שלא הספיקה לאסוף. לטענתה בכל מקרה החנות לא עבדה. העוררת זומנה לדיון והזימון נמסר לה עפ"י אישור הדואר ביום 14/9/14. עפ"י הפסיקה פטור בגין נכס ריק מחייב עמידת הנכס בשני תנאים:  
א. בניין ריק.  
ב. אין שימוש בבניין.

בפסיקה נקבע כי על הנכס להיות ריק מכל חפץ באופן מוחלט. בביקורת שנערכה ע"י המשיב ביום 11/5/14 נמצא כי הנכס סגור, עם זאת צוין כי דרך הויטריות ניתן לראות כי קיימת תכולה רבה במקום, צמחים, עציצים, עגלת סופר ופריטים נוספים. בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ניתן לראות כי אכן במקום מאוחסנים פריטים רבים והנכס אינו ריק. גם אם היינו מקבלים את הטענה כי אין שימוש בנכס עדיין אין בכך לעמוד בתנאים לקבלת הפטור. מעיון בחומר לא ראינו כי העוררת פנתה למשיב. בבקשה לערוך ביקורת נוספת ולהוכיח טענותיה כי הנכס ריק לאחר הביקורת שנערכה. בנסיבות העניין ומשלא עמדה העוררת בתנאים לפטור לנכס ריק וגם לפנינו לא התייצבה העוררת להוכיח טענותיה לא נותר לנו אלא לדחות את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לז

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

תאריך : כח בתשרי תשעה  
22.10.2014  
מספר ערר : 140010732 / 12:02  
מספר ועדה: 11066

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: בנק לאומי לישראל בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאור הסכמת הצדדים להחיל את הסכם הפשרה שהוגש במסגרת עררים 140009470 ו-140009439 יחול גם על התקופה נשוא ערר זה, הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 22.10.2014.

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: עו"ד קדם שירלי	 חבר: דר' רייך זיו, רו"ח	 יו"ר: עו"ד לוי אמיר
שם הקלדנית: ענת לוי		

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: כנאענה אדב עומר ראפע

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

צד ג': חלקה מספר 109 בגוש 7109 בע"מ

## החלטה

1. במסגרת הערר שבפנינו מועלית טענה כי העורר לא החזיק בנכס בגינו חוייב בתשלום ארנונה-דירת מגורים ברח' טברסקי 8 בעיר תל אביב.

### טענות העורר

2. בערר טען העורר כי בתקופה האחרונה הופתע לקבל התראות שונות מהעירייה לתשלום חוב ארנונה בגין דירה שהושכרה על שמו, בזמן שהעורר לא התגורר בדירה זו, לא שכר אותה ולא ידע עליה.

3. העורר טען כי הוא פנה לעירייה ללא דיחוי והתברר לו כי אדם זר עשה שימוש בתעודת זהות שלו שאבדה לו ושם את תמונתו על גבי תעודת הזהות, מסר אותה למשכיר וחתם על הסכם שכירות בשמו.

4. העורר טען כי הוא הגיש תלונה במשטרה בגין זיוף ושימוש בזהותו.

5. העורר עתר לסעד לפיו יקבע כי הוא אינו חב כלפי העירייה בתשלום כלשהו בגין ארנונה ומיס.

6. נציין כי קדמה לערר זה תביעה שהגיש העורר בפני בית המשפט השלום בתל אביב (ת.א. 12-04-37538) במסגרתה עתר לסעד הצהרתי כך שיקבע כי יש לבטל את החוב שהוטל עליו בגין תשלום ארנונה בנכס. בהחלטה מיום 28.4.13 הורה בית המשפט על עיכוב ההליכים בתביעה שבפנינו וכי על העורר לפנות בהליך ערר בפני ועדת הערר לפי חוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 בטענת איני מחזיק.

## טענות המשיב

7. במסגרת כתב התשובה פרס המשיב בפני הוועדה את העובדות אשר עמדו בפניו ועל בסיסן חוייב העורר בתשלום ארנונה.
8. המשיב ציין כי העורר חוייב בתשלום ארנונה בגין התזקתו בנכס המשמש למגורים בתאריכים 1.2.10 – 31.8.10.
9. פניית העורר התקבלה אצל המשיב לראשונה ביום 29.1.12 ועליה השיב המשיב בהחלטה מיום 20.2.12.
10. בהחלטת המשיב נקבע כי החיוב בוצע בהתאם להודעת הבעלים על השכרת הנכס בצירוף חוזה שכירות תתום ולעירייה אין את הסמכות והיכולת לבדוק את אמיתות המסמכים ועליה לפעול על פי האמור בסעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

## צד ג'

11. לאחר שקיימנו דיון מקדמי קבענו את התיק לדיון הוכחות. כן קבענו כי לדיון ההוכחות יוזמן מנכ"ל חברת חלקה 109 מגוש 7107 בע"מ (להלן: "חברת חלקה 109"), הבעלים של הנכס והמשכיר, שנתן למשיב הודעה בדבר העברה בין מחזיקים.
12. לדיון ההוכחות התייצב מר יעקב הופנגל שהינו מנכ"ל חברת חלקה 109 ואחד מבעליה.
13. מר הופנגל הצהיר בפנינו כי הוא אינו מכיר את העורר שנכח באולם הוועדה. כן תבהיר כי הוא נחקר במשטרה בתלונה שהוגשה לכאורה בעניין, אולם שם הציגו לו תמונה של המתלונן שאינה מתאימה לעורר אותו ראה כאמור באולם הוועדה.
14. מר הופנגל הצהיר כי הנכס הושכר בעבר למר סלח אמין אשר עבד בחנות ברגים שפועלת בבניין ובעל החנות היה ערב לשכירות זו. משכך לא התקבלו ערבויות. בשלב מסוים השוכר הודיע כי הוא מפסיק לעבוד בחנות והשוכר יהיה כנעאני אדיב. כך הועברה השכירות על שמו ללא ערבויות. כנעאני אדיב הציג למר הופנגל את תעודת זהות שלו והיא צולמה על ידו. דמי השכירות שולמו בחודשים הראשונים לשכירות בתקופה של כחודשיים ובעקבות הפסקת התשלום, נכנס מר הופנגל לנכס, ראה אותו נטוש והחל לפעול במטרה למצוא שוכר חלופי. ואכן הדירה הושכרה החל מחודש ספטמבר 2010 לשוכר חדש.
15. מר הופנגל אישר כי המכתב שנשלח מטעם חברת חלקה 109 ביום 3.2.10 בו ניתנה הודעה בדבר שינוי שוכרים על שם העורר נכתב על ידו ובחתימתו. גם הסכם השכירות מיום 1.2.10 בין חברת חלקה 109 לכנעני אדיב, שצורף לפנייה האמורה לעירייה, תתום על ידו מטעם חברת חלקה 109.
16. מר הופנגל ציין כי בשנת 2013 קיבל פנייה נוספת מהמשטרה ונמסר לו כי קיימת תלונה נוספת ממחלקה אחרת והוא מסר כי נתן עדות בעבר ולכן לא נדרש למסור עדות נוספת.

## עדותו של העורר

17. לתצהירו של העורר צורפה עדות שנגבתה ממנו במשטרה במסגרת התלונה שהגיש ביום 29.3.11. העורר הצהיר כי הוא אינו מכיר את הנכס וכי בעבר התגורר ברח' בית לחם 1 בעיר וכי על אף העובדה שחמש שנים קודם לכן לא התגורר בנכס, קיבל חשבון מים וארנונה על שמו בכתובת האמורה. העורר ציין כי פנה לעירייה וקיבל העתק מחוזה השכירות וטופס בדבר שינוי רישום הנכס וראה פרטים של אדם אחר שאינו מוכר לו וגם החתימה שעל הסכם השכירות אינה שלו.
18. לתצהיר צורפו מספר פניות לרבות פנייה בכתב יד בה צוין כי בתאריך 29.3.11 התייצב העורר בעירייה והודיע כי אינו מתגורר בנכס, כי הסכם השכירות שנמצא בעירייה מזויף וכי החתימה שבהסכם אינה שלו. מטיעוני המשיב לא הובהר לנו מה בוצע בעקבות פנייה זו ואם נענתה.
19. מטעם העורר הוגש תצהיר של הגב' עליזה משעלי, דודתו של העורר בו הצהירה כי בתקופה נשוא החיוב מיום 1.2.10 עד 31.8.10 התגורר העורר בדירתה ברח' גרוזנברג 18 בתל אביב וכי קודם לכן היא התגוררה ברח' בית לחם 1 בעיר.

## דין והכרעה

20. סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה.

326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם - ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו - למסור לעיריה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

21. ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונל להפחית את נטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות

המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

22. על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001):

"חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימחר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

23. ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

24. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775, התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש], כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

25. בענייננו עולה טענת העורר בדבר כך שהסכם השכירות לא נחתם על ידו ותעודת הזהות שהוצגה למשכיר עת נחתם הסכם השכירות מזויפת.

26. לעניין הוכחת טענת הזיוף, מדובר בטענה שהועלתה על ידי העורר מבלי לתמוך אותה בתשתית ראייתית לרבות תוצאות התלונה שהוגשה על ידו למשטרה בשנת 2011 (ר' עע"ם 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל אביב (מיום 5.5.10)).

27. כן לא הגיש העורר בדיקה גרפולוגית להוכחת טענת זיוף חתימתו ע"ג הסכם השכירות.

28. נציין כי טענת זיוף מחייבת "מידת הוכחה גדולה יותר וודאית יותר... ובדרגת שכנוע מן הגבוהות ביותר הידועות במשפט האזרחי" (ע"א 292/64 כהן נ' אשד פ"ד יט(1) 414 (1965); ע"א 260/82 סלומון נ' אמונה, פ"ד לח(4) 253 (1984)).

29. כמו כן, תעודת הזהות שהוצגה על ידי העורר בפני הוועדה הינה מיום 13.3.12 ולא תעודה שהוצגה במועד סמוך לשנת 2010, במהלכה אבדה לו התעודה, על פי טענתו. לשאלת הוועדה בעניין זה, השיב העורר כי לאחר שאבדה לו תעודת הזהות עוד בשנת 2010,

- הוצאה על ידו תעודה חדשה וזו הוחלפה שוב במרץ 2012 מכיוון שהיא נקרעה לו, וציפוי הפלסטיק נפתח. העורר טען כי הוא סבור שמדובר בתעודה השלישית שמוחלפת על ידו.
30. התנהלות זו מצד העורר העלתה ספקות לא מבוטלות בדבר כנות טענותיו וסבירותן ובכל מקרה אנו קובעים כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו לבטל את החלטת המשיב.
31. נבהיר עוד כי לא הוצגה בפנינו התעודה הקודמת או אסמכתא מתאימה כלשהי בעניין ולא הובהר בפנינו האם אכן הונפקה על ידו תעודה לאחר שזו אבדה לו לטענתו בשנת 2010 לערך.
32. עוד נציין כי העורר ציין כי בשנת 2007 הגיש תלונה שונה במשטרה בגין זיוף. לשאלת הוועדה בדבר הקשר בין התלונה הנטענת משנת 2007 לתקופה נשוא ערר זה בשנת 2010 השיב כי מדובר היה בתלונה בגין דרישת תשלום שנשלחה אליו מבית החולים איכילוב, שכן בשנת 2007 אבדה לו תעודת הזהות. לטענתו, מאז לא אבדה לו שוב אולם היא נקרעה לו ולכן היא הוחלפה על ידו בשנת 2012.
33. יתרה מכך, במהלך הדיון טען בפנינו ב"כ העורר כי מקרה דומה אירע בשנת 2013 לאחר שהתקבלה התראה מעיריית תל אביב בגין חוב נוסף, ולטענתו הוגשה התנגדות והחוב נסגר. אסמכתאות כלשהן לא הוגשו לעניין זה.
34. אל מול עובדות אלה טען בפנינו מנכ"ל חברת חלקה 109 כי עת נחתם הסכם השכירות הוצג בפניו תעודת זהות של השוכר בה הופיע תמונתו והיא אף צולמה על ידו. תעודת הזהות צורפה להסכם השכירות שהועברה לעירייה עם הודעה מתאימה בדבר חילופי מחזיקים.
35. נציין כי אומנם, מנכ"ל חברת חלקה 109 העיד בפנינו כי העורר שנכח באולם לא היה זה שחתם על הסכם השכירות שהוגש לעירייה והציג עצמו בזהות שצוינה בהסכם. על אף האמור אנו סבורים כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח טענת אינני מחזיק. נציין כי על פי עדותו בפנינו, כאשר נגבתה עדותו במשטרה בעניין טענת הזיוף, הוצגה לו תמונה של מתלונן שאינה דומה לעורר וכי היא תאמה את זהותו של השוכר שהציג עצמו כנעאני אדיב עת חתם על הסכם השכירות.
36. מכלל הראיות עולה כי הוצגה זהותו של העורר כמחזיק בנכס והמשיב פעל בהתאם להוראות הדין עת חייב אותו בתשלום ארנונה בתקופת החזקה.
37. התנהלות העורר בכל הנוגע לשימוש בתעודת הזהות שלו מספר פעמים על ידי זרים לטענתו, והחלפתה מספר פעמים, אי הצגת החלטת המשטרה בתלונה שהוגשה על ידו לטענתו, אי הצגת חוות דעת גרפולוגית להוכחת טענת זיוף חתימתו ועוד, מעמידים את טענת העורר בספק ובכל מקרה מלמדים אותנו כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו להוכחת טענותיו. בנסיבות העניין לא מצאנו חיזוק לטיעוני העורר באמור בתצהיר של דודתו של העורר אשר הצהירה כי בתקופה נשוא החיוב הוא התגורר בדירה עמה, וממילא אין באמור בתצהירה בכדי להוכיח כי העורר לא החזיק בנכס נשוא הערר ולסתור את האמור בהחלטת המשיב בדבר החזקה בנכס, אשר מתבססת על הסכם שכירות שהוגש לעירייה על ידי המשכיר.
38. אין אנו גם מטילים דופי בהצגתו של מר הופנגל מנכ"ל חברת חלקה 109 בדבר כך שהחווה נחתם בינו ובין מי שהציג עצמו כמר כנעני.
39. נציין כי לא עולה בפנינו שאלה אמיתית האם על העירייה היה לחייב את העורר אם לאו או האם התרשלה ברישומו של העורר כמחזיק בנכס. העירייה פעלה כדין בהתאם לדיווח

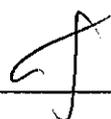
הבעלים שהועבר אליה בצירוף הסכם שכירות שנחתם. אין זהו מבין המקרים בהם על העירייה היה לבדוק באופן אקטיבי דבר זהות המחזיק (ר' ע"א 10977/03 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק (לא פורסם)).

40. לאור האמור לנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים היום 22.10.14

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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: דר' רייך זיו, רו"ח



---

חברה: עו"ד קדוש שירלי



---

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אמיר לוי

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

חברה: עו"ד שירלי קדם

העוררת: בית ארלוזורוב חברה בע"מ

נגד

מנהל הארגונה בעיריית תל אביב-יפו

## החלטה

1. במסגרת ערר זה נתקפת החלטת המשיב מיום 22.4.13 בה נקבע כי הנכס שבחזקת העוררת איננו ריק ומשכך אינו זכאי לפטור בעילה זו וכן כי סיווגו של הנכס יותר ללא שינוי – סיווג משרדים, וזאת על פי ייעודו.
2. נבהיר כי מפי ועדת הערר ניתנה החלטה בערר שהוגש על ידי העוררת לשנת 2012 בה נדחתה טענת העוררת לפטור בעילה של נכס ריק. במסגרת ערר זה נטען כי הציוד המועט שהיה בנכס בעבר הוצא ממנו וכעת נעזבו בו פריטים בודדים אשר אינם צריכים לעמוד בעוכרי העוררת. כן נטען כי כעת הנכס ריק לחלוטין ואף אותם פריטים בודדים אינם נמצאים בו והמשיב התבקש לערוך ביקורת נוספת בנכס.
3. ערר שהוגש בגין שנת 2014 (ערר מס' 140010707) אוחד עם הערר הנוכחי והכרעה זו תחול גם עליו.

### טענות העוררת

4. במסגרת כתב הערר טענה העוררת כי הנכס ריק לחלוטין ואף קיומם של מספר פריטי מטלטלין מועטים אינו שולל זכאות לפטור נכס ריק.
5. כן נטען כי המבחן לצורך מתן הפטור אינו מספר הפריטים הנמצאים בנכס אלא האם נישום פלוני עושה שימוש בנכס באו. לטענת העוררת ככל שנישום פלוני אינו עושה שימוש בנכס הוא זכאי לפטור הני"ל.
6. העוררת טענה כי המונח "נכס ריק" אינו ביטוי למצב פיסי של מספר החפצים בנכס אלא ביטוי משפטי לצורך יישום הפטור מחיוב בארגונה.
7. העוררת טענה כי תכלית החקיקה היא להכיר בנכסים בלתי מאויישים אשר אינם מפיקים רווח, ולטענתה המבחן הוא מבחן שימוש בלבד ולא מצבו של הנכס.

8. סוגיה נוספת שנטענה במסגרת הערר היא סיווגו על פי ייעודו התכנוני. לטענת העוררת יעוד הנכס הוא יעוד משולב לשימושים כגון: מחסנים, סטודיו, מועדונים וכו' והיות והסיווג סטודיו הינו הסיווג הנמוך ביותר שניתן יהיה לתת לנכס, יש לסווגו בהתאם.

### טענות המשיב

9. המשיב טען בכתב התשובה כי במסגרת ביקורת שנערכה ביום 18.4.13, נמצא כי הנכס אינו ריק ובו ציוד כגון כיסאות ושולחנות ומשכך, אין הוא עומד בתנאים אשר קבועים בסעיף 13(א) לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993, ולכן נדחתה הבקשה בהחלטת המשיב מיום 25.4.13.

10. המשיב טען כי העוררת פנתה בשנית בעניין בתאריך 19.6.13 וטענה כי המטלטלין שהיו בנכס פונו ולאחר שהדברים אומתו, ניתן הפטור מתאריך 19.6.13 עד לתאריך 18.12.13.

11. בהתייחס לסיווג הנכס נטען כי ייעודו המקורי של הנכס הינו משרדים ועל כן הסיווג נקבע כדין.

### מסגרת הדיון בערר

12. בדיון שקיימנו בנוכחות הצדדים הוסכם כי הסוגיה שנתרה לדיון הינה שאלת סיווג הנכס, קרי טענת העוררת בדבר הסיווג האפשרי "הנמוך ביותר" בהיות הנכס נכס ריק.

13. סוגיית פטור נכס ריק אינה נדרשת לדיון היות והפטור הוענק לאחר שפונה הציוד שנמצא בו כאמור בהחלטת המשיב נשוא הערר ואין אנו נדרשים להכריע בטענת העוררת כי המבחן הוא מבחן השימוש בלבד ללא בדיקת היות הנכס ריק מצידו. עם זאת נעיר, כי איננו סבורים שמבחן השימוש הוא המבחן היחיד לשאלת פטור נכס ריק והפסיקה לעניין זה רבה.

14. במהלך הדיון טענה העוררת כי היא עותרת לסיווג הנמוך ביותר האפשרי על פי התב"ע, ולטענתה הסיווג הינו מחסנים, סטודיו או מועדונים, לפי סעיף 24 לערר. ב"ב העוררת התבקשה על ידינו להבהיר מהו הסיווג מתוך צו הארנונה, והיא ביקשה לעשות כן במסגרת הסיכומים.

15. הצדדים הסכימו כי התיק יוכרע על סמך סיכומים בכתב בצירוף תוכנית בניין עיר, היתר הבניה ומסמכים שצורפו לכתבי הטענות ללא צורך בראיות נוספות.

16. משהוגשו הסיכומים בכתב, לרבות סיכומי תשובה, התיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

17. שטח הנכס הוא 150 מ"ר והוסכם בין הצדדים כי הינו ריק. כאמור פטור נכס ריק מוצה ועל העוררת החובה לשלם ארנונה עירונית.

18. בבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פ"ד נו(5) 302 (להלן – "עניין סלומון"), נדון מקרה בו ייעודו התכנוני של הנכס היה אחד, אולם בפועל שימש הנכס בעבר לשימושים חורגים אחרים. השאלה שעלתה היתה האם כאשר הנכס עומד ריק יש לסווגו לפי ייעודו המקורי או לפי השימוש הקודם שנעשה בו. בית המשפט קבע כי במצב דברים כזה יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר ומשלא מופק יותר הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם אין הצדקה לחייב את הנכס לפי שימוש זה.

19. בית המשפט העליון דן בהלכה זו בעניין בר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב (פורסם ב"נבו" 1.4.2007) (להלן – "עניין תנופורט").

בית המשפט העליון התייחס לעניין סלומון וקבע כי פרשה זו עסקה במצב בו היו שני סיווגים אפשריים מבחינת הדין – הן הסיווג המקורי והן הסיווג על פי השימוש הקודם טרם הפך הנכס לריק. החזרה לסיווג המקורי הייתה בגין היותו הנמוך יותר. בית המשפט ציין כי גם פסקי הדין של בתי המשפט לעניינים מנהליים עסקו במצבים דומים וקבעו כי יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי. בעניין תנופורט ביקשה המבקשת לסווג את הנכס בסיווג שמבחינת הגדרתו כלל אינו אפשרי לנכס שבחזקתה, והיא אף לא הציעה סיווג אפשרי אחר מבחינת הגדרתו אשר התעריף בגינו נמוך יותר.

20. בעניין עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב (לא פורסם מיום 4.9.10) ציין בית המשפט העליון כי הגישה לפיה כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין – הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין שימושים אלה, היא גישה מוצדקת.

21. בענייננו, העוררת הציגה בפנינו תוכנית מפורטת מס' תגפ/333 אשר חלה על מספר גושים וחלקות כמפורט בגבולות התוכנית כאשר מטרת התוכנית "להתוות דרכים חדשות, לקבוע איזורים לבניינים ציבוריים, לקבוע מגרשים ציבוריים פתוחים, לקבוע אזורים מגורים ומסחר, לחלק את השטח בהתאם לתשריט על מנת להקים שיכון לאנשי צבא בשרות קבע".

22. כן הוצג היתר הבניה מס' 342, לפיו היתר הבנייה ניתן לרשות הפיתוח עבור חב' בית ארלוזורוב בע"מ "להקמת מועדון בן קומה אחת המכיל אולם 2 חדרים וח"ש וגדר".

23. העוררת טענה בסיכומיה כי היתר הבניה אינו כולל ייעוד משרדים אלא ייעוד מועדון ומשכך לטענתה, טענתה מחלקת הבניה ובהתאם המשיב בהחלטתו לסווג את הנכס בסיווג משרדים.

24. לטענת העוררת הסיווג השירוי יקבע רק מקום בו יתר הסיווגים אינם מתאימים ולטענתה יש להעדיף סיווג מועדונים על פני הסיווג השירוי-העסקי.

25. בבחינת צו הארנונה, לא מופיע סיווג מועדונים. סיווגים של אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, אולמות המשמשים לריקודים או לשמחה ולאירועים אינם מתאימים לענייננו, בהיותם סיווגים שלא הוכח עמידה בתנאיהם וממילא לא נטען לסיווגים אלה. מעבר לכך, אין המדובר בסיווגים שמתאימים באופן ספציפי למונח מועדונים, כפי שטוענת העוררת בסיכומיה.

26. בנסיבות העניין אנו סבורים כי הסיווג השירוי הוא אכן הסיווג המתאים והנכון לסיווג הנכס לצורכי ארנונה. זאת בשים לב להוראות היתר הבניה הספציפי שניתן לנכס על בסיס תוכנית בניין עיר אשר חלה על המקרקעין וגם בשים לב ליתר הראיות שהובאו בפנינו ואף לטענות העוררת עצמה.

27. סעיף 3.2 לצו הארנונה דן בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר ... למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3". בנסיבות העניין לא הוכח סיווג או שימוש עם תעריף מיוחד שניתן לקבוע לנכס ומשכך כאמור חל סעיף 3.2 לצו. לא ניתן לקבל את הטענה החלופית שהועלתה על ידי העוררת בסיכומיה לפיה יש לסווג את הנכס מהסיווג הזול ליקר ביותר בבחינת סיווגים כגון: בתי קולנוע, מרכז ספורט, אולם ריקודים או מחסנים. מדובר בטענה כללית שלא תואמת את היתר הבניה ותוכנית בניין עיר.

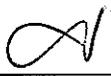
28. נבהיר כי על פי מסמך מיום 23.9.09 שניתן על ידי אינג' ברטה לוסיטיק, מהנדס מחלקת פיקוח הבניה בעירייה, היתר הבניה 342 מתאריך 30.6.54 מתייחס לייעוד הנכס כמועדון מפאי (משרדים). העוררת לא סתרה את האמור במסמך זה ולא הביאה ראיות כלשהן להוכיח כי היתר הבניה ניתן למועדון למטרות אחרות.

29. בענייננו כאמור, אנו דוחים את טענות העוררת כפי שהן מועלות במסגרת הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

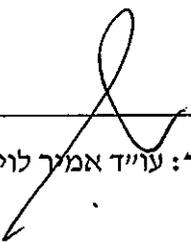
ניתן בהעדר הצדדים היום 22.1.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 וסעיף 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, החלטה זו נתונה לערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום המצאת ההחלטה לצדדים.

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: דר' רייך זיו, רו"ח

  
חבר: עו"ד עידן שירלי

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בתשרי תשעה  
23.10.2014  
מספר ערר : 140010476 / 12:34  
מספר ועדה: 11067

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

**העורר/ת:**  
לוי שאול תעודת זהות 074604877  
חשבון לקוח: 10268164  
מספר חוזה: 186456  
כתובת הנכס: שמעון בן גמליאל 8

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** לוי שאול – אין נוכחות

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

**החלטה**

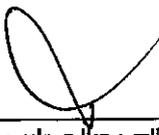
הדיון בערר קבוע לשעה 13:15. אין התייצבות לעורר או מי מטעמו. בתיק יש אישור מסירה שההזמנה לדיון נמסרה.  
בדיון שהתקיים ביום 11/8/14 לא התייצב העורר לדיון.  
בנסיבות אלה נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום 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 טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בתשרי תשעה  
23.10.2014  
מספר ערר : 140010395 / 12:30  
מספר ועדה: 11067

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

**העורר/ת:**  
מעוף שירותי רפואה ובריאות 2004 בע"מ חברה פרטית 513617035  
חשבון לקוח: 10646505  
מספר חוזה: 513028  
כתובת הנכס: 4 2380

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** מעוף שירותי רפואה ובריאות 2004 בע"מ – אין נוכחות

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

**פרוטוקול**

הדיון נקבע לשעה 12:15. השעה כעת 12:30 ואין נוכחות מטעם העוררת ומי מטעמה, על אף שבתיק אישור מסירה. גם בדיון הקודם לא הייתה התייצבות וככל הנראה זנחה העוררת את הערר.

**החלטה**

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום 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 טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בתשרי תשעה  
23.10.2014  
מספר ערר : 140010392 / 12:17  
מספר ועדה: 11067

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

בביוב חנום תעודת זהות 004753356  
חשבון לקוח: 10274717  
מספר חוזה: 218885  
כתובת הנכס: יקותיאל 32

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** בביוב חנום – אין נוכחות

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

**החלטה**

הדיון היה קבוע לשעה 12:00. השעה כעת 12:20 ואין התייצבות מטעם העורר ומי מטעמו.  
העורר גם לא התייצב לדיון שהיה קבוע ליום 24/7/14.  
מנסיבות אלה יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.10.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום 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 טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כט בתשרי תשעה  
23.10.2014  
מספר ערר : 140010044 / 10:47  
140010451  
מספר ועדה: 11067

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: שחק הדני שרון, שחק רן משה**

**- ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

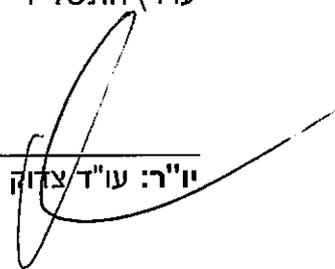
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 23.10.2014.

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 ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010719  
140009221

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: בנק לאומי לישראל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס הממוקם בקומות 17 ו 23 במגדל דיזינגוף ומסווג תחת סיווג "סניף בנק".  
העוררת טוענת כי מנהל הארנונה טעה בסיווג הנכס שכן אין מדובר בסניף בנק כי אם "שטח המשמש בנק ואינו משמש כסניף".  
בתשובתו להשגה הודיע מנהל הארנונה כי הוא דוחה את ההשגה בטענה כי בביקורת שנערכה במקום נמצא כי הנכסים משמשים כסניף בנקאות פרטית.  
מנהל הארנונה הפנה בתשובתו הדוחה את ההשגה, לחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981 לפיו סניף הינו כל מקום בו תאגיד בנקאי מקבל פיקדונות כספיים או מנהל עסקים עם לקוחותיו.  
ביום 23.6.2014 הוחלט לבקשת הצדדים לאחד הדיון בעררים שבנדון.  
הצדדים הביאו ראיותיהם: העוררת הגישה את תצהיר העדות הראשית של יורם אלפרט המשמש כמנהל תפעול אצל העוררת. המשיב הגיש תצהירי עדות ראשית של אופיר טווילי ויפים יוליס.  
עד העוררת נחקר בישיבת יום 16.6.2014 על תצהירו כאשר בתחילת חקירתו הנגדית התמקדה ב"כ המשיב בתפקידו של עד העוררת אצל העוררת ובעובדה כי אינו נמנה על עובדי הנכסים נשוא הערר.  
העד חזר על האמור בתצהירו ותיאר את הפעילות המתבצעת לגרסתו בנכס:  
**"אנחנו לא מנהלים תיקים, אנחנו מייעצים.... אנחנו נותנים ייעוץ ללקוח"**  
**"על כל פעולה של קנייה ומכירה אנחנו מקבלים אישור של הלקוח"**  
**"הרווחים שלנו נובעים מהפעילות בניירות ערך עליה אנחנו גובים עמלות. יש פעולות מהן אנחנו נהנים מרווחים כגון: שערי מטבע. .... אנחנו גובים דמי ניהול מניירות ערך. זה מהשווי של הפיקדון של ניירות הערך"**

עד העוררת ניסה בעדותו להסביר מדוע אין לראות במקום סניף ואמר בין היתר :

**“...במקום אין דלפקים...אני לא מתעסק עם צ'קים אשכנזי וכו'...”**

עדי המשיב נחקרו על תצהיריהם. הם שבו והפנו לדוחות ממצאי הביקורת ולשאלות ב"כ העוררת השיבו כי : **“.. לא ידוע לי אם לקוחות המרכז מקבלים כרטיסי אשראי של הבנק. גם לא ידוע לי אם הלקוחות מקבלים אשראי...לא ראיתי במקום קופה. נאמר לי שקיימת קופה וזה מה שאמר לי דן אלון...”**

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, בנספחים לתצהירים, בדוחות ממצאי הביקורת ובפרטיכל הדיון מיום 16.6.2014 הגענו לכלל מסקנה כי דין הערר להידחות.

הגענו למסקנה לפיה מהעובדות והראיות שהוצגו לנו אין להתערב בהחלטת מנהל הארנונה לסווג את הפעילות המבוצעות בנכסים נשוא הערר כסניף בנק.

ב"כ העוררת בסיכומיו טוען כי יש לראות בפעילות המתבצעת בנכס כ"בית השקעות" ומאחר ובית ההשקעות הינו בבעלות בנק לאומי ניתן לסווגו בסיווג **“נכס המשמש בנק ואינו משמש כסניף”**.

אין לקבל את פרשנות זו. אין מדובר במרכז השקעות.

העוררת אינה פועלת בחלל ריק, היא שואבת את כוחה מחוק הבנקאות לרבות רישוי פעולותיה וסמכותה לגבות עמלות כמתואר בעדותו של עד העוררת.

חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, קובע בסעיף ההגדרות כי סניף הינו - **כל מקום שבו תאגיד בנקאי מקבל פיקדונות כספיים או מנהל עסקים עם לקוחותיו, לרבות סניף נייד, אך למעט מיתקן שבאמצעותו יכול לקוח לבצע פעולות בחשבונו אצל תאגיד בנקאי;**

אין חולק כי מהעדויות שנשמעו בפנינו ובמיוחד מעדותו של עד העוררת עולה בבירור כי בנכסים נשוא הערר הבנק **“מנהל עסקים עם לקוחותיו”**. הבנק מעניק שירות ללקוחותיו תמורת עמלות, אשר אותן הוא גובה בהתאם לחוק. ומרגע שהוכח כי הבנק מנהל בנכס עסקים עם לקוחותיו הרי שלא יכולה עוד לעלות טענה כי החוק שותק ביחס להגדרת “סניף בנק” גם אם צו הארנונה שותק בעניין זה.

העוררת מפרטת בהרחבה בסעיפים 17-24 אילו מאפיינים של סניף אינם מתקיימים בנכסים נשוא הערר, אלא שאין די בכך, גם אם נניח כי טענות אלה של העוררת הוכחו. העוררת נמנעה מלהעיד בדיון את דן אלון, אשר צוטט בדוחות ממצאי הביקורת, אך גם מבלי שנשמעה עדותו, אשר יכולה הייתה לסתור את שמיוחס לו, ומפיו, בדוחות ממצאי הביקורת, אפשר בהחלט לקבוע כי העוררת בעצמה הודתה כי בנכסים מנהלת היא עסקים עם לקוחותיה ועל כן, אין בהעדר המאפיינים המפורטים בסעיפים 17-24 לסיכומיה בכדי לגרוע מהעובדה כי מדובר בסניף.

כבר נקבע לא פעם כי על-פי החוק, התקנות והפסיקה קביעת סוג הנכס נעשית על-פי השימוש בו.

בחינת התשתית העובדתית שהובאה בפנינו מלמדת כאמור כי בנכסים שבמחלוקת ניתנים בין השאר שירותי ייעוץ וניהול תיקים עבור לקוחות הבנק, ובתמורה לגביית עמלות בנקאיות.

הואיל וצו הארנונה מפנה להגדרת בנק ותאגיד בנקאי בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א 1981 לאור סעיף התגדרות בחוק כאמור לעיל והגדרת “סניף” הרי שדין הערר להידחות שכן העוררת לא הצליחה לשכנע כי יש במקרה זה לנהוג בניגוד להוראות הצו.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר.  
העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

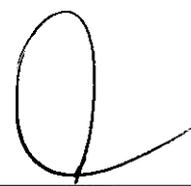
ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2014.

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.

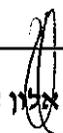
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין  
בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140007566  
140004981

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: עיזבון הניה ויינשטוק ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

ביום 10.4.2013 ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין ערר שהגישה עיזבון הניה ויינשטוק ז"ל (להלן: "העוררת") על החלטת מנהל הארנונה. הערר התייחס לשני נכסים, האחד בקומת המרתף והשני בקומה החמישית לנכס.

בהחלטתנו מיום 10.4.2013 נדחה הערר על שני סעיפיו.

על החלטתנו זו הגישה העוררת ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים (עמ"נ 13-06-2115).

ביום 4.2.2014 ניתן פסק דין בעתירה על ידי כבוד השופטת שרה דותן בזו הלשון:

**"בהמשך להחלטה מיום 10.12.2013 ולהודעת המשיב העתירה ככל שהיא נוגעת לנכס שבקומת המרתף – נדחית.**

**באשר לנכס בקומה החמישית – הדיון מוחזר לוועדת הערר, על מנת שתשוב ותברר את שאלת החזקה בנכס."**

בהחלטתו מיום 10.12.2013 קבע בית המשפט כדלקמן:

**"מאחר שעל פי עדותו של מר בנאי, שנשמעה לפני כיום, יש לנכס מחזיק שאינו העותרות ולא נמסרה הודעת חדילה המלצתי לב"ב המשיבה שתסכים לקבל את העתירה, ככל שהיא נוגעת לנכס בקומה החמישית..."**

בהודעת המשיב שהוגשה בעקבות החלטה זו התייחס המשיב לעדותו של מר בנאי וטען כי דווקא עדות זו אוששה את טענת העירייה כי חברת קולות משמיים בע"מ (להלן: "קולות משמיים") אינה מחזיקה עוד בנכס ועל כן לא נעתר המשיב להמלצת בית המשפט לקבל את העתירה בעניין הקומה החמישית.

יחד עם זאת בסעיפים 7-9 להודעתו הסכים המשיב להחזרת התיק לבירור בפני ועדת הערר שכן טענתו של מר אליאס בדבר היותו המחזיק בנכס עלתה לראשונה בדיון בפני בית המשפט המחוזי ולמשיב לא הייתה הזדמנות להביא ראיותיו.

**"יחד עם זאת כיון שטענתו של מר אליאס בדבר היותו מחזיק בנכס עלתה לראשונה בדיון בפני בית המשפט ביום 10.12.2013 ולמשיב לא הייתה הזדמנות להביא ראיותיו, המשיב אינו מתנגד**

**להחזיר התיק לוועדת הערר על מנת שיזמנו בשנית מר אליאס בנאי ומר עוזי מזרחי ועל מנת שכל אחד מהצדדים יוכל למצות את זכויותיו בפני הועדה"**

בית המשפט בפתח פסק דינו הפנה להחלטתו מיום 10.12.2013 ולהודעת המשיב ועל כן מצווים אנו לקרוא את פסק הדין יחד עם ההחלטה הנזכרת ועם הודעת המשיב.

עת שנתקבל פסק דינו של בית המשפט והדיון הוחזר לוועדת הערר ניתנה החלטתנו מיום 24.2.2014 בזהלשון :

**1. בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי ייקבע הדיון להוכחות בשאלת ההחזקה בנכס בהתייחס לקומה החמישית בלבד.**

**2. המזכירות תקבע את התיק להוכחות, תצהירי הצדדים שכבר הוגשו ישמשו כראיות בדיון זה.**

**3. צד שירצה להוסיף ראיות יגיש בקשה בתוך 14 יום מהיום "**  
ב"כ העוררת ביקש לצרף כראיה מטעם העוררת את פרוטוקול הדיון מיום 10.12.2013 בבית המשפט המחוזי וכן את תצהירו של אשר פישמן.

ביום 1.4.2014 ובהיעדר תגובה מטעם המשיב התקבלה בקשת ב"כ העוררת.

ביום 11.6.2014 הגיש המשיב בקשה להורות לעוררת למסור את כתובתו ופרטיו של מר אליאס בנאי על מנת שהמזכירות תזמנו לדיון ההוכחות.

**"לאור העובדה שהעורר הצליח לאתר את מר בנאי ולזמנו לדיון בפני בית המשפט וכיוון שעל פי החלטת בית המשפט התיק הוחזר לדיון בפני ועדת הערר רק ביחס לנכס הממוקם בקומה החמישית (שהמחזיק הנטען בו הוא מר בנאי) ישנה חשיבות רבה להגעתו לדיון על מנת שגם ועדת הערר תוכל להתרשם ממנו"**

ביום 16.6.2014 קיבלה ועדת הערר החלטה בבקשה :

**"אם אכן בכוונת העוררת לטעון כי המחזיק בקומה החמישית הינו אליאס בנאי הרי שעליה לדאוג לזמנו לדיון שייקבע בפני ועדת הערר שכן מדובר בצד שלישי אשר עלול להיפגע מהחלטת ועדת הערר.**

**העוררת תזמן את הצד השלישי ותדאג להמציא לו את כתב הערר/כתב התשובה/החלטת ועדת הערר ופרוטוקול הדיון בבית המשפט"**

דיון ההוכחות נקבע ליום 30.6.2014.

ביום הדיון התברר כי העוררת לא הזמינה את מר אליאס בנאי לדיון.

ב"כ העוררת הסביר את החלטתה של העוררת שלא להזמין כדלקמן :

**"ב"כ המשיב נקלעה לכלל טעות שכן לא עלתה טענה ע"י העוררת כי מר אליאס בנאי הוא המחזיק בקומה החמישית. חברת קולות מן השמיים היא השוכרת של הנכס, ניתנה הודעת מחזיק של החזקה משנת 2006, לא ניתנה הודעת חדילה..."**

**..... מאחר ואנו לא טוענים כי אליאס בנאי הוא המחזיק לא זימנו אותו היום לדיון.**

**לשאלת הוועדה אני מסביר כי מר אליאס בנאי זומן לדיון בבית המשפט על ידינו במטרה להעיד כי חברת קולות משמיים מחזיקה בנכס וזהות המחזיקה לא השתנתה. כשוועדת הערר שואלת אותי מדוע לא מצאתי לנכון להעיד אותו היום אני טוען כי די להסתפק בפרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי בו העיד מר אליאס בנאי ונחקר ואין צורך להעיד אותו פעם נוספת"**

ב"כ המשיב הביעה התנגדות לעמדה זו וטענה כי לו הייתה עדותו של מר בנאי בבית המשפט מספקת לא היה קובע בית המשפט כי יש להחזיר את הדיון לוועדת הערר לשם בירור עובדתי. (ראה עמוד 2 לפרוטוקול הדיון מיום 30.6.2014).

בטרם שמענו את עדותו של עד העוררת אשר התייצב בסופו של דבר (באיחור) לדיון קבענו כי :

"ביחס לטיעוני הצדדים היום תתקבל החלטה במסגרת ההחלטה הסופית בתיק. חזקה על הצדדים שיציגו במסגרת סיכום טענותיהם את הפרוטוקול או החלטות בית המשפט החסרות בתיק וועדת הערר ויתייחסו בסיכומיהם לאופן שבו היה על הצדדים לפעול בעקבות פסק דינו של בית המשפט מיום 4.2.2014."

העוררת לא התייחסה בסיכומיה לשאלת עדותו או זימונו של מר אליאס בנאי לדיון בפני ועדת הערר והפנתה בין השאר לפרוטוקול הדיון בפני בית המשפט המחוזי כחלק מראיותיה.

המשיב התייחס בהרחבה להחלטת העוררת שלא לזמן את מר אליאס בנאי כצד שלישי אשר עלול להיפגע מהחלטת ועדת הערר.

בטרם נכריע בערר לגופו נציין כי החלטנו לבסס את החלטתנו על מכלול הראיות שהובאו בפנינו לרבות על פרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי מיום 10.12.2013 ועל החלטותיו של בית המשפט המחוזי.

בחירתה של העוררת שלא לזמן את מר אליאס בנאי לדיון בפני ועדת הערר הינה בחירה לגיטימית והיא נבעה מעמדתה לפיה המחזיקה בנכס לטענתה הינה קולות משמיים ולא מר אליאס בנאי.

נותר לוועדת הערר להכריע, כמצוות בית המשפט המחוזי בפסק דינו מיום 4.2.2014 מי המחזיק בקומה החמישית בנכס.

על סמך הראיות שהובאו בפני ועדת הערר במסגרת ההליך כולו, לרבות עדותו של מר אליאס בנאי כפי שתועדה בפרוטוקול בית המשפט המחוזי ביום 10.12. התקבלה החלטתנו שלהלן.

כאמור, ענינו של הערר נוגע להחלטתו של מנהל הארנונה, לאחר שבמשך תקופה ארוכה לא שולמה ארנונה בגין הנכס בקומה 5, להסב את החיוב בגין ארנונה ביחס לנכס זה (החל מתאריך 1.12.2009) משמו של המחזיק אשר דווח כמחזיק (קולות משמיים), לבעל הזיקה הקרובה.

בהתאם לכך החליט מנהל הארנונה להעביר את חיובי הארנונה על שמה של העוררת.

הדיון בעררים לשנת המס 2011 ולשנת המס 2012 אוחד בהחלטתנו מיום 29.11.2012 כך שהחלטתנו תחול על שנות המס 2011-2012.

העוררת טוענת כאמור כי היא אינה המחזיקה בנכס וכי המחזיקה בנכס הייתה ועודנה חברת קולות משמיים.

בהחלטתנו מיום 10.4.2013 התייחסנו לעדותה של עדת העוררת אשר הותירה רושם לפיו מנהלי הנכס אינם מצויים בפרטים ביחס למושכר, אינם מבקרים בו בתכיפות סבירה ולא נקטו בפעולות לגביית חוב שכר הדירה מהשוכרים.

בדיון שנערך בבית המשפט המחוזי ביום 10.12.2013 התרשם בית המשפט המחוזי כי על פי עדותו של מר אליאס יש לנכס מחזיק שאינו העותרת ולא נמסרה הודעת חדילה.

כאמור לעיל, מר אליאס לא העיד בפנינו.

מי שכן העיד מטעמה של העוררת היה העד אשר פישמן אשר עדותו נשמעה ביום 30.6.2014.

עד העוררת נחקר ביחס לטענת העוררת לפיה קולות משמיים הינה המחזיקה בנכס וחשיב כי לא היה מעורב בענייני ניהול הנכס כאשר נחתם הסכם השכירות עם קולות משמיים. גם כאשר

המשיב החליט להעביר את רישום החזקה בנכס על שם העוררת משמה של קולות משמיים לא היה העד מעורב בענייני ניהול הנכס.

העד נשאל על ביקור שערך בנכס ביום 29.5.2013 ואותו הוא מתאר בסעיף 5 לתצהירו .

העד טוען בתצהירו כי מר בנאי אשר פתח להם את דלת הנכס בעת הביקור הבהיר כי קולות משמיים עושה שימוש בנכס משנת 2006 והוא אף מתגורר במקום.

בחקירתו אמר העד :

"דפקתי בדלת פתח לנו מר בנאי , הוא אמר שהוא נציג של קולות משמיים הוא נמצא שם מאז תקופת השכירות וכדגע הם לא משלמים שכירות כמה שנים אחרי שריפה שהייתה שם. לא הבנתי האם הם הגיעו להסכמה בנושא, לא הצגתי עצמי כבעלים של הנכס"

"לשאלתי האם חברת קולות משמיים משלמת שכירות, מר בנאי אמר לי שלא"

"אחרי הביקור אמרנו שנעבוד על מצב של פינוי ושבמקביל הגיע פס"ד של תשלום של ארנונה ואמרנו קודם נטפל בתשלום ואחר כך בפינוי. עד היום לא הוגשה תביעת פינוי. לפני מאי 2013 לא יודע מה נעשה"

"הסכם השכירות על אף שהוא עד שנת 2008 הוא מתחדש אוטומטית כל שנה."

"בהתייחס לסעיף 5.2 שצורף לתצהיר שלי. אינני יודע להסביר איך החוזה מתחדש כל שנה כשסעיף 5.2 אומר אחרת"

שבנו ועיינו בפרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי מיום 10.12.2013 בכדי להסתייע בו בבירור שאלת ההחזקה בנכס .

כאשר נשאל מר אליאס האם עוזי מזרחי משלם דמי שכירות ענה בע"מ 4 לפרוטוקול :

"...לא שילמנו. אני גר שם. היו כמה פעמים שבאו אלינו דתיים ושאלו אם אנו שומרים על המקום, שואלים אתה גר פה, אומר כן, אתה מחזיק את המקום, כן. עד היום אנו שם."

כאשר נשאל מה עושה שם מר מזרחי השיב שגם מר מזרחי גר במקום.

כאשר נשאל עד מתי החזיקה קולות משמיים בנכס השיב :

"אין אף דייר אחד"

כאשר נשאל אם הוא שייך לחברת קולות משמיים השיב :

"הוא הבעלים. הכל היה כמעט על שמי.... החברה קיימת אבל לא פעילה. הסתבכתי , הוא אמר תגור פה בינתיים. אני גר שם."

האם על סמך עדותו של מר אליאס כפי שנשמעה בבית המשפט המחוזי כאמור לעיל ניתן להגיע למסקנה המתבקשת על ידי העוררת לפיה המחזיקה בנכס הינה קולות משמיים ?

התשובה שלילית !

מעדותו של מר אליאס עולה בבירור כי קולות משמיים אינה מחזיקה בנכס. היא אינה פעילה, והשימוש שנעשה בנכס כיום הינו שימוש למגורים .

העובדה שמי שמתגורר ומחזיק בנכס היה גם ערב להתחייבויותיה של חברה שבעבר שכרה את הנכס אינה מעידה על החזקתה של החברה בנכס.

גם עדותו של עד העוררת אשר פישמן אינה תומכת בעמדת העוררת אלא מאששת את הרושם המצטייר מכלל הראיות, לפיו מדובר בנכס שהושכר בעבר לקולות משמיים אשר אינה פעילה עוד, אינה משלמת לבעלים שכר דירה, חוזה השכירות עימה הסתיים והבעלים, מטעמים השמורים עימם אינם נוקטים בפעולה להחזרת החזקה בפועל לידיהם.

אין בהתרשמותנו בכדי לסתור את התרשמותו של בית המשפט המחוזי מעדותו של מר אליאס לפיה אכן קיים מחזיק אחר בפועל בנכס זה אלא שהעוררת עמדה בפנינו על עמדתה לפיה קולות משמיים היא המחזיקה בנכס ולפיכך אף ויתרה על זימונו של מר אליאס כצד שלישי.

העוררת אינה טוענת כי מר אליאס הוא המחזיק בנכס.

מאחר והעובדות הן כמתואר לעיל, הרי שהמסקנה המתבקשת הינה כי השוכרת קולות משמיים אכן חדלה מלהחזיק בנכס. בנסיבות אלה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינו הבעלים.

אם הבעלים היה סבור כי מר אליאס הוא המחזיק בנכס היה עליו ליתן הודעה מתאימה למנהל הארנונה, אלא ששמענו כאמור כי הוא לא סבור שמר אליאס הוא מחזיק לצרכי ארנונה.

ב"כ העוררת מפנה בסיכומיו לביקורת שנערכה בנכס על ידי מר דוד קבודי ביום 17.1.2011, הוא מבקש למצוא בדוח ממצאי הביקורת זו תימוכין לעמדת העוררת לפיה השוכרת קולות משמיים לא חדלה מהחזקתה בנכס ונתפס בציטוט משיחה טלפונית בה נאמר לפקח כי **לא בוצעו חילופי מחזיקים**.

אין חולק כי השוכרת לא הודיעה על חדילת חזקה וכי לא בוצעו חילופי מחזיקים יזומים על ידי השוכרת או העוררת, אלא שמהציטוט הנ"ל מדו"ח הביקורת לא יכולה העוררת לבסס את טענתה כי השוכרת עדיין מחזיקה בנכס.

כאמור בהחלטתנו מיום 10.4.2013 המשיב הפנה לשתי ביקורות שנערכו בנכס ואשר הוכיחו כי הנכס ריק ואינו מוחזק עוד על ידי החברה השוכרת שהחזיקה בעבר בנכס. כפועל יוצא מכך הוסב החיוב ביום 1.12.2009 ע"ש העוררת.

כאמור, המשיב בחן את מצב הנכס לאחר שלא שולמה ארנונה בגינו תקופה ארוכה ובעקבות ממצאי בדיקתו.

אמרנו בהחלטתנו הקודמת כי מתוך הסמכות, אולי אף החובה, המוטלות עליו על פי דין, הסב המשיב את חיובי הנכס על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, במקרה זה הבעלים.

לאור המסכת העובדתית שנפרסה בפני ועדת הערר במהלך הדיונים הרי שלא ניתן להגיע למסקנה כי על פי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות ניתן לפטור את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, במקרה זה הבעלים, מחובתו לשאת בתשלומי הארנונה בגין הנכס במידה והשוכר המחזיק אינו מחזיק עוד בנכס.

הוכח כי העוררת יודעת שהמחזיק ו/או השוכר ו/או מי שתפס חזקה בנכס במקום השוכרת אינו משלם שכר דירה ובוודאי אינו נושא בחיובי הארנונה בגין הנכס. בנסיבות אלה לא מצאנו כי העוררת יכולה להסתתר מאחורי הוראות סעיף 326 לפקודה ולהיתפס בכך שהשוכרת, שאין חולק כי כבר אינה מחזיקה בנכס, לא מסרה למשיב הודעת חדילת חזקה. אין בכך בכדי להרחיק מהעוררת את האחריות לשאת בחיובי הארנונה.

בהחלטתנו הקודמת הפננו להתייחסות בתי המשפט לסוגייה זו במספר מקרים ראה: בר"ם 867/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ**, ע"א 8417/09 **עיריית ירושלים נ' ששון לוי**, עע"ם 1244/07 **עיריית ירושלים נ' שמי בר מקרקעין 1993 בע"מ**. בכל המקרים קבעו בתי המשפט כי תכלית סעיפים 325-326 היא להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה – כך שאין היא צריכה לעמוד בעצמה על מצב הבעלות או החזקה בכל נכס בכל עת ועת. בתי המשפט

שבו והדגישו כי אין בסעיפים אלה בכדי לפטור את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מאחריות לחיוב.

המסכת העובדתית שנפרסה בפנינו במהלך הדיונים מלמדת כי העוררת יודעת כי השוכרת מטעמה אינה מחזיקה עוד בפועל בנכס וכי השימוש בנכס כיום הינו שימוש השונה מהשימוש שהוסכם עליו בהסכם השכירות ואף נעשה בפועל על ידי מחזיק אחר. העוררת מודה למעשה כי השוכרת אינה מחזיקה עוד בנכס ואף מפנה לפרוטוקול בית המשפט בעניין זה אך לצרכי ארנונה מבקשת מועדת הערר שתקבל את עמדתה לפיה חברת קולות משמיים עדיין מחזיקה בנכס.

עדי העוררת כמו גם עדי המשיב בתצהיריהם ובעדותם בפנינו ביססו את הרושם הזה.

מהעדויות שנשמעו בפנינו עולה כי למנהל הארנונה נודע, לאחר שבדק את נסיבות האחזקה בנכס (שכן לא שולמה ארנונה בגין הנכס מזה תקופה ארוכה) כי השוכרת קולות משמיים אינה מחזיקה עוד בנכס. ידיעתו זו של מנהל הארנונה נמצאה כאמור כנכונה וזאת בהתאם לסקירה העובדתית שפרטנו בהחלטתנו לעיל.

ב"כ המשיב מפנים בסיכומיהם להחלטת בית המשפט העליון בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיחותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיחות המחזיק בנכס.

כבוד השופט מלצר מתייחס בפסק דינו לפסק הדין בעניין דור אנרגיה הנזכר לעיל וקובע בין השאר :

**"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:**

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

הנה כי כן, מהעדויות שהובאו בפנינו אין חולק כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינו העוררת וזהו המידע שהיה בידי מנהל הארנונה ביחס למיחות המחזיק בנכס וביחס לחדילת תזקתה בפועל של השוכרת בנכס.

סעיפים 325-326 לפקודת העיריות אינם מחליפים את סמכותה וחובתה של הרשות לחייב בארנונה את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. לו היה מתעלם מנהל הארנונה מהעובדות המתוארות לעיל ביחס לחדילת החזקה של השוכרת קולות משמיים בנכס ולו היה נמנע מלחייב בארנונה את בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס היה פועל בניגוד לחובתו כלפי הציבור.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לנכס בקומה החמישית אשר היה מוחזק בעבר על ידי קולות משמיים בע"מ.

העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,500 ש"ח .

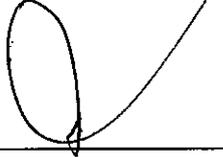
ניתן בהעדר הצדדים היום 23/10/11

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.

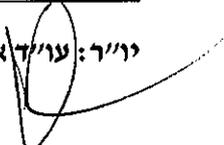
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין  
בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140007864

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: מרכז לאומנויות הבמה - הכיכר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

ענינו של ערר זה הינו נכס אותו שכרה העוררת ברחוב כיכר קדומים 14 ביפו.

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותה מארנונה ולדחות טענתה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

לטענת העוררת היא שכרה את הנכס בחודש מאי 2012 למטרת הפעלת גלריה אומנותית ללא מטרות רווח אך מאז השכרת הנכס ועד למועד הגשת הערר לא עשתה שימוש בנכס בשל מצבו ומאחר והוא נמצא בהליכי שיפוץ.

המשיב טען כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות ועל כן אינו ראוי לפטור. עוד טען המשיב כי בכל מקרה פטור על פי סעיף 330 ניתן לתת לנישום מיום פנייתו ולא רטרואקטיבית. המשיב הפנה לכך כי גם אם יינתן פטור לעוררת הרי שפטור כזה לא יכול להיות בר תוקף קודם ליום 30.10.2012.

בכתב הערר טוענת העוררת כטענה חילופית לחיוב הנכס על פי ייעוד גלריה בתעריף הנמוך האפשרי, ובהתאם לייעודו המקורי של הנכס. המשיב דחה טענה זו של העוררת בטענה כי על פי המידע התכנוני שהתקבל ממנהל ההנדסה הייעוד החל על הנכס הינו עסקים

בעת הדיון המקדמי ביום 22.4.2013 העלה העורר בעצמו מספר סוגיות ואף התייחס לטענות המשיב.

הוא טען כי בגין אותו הנכס התנהל דין ודברים בין משכירת הנכס לבין המשיב לרבות בעניין מצב הנכס ואף נתקבלה החלטה קודמת של ועדת הערר בעניין מצב הנכס אשר לטענת העוררת לא השתנה בין לבין.

העורר הסביר כי הנכס הושכר לעוררת, תוך שהוסכם על תקופת גרייס בת שנה, בה יתאפשר לעוררת לבצע עבודות שיפוץ.

עוד טען העורר כי הודעות הארנונה נשלחו לחברה לפיתוח יפו העתיקה ורק במהלך חודש אוקטובר 2012 הופנו על ידי החברה לעוררת, אשר פעלה מיידית להגשת השגה. העורר ציין כי כבר בחודש מאי ביקר פקח מטעם המשיב בנכס וראה את מצבו.

בהחלטתנו מאותו היום קבענו כך :

**"בתיק 140006532 כבר נדרשה וועדת הערר להתייחס לטענות בדבר מצב הנכס ובתיק זה שהסתיים בדרך של פשרה הוגשו ביקורות שנערכו באותו הנכס ושלא כמו ב"כ המשיב לדעתנו ביקורות אלה רלוונטיות לבירור המחלוקת שבענייננו."**

הורינו לב"כ המשיב להציג את הביקורות הנ"ל במסגרת הבאת הראיות בתיק זה.

בהסכמת הצדדים נקבע כי ההכרעה בתיק זה תחול גם על שנת המס 2013 ואף הוסכם כי המשיב יערוך ביקורת נוספת בנכס.

המשיב הגיש העתקי הביקורות שבוצעו בנכס . הביקורות שצירף נערכו בתאריכים : 5.1.12 , 28.4.2013 , 1.1.2013 , 30.10.12 .

ביום 15.6.2014 ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים לפיה ההחלטה בערר זה תחול גם על שנת המס 2014 עד ליום 1.6.2014 , הוא המועד בו פינתה העוררת את הנכס על פי צו של לשכת ההוצל"פ.

לפיכך תחול החלטתנו על שנות המס 2012 ( כפוף למחלוקת בין הצדדים ביחס למועד בו זכאית העוררת לפטור , אם בכלל) ועד ליום 1.6.2014 .

מסיכומי הצדדים הסקנו כי אין עוד מקום לדון בטענה המקדמית של המשיב ביחס לאיחור במועד הגשת הערר כמו גם בטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג גלריה .

נותר לפיכך להכריע בטענת העוררת לפיה זכאית היא לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

עיקר טענת המשיב מתמקדת בכך שעל פי הביקורת מיום 28.4.2013 ועל פי עדות עד העוררת נעשה שימוש בנכס ולפיכך מאחר וניתן לעשות בנכס שימוש דין הערר להידחות .

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 14.5.2014 נשמעו הראיות בפנינו .

העוררת הגישה שלושה תצהירי עדות ראשית : של העד אנדרי סקוברב, של אשתו אולגה סקוברב ושל פרנק פבלו חשמלאי ואיש תחזוקה. עדי העוררת נחקרו על תצהיריהם במהלך הדיון ביום 14.5.2014 .

להלן עיקר הממצאים העובדתיים העולים מעדויות עדי העוררת :

העדים אנדרי ואולגה פירטו בהרחבה את נסיבות השכרת הנכס ואף צירפו לתצהיריהם את הסכם השכירות ממנו עולה כי בשנת השכירות הראשונה הוסכם כי דמי השכירות יעמדו על סך 1 ₪ , היא תקופת התאמת הנכס מבחינת מצבו הפיזי לשימוש נשוא הסכם השכירות.

עוד למדנו מתצהירה של הגבי אולגה (נספח א'), אשר לא נסתר , כי ביום 3.5.2012 פנתה באימייל לב"כ המשכירה ושאלה אותו :

**"רונן שלום , היום התקשרו מעיריית תל אביב , הם רוצים לבא ביום שני לבדוק את הנכס , יש משהו שאני צריכה לדעת ?"**

ב"כ המשכירה עוה"ד רוני כהן השיב באותו היום כדלקמן לגבי אולגה :

**"בהחלט , בדיקת הנכס היא תולדה של ההודעה ששלחתי להם לגבי ההסכם שלנו ובקשתכם להחיל פטור מארנונה עד לגמר השיפוץ . הם מבקשים לדעת שאכן קיבלתם מפתח ( וקיבלתם) ומה מצבו הפיזי של הנכס כיום. צריך לאשר להם שקיבלתם מפתח וכי מצב הנכס להיום – לא ראוי לשימוש"**

ביום 10.5.12 הודיעה הגבי' אולגה לעוה"ד כהן לאחר שהלה ביקש כי תדווח לו על תוצאות הביקור  
:"**הוא אמר שיעשה דוח**".

המשיב לא צירף לתצהירו את דוח ממצאי ביקורת זו. אולם במהלך דיון ההוכחות התרנו את  
הגשת הביקורת מיום 7.5.12. דוח ממצאי הביקורת הוגש וסומן מ/4.

בדוח נקבע: **"נמצא כי הנכס ריק ועדין לא בשימוש ולדברי אנדרי הנכס לפני שיפוץ"**

ביום 9.5.2012 אישר המשיב את שינוי המחזיקים בנכס החל מיום 1.5.2012, ראה מ/3.

סברנו ( בניגוד לעמדת ב"כ המשיב) כי הביקורות שנעשו על ידי המשיב בנכס לפני העברת החזקה  
לעוררת רלבנטיות לצורך הסקת מסקנות באשר למצבו הפיזי של הנכס וקיבלנו לכך חיזוק בדוח  
ממצאי הביקורת מ/4 שכן הביקורת שנערכה בנכס קודם לביקורת זו ביום 5.1.12 ולאחר מועד זה  
ביום 30.10.2012 נערכה על ידי אותו פקח.

בביקורת בחודש ינואר 2012 הוא קובע: **"היחידה לא פעילה, קירות היחידה בחלקה שבורים,  
חלונות היחידה שבורים, אין חשמל והנכס לא פעיל"**.

בביקורת מיום 30.10.12 הוא קובע:

**"במקום נכס פתוח ונמצא כי היחידה ריקה ללא חלונות, קירות היחידה ללא טיח ובחלקן  
מתפוררות. אין חשמל, בנכס יש פסולת בניין."**

התמונות שצורפו לשני דוחות הביקורת הנ"ל מדברות בעד עצמן ומעידות כי מדובר בנכס שאין בו  
שימוש והוא עומד בפני שיפוץ.

עד העוררת העיד כי לאור הנחיות החברה לפיתוח יפו עתיקה פנה עם תוכנית השיפוץ לרשות  
העתיקות וביום 23.9.2012 נתקבלה תגובת רשות העתיקות שצורפה כנספח ג' לתצהירו.

עיון במכתב של רשות העתיקות מיום 23.9.2012 מלמד על מצב הנכס מפי גוף אובייקטיבי,  
המכתב מסכם את דוח הסיור בנכס בו מתואר מצב הנכס הכולל בין השאר תיאורים על בלייה  
מתקדמת, מצב מעורער מאד, רטיבויות, הצטברות מלחים, חוסר במליטה וחוסר בחלקי אבנים,  
חללים פנימיים מסוכנים והרוסים הדורשים התייחסות מהנדס, פתחי מבנה פרוצים ועוד...

הסיור בנכס התרחש במהלך חודש ספטמבר 2012.

הנה כי כן מהעדויות בפנינו עולה תמונה ברורה על מצבו של הנכס והראיות מלמדות כי הנכס  
הרוס לחלוטין במצב של חידלון, גם על פי ממצאי הביקורות של המשיב.

אלא שביום 28.4.2013 נערכה ביקורת בנכס בה נמצאו חומרי בנייה וכלי עבודה אך גם כסאות  
במה, תאורה ופסנתר. בביקורת נכתב מפי אולגה כי מדובר במופע חד פעמי.

עוד נכתב בביקורת זו: **"בכל הנכס יש חומרי בניין ועצים ואין ריצוף"**.

גם לביקורת זו צורפו תמונות מהן ניתן להתרשם כי חלה הרעה במצב הנכס, אלא שבתמונות יש  
גם תיעוד של כיסאות עמודי תאורה ופסנתר.

עד העוררת הודה בחקירתו כי בסוף שנת 2013 תחילת שנת 2014 **"רצינו להכניס קצת תנועה  
למקום בד בבד עם המשך הטיפול בו אבל לא עשינו שימוש סדיר כלשהו. היו פעולות נסיון  
בודדות..."**

העד אף הודה כי במקום נתלו תמונות במסגרת תערוכות שבוצעו במקום: **"כמה תמונות בודדות  
שתלינו, על כל דף שמתייחס לפעילות שעשינו מופיע תאריך. התערוכה המתוארת בקול קורא  
בוצעה במהלך יום אחד בחודש יוני 2013"**.

לסיכום הממצאים העובדתיים העולים מעדויות עדי העוררת, הנספחים לתצהירי עדי העוררת, דוחות ממצאי הביקורת ופרטיכל הדיון עולה התמונה הבאה:

לעוררת נמסר נכס הרוס ואשר אינו ראוי לשימוש.

העוררת נתקלה בדרישות שיפוץ מחמירות אשר הפתיעו אותה מבחינת תכנון זמן ומבחינה העלויות הנדרשות וזאת לאחר שרשות העתיקות ביצעה סיור בנכס והתרשמה ממצבו.

לקראת סוף שנת 2013 החלה העוררת לנסות ולעשות שימוש בנכס למטרות מופעים חד פעמיים או תערוכות בד בבד עם נסיונה להתמודד עם השיפוץ הנדרש בנכס.

באותה התקופה אף התנהלו הליכים משפטיים בין העוררת למשכירת הנכס שכן העוררת לא עמדה בתשלומי השכירות, סכסוך זה הסתיים בהסכם פשרה וככל הנראה בהליכי הוצ"פ שהסתיימו בפניו העוררת מהנכס ביום 1.6.2014.

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

הראיות שנשמעו ותמונות שהוצגו בפני ועדת הערר בעניין זה הותירו כאמור רושם ברור באשר למצבו הפיזי של הנכס: מדובר בנכס פרוץ, בחלקים ממנו מצבו מסוכן, ללא חיבור לחשמל או לביוב, ללא טיח וללא ריצוף ובחלקים ניכרים מהתקופה נשוא הערר לא נעשה בו שימוש.

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

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, בתקופות בו לא נעשה בו שימוש כאמור "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו מתיישבת עם השכל הישר כמו גם 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 מדובר בנכס שמגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

יחד עם זאת אחד התנאים הקבועים בחוק ואשר הוכרו גם בפסיקה כאמור מחייב כי בנכס לא ייעשה שימוש.

עד העוררת הודה, והמשיב הצליח להוכיח כי לפחות מחודש יוני 2013 ועד לתחילת שנת 2014 נעשה שימוש כלשהו בנכס.

אמנם עולה מהעדויות שנשמעו בפנינו כי מדובר היה בשימוש אקראי, כמעט חד פעמי שנועד להקטין את נזקיה של העוררת אך שימוש הוא שימוש ואל לנו להתעלם מכך.

לאור האמור לעיל הננו מקבלים חלקית את הערר וקובעים כי בתקופות הבאות תהיה העוררת פטורה מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות: בתקופה שבין 1.5.2012 ועד 1.6.2013. ובתקופה שבין 1.2.2014 ועד 1.6.2014.

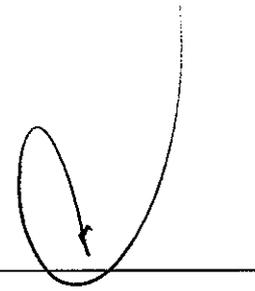
להסרת ספק הפטור אינו חל על התקופה המתחילה ביום 2.6.2013 ומסתיימת ביום 31.1.2014 וטענת העוררת כי יש לסווג הנכס בתקופה זו בסיווג גלריה נדחית שכן העוררת לא הוכיחה טענה זו.

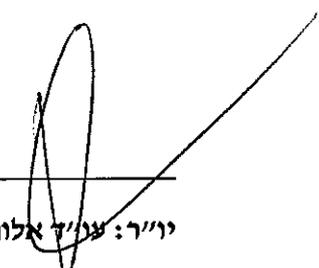
ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2014.

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

  
חבר: ע"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: יעקובוביץ יורם

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ענינו של ערר זה נכס המותזק על ידי העורר ברחוב סמולנסקין 7 תל אביב בשטח של 75 מ"ר.

העורר טוען כי יש לסווג את הנכס מיום 1.1.13 ועד ליום 31.5.13 לסיווג למגורים.

המשיב ביקש בכתב התשובה לסלק הערר על הסף בטענה כי הערר הוגש באיחור שכן תשובת מנהל הארנונה לפניית העוררת נשלחה ביום 23.10.2014 ואילו הערר הוגש ביום 10.4.2014, באיחור ניכר לעומת המועד הקבוע בחוק.

לגופו של עניין טען המשיב כי יש לדחות בקשת העורר שכן מביקורת שנערכה בנכס עולה כי "ב מקום מועברים שיעורי פילאטיס פרטיים כולל ציוד תואם כגון כדורים, משקולות, מזרנים, מראות גוף...."

המשיב מבקש גם לדחות את טענת העורר לפיה יש לשנות החזקה בנכס רטרואקטיבית לתקופה בה החזיק בו שוכר לא המחזיק ולא הבעלים הגישו דיווח מתאים למשיב. ולא ניתן להחיל שינוי שכזה רטרואקטיבית.

ביום 11.8.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו התייחס העורר לטענות המשיב:

*יאני מציג הסכם שכירות ביני לבין קדיספין אמיר אברהם לשימוש הנכס לפילטיס לתקופה של 7 חודשים מיום 1.6.13, השוכר עזב את הנכס ביום 1.8.13.....הנכס היה ריק מיום 1.8.13 ועד 31.12.13 ומתחילת השנה ועד ליום 1.6.13 הוא שימש למגורים על ידי שוכר משנה."*

בהחלטתנו מאותו היום הורינו לעורר להגיש את הסכם השכירות למטרות מגורים ביחס לתקופה מיום 1.1.13 ועד ליום 31.5.13.

ביום 28.8.2014 הגיש העורר הודעה לוועדה לפיה אינו מוצא את הסכם השכירות למטרות מגורים והפנה את הוועדה להסכם שנחתם בינו לבין מפעיל הפילטיס אשר לטענתו ביחס לשימוש למגורים נחתם באותו הנוסח למעט השימוש למטרה מסחרית.

ביחס לטענה של הגשת הערר באיחור הכחיש העורר את מועד קבלת כתב תשובה מנהל הארנונה.

מאחר והעורר אינו מיוצג לא נכריע בבקשת המשיב לדחות על הסף את הערר על אף שעל פניו נראה כי העורר איחר בהגשת הערר.

דין הערר להידחות לגופו של עניין שכן העורר לא הניח ולו קצה קציה של ראייה לטענתו לפיה הנכס היה מושכר למטרות מגורים בתקופה נשוא הערר. חזקה על העורר, על אף שאינו מיוצג כי יכול היה להציג לפני הוועדה ראיות נוספות ביחס לשימוש על ידי מחזיק שלישי בין בדרך של הסכם שכירות ובין על ידי הצגת ראיות נוספות.

לאור האמור לעיל הערר נדחה.

משלא התבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2014.

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.

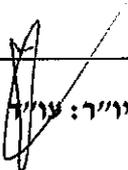
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140010130

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: אלברקום בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי ה"ההשגה" נשוא הערר אינה השגה כלל וכלל מהטעם שהוגשה באיחור ולפיכך הפכה שומת שנת 2013 שנשלחה לעוררת לחלוטה. לטענת המשיב מאחר והעוררת לא הגישה השגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת השגה ומאחר ופנייתה לראשונה למנהל הארנונה נעשתה ביום 7.7.2013 דין הערר להידחות על הסף.

עוד טוען המשיב כי דין הערר להידחות על הסף גם בשל טענתו החלופית לפיה הערר הוגש באיחור שכן תשובת מנהל הארנונה לפניית העוררת נשלחה ביום 14.8.2013 ואילו הערר הוגש ביום 17.2.2014, באיחור ניכר לעומת המועד הקבוע בחוק.

המשיב מוסיף ומעלה טענת "מעשה בית דין" שכן לטענתו חיוב העוררת מושתת על החלטת ועדת ערר בערר 140001026 בעניין אותו הנכס, החלטה שלא הוגש עליה ערר.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר ובסיכומים שהוגשו בעניין הטענות המקדמיות.

בעת הדיון המקדמי ביום 28.5.2014 השיב ב"כ העוררת לטענה בדבר האיחור בהגשת ההשגה כדלקמן:

*"לעניין האיחור בהשגה לשנת 2013, התחלנו להיות בקשר עם העירייה ממאי 2013, הגשנו את ההשגה ביום 7.7.2013 בעקבות תשובה שנתקבלה אצלנו ביום 23.6.2013 על פנייה שלנו מיום 19.6.2013 .....*

*הטענה המשפטית שלנו המבססת את טענותינו וזכותנו להגיש השגה מקורה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות הקובע זכות להגיש השגה בתוך 90 יום בגין כל חיוב ולא דווקא חיוב שנתו."*

ביחס לטענה בדבר האיחור בהגשת הערר הגיש ב"כ העוררת במהלך הדיון המקדמי אישור המעיד כי הערר נשלח ביום 4.9.2013 וכי יו"ר ועדת הערר הגבי שלומית ארליך נעתרה לבקשה להארכת מועד להגשת הערר.

ביחס לטענה בדבר מעשה בית דין טען ב"כ העוררת לשינוי במצב העובדתי בשטח הנכס.

בהחלטתנו מיום 28.5.2014 הורינו לצדדים לסכם טענותיהם המקדמיות בכתב.

בסיכומיה, העוררת שבה על הטענה כי החיוב הינו דו חודשי ומתחדש ואין לראות בחיוב במקרה דנן חיוב חד שנתי, גם בשל אופי החזקתה בנכס אשר לטענתה הינה החזקה חודשית מתחדשת מדי חודש בחודשו.

עוד מעלה העוררת טענה חדשה לפיה בעת שהגישה את השגתה ביום 7.7.2013 הודיעה למעשה על חדילת חזקה בנכס ותשובת מנהל הארנונה מהווה למעשה דחיית הודעתה בדבר חדילת חזקה (ראה סעיף 7 לסיכומי העוררת).

הנה כי כן, אין למעשה מחלוקת עובדתית בין הצדדים באשר למועדים בהם הוגשה ה"השגה" ו/או ה"ערר".

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

כבר בראשית הדברים נציין כי לא מצאנו בטיעוני העוררת עובדות או אסמכתאות שישנו את שנפסק בנושאים דומים בעבר, גם לא טענתה החדשה לפיה השגתה היוותה למעשה הודעה על חדילת חזקה.

העוררת לא פירטה, לא בכתב הערר כמו גם לא בדיון, נימוקים המסבירים את האיחור בפנייה למשיב בעניין שומת שנת 2013.

הטענה כאילו אחת לחודשיים קמה לו לעורר הזכות להגיש השגה נדונה בעבר על ידי ועדות הערר ונדחתה. (ראה ערר מס 2207-11-073 בעניין זבנר מאיר) וממילא אין לה אזכור בחוק ואין כל הגיון בבסיס טענה זו.

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

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

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

בנסיבות ערר זה יש דווקא לשוב ולהדגיש את החשיבות בשמירת המועדים הקבועים בחוק במיוחד לאור העובדה שענינו של נכס זה נדון כבר בפני מנהל הארנונה ובפני ועדת הערר וחזקה על העוררת שידועה לה הפרוצדורה הנכונה לבירור טענותיה בפני מנהל הארנונה.

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

יצוין, כי די לעיין בכתב הערר ובסיכומי העוררת בכדי ללמוד על כך שהעוררת בעצמה משנה מטעוניה וטוענת לראשונה בסיכומים כי ההשגה עניינה חדלת חזקה. בשים לב לכך נראה גם כי סיכויי הערר לגופו הינם קלושים.

אשר על כן אנו דוחים את הערר על הסף.

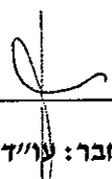
לאור החלטתנו זו לא נדרשנו לסוגיית "מעשה בית הדין" אותה מבקש המשיב לייחס להחלטת ועדת הערר בערר מספר 140001026.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.10.2014.

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 ההחלטה.

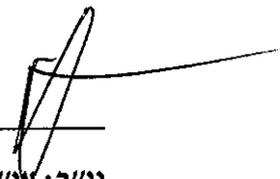
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי