



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

תאריך : כו באלול תשעט
26.09.2019
מספר ערר : 140020137 / 10:54
מספר ועדה : 11963

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

אשכנזי ראובן ה [REDACTED] חיוטין מיכאל [REDACTED]
[REDACTED]
חשבון לקוח: 11049786
מספר חוזה: 947535
כתובת הנכס: בן יהודה 100

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: אשכנזי ראובן, חיוטין מיכאל – אין נוכחות
רינה צ'רנו

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חברי הוועדה ר"ח ז'יטניצקי שמעון חיים.
הצדדים: אנו מסכימים.

הצדדים: הגענו להסכמה מטעמי יעילות ובהמלצת הוועדה לפיה יינתן פטור לנכס בתאריכים
5/5/19 ועד 15/5/19 כולל.
ככל שהדבר אפשרי נבקש שהסכום יקוזז מחשבון אחר ברחוב בן צבי בו מחויבת
העוררת.

תאריך : כו באלול תשעט
26.09.2019
מספר ערר : 140020137 / 10:54
מספר ועדה: 11963

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: אשכנזי ראובן, חיוטין מיכאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

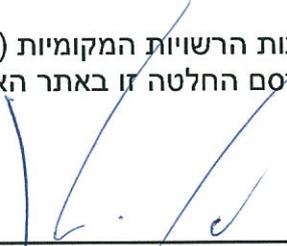
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.09.2019.

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


חבר: עו"ד פלדמן אהוד


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה באלול תשעט
25.09.2019
מספר ערר : 140020200 / 11:52
מספר ועדה: 11962

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר**

העורר/ת:
רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

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

העורר/ת: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : שגית אביטל אסף

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

פרוטוקול

הבהרה על אף כותרת התיק, הצדדים מסכימים כי העוררת בתיק זה היא רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ ח.פ. 515854081. ומתייחס לנכס המצוי ברחוב אלנבי 115 ת"א.

ב"כ הצדדים: הצדדים הסכימו כי הנכסים המפורטים להלן 2000110139, 2000110189, 2000110039, 2000110084, 2000110129, 2000110099, 2000442312, 2000110124, 2000110119, 2000110134, 2000110109. ביחס לנכסים אלה הוסכם כי לכולם יזכו בפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 10/10/18. הפטור יחול עד ליום 31/12/19. נבגין התקופה שמתחילת החזקת העוררת בנכסים (1/9/18) ועד 9/10/18 יסווגו כמלון בדרגת 3 כוכבים. שני הנכסים שלהלן 2000110203, 2000110054 יסווגו כמלון 3 כוכבים מתחילת החזקת העוררת בהם. העוררת שומרת על זכותה לשוב ולפנות לקבלת הפטור בהתאם לשינוי עובדתי.

ב"כ העוררת: העוררת מבקשת פריסה ל-4 תשלומים. העירייה תבחן את הבקשה.

תאריך : כה באלול תשעט
25.09.2019

מספר ערר : 140020200 / 11:52
מספר ועדה: 11962

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

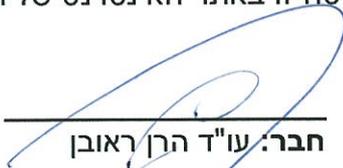
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כמפורט בפרוטוקול הדין.

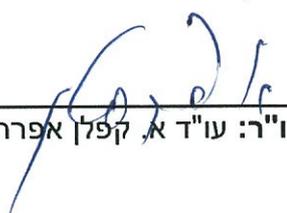
באשר לבקשת העוררת לפריסת תשלומי החיוב בארנונה, נושא זה אינו בסמכות ועדה זו והעוררת רשאית כמובן לפנות לאגף הגביה בעניין זה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.09.2019.

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


חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח


חבר: עו"ד הרן ראובן


יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כג באלול תשעט
23.09.2019
מספר ערר : 140020338 / 12:47
מספר ועדה : 11958

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

רובין סרור יהודית
חשבון לקוח: 11041278
מספר חוזה: 938513
כתובת הנכס: הרצפלד אברהם 22

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: רובין סרור יהודית

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

פרוטוקול

מכיוון והעוררת לא מיוצגת ניהלנו שיח מחוץ לפרוטוקול המתאר את המצב המשפטי.

העוררת: בנסיבות העניין אבקש למשוך את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

תאריך : כג באלול תשעט
23.09.2019
מספר ערר : 140020338 / 12:47
מספר ועדה: 11958

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רובין סרור יהודית

- נ ג ד -

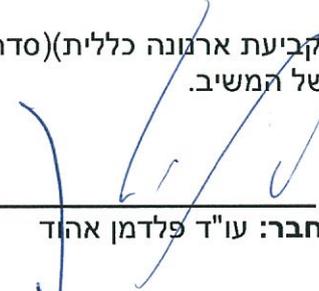
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.09.2019.

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


חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



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

תאריך : כג באלול תשעט
23.09.2019
מספר ערר : 140020154 / 11:13
מספר ועדה : 11958

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת:

~~057995270~~ צרפתי אילה
חשבון לקוח: 10793798
מספר חוזה: 662770
כתובת הנכס: מזא"ה 69

~~057995270~~ צרפתי אילה
חשבון לקוח: 11010700
מספר חוזה: 907574
כתובת הנכס: מזא"ה 69
ע"י ב"כ עו"ד : שרף צחי

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: צרפתי אילה
ב"כ העורר/ת עו"ד : שרף צחי

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר שהוכח למשיב כי לצורך עבודות זכוכית נדרשים שוליות ולפיכך הוכח כי העוררת עובדת לבד בסטודיו (להבדיל ממצב שבו מספר אמנים שונים עובדים ביחד באותו נכס) ולפיכך ניתן לקבל את טענות העוררת לעניין סיווג בנכס שמספרו 2000149480 כך שסיווג כסטודיו אומן. נכס שמספרו 2000149435 ישאר בסיווג תעשייה ומלאכה.

מאחר והנכסים אינם רציפים לא ניתן להעניק סיווג כאמור גם לנכס השני. לעוררת שמורה האפשרות תמיד לחבר את הנכסים וככל שתעשה זאת מוזמנת לקרוא למשיב שיבוא לביקורת.

ב"כ העוררת: אני מסכים לדברי חברתי ואני מודה לה.

תאריך : כג באלול תשעט
23.09.2019

מספר ערר : 140020154 / 11:13
מספר ועדה: 11958

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון
חבר: ז'יטניצקי שמעון חיים
חבר: פלדמן אהוד מרדכי

העורר/ת: צרפתי אילה

- נ ג ד -

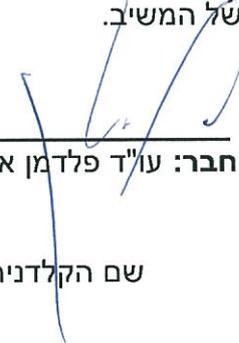
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

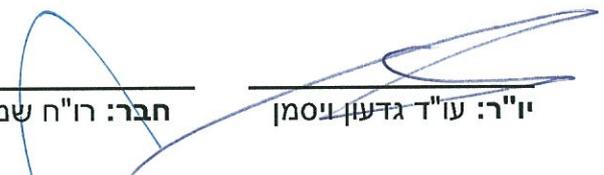
ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים ומודים להם על הנכונות לסיים את התיק בהידברות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.09.2019.

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


חבר: עו"ד פלדמן אהוד


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140019526

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: אופנוסנטר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב הר ציון 104 בתל-אביב יפו, נכס הרשום אצל המשיב כח-ן לקוח 10762509 בשטח של 284 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש לסווג חלק מהנכס בשטח של 234 מ"ר בסיווג "מחסן".

המשיב סבור כי אין לסווג את הנכס בסיווג "מחסן" שכן הנכס מהווה חלק אינטגרלי מעסקה של העוררת.

הדיון בפנינו:

1. המשיב טוען כי הערר הוגש באיחור ומטעם זה בלבד יש לדחות את הערר על הסף.
2. מהמסמכים המצויים בתיק ניתן ללמוד כי המשיב העלה טענה זו גם במסגרת כתב התשובה.
3. העוררת לא התייחסה לטענה זו, לא בשלב הדיון המקדמי וכן לא בשלב הסיכומים.
4. אין ספק כי יש בסמכות הועדה לדחות את הערר בגין טענה זו בלבד.

5. בדיון המקדמי שנערך בפני הועדה ביום 10/4/19 החליטו הצדדים לוותר על דיון הוכחות ולקבוע את התיק לסיכומים.
6. הצדדים הצהירו בפני הועדה כי אין ביניהם מחלוקות עובדתיות.
7. עצם הצהרה זו למעשה מהווה הודאה של העוררת כי הגישה את הערר באיחור שכן אין לה מחלוקות עובדתיות עם המשיב.
8. טוב היה לו העוררת היתה מציינת הסבר לפיו ניתן היה ללמוד את הנסיבות בגינן הוגש הערר באיחור ומשלא עשתה כן הצדק עם המשיב, בגין טענה זו, שכן הערר אכן הוגש באיחור.
9. תשובת המשיב לדחיית ההשגה ניתנה ביום 21/11/18.
10. הערר מטעם העוררת הוגש ביום 10/1/19.
11. על אף האמור ולפנים משורת הדין מצאנו לבחון את טענות הצדדים גם לגופו של עניין.
12. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
13. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3".
14. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:
- א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;
 - ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
 - ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;
 - ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

15. נקבע כי: "ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו... למסקנה זו ניתן להגיע באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (תל-אביב-יפו), 08/09/2011).
16. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך:
'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.
17. בהתאם למסמכים המצויים בפני הועדה העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי עסקינן ב"מחסן" בהתאם לצו הארנונה.
18. לא מדובר בכל שטח הנכס אלא בחלק משטח הנכס שהעוררת מבקשת לסווג כמחסן.
19. העוררת, בדיון המקדמי, ציינה בפנינו כי הפעילות הנוספת בשטח הנכס הינה חלק אינטגרלי משטח הנכס בכללותו. כלומר, אין הפרדה ברורה בין השטחים השונים.
20. עוד, בהתאם לדו"ח הביקורת שבוצע על ידי המשיב בנכס הנכס משמש למכירה של עודפים מקולקציות ישנות וכן מהשטח של המחסן לשיטתם מתבצע שיווק והפצה למפצים ומשווקים.
21. רק בשלב הסיכומים טענה העוררת לראשונה כי המחסן אינו משרת בכל דרך שהיא את חנות העודפים.
22. טענה זו לא נטענה קודם לכן ולכן מדובר בהרחבת חזית אסורה.

23. הוכח לנו כי הנכס מהווה חלק בלתי נפרד מעסקה של העוררת ועל כן החלטת המשיב הינה סבירה בנסיבות העניין.

לאור האמור הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

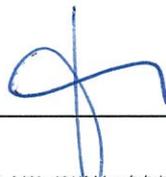
ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד עיילי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עורים: 140019881
140019227

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררות: 1. דניה סיבוס בע"מ

China civil Engineering Constructions rporation .2

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר שבפנינו עניינו חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העוררות ברחוב דרך מנחם בגין 50 א מספר נכס 2000438341 בסיווג "חניון ללא תשלום", נכס ברחוב דרך מנחם בגין 53 א שמספרו 2000437253 בסיווג "תעשייה ומלאכה", נכס ברחוב החשמונאים 125 שמספרו 2000436613 בסיווג "תעשייה ומלאכה" ונכס ברחוב דרך מחם בגין 50 א שמספרו 200436268 בסיווג "תעשייה ומלאכה".

העוררות טוענות כי הנכסים כאמור הינם חלק משטחי מסילת ברזל שבבניה הפטורה מתשלום ארנונה. בנוסף טוענים כי אין לחייב שטחים אלו גם מהטעם שהעיריה לא סיפקה שירותים מוניציפאליים לשטחי הנכסים וכן לעוררות טענות לעניין שטחי הנכסים.

דיון והכרעה:

1. ביום 12.6.2019 התקיים דיון הוכחות בפני הועדה.
2. הצדדים הגישו סיכומים והתיק בשל להכרעה.
3. המחוקק קבע שסמכותה של מועצה להטיל חיוב בארנונה על מחזיקים בנכסים ברחבי המועצה שאובה מסעיפים 7 ו-8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992.
4. כך נקבע כי הנכסים נשוא החיוב יהיו בהתאם להגדרה בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

5. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר נכסים :

"נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".

כן, מגדיר הסעיף "רחוב" כ-

"...וכן מסילת ברזל כמשמעותה בסעיף 2 רישה ופסקאות (1) ו(2) לפקודת מסילות הברזל תשל"ב 1972 וכן מתקנים לצורך מסילת הברזל או בקשר אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה".

6. מסילת ברזל מוגדרת בפקודת מסילות הברזל כ: "מסילת ברזל האמור בפקודה זו, לרבות כל חלק ממנה שבבניה וכל הרחבה עתידית ולרבות (1) מקרקעין שבתוך גדרות או סימנים אחרים המציינים את גבול המקרקעין השייכים למסילה, ובאין גדרות או סימנים אחרים- המקרקעין שבתוך תחום של חמישה עשר מטרים מציר המסילה: ואם היתה המסילה על גבי סוללה או בתוך מחפורת או בתוך מנהרה- המקרקעין שבתוך תחום של חמישה מטרים לפחות משני צידי תחתית הסוללה או ראש מחפורת או המנהרה או שבתוך תחום של חמישה עשר מטרים מציר המסילה, הכל לפי המרוחק יותר (2) קווי פסים, שלוחות והסתעפויות שמשמשים בהם לצורך מסילה או בקשר אליה : (3)..."

7. מן האמור אין ספק כי נכסים אשר מוגדרים כ"רחוב" פטורים מתשלום ארנונה. ביחס לשטחי "מסילת ברזל" הרי כי שטחי המסילה לרבות השטחים המשמשים לבניית המסילה וכן מתקנים הבנויים על המסילה ובסמוך לה לרבות על שטח המסילה בבניה המשמשים להפעלתה או שמיועדים לשמש להפעלתה פטורים מארנונה.

8. במקרה הנדון עסקינן בשטחים שלטעמנו אינם חלק מ"רחוב" שכן מדובר במכולות וחניון ללא תשלום.

9. לעניין זה מצאנו לנכון לצטט מתוך פסק דינו של כבוד השופט רון שפירא עמ"נ 41521-09-11 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה אזורית חוף הכרמל :

"בצדק קבעה ועדת הערר כי יש לחייב בארנונה את שטחי התחנה שפורטו בהחלטה, שכן לא ניתן לראות שטחים אלה כחלק בלתי נפרד מרצועת המקרקעין של מסילת הברזל אשר מהווה "רחוב" הפטור מתשלום ארנונה.

המונח "רחוב" המוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות קובע כי "רחוב" הוא גם "מסילת ברזל כמשמעותה בסעיף 2 רישה ופסקאות (1) ו(2) לפקודת מסילות הברזל [נוסח חדש],

תשל"ב – 1972, וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או בקשר אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה;". כלומר, המחוקק בחר להשמיט מהגדרת "מסילת ברזל" המהווה "רחוב" פטור מארנונה את הרישה לסעיף 2(3) לפקודת מסילות הברזל – "תחנות, משרדים, מיגשות, בתי מלאכה, סדנאות, מכונות וציוד קבועים" והדבר מלמד על כך כי כל אלה אינם נכללים בהגדרת "רחוב" הפטור מארנונה.

לעומת זאת המחוקק הביע את רצונו בצורה ברורה ומפורשת בכך שכלל בהגדרת "רחוב" את חלקו השני של סעיף קטן (3) – "מיתקנים לצורך מסילת הברזל או בקשר אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה" והשמיט במכוון את חלקו הראשון של סעיף זה – "תחנות, משרדים, מיגשות, בתי מלאכה, סדנאות, מכונות וציוד קבועים". מכך יש להסיק כי ההגדרה של "מסילת ברזל" המהווה "רחוב" פטור מארנונה אינה מכילה את התחנות והמשרדים וכדומה, אלא רק את המתקנים המותקנים על גבי המסילה או בסמיכות אליה, לצורך הפעלתה.

בפסיקת בתי המשפט נקבע כי אין לקבל את הטענה כי ה"מתקנים לצורך מסילת הברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה" כוללים את מבנה התחנה ומבנים שקיימים במקום וכי ה"מתקנים" בהם מדובר בסעיף 269 לפקודת העיריות הם מתקנים המותקנים על גבי המסילה, או בסמיכות אליה, לצורך הפעלתה ואין המדובר בתחנה, משרדים, מוסכים וכו'. על כך ניתן ללמוד מתוך סעיף 269 עצמו, אשר לא כלל את סעיף 2(3) לפקודת מסילות הברזל בשלמותו בהגדרת מסילת ברזל המהווה "רחוב" פטור מארנונה. על כן, המונח "רחוב" שבפקודת העיריות כולל גם מסילות ברזל במשמעות המצומצמת שלהן לפי פקודת מסילות הברזל ואינו כולל את שטחי התחנה המשמשים להמתנת הנוסעים, לרכישת כרטיסים ולמשרדי הרכבת. ראו לעניין זה: עע"מ 8286/07 הני"ל.

בענייננו, ועדת הערר פטרה מתשלום ארנונה את שטחי המעבר הסמוכים לרציף אשר משמשים רק למעבר וחייבה בארנונה בגין השטחים המשמשים להמתנה ולרכישת כרטיסים. ועדת הערר יישמה את פסיקתו של ביהמ"ש העליון אשר אישר בפסיקתו כי שטח הרציפים הפטור מארנונה מהווה חלק קטן בלבד מכלל השטח שליד המסילות (ראו: עע"מ 8286/07 הני"ל וכן עע"מ 4612/06 עיריית לוד נ' רכבת ישראל בע"מ, לא פורסם (24.7.07)).

על כן אין להתערב בהחלטת ועדת הערר אשר דחתה את טענת המערערת לפיה השטחים הני"ל שאינם סמוכים לרציף הינם בגדר "רחוב" וקבעה כי יש לשלם עליהם ארנונה כדין.

יש לאשר אף את החלטת ועדת הערר כי שטחי החניון הסמוך למתחם הרכבת אינם פטורים אף הם מתשלום ארנונה ואינם מהווים "רחוב" פטור מארנונה, זאת מכיוון שכעולה מהתמונות שהוצגו נראה כי הם נועדו לשמש את תחנת הרכבת ומבקריה. זאת כפי שסברו חברי ועדת הערר, אשר מכירים את מתחם הרכבת והוצגו להם התמונות של החניון. יש לקבל את טענת המשיב כי הרכבת היא הנהנית העיקרית משטחים אלו, שכן

שטחים אלו לא נועדו עבור כלל הציבור הבלתי מזהה, למרות שעל פי התמונות קיימים מספר מבני מגורים מעטים בסביבתם, אלא מדובר בשטחים המשמשים בעיקר את באי הרכבת. על כן, אין לראות בשטחים אלה "רחוב" הפטור מתשלומי הארנונה. לעניין הקריטריונים הדרושים להוכחת מאפייני "רחוב" לגבי חניון ראו: עע"מ 8286/07 הנ"ל וכן ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נ"ה(1) 156, 164 – 166, שם נקבע כי "רחוב" לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה העיקרי מן השירותים הניתנים לו על – ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב."

10. אנו קובעים כי המכולות המוחזקות על ידי העוררות וכן החניון המשמש אותן מהווים אתרי התארגנות וחניה ומדובר בחלק מנכסים שיש לחייב בחיובי ארנונה. המכולות משמשות את העוררות לצרכיהן השונים, ובין היתר אחסון ציוד כלי עבודה, לשימוש נציגי נת"ע, מנהלי הפרויקט וכדומה וכן החניה משמשת את העוררות או הבאים מטעמם. העוררות מדגישות שוב ושוב את חשיבות השימוש במכולות אלה לפעילותה ואף בפסיקה נקבע כי המונח "בניין" כולל מבנים ארעיים.

11. בפסק דין וקנין עמ"מ ובניו קבלני בניין בע"מ אומנם מדובר בעתירה מנהלית ולא בהליכי השגה וערר אך ההחלטה הינה רלוונטית לענייננו ולא ניתן להתעלם מהקבוע בגוף ההחלטה. גם שם דובר במכולות, באתר בניה ובחיוב ארנונה בגין המכולות. כך שאין בעובדה שלא היו הליכי השגה וערר כדי לשנות את מהות ההחלטה.

נפנה בעניין זה לעניין לסעיף 20 להחלטה:

"המכולות שימשו את העוררת כחלק מן המערך הלוגיסטי באתר הבניה. לא יכולה להיות מחלוקת כי העותרת הפיקה תועלת כלכלית מהצבתם בשטח. לפיכך, חיוב העותרת בגין מבנים ארעיים בתחומה, נעשה כדין....

....טענת העותרת, כי רשויות מקומיות אחרות בהן פעלה, לא חייבו אותה בתשלום ארנונה בגין מכולות שהציבה באתרי הבניה...מבלי שצוין באיזה רשויות מדובר ומבלי שהונחה בבסיסה תשתית עובדתית כלשהי, אלא שזו אינה רלוונטית, משהתברר כי המשיבה פעלה מכוח ההסמכה בחוק, וכי החלטתה לחייב מבנים מסוג זה, הינה סבירה בנסיבות העניין".

12. בפסק דין בעת"מ 20811-03-13 דניה סיבוס בע"מ נ' מועצה מקומית מג'ד אל כרום נקבע בין היתר כי מבנים ארעיים המשמשים כאתרי התארגנות באתר בניה, בין כמחסנים ובין כמשרדים, אינם פטורים מתשלום ארנונה. להלן עמדת בית המשפט בעניין:

"מכל אלו ניתן לקבוע כי הנכסים שהם בבחינת רחוב הפטורים מתשלום ארנונה הינם שטחי מסילות הברזל עצמם, לרבות השטחים המשמשים לבניית מסילת ברזל גם אם זו טרם הושלמה. בין הנכסים שיכללו בהגדרה יימצאו גם אותם מתקנים הבנויים על המסילה ובסמוך לה, לרבות על שטח המסילה שבבניה, המשמשים להפעלתה, או שמיועדים לשמש להפעלתה. עם זאת אין לכלול בנכסים הפטורים, נכסים נוספים המשמשים או שנבנים כדי לשמש משרדים, תחנות וכדומה (ראה עמ"נ (חי) 41521-09-11 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית חוף הכרמל (27/3/122)).

השטחים המשמשים כאתרי התארגנות, בין כמחסנים, בין כמשרדים, בין כמגורים ובין כחניונים, אינם נכסים הנכללים בהגדרה האמורה של מסילת ברזל, שהרי אינם בבחינת נכסים המשמשים או שנבנים על מנת לשמש לצורך הפעלתה של מסילת הברזל, אלא נכסים המשמשים לצורך עבודות הבנייה בלבד.

כאן נזכיר כי בפסיקה נקבע כי מבנים ארעיים המשמשים לצורך התארגנות בעת ביצוע עבודות בנייה למיניהן, אינם פטורים והם נכללים בהגדרת נכסים (גם אם האתר הנבנה אינו נכלל בהגדרה זו) (ראו עת"מ (ת"א) 2111/07 וקנין עמרם ובניו קבלני בניין בע"מ נ' המועצה המקומית אלעד (17/2/20100); י' רוסטוביץ ארנונה עירונית ספר ראשון 321 (20011)). העובדה כי הנכס שייבנה עשוי להיות פטור מתשלום אינה מהווה פטור לנכסים המשמשים כאזורי התארגנות לבנייתו.

על כן דין הטענה לפטור לאתר ההתארגנות ולמבנים שייבנו לצורך כך, כולל החניונים, דינה להידחות.

13. בפסק דין עמ"נ 148-08 דחן בע"מ נ' עיריית פ"ת ואח' נקבע בין היתר כי המכולות מעצם שימושן משמשות כמבנה המוצב אורח קבע ומשמש באופן קבוע לצרכים המפורטים כמחסן, משרד וחדר הלבשה לעובדים, וכך יש לחייבן.

14. לעניין טענת העוררות בדבר העדר סמכות העיריה להשתת ארנונה אנו קובעים כי טענה זו לא הוכחה על ידי העוררות.

15. מצאנו לצטט מפסק הדין שהוזכר בסיכומי העוררות עת"מ 16369-08-11 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' עיריית חדרה. אף שאין זיקה בין המקרה שם בו דובר על חיוב שטח היס לבין המקרה בענייננו דברי כב' השופטת יעל וילנר מחזקים את טענות המשיב.

"ראו את דבריו של כב' השופט הנדל בעניין אשדוד כי:

" ארנונה מוטלת ע"י הערייה בגין שירותים המוענקים לנכסים שבתחומה. יש טעם אפוא בדברי העותרת שהעירייה אינה מספקת שירותי ניקיון ותאורה לים. לא נסללים כבישים

שזקוקים לתחזוקה על גבי הים. תשובת המשיבים לטענה זו הינה שלא ראוי לבודד את שטח הים מכלל שטח הנמל. שטח הנמל מקבל מגוון שירותים מאת העירייה. בכל מקרה, ארנונה היא מס והיא מוטלת ללא קשר לשירותים הניתנים ע"י רשות מקומית.

[...]

העדר זיקה בין נישום לשירות שונה מהעדר זיקה בין שירות לנכס. הרישא - העדר זיקה של נישום לשירות - מתייחס לשירותים שמקבל נישום מסוים. הוא אינו רשאי לדחות דרישת ארנונה בטענה שאין הוא נהנה מהשירותים באופן אישי כל עוד השירות ניתן לכלל תושבי העיר. טבעו של חיוב בארנונה הוא שאין בודקים הנאה ישירה של כל תושב ותושב. הסיפא - העדר זיקה של השירות לנכס, מתייחס לנכס עצמו או לסוג הנכס. מצב בו הנכס וסוג הנכס אינם מקבלים שירות לא מתוך בחירה של הנישום אלא מפני שהעירייה אינה מעניקה שירות, מעמיד את הדברים באור אחר. העירייה לא מנתה את השירותים המסופקים על ידה לים. אומנם נכון הוא שחלק מהנמל זוכה לשירותים. אך אין זה המצב לגבי השטח של 2.5 מליון מטר מרובע בו חויבה העותרת. במובן זה ניסיונם של המשיבים שלא להפריד בין חלקים שונים של הנמל, למשל תשתיות בנויות לבין הים, הוא מלאכותי". (שם, פס" 3 (ראו עוד בפסיקה הענפה שדנה בענייני הטלת הארנונה. שם נקבע כי התמורה המתקבלת מארנונה היא עקיפה ולא ישירה, וכי הזיקה הנדרשת לצורך מיסוי היא זיקה עקיפה. ראו למשל " :ההצדקה להטלת החיוב העקרוני לשלם ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בהחזקתם. [...]) כך הרשות המקומית מספקת שירותים של פינוי אשפה, ניקוי השטח שסביב הנכס, הארתו, ניקוזו ושירותי תשתית נוספים [...]. הנאת הנישומים מן הנכס שבו הם מחזיקים כרוכה ומותנית אפוא בהנאתם משירותיה של הרשות המקומית) "ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית ביאליק, פ"ד נה(1) 156, 164).

16. בהתאם לאמור בפסק הדין שהומצא על ידי העוררות אין ספק שמדובר במקרה אחר לחלוטין וכן שהעוררות לא הוכיחו כי הנכסים נעדרים כל שירות מוניציפאלי כגון תאורת רחוב, פינוי אשפה וכו'.

17. טענה זו של העוררות נטענה בעלמא.

18. לעניין שטחי הנכסים העוררות לא הרימו את הנטל להוכיח כי שגה המשיב. העוררות בחרו שלא להביא בפני הועדה את המודדים להיחקר על מדידתם ולכן אין למדידה ערך כאשר לא ניתן לשאול ולחקור לגביה.

19. נציגת העוררות שנשאלה לגבי המדידות לא ידעה להסביר, לפרט וטענה שזה תפקידו של המודד. מודד שכאמור לא הגיע לדיון.

20. העובדה שלא הגיע מודד מטעם העוררות מטה את הכף נגד טיעוני העוררות שכן הנטל להוכיח כי שגה המשיב מוטל על העוררות.

21. מן המפורסמות הוא כי מדידת המשיב נכונה בהתאם לחזקת התקינות המנהלית אלא אם הוכח אחרת.

22. העוררות כאמור לא הוכיחו אחרת.

23. לעניין שטחי המדרגות והמעבר בהתאם להוראות הדין והפסיקה שטחים אלו נכללים בשטח בניין.

24. לאור האמור ולאחר קריאת הסיכומים מטעם הצדדים ובחינת המסמכים שהובאו בפנינו, הגענו לכלל דעה שיש לדחות את הערר.

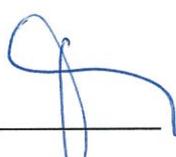
ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירל קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140018778
140020152

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ש.ט. מילניום נכסים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב המסגר 45 בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס', 2000379404 ח-ן לקוח 10698098 בשטח של 1,029 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה". במסגרת העררים על הועדה להכריע את תעריף החיוב לתקופת הפטור השניה בהתאם לסעיף (2)330 לפקודת העיריות.

ביום 2.1.2019 התקיים דיון בפני הוועדה בו ויתרו הצדדים על הליך ניהול הוכחות. הצדדים הגישו סיכומים והתיק בשל להכרעה.

1. דיון והכרעה

1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

1.2. בהתאם לפסיקה בבית משפט העליון בבר"מ 5254/16 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב וכן 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נקבע כי:

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

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

...בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב-יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת. כפי שנפסק: "במסגרת שיקול הדעת של הוועדה המקומית היא עשויה לבחון כיצד השימוש החורג מתיישב עם אינטרסים תכנוניים שונים וכיצד הוא ישפיע על הסביבה בה נעשה שימוש זה" (עניין עמותת העצמאים, בעמ' 207) וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך, האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה.

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

1.12 הלכה זו של בית המשפט העליון באה לאחר שנושא סיווג נכס זול נידון רבות בפני ועדות הערר אשר, חלקן קבעו שיש לסווג בהתאם לסיווג הזול ביותר הקיים (לפי תביעה או היתר בניה) וחלקן אימצו את עמדת המשיב שיש לסווג רק לפי היתר בניה.

1.13 ועדה זו, בהחלטותיה, טרם החלטת בית המשפט הנכבד הייתה כי יש לחייב בהתאם לסיווג הזול ביותר בתביעה או היתר בניה. אין ספק שלאחר החלטה דנו, יש לפעול לפי החלטת בית המשפט הנכבד ולבחון בהתאם לקביעה המפורטת בהחלטה.

1.15 על מנת לסווג נכס ריק בהתאם להחלטת בית המשפט העליון יש לבחון מבין כי השימושים בנכס מהו סל השימושים המתאים ליעודו התכנוני ובשלב השני יבחר הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים בנכס על פי דין. סל השימושים האפשריים מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה.

1.16 בהתאם להיתר הבניה שמספרו 229, היתר הבניה הינו ל"ביקומה א'- אולמות מלאכה..בקומות ב', ג', ד', ה'- אולמות מלאכה.."

1.17 לאור האמור לא מצאנו בסיווגו של הנכס משום סיווג שאינו מותאם או סביר בנסיבות העניין ולכן אנו מאמצים את החלטת המשיב וקובעים שהיא סבירה.

לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140018482
140020036

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: חברת דואר ישראל בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

העררים דנן עוסקים בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב מרגוזה 27 בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס', 2000317254 ח-ן לקוח 10318171 בשטח של 120 מ"ר בסיווג "מחסנים" במסגרת הערר טוענת העוררת שתי טענות: האחת, שיש לתת לנכס פטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות והשניה, ישמש לסווג את הנכס בסיווג מופחת כנכס ריק בסיווג "מגורים" או "מלאכה".

1. דיון והכרעה

1.1. לאחר שבתנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

1.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:

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

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

1.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

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

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

1.6. לא מצאנו שחל שינוי משמעותי בנכס, במצבו או במצב המשפטי אשר יש בו כדי לשנות את ההחלטות שניתנו בעניין נכס העוררת במסגרת עררים 140009052 ו-140013422.

1.7. ועדת הערר דאז דחתה את העררים לגופם.

1.8. הועדה דאז קבעה החלטתה לאתר דיון הוכחות וקבעה כי:

"מכלל העובדות שהוצגו בפנינו התרשמנו שאכן מדובר בנכס מוזנח, לא מתוחזק ושאינו בשימוש....אין מחלוקת שלא מדובר בנכס שנהרס...נראה כי לנכס רצפה, קירות, חלונות, דלת חיצונית... גם אם ישנו טיח מתקלף בחלק מהקירות ויש רטיבויות, אין בכך די בנסיבות העניין כדי ללמד כי מדובר בנכס הרוס או כזה ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולעשות בו כל

שימוש". (סעיפים 23, 24 להחלטה).

1.9. לא מצאנו בשינוי שהוצג, מההחלטה דאז להיום והוא: "לשלושת ציפורים" כדי שינוי משמעותי מההחלטה דאז.

1.10. ביחס לטענה השניה של העוררת סיווג הנכס, מצאנו שיש לדחות את הערר גם בטענה זו.

1.11. בהתאם לפסיקה בבית משפט העליון בבר"מ 5254/16 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב וכן 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נקבע כי:

"משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבניה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום (ראו והשוו ארנונה עירונית, בעמ' 716).

...בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבניה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב-יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת. כפי שנפסק: "במסגרת שיקול הדעת של הוועדה המקומית היא עשויה לבחון כיצד השימוש החורג מתיישב עם אינטרסים תכנוניים שונים וכיצד הוא ישפיע על הסביבה בה נעשה שימוש זה" (עניין עמותת העצמאים, בעמ' 207) וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך, האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה.

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

1.12 הלכה זו של בית המשפט העליון באה לאחר שנושא סיווג נכס זול ידון רבות בפני ועדות הערר אשר, חלקן קבעו שיש לסווג בהתאם לסיווג הזול ביותר הקיים (לפי תבי"ע או היתר בניה) וחלקן אימצו את עמדת המשיב שיש לסווג רק לפי היתר בניה.

1.13 ועדה זו, בהחלטותיה, טרם החלטת בית המשפט הנכבד הייתה כי יש לחייב בהתאם לסיווג הזול ביותר בתב"ע או היתר בניה. אין ספק שלאחר החלטה דן, יש לפעול לפי החלטת בית המשפט הנכבד ולבחון בהתאם לקביעה המפורטת בהחלטה.

1.14 אנו לא מסכימים עם פרשנות העוררת את פסק הדין כאמור בסעיף 13 לסיכומיה. העוררת ציטטה חלק קטן, מגמתי מההחלטה שיש בו לעוות את ההחלטה ואת עיקריה.

1.15 על מנת לסווג נכס ריק בהתאם להחלטת בית המשפט העליון יש לבחון מבין כי השימושים בנכס מהו סל השימושים המתאים ליעודו התכנוני ובשלב השני יבחר הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים בנכס על פי דין. סל השימושים האפשריים מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה.

1.16 העוררת לא עמדה בנטל להוכיח ייעוד שונה בהיתר הבניה מהייעוד לפיו היא מסווגת "מחסנים". לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד עיילי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140019347

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רינד, רו"ח

העוררת: הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן חיובי ארנונה של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב החשמונאים 83 בתל אביב יפו ורשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000441662 בשטח של 307 מ"ר בסיווג "משרדים".
2. העוררת טוענת כי חלקים משטח הנכס אינם ברי חיוב ו/או אינם ראויים לשימוש.
3. הצדדים ניהלו דיון הוכחות בתיק זה ביום 19.6.19 וכן הגישו סיכומים ועל כן התיק בשל למתן הכרעה.

4. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
 5. העוררת שוכרת את כל שטח המרתף, לרבות השטחים אותם היא מבקשת לגרוע מהחייב.
 6. עובדה זו יש בה כדי ללמד כי מדובר בשטח אחד שאין לפצלו.
 7. אם אכן העוררת אינה משתמשת או אין לה גישה לשטחים מסוימים, מדוע היא משלמת שכירות עבור אותם חלקים? מדוע אותם חלקים לא נגרעו מהסכם השכירות שלה?
 8. ביחס לשטחים א' וב' העוררת טוענת שמדובר בחלל ששימש בעבר ככספת.
 9. לעוררת יש גישה לנכס והעוררת לא הוכיחה שמדובר בנכס שניזוק ולא ניתן לשבת בו.
 10. עצם העובדה שמדובר בחלל "מיוחד" כדברי העוררת לא פוטר את הנכס מתשלום ארנונה.
 11. שטח המסומן ז' הינו חדר דוודים.
 12. בחדר זה נמצאו חפצים.
 13. העוררת לא הוכיחה כי חדר זה ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.
 14. ביחס לשטחים ט', י' ו- כי העוררת לא התייחסה לשטחים אלה בתצהירה ודי בכך כדי לקבוע כי העוררת לא הוכיחה את טענתה לגבי שטחים אלו.
 15. בנוסף נציין כי אין באטימה של חללים כדי לפטור מתשלום ארנונה.
- 15.1. סעיף 330 קובע כדלקמן:

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

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

15.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת

"לכשאר אנו מכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

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

ראה גם:

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

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

15.5. במקרה הנדון מדובר בנכס אשר הושכר כולו כיחידה אחת. העוררת למעשה מבקשת שהועדה תפצל את הנכס לחלקים חלקים ותקבע כי חלקים מסוימים מהנכס אינם ראויים לשימוש.

15.6. היה על העוררת לבחון פעולתיה טרם השכרת הנכס. נושא הפיצול נעשה מול המשיב לאחר שזה בוחן אם ניתן לפצל את הנכס. לאחר וככל שהנכס מפוצל נתן לבקש פטור לחלקים שונים אשר מהווים אתרי צריכה שונים.

15.7. העוררת שכרה את הנכס בשלמותו. לא ביקשה לבצע פיצול וכן לא הוכיחה כי מדובר בחלקים שאינם ראויים לשימוש בהתאם לדין ולפסיקה.

15.8. בית המשפט קבע כי חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס אין בה עילה לפטור. ראו עת"מ 34060-03-11 שמעון אגבר נ' עיריית חולון, שם נקבע על ידי כב' הסגנית הנשיאה מיכל רובינשטיין:

"לעניין טענת העותר בדבר מניעת השימוש בנכס לייעודו על ידי המשיבה, קבעה הפסיקה אין לראות בקיומה של חוסר יכולת "משפטית" לעשות שימוש בנכס או באי שימוש בו מסיבות אחרות משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה (ע"א 110/96; 111/96 עיריית נתניה נ' ניר בניה והשקעות בע"מ, ארנונה עירונית - פסקי דין כרך ג עמ' 635; ע"ש 752/87 (ת"א) יצחק ארוין רונן נגד ועדת הערר לעניני ארנונה בעיריית נתניה, דינים מחוזי 1988 (1) 378). גם פרשת קרשין עליה מסתמך העותר בטיעונו, אינה יכולה להיות לו לעזר מאחר ושם אסרה העירייה שימוש בנכס לייעודו המקורי לאור שינוי שנעשה בתב"ע ולא לאור מצבו של הנכס ו/או השימוש או אי השימוש בו.

אכן, כאמור, סעיף 8א' לחוק ההסדרים קובע כי הארנונה תחושב לפי סוג הנכס שימוש ומקומו, ונקבע לא אחת כי המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש בפועל שנעשה בו (בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 811-812 (1992)) ואולם, אין בהיעדר שימוש כדי לפטור מארנונה. לכל היותר יכול היה העותר להעלות בהשגה ובערר טענות לעניין סיווג הנכס וגובה הארנונה שחוייב בגינו, ולטעון לתעריף מופחת לאור שהנכס אינו משמש לייעודו כעסק. מאחר ותשלומים אלה שולמו, הפך החוב לחלוט. (ההדגשות אינן במקור ש.ק.)

15.9. גם כאשר מדובר באטימה מוחלטת של הנכס, בית משפט קבע שאין בכך צידוק לביטול חיוב ארנונה. ראו עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה. שם קבעה השופטת ב'

גילאור, מביהמ"ש המחוזי בחיפה, כי סעיף 330 לפק' העיריות מכוון לנסיבות קיצוניות, וכי גם אם הנכס הוכרז כמסוכן או נאטם, אין הדבר מזכה אוטומטית בפטור מארנונה.

15.10. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח את טענותיה.

16. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי הערר נדחה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140019267
140018738
140019010

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: דורית קירור ושיווק פרי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. בערר זה צומצמו המחלוקות בהתאם להסכמות בין הצדדים כך שהמחלוקות שנותרו להכרעה הינן "האם העדר אישור מהנדס הבטיחות פוטר מתשלום ארנונה עד 31/1/2018 והאם אטימת 3 האולמות בשל דרישת מהנדס הבטיחות פוטר את נכס 2000441812 מתשלום ארנונה". סעיף 2 להודעת הצדדים מיום 14/5/19.
2. לבקשת הצדדים התיק נקבע להגשת סיכומים, ללא ניהול דיון הוכחות.
3. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
4. מדובר בכס ששימש בעבר כבית קירור של השוק הסיטונאי. בע"א 41440-03-11 רזנאוי עזרא ואח' נגד עיריית תל אביב הוסכם לעניין הארנונה כי העוררים יהיו פטורים מארנונה מיום 1/2/11 ועד לפתיחת הדרך.
5. המשיב סבר כי הנכס ראוי לשימוש נוכח פתיחת דרך הגישה והחל חיוב מחודש יולי 2017.
6. העוררת סברה כי שגה המשיב והגישה תביעה ת"א 45444-04-18 עזרא רזנאוי נ' עיריית תל אביב.
7. במסגרת ניהול התביעה האזרחית הצדדים הסכימו כי החיוב בארנונה יחול החל מתאריך 1/1/18.
8. הצדדים הסכימו כי כל טענה הנוגעת לאופן חיובי הארנונה תוכרע במסגרת תיקי הערר דנן.
9. משכך, בפני ועדה הערר לבחון האם הוכיחה העוררת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש עד ליום 31/1/18 והמשיב שגה או שמא צדק המשיב עת החל את חיוב הנכס ביום 1/1/18.
10. העוררת טוענת כי ביצעה עבודות הכשרה בנכס עד ליום 31/1/18. להוכחת טענה זו צירפה תצהיר מטעם מר רזנאוי ומהנדס רמי שמש.
11. ביחס לאולמות שבקומת 2- טוענת העוררת כי בוצעה אטימה לנכסים כיוון שלא ניתן לעשות שימוש

בכל המרתף ללא שיהיו בו 3 פתחי חירום. העוררת לא טוענת שהאולמות אינם ראויים לשימוש כיוון שנאטמו אלא שהם נאטמו על מנת שיהיה אפשר להכשיר את יתרת הנכס.

12. לטענת המשיב ובהתאם לדו"ח הביקורת מינואר 2018 מסר ב"כ העוררת כי השיפוץ הסתיים. בנוסף מהתמונות שצורפו נראה שבנכס היה ציוד.

13. לגבי קומה 2- לטענת המשיב אין באטימת נכס כדי להעניק פטור.

14. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

14.1. סעיף 330 קובע כדלקמן:

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

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

14.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

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

14.5. במקרה הנדון מדובר בנכס אשר השיפוץ בו הסתיים. הנכס לא היה במצב הרוס או במצב

המצדיק פטור כנכס לא ראוי לשימוש. העובדה שהנכס אוכלס אף לו במעט חפצים מעידה על השימוש בפועל.

14.6. בהתייחס לאולמות המצויים בקומה 2- לא הוכח לנו כי האולמות במצב המצדיק מתן פטור.

14.7. לא נטען כי הנכס נמצא במצב הרוס.

14.8. בית המשפט קבע כי חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס אין בה עילה לפטור. ראו עת"מ 34060-03-11 שמעון אגבר נ' עיריית חולון, שם נקבע על ידי כב' הסגנית הנשיאה מיכל רובינשטיין:

"לעניין טענת העותר בדבר מניעת השימוש בנכס לייעודו על ידי המשיבה, קבעה הפסיקה אין לראות בקיומה של חוסר יכולת "משפטית" לעשות שימוש בנכס או באי שימוש בו מסיבות אחרות משום עילה לפטור את המחזיק מחובת תשלום ארנונה (ע"א 110/96; 111/96 עיריית נתניה נ' ניר בניה והשקעות בע"מ, ארנונה עירונית - פסקי דין כרך ג עמ' 635; ע"ש 752/87 (ת"א) יצחק ארוין רונן נגד ועדת הערר לענייני ארנונה בעיריית נתניה, דינים מחוזי 1988 (1) 378). גם פרשת קרשין עליה מסתמך העותר בטיעונו, אינה יכולה להיות לו לעזר מאחר ושם אסרה העירייה שימוש בנכס לייעודו המקורי לאור שינוי שנעשה בתבי"ע ולא לאור מצבו של הנכס ו/או השימוש או אי השימוש בו.

אכן, כאמור, סעיף 8א' לחוק ההסדרים קובע כי הארנונה תחושב לפי סוג הנכס שימושו ומקומו, ונקבע לא אחת כי המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש בפועל שנעשה בו (בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 811-812(1992)) ואולם, אין בהיעדר שימוש כדי לפטור מארנונה. לכל היותר יכול היה העותר להעלות בהשגה ובערר טענות לעניין סיווג הנכס וגובה הארנונה שחוייב בגינו, ולטעון לתעריף מופחת לאור שהנכס אינו משמש לייעודו כעסק. מאחר ותשלומים אלה שולמו, הפך החוב לחלוט. (ההדגשות אינן במקור ש.ק.)

14.9. גם כאשר מדובר באטימה מוחלטת של הנכס, בית משפט קבע שאין בכך צידוק לביטול חיוב ארנונה. ראו עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה. שם קבעה השופטת ב' גילאור, מביהמ"ש המחוזי בחיפה, כי סעיף 330 לפק' העיריות מכוון לנסיבות קיצוניות, וכי גם אם הנכס הוכרז כמסוכן או נאטס, אין הדבר מזכה אוטומטית בפטור מארנונה.

14.10. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי הנכס זכאי לקבלת פטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש, בהתאם לפסיקה.

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

הערר נדחה בזה, ללא צו להוצאות.

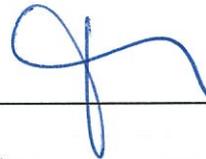
ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד עיילי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140020061
140018559

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: 36 יפת אל אל סי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

העררים דנן עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב יפת 27 בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס', 2000304657 ח-ן לקוח 103385074 בשטח של 2,983 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" ו-752 מ"ר בסיווג "שטח שקרקע סיווגו עם המבנה".

במסגרת הערר על הועדה להכריע בשתי סוגיות, האחת, מועד תחילת חיוב הנכס. העוררת טוענת כי הנכס אינו בשימוש עד היום והמשיב טוען כי יש לחייב את הנכס מתחילת אכלוסו. השנייה, סיווג הנכס. העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג הזול ביותר שיש למלון והמשיב טוען כי הסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים הוא הסיווג המתאים לפעילות הנכס.

1. דיון והכרעה

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.
- 1.2. ביחס לטענה הראשונה, צודק המשיב כי מרגע אכלוס הנכס, אף אם טרם קבלת אישור אכלוס ניתן לחייב את הנכס בחיובי ארנונה.
- 1.3. אנו לא רואים בכך טעם לפגם וכן בהתאם לפסיקה הרווחת אין בחיוב נכס מתחילת השימוש בו כל פגם.
- 1.4. נציג העוררת מודה כי כבר בינואר 2018 הנכס היה מוכן לשימוש. אין רלוונטיות אם החל שימוש אם לאו. הנכס מתאים לאכלוס גם בהתאם לעמדת העוררת ולכן החלטת המשיב בנסיבות העניין סבירה.
- 1.5. סיווג הנכס:
- 1.6. בהתאם לפסיקה בבית משפט העליון בבר"מ 5254/16 צמהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב וכן 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נקבע כי:

"משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום (ראו והשוו ארנונה עירונית, בעמ' 716).

...בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב-יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת. כפי שנפסק: "במסגרת שיקול הדעת של הוועדה המקומית היא עשויה לבחון כיצד השימוש החורג מתיישב עם אינטרסים תכנוניים שונים וכיצד הוא ישפיע על הסביבה בה נעשה שימוש זה" (עניין עמותת העצמאים, בעמ' 207) וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך, האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה.

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

1.12 הלכה זו של בית המשפט העליון באה לאתר שנושא סיווג נכס זול נידון רבות בפני ועדות הערר אשר, חלקן קבעו שיש לסווג בהתאם לסיווג הזול ביותר הקיים (לפי תב"ע או היתר בניה) וחלקן אימצו את עמדת המשיב שיש לסווג רק לפי היתר בניה.

1.13 ועדה זו, בהחלטותיה, טרם החלטת בית המשפט הנכבד הייתה, כי, יש לחייב בהתאם לסיווג הזול ביותר בתב"ע או היתר בניה. אין ספק שלאחר החלטה דנן, יש לפעול לפי החלטת בית המשפט הנכבד ולבחון בהתאם לקביעה המפורטת בהחלטה.

- 1.15 לאחר הפסיקה כאמור, על מנת לסווג נכס ריק בהתאם להחלטת בית המשפט העליון יש לבחון מבין כל השימושים בנכס מהו סל השימושים המתאים ליעודו התכנוני ובשלב השני לבחון מהו הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים בנכס על פי דין. סל השימושים האפשריים מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה.
- 1.16 בהתאם להיתר הבניה שמספרו 13-1529 שהוצג לוועדה, היתר הבניה הינו ל"משרדי מלון, אולם אירוח של בית מלון, חדרי ישיבות, בית קפה, חדרים טכניים".
- 1.17 בהתאם להצהרת נציג העוררת בפני הועדה, ביום 26/6/19 "בהתאם להיתר הבניה הקיים של הנכס אני יכול להפעיל בנכס מסעדה, בית קפה, חנויות לקהל הרחב. השימוש שלי מוגבל כפונקציות תומכות מלונאות."
- 1.18 לאור האמור, לא מצאנו בסיווגו של הנכס משום סיווג שאינו מותאם או סביר בנסיבות העניין ולכן אנו מאמצים את החלטת המשיב וקובעים שהיא סבירה.

לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.9.2019.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד זירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט באלול תשעט
19.09.2019
מספר ערר : 140020188 / 12:00
מספר ועדה : 11957

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

גולדברג הראל ושות' בע"מ
חשבון לקוח: 11032307
מספר חוזה: 929255
כתובת הנכס: הברזל 34

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: גולדברג הראל ושות' בע"מ – ליטל אוגוסט הראל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

העוררת: אני שומעת את המלצת הוועדה , אני מבקשת למשוך את הערר לאור מה שדובר בדיון.



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

תאריך : יט באלול תשעט
19.09.2019
מספר ערר : 140020188 / 12:00
מספר ועדה : 11957

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

גולדברג הראל ושות' בע"מ
חשבון לקוח: 11032307
מספר חוזה: 929255
כתובת הנכס: הברזל 34

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

נוכחים:

העורר/ת: גולדברג הראל ושות' בע"מ – ליטל אוגוסט הראל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 19.09.2019.

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.

חבר: עו"ד אהוד פלדמן
קלדנית: ליטל אלוש

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

העוררת: י.ר.ג.ר נכסים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניינו של ערר זה הינו חיובה של העוררת בארנונה ביתס לשטח של 38 מ"ר ברחוב וולפסון 56 תל אביב.

אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת הודיעה למשיב ביום 26.3.2018 כי השכירה את יתר חלקי המבנה נשוא הנכס שבמחלוקת (קומת קרקע ומרתף) לשוכרת רוטגה קינגיה וזאת מיום 21.3.2019.

המשיב קיבל את הודעת העוררת ורשם את השוכרת כמחזיקה בנכס 2000422134 בהתאם להודעת העוררת.

המחלוקת נוגעת לנכס נוסף, שמספרו 2000426336, אשר העוררת טוענת כי לא ידעה שהוא מהווה חלק מהנכס המושכר ומיד כשנודע לה על כך עדכנה את הודעתה למשיב, באופן בו הסכם השכירות עם השוכרת יחול גם של שטח זה. (כפי שיתברר בהמשך חלף זמן מהמועד בו נודע לעוררת ועד להודעה בפועל, בשל בקשה לברר את טענתה ותיאום הביקורת בנכס).

המשיב נאות בסופו של דבר להעביר גם נכס זה על שמה של השוכרת אולם רק מיום 5.8.2018.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה מיום 21.3.2018 ועד ליום 5.8.2018, מועד פניית העוררת בצירוף תוספת להסכם השכירות שנחתם ביום 1.8.2018.

העוררת טוענת כי יש לרשום את השוכרת כמחזיקה בנכס זה מיום שנרשמה כמחזיקה על יתר חלקי הנכס כיון שהלכה למעשה מדובר בחלק מהמושכר ואילו המשיב טוען כי רק ביום 5.8.2019 ולאחר שהומצאה למשיב תוספת להסכם השכירות ולאחר שנערך ביקור בשטח, נשתכללו התנאים לרשום את השוכרת כמחזיקה בנכס ולקבל ממועד זה ואילך את טענת העוררת כי אינה מחזיקה בנכס.

עדת העוררת הסבירה בעדותה ביום 8.4.2019 את הסיבה שהביאה לדיווח החסר לעירייה בחודש מרץ 2018:

"בהסכם השכירות המקורי לא נכלל השטח נשוא הערר כי לא ידענו שהוא שלנו. חשבנו שהוא שטח ציבורי. הוא היה נעול כל הזמן הזה. לא היה לנו מפתח להיכנס לבדוק. הנכס נשוא הערר היה נעול וללא שימוש. כל עוד לא ידענו שהוא שלנו לא יכולנו לתת אותו לשוכרת ולכן אני מאשרת שהיא לא עשתה בו שימוש. ברגע שידענו היא יותר משמחה לעשות בו שימוש".

גם עד המשיב העיד בחקירתו כי לא היה שימוש בנכס נשוא המחלוקת וכי לחלק מהנכס כלל לא הייתה גישה במהלך הביקורת:

"בתשריט 1 מתוך 7, החלק הקטן – המחסן זו דלת נעולה שלא הייתה לי גישה אליו בכלל... אני בדקתי את כל המרתף, עברתי על כל הקומה של מינוס אחת. בהתייחס לנכס המסתיים בספרות 336, השטח שמסומן בו הרוחב 2.06 באורך 5.75 (11.84 מ"ר) המצוין על גבי התשריט, הדלת הייתה נעולה ולא הייתה לי גישה. בצד האחר הנכס היה ריק. לא ראיתי שם פעילות של העוררת".

הנה כי כן הממצאים העובדתיים ברורים:

- העוררת לא כללה את הנכס נשוא המחלוקת בתיאור הנכס בעת שמסרה הודעה על חילופי מחזיקים בנכס ביום 21.3.2018.
- עת שהתברר לעוררת כי הנכס נשוא המחלוקת נמצא בחזקתה פנתה למשיב וביקשה לכלול אותו במסגרת הנכסים שהועברו לשוכרת.
- בנסיבות אלא נשלח עד המשיב לבצע ביקורת בנכס ולבדוק את טענות העוררת.
- ממצאי הביקורת מיום 9.5.2018 מראים כי אין שימוש בחלקי הנכס שבמחלוקת.
- לאחר שהעוררת תיקנה את הסכם השכירות נאות המשיב להעביר את רישום המחזיקה בחלקי הנכס שבמחלוקת על שם השוכרת.

גם המשיב בסיכום טענותיו מסכים כי ממצאי הביקורת העלו כי בנכס לא נעשה שימוש אולם טוען כי באותו המועד המשיב לא קיבל את טענת העוררת כי הנכס אינו בבעלותה או בחזקתה.

הצדק עם המשיב ביחס לכך שעמדת העוררת הראשונית הייתה שהנכס נשוא הערר אינו בבעלותה ואינו בחזקתה ובשל כך ביקשה לפטור אותה מהחויב ביחס לנכס זה.

בחודש יוני 2018 שינתה העוררת את עמדתה וביקשה **"להוסיף את המטרים הנוספים לשוכרת הקיימת כיום"**.

לאחר שעיינו בראיות שהובאו בפנינו, דוח מממצאי הביקורת, התשריטים והתמונות, עדויות הצדדים והבקשות שהגישה העוררת למשיב החלטנו לקבל את הערר חלקית כדלקמן:

טענת העוררת כי לא החזיקה בנכס עד ליום 5.8.2018 נדחית.

העוררת לא הצליחה להרים את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח טענת אינני מחזיק במיוחד לאור העובדה כי בסופו של יום הודתה הלכה למעשה כי החזיקה בנכס בתקופה שבמחלוקת וביקשה לרשום את חילופי המחזיקים בגין נכס זה רטרואקטיבית מ 21.3.2018.

יחד עם זאת ובשים לב לנסיבות המתוארות לעיל הרי שלא יהיה זה נכון וצודק להשית על העוררת חיוב בפועל בגין התקופה בה לא היה ברור מעמדו של הנכס נשוא הערר ובמיוחד לאור העובדה כי אין מחלוקת בין הצדדים שבתקופה זו לא נעשה כל שימוש בנכס זה.

אין חולק כי לו הייתה בידי העוררת המסכת העובדתית שהתבררה מאוחר יותר במסגרת פנייתה למשיב ולאחר הביקורת בנכס הייתה כוללת את הנכס במחלוקת במסגרת השטחים עליהם דיווחה למשיב כי השכירה אותה בחודש מרץ 2018.

אשר על כן הננו קובעים כי מיום 21.3.2018 ועד ליום 5.8.2018 ייהנה הנכס נשוא הערר מפטור מארנונה בגין נכס ריק.

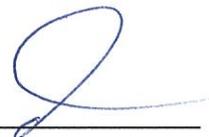
אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.9.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140019133

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: בכר נזאר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענינו של ערר זה נוגע לערר שהוגש בעבר בתיק 140012231 בקשר לנכס ברחוב סלסלה 15 תל אביב אשר חויב על ידי המשיב בארנונה על שמם של עוררים שונים וביניהם העורר בתיק זה.

העורר נזאר בכר הגיש ערר ביחס לנכס מספר 2000370949 אשר המשיב רשם אותו כמחזיק בנכס מיום 1.6.1999.

ועדת הערר, בהרכבה הנוכחי, קיימה דיונים רבים וממושכים במסגרת תיק ערר 140012231 וקיבלה החלטה באשר לזהות המחזיקים בנכסים.

באשר לעורר בתיק שבפנינו וביחס לנכס מספר 2000370949. קבעה ועדת הערר בהחלטתה מיום 24.1.2017 כי דין ערר 140012231 להתקבל ויש לקבוע כי העורר בכר נזאר לא התזיק בתקופה המיוחסת לו בנכס 2000370949.

בעקבות החלטת ועדת הערר בתיק 140012231 קיבל העורר מכתב מהגב' גילה חרזי נציגת המשיב ולפיו חשבון 10331069 בוטל אולם החיוב בגין חשבון 10331064 נותר בעינו.

הערר שבפנינו נוגע לדרישתו של העורר לבטל כל חיוב או חוב הרשום על שמו בספרי העירייה החל משנת 1999 כפועל יוצא מהחלטתה של ועדת הערר מיום 24.1.2017.

העורר טען "משקבעה ועדת הערר כי מרשי לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו, הרי שיש למחוק כל חוב המיוחס לו, כולל חשבון הארנונה בגינו מוגשת השגה זו".

בכתב התשובה לערר טען מנהל הארנונה כי כדין פעל מנהל הארנונה שכן הנכס נשוא הערר הנוכחי אינו הנכס בגינו ניתנה החלטת ועדת הערר הקודמת.

התיק הובא לדיון מקדמי בפני מותב אחר של ועדת הערר אשר קבע אותו להוכחות בפני ההרכב הנוכחי וביום 24.6.2019 נשמעו ההוכחות בפנינו לאחר שהצדדים הביאו את ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית.

לאחר שעד המשיב נחקר על תצהירו התברר כי הנכס בגינו ניתנה החלטת ועדת הערר מיום 24.1.2017 פוצל לאחר החלטתה הסופית של ועדת הערר.

בעקבות ממצאי הדיון קיבלה ועדת הערר את החלטתה הבאה :

"אנו מבקשים מהמשיב לשוב ולבחון פעם נוספת את השתלשלות העניינים בתיק זה ומציעים את ההסדר הבא :

מאחר ועל פי נתונים שהוצגו בפנינו זוכה העורר בסך 11,944.83 ₪ בגין חשבון לקוח 10331069 ייזקף סכום זה לכיסוי יתרת חוב הארנונה בגין חשבון לקוח 10331064. במקביל ובעת יישום הצעת הוועדה יבוטלו החיובים בגין הוצאות אכיפה בשני החשבונות הנ"ל וזאת מאחר והלכה למעשה התקבלו שני העררים של העורר.

אין דרך נכונה יותר להביא לסיום הפרשה ועל מנהל הארנונה לפנות למחלקת הגבייה ולסיים את המחלוקת בדרך זו (אשר יכול להיות שמביאה לכך שהעורר ישלם חיובים ביתר בהתאם להצעת הוועדה...)

המשיב יודיע עד ליום 15.7.2019 האם ניתן לסיים את הפרשה בדרך זו לאחר שהעורר נתן הסכמתו לכך במהלך הדיון.

ביום 8.7.2019 נתקבלה הודעת המשיב כדלקמן:

"בשים לב לעמדת העורר שהוצגה בכתבי הטענות מטעמו, בדיון המקדמי שנערך בערר ביום 8.1.2019 ובדיון ההוכחות שנתקיים ביום 24.6.2019, בשים לב לעובדה כי עסקינן באותו נכס מבחינה פיזית, אשר לגביו נוהל ערר 140012231 שכלל דיון הוכחות והסתיים בהחלטה לפיה העורר אינו מחזיק בנכס ובשים לב להמלצת ועדת הערר בתום דיון ההוכחות, מתכבד המשיב להודיע כי בנסיבות הספציפיות של הערר דנן, הוא מותיר את ההחלטה בערר זה, שעניינה האם העורר מחזיק בנכס אם לאו, לרבות ההחלטה בהוצאות האכיפה שהוטלו על העורר כפי שנטען על ידו במסגרת הערר, לשיקול דעתה של ועדת הערר הנכבדה ויפעל כמובן לפי החלטה כשזו תקבע".

יש לברך את המשיב על הודעתו.

בשים לב למורכבות המחלוקת, מורכבות מבנה האחזקות בנכס והתרשמותה הברורה של ועדת הערר במסגרת שמיעת הראיות בתיק 140012231 ביחס לזהות המחזיקים בנכ הרי שאין עוד מקום לשוב לדון בטענות העורר ויש לקבוע כי אינו מחזיק בנכס.

הנה כי כן ועדת הערר שבה וקובעת כי העורר אינו מחזיק בנכס שמספרו 20003870949, ממילא העורר אינו מחזיק בנכס שהוא תוצאת פיצול הנכס בענינו נקבע כי העורר אינו מחזיק בו. (נכס נשוא חשבון לקוח 10331064)

לפיכך גם דין ערר 140019133 להתקבל ויש לקבוע כי העורר אינו מחזיק בנכס נשוא חשבון לקוח 10331064.

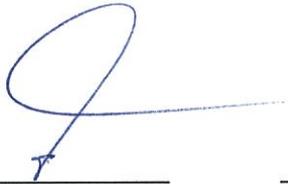
בהתאם להמלצת הוועדה מיום 24.6.2019 ולאור עמדת הצדדים יבוטלו ביטול סופי ומוחלט כל החיובים ו/או חובות הריבית ו/או חובות הוצאות האכיפה ו/או כל חוב אחר שהושתו על העורר בגין נכס מספר: 2000370949 (הערר הקודם) וחשבון לקוח/נכס 10331064 (הערר הנוכחי). יתרת הזכות שעומדת לטובת העורר בגין חשבון לקוח 10331069 תשמש לזיכוי חשבון לקוח 10331064.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.9.2019.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140019011

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: אר. טו. אמ. רוארפורישיין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 20.12.2009 נתנה ועדת הערר בתיק 140000944 החלטה הדוחה את הערר שהגישה העוררת על החלטת מנהל הארנונה לדחות ההשגה שהגישה ביחס לסיווג שטח המסעדה במלון הפועל ברחוב מונטיפיורי 36 תל אביב הוא הנכס נשוא הערר שבפנינו.

ביום 28.8.2018, במסגרת כתב התשובה לערר שבפנינו הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר על הסף מחמת "מעשה בית דין" בטענה כי העוררת כבר פנתה בהליכי השגה וערר בנוגע לפלוגתאות המפורטות בערר שבפנינו כעת, וזאת ביחס לשנות המס 2008-2009 אשר נדונו במסגרת עררים מאוחדים אשר כאמור הדין בעניינם נסתיים בהחלטה הדוחה את העררים.

המשיב טוען כי אין בסמכותה של ועדת הערר בהרכבה הנוכחי לבטל את החלטתה הקודמת של ועדת הערר (אשר העוררת לא הגישה ערעור מנהלי עליה). מובן שהמשיב טוען כי מדובר באותן פלוגתאות ובאותן סוגיות הדורשות את הכרעתה של ועדת הערר.

בתגובת העוררת לבקשה לדחייה על הסף טוענת העוררת כי מדובר בהחלטת ועדת ערר שניתנה לפני כעשור. העוררת מפנה לכך שהחלטת ועדת הערר נתקבלה **"ללא בחינה ראייתית עובדתית"** לפיכך טוענת העוררת **"ברי כי אין מדובר בהשתק כלשהו ו/או במניעה להעלות את הטענות בשנית במיוחד שעה שאלו כלל לא נבחנו עובדתית על ידי ועדת הערר הנכבדה במסגרת ההליך הקודם שנוהל"**.

עוד טוענת העוררת כי עם חלוף העיתים עובדות מאין אלה משתנות...

העוררת טוענת עוד כי טענתה לפי השטח המסעדה משמש גם כשטח הלובי והקבלה של המלון לא נדונו על ידי ועדת הערר בהחלטתה הקודמת.

בטרם נכריע בבקשת המשיב נתייחס לרקע העובדתי הנזכר בתגובת העוררת ובבסיס הראייתי לבקשתה לדון מחדש בסוגיות נשוא החלטת הועדה הקודמת.

העוררת טועה ומטעה כאשר היא טוענת כי החלטת ועדת הערר הקודמת התקבלה על יסוד כתבי הטענות בלבד ללא בחינה ראייתית עובדתית.

מדובר בטענה חסרת בסיס ומקוממת.

די לעיין בהחלטת ועדת הערר מיום 20.12.2009, החלטה מנומקת ומפורטת המנתחת את הראיות שהונחו בפני ועדת הערר במסגרת הדין, לרבות עדויות הצדדים במסגרת דיון ההוכחות ואף אזכור מפורש של עדות עד העוררת.

נסיינה של העוררת להציג היום את החלטת הועדה הקודמת כהחלטה שניתנה על סמך כתבי הטענות בלבד ראוי לגנאי.

החלטת ועדת הערר הקודמת מנתחת את הראיות שהביאו הצדדים.

תגובת העוררת לבקשת המשיב שבפנינו אינה נתמכת בראיות ו/או תצהיר ותחת הצבת תשתית ראייתית נכבדת, הדרושה בכדי לעמוד בנטל הכבד במקרה זה, בחרה העוררת לציין בכלליות ובעלמא כי לאחר שחלף עשור ממועד החלטתה הקודמת של הועדה "עובדות מעין אלה משתנות עם חלוף העיתים".

גם הנסיון להיתלות בטענה כי חלק מהמסעדה משמש כדלפק קבלה ולובי נעשה תוך התעלמות מהחלטתה הקודמת של הועדה ומבלי שהעוררת בהשגתה טענה לסייג קבלה או הלובי בחלק מבית המלון.

נכון שהעוררת בהשגתה הנוכחית מזכירה כי חלק מהמסעדה משמש כדלפק קבלה ולובי, אולם אין היא מבקשת לסייג שטחים אלה בסייג מלון כי אם השגתה מתיחסת לשטח המסעדה כיחידה עצמאית שיש לסייג תחת סייג המלון בתור מסעדה אשר משרתת בעיקר את אורחי המלון.

בהחלטת הועדה הקודמת נקבע כי גם לפני כעשר שנים לא נטענה הטענה באופן ברור בהשגה או בערר וממילא העוררת לא הוכיחה בתשריטים או בצילומים או בכל ממצא עובדתי אחר כי חלק מהמסעדה משמש כלובי או עמדת קבלה.

עיינו בהשגת העוררת ובכתב הערר שהגישה ב"סיבוב הנוכחי" ולא מצאנו טענה עובדתית או משפטית חדשה בהשוואה לערר שנדון והוכרע.

העוררת אף לא טרחה להציג ראיות או טיעונים המתמודדים עם מסקנותיה של ועדת הערר בהחלטתה משנת 2009. לא לעניין אופי המסעדה, מספר האורחים הפוקדים אותה בכלל ומספר הסועדים מאורחי המלון וכיוב.

הערר שבפנינו מהווה הלכה למעשה, ניסיון של העוררת להעמיד במבחן חדש ו/או לקיים מקצה שיפורים להחלטת הועדה הקודמת שכן הסוגיות שבפנינו כבר הוכרעו גם אם חלק מנימוקי ההחלטה הקודמת נגעו לכך שהעוררת לא ביססה ראייתית את טענותיה.

עיון בהשגת העוררת נשוא הערר שבפנינו מלמד כי בהשגה לא הונחה כל תשתית ראייתית חדשה ועל כן, תשובת מנהל הארנונה שעוברת תחת שבט ביקורתה של ועדת הערר הנוכחית אינה כוללת ממילא כל טענה עובדתית או משפטית חדשה.

נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין.

טענות העוררת כפי שהעלתה נגד הבקשה לדחייה על הסף הינן טענות כלליות שלא לאמר סתמיות, הן לא הרימו את הנטל הנכבד המצדיק דיון נוסף ומחודש חרף העובדה שלא חלו לא שינוי עובדתי ולא שינוי משפטי הרלבנטי לשימוש של העוררת בנכס מאז שניתנה ההחלטה הקודמת.

בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי – קיים מעשה בית דין.

ראה לעניין זה מספר מקרים בהם נדרשו בתי המשפט לסוגיה זו, ובכולם פסקו כי הטענה לפיה כל שנת מס עומדת בפני עצמה אינה מצדיקה דיון מחודש בכל שנת מס בהחלטות שניתנו על ידי ועדות ערר או ערכאות אחרות, כל זאת מקום בו לא הוכח כי חל שינוי עובדתי או משפטי.

ראה לעניין זה :

עת"מ 12900-03-09 סאיקלון מוצרי תעופה בע"מ נגד המועצה האזורית אשר.

עמ"נ (מחוז ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב

ע"א 823.08 חזן נ' רשות המיסים

ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפריים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח.

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותן הפלוגתאות שנדונו בהתדיינות הקודמת ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותן הפלוגתאות בפני ועדת הערר ולעוררת היה את יומה בפני ועדת הערר.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בפלוגתאות בין הצדדים בהכרעה המפורשת והחיונית לאותה המחלוקת תוך קביעה פוזיטיבית וקביעות עובדתיות לפיהן הערר בעבר נדחה ואין לסווג את הנכס כפי בקשת העוררת

ברור כי וועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

בנסיבות אלה דין הערר להידחות על הסף.

משלא נתבקשנו לעשות כן אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.9.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון 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: חסן ג'ולי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

החלטה

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

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

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

בכתב הערר שהוגש על ידי העוררת נכתב:

"הריני להצהיר שמעולם לא קיבלתי את החנות, לא קיבלתי מפתחות של החנות, לכן מי שמחזיק את החנות זו התמח"ת"

ביום 13.12.2018 התקיים דיון מקדמי בפני המותב בראשותו של עו"ד סטוקהולם אשר הורה לתמח"ת להציג לוועדה את תגובתה והתייחסותה בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

ביום 11.4.2019 הגישה התחנה המרכזית החדשה הודעה בהתאם להחלטת ועדת הערר, אליה צירפה את העתק הסכם המכר מיום 12.2.1989 בין העוררת לחברת התחנה המרכזית החדשה וכן התכתבויות בין התמח"ת לעוררת.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) הרי שנראה גם במקרה זה את

הודעת התמח"ת, מבלי לגרוע מזכויות התמח"ת, כדרך המוסכמת להגשת ראיותיה לוועדה כתיק מוצגים. ביום 13.5.2019 הצענו לצדדים להחיל גם על תיק זה את אותו ההסדר שאימצנו בתיקים אחרים לפיו **"על סמך כתב הערר, כתב התשובה, ההודעה מטעם התחנה המרכזית ופרוטוקול הדיון המקדמי"** תינתן החלטה סופית בתיק. אפשרנו לצד שמתנגד ליתן על כך הודעה לוועדה עד ליום 1.6.2019.

לא נתקבלה הסתייגות ממני מהצדדים.

מכאן החלטתנו הסופית.

העוררת טענה כאמור כי מעולם לא קיבלה חזקה בנכס.

העוררת אף התייחסה למצב הנכס וטענה כי הוא מצוי בקומה לא פעילה ובאזור שהגישה אליו קשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף את המסמכים הבאים:

הודעה על שינוי שם מחזיק משנת 1999 במענה לפניית התמח"ת, בקשת העוררת לבטל את חיובי הארונה אשר הוגשה בשנת 2018 בטענה כי **" הנכס סגור ואין גישה אליו מההתחלה, לפחות משנת 1975 "**, דו"ח ממצאי ביקורת בנכס ותשובת מנהל הארונה להשגת העוררת.

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

חוזה המכר מיום 12.2.89.

עוד הציגה התחנה המרכזית התכתבויות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה ככל הנראה גם במקרה זה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. **(ראה נספח א' לכתב התשובה מטעם המשיב).**

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

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העוררת כאמור טענה כי החזקה בתנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לה או למי מטעמה, היא הצביעה למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העוררת לא החזיקה בנכס.

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

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

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

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

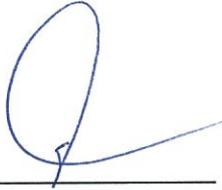
ניתן בהעדר הצדדים היום 15/9/2019.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140019194
140019930

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: אינהורן דורון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 1.8.2018 לדחות את בקשתו לסווג את הנכס בו הוא מחזיק ברחוב שדרות ירושלים 10 בסיווג של אולמות המשמשים כתיאטרות על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה. "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

מנהל הארנונה נימק את החלטתו כך :

"בביקורת שערכנו בנכס והבדיקה שבצענו הפעילות הנעשית בנכס כגון הופעות חיות , הצגת מופעים, עריכת אירועים פרטיים/עסקיים במסגרתם מוגשים מזון ומשקאות וכיוב... הינה עולה בקנה אחד עם הגדרת הסעיף בצו הארנונה לסיווג אולמות לשמחה ולאירועים."

המשיב טען בכתב התשובה כי העורר לא הוכיח כי הנכס עומד בתנאים המצטברים של סעיף 3.3.8 לצו הארנונה לפיהם על הנכס להיות אולם , המשמש להצגות תיאטרון ו/או מופעי מחול ו/או קונצרטים.

לטענת המשיב העורר אינו עומד בתנאים הנדרשים על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה: הנכס משמש לאירועים, חתונות, הופעות פרטיות ולא רק כאולם להצגות תיאטרון.

העורר טוען כי הנכס עונה לתנאי הצו, מדובר בהיכל הופעות גדול כאשר בקומת הנכס יש במה גדולה של הופעות עם תאורה ומערכת סאונד מתקדמת, חדרי אומנים, חדרי התארגנות וכיוב.

העורר טוען כי ממצאי הביקורת שערך המשיב בנכס מחזקים את עמדתו.

ביום 8.4.2019 נשמעו הראיות בתיק זה.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית שלו . הוא הפנה לאישור רואה החשבון מטעמו אשר צורף לכתב הערר ומתאר את פעילות העורר בנכס. הוא מפנה למאפייני הנכס המחזקים את טענתו כי הנכס משמש כאולם תיאטרון ומופעים ולא כאולם שמחות. העורר טוען כי הנכס קיבל רשיון עסק להפעלת תיאטרון וכי כך סווג לפני שנים לאורך תקופה ארוכה.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה יהודה בן ישי. לתצהירו צרף את דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס ביום 25.7.18 .

לדוח צורפו תמונות הנכס, מסמכים נוספים המתארים את פעילות הנכס ברשתות וחשבוניות שהוצגו למשיב על ידי העורר.

בחקירתו הנגדית על תצהירו תיאר העורר הופעות שהתנהלו בנכס אך גם אישר כי בנכס התנהלו בשנת 2018 כ 10 חתונות.

העורר לא הכחיש כי בנכס מתקיימים גם אירועים כמו חתונות או אירועי חברה בנוסף על המופעים.

עד המשיב אישר כי הביקורת שערך בנכס נערכה בשעות היום והפנה לדוח ממצאי הביקורת

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, שמענו את עדותם בפנינו, עיינו בדוח ממצאי הביקורת שערך עד המשיב בנכס ובממצאים שצורפו לעדויות הצדדים, בכתב הערר ובכתב התשובה התרשמנו מהפעילות בנכס והגענו למסקנות העובדתיות כדלקמן:

בנכס מתקיימת פעילות מעורבת, בחלק מהזמן נערכות בנכס הופעות מוסיקה או הופעות אחרות ולעיתים מושכר הנכס לאירועים כגון אירועי חברה או חתונות.

מהביקורת שערך המשיב עולה כי בנכס מאפיינים של אולם הופעות כגון קופת כרטיסים, רחבה, במה, וכיוב.

הביקורת גם הצביעה על מאפיינים של נכס המשמש כאולמות שמחה כגון שולחנות ישיבה, בר להגשת משקאות ושטחי אחסון למזון ומשקאות.

עוד התרשמנו מעדויות הצדדים כי בנכס מתקיימות הופעות של זמרים או מופעי תיאטרון אך גם חתונות או אירועים בהם מוגשים מזון ומשקאות.

נותר לנו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם עומדת הפעילות שנערכת בנכס על ידי העוררת בתנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

האם פעילות העוררת נכנסת בהגדרת "אולמות המשמשים להצגת תיאטרון מחול וקונצרטים..." או שמא נכון יותר לסווגו בסיווג "אולמות לשמחה ואירועים".

בשים לב לראיות שהובאו בפנינו ולאחר שהתרשמנו מהתמונה העובדתית הגענו למסקנה כי הדרך הנכונה לסווג את הפעילות בנכס באופן הראוי ביותר, הינה לחלק את הנכס לשני סיווגים

סעיף 3.3.8 לצו הארנונה הקובע הגדרה כללית – אולם המשמש לתיאטרון מתאים לחלק מהפעילות המבוצעת בנכס. מופעי מוסיקה נכנסים תחת השימושים כמפורט בסעיף 3.3.8 ונכנסים בגדר המונח "אולם המשמש לתיאטרון".

ביחס למועדים בהם נערכים בנכס אירועים או חתונות מתאים יותר לסווג את הנכס בסיווג אולמות לשמחה ואירועים.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי יש לקבל את הערר חלקית ולחייב מחצית משטחו של הנכס בסיווג אולמות תיאטרון בהתאם לסעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

הגענו למסקנה זו לאור המבנה של הנכס, המאפיינים שנמצאו בביקורת שערך המשיב לפיהם מדובר בנכס עם במה מקצועית, אזור ישיבה, אזור למכירת כרטיסים וכיוב' אשר מהווים ללא ספק מאפיינים של אולם תיאטרון. יחד עם זאת לא ניתן להתעלם מהעובדה שבחלק מהזמן מקיים העורר אירועים באותה תשתית.

המשיב התייחס בשיקול דעתו למרכז הכובד של השימוש. זהו המקרה הנכון לקבוע כי מרכז הכובד אינו נוטה לאיזה מהצדדים או השימושים ולכן הגענו למסקנתנו.

על בסיס התשתית הראייתית שהוצגה לנו לא יכולנו להכריע לכאן או לכאן, אם היינו מתעלמים מהעובדה שנעשה שימוש בנכס למופעי מוסיקה או תיאטרון היינו עושים עוול ניכר לנישום.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 15.9.2019.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא באלול תשעט
11.09.2019
מספר ערר : 140020186 / 13:40
מספר ועדה : 11952

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלין אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: חו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת:

כהן אלברט ~~007140004~~, כהן בלה ~~000000004~~
חשבון לקוח: 11008711
מספר חוזה: 904433
כתובת הנכס: אחרון יוסף 21

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן ועו"ד תהילה זהבי

נוכחים:

העורר/ת: כהן אלברט

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב ויטרמן ועו"ד תהילה זהבי

פרוטוקול

העורר: לטענתי עפ"י פסק בדין בעמ"נ נורית ביינרט נגד מנהל הארנונה, אין מקום לחייב את הפרגולה בנכס בארנונה מאחר ומדובר בפרגולה ללא 2 קירות.

ב"כ המשיב: לטענתנו לא מדובר בפרגולה, אלא בקירוי כפי שפירטנו בסעיף 12 ואילך.

יו"ר הוועדה: מאחר והעורר אינו מיוצג, אני מפנה את תשומת לב ב"כ העירייה לכך שטענה זו לא נטענה בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 14/4/19 וכי מנהל הארנונה ראה במבנה נושא הערר כפרגולה בעלת שני קירות או יותר ומצא לנכון לחייבה לפי סעיף 1.3.1 לצו הארנונה וקיים ספק האם ניתן להעלות טענה זו במסגרת ערר על התשובה להשגה.

ב"כ המשיב: אשוב ואזכיר שמדובר בבקשת פטור מוחלט מתשלום אותה יש לבחון באופן דווקני ולהעניק את הפטור רק במקרים מובהקים ואין זה המקרה שבפנינו. אוסיף שממילא המצב העובדתי מחייב את הטלת הארנונה גם אם היה מדובר בפרגולה כפי שפירטנו בסעיפים 6 עד 11 לכתב התשובה. לטענתי יש יותר משני קירות

העורר: לאחר שהתבוננתי בתמונות יחד עם ב"כ המשיב וחברי הוועדה, אני מסכים שמהתמונות עולה שהפרגולה מחוברת לשני קירות.

לאחר שקבלתי הסבר מהוועדה, ומאחר ונכון למועד זה יש למבנה שני קירות, אני מבקש למחוק את הערר.

תאריך : יא באלול תשעט
11.09.2019

מספר ערר : 140020186 / 13:40
מספר ועדה : 11952

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה
חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

העורר/ת: כהן אלברט

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הסברנו לעורר, שאינו מיוצג ע"י עו"ד, שלפי סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה הפרגולה תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר.
העורר לא חלק על העובדה העולה מהתמונות שצרף ב"כ המשיב, כי מדובר במבנה המחובר לשני קירות.
בנסיבות אלה המלצנו לעורר למשוך את הערר.
הבהרנו לעורר כי ככל שיבוצע שינוי במבנה באופן שלא יהיו לו שני קירות, באפשרותו לפנות לעירייה ולבקש לקבל החלטה חדשה בעניינו בהסתמך על ביקורת עדכנית בנכס.
הערר נמחק. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.09.2019.

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


חבר: רו"ח ישראלי יעקב יאיר

שם הקלדנית: שני מראד


חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת



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

תאריך : י באלול תשעט
10.09.2019
מספר ערר : 140020128 / 10:32
מספר ועדה: 11951

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

איחוד ארגזי ישראל בע"מ
חשבון לקוח: 11038279
מספר חוזה: 937227
כתובת הנכס: שתולים 70 ב
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן מלר

נוכחים:

העורר/ת: איחוד ארגזי ישראל בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: קרן מלר

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הגענו להסכמה לפיה 422.70 בקומת הקרקע בנכס מספר 2000387278 המחויב בחן 11038279 יסווג לצורכי ארנונה בסיווג מחסנים וזאת עפ"י היעוד המקורי החל מיום 3/3/19 עד ליום 31/3/19 כולל.
הוועדה מתבקשת ליתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים ללא צו להוצאות.

תאריך : י באלול תשעט
10.09.2019
מספר ערר : 140020128 / 10:32
מספר ועדה: 11951

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: איחוד ארגזי ישראל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

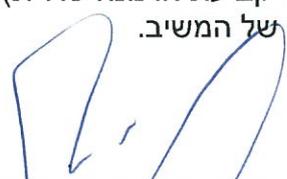
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמות האמורות לעיל.

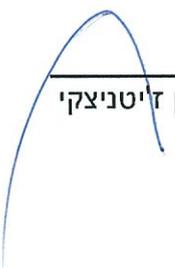
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.09.2019.

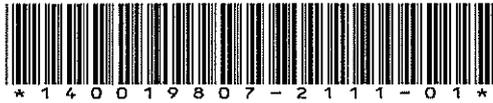
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד פלדמן אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן



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

תאריך : ט באלול תשעט
09.09.2019
מספר ערר : 140019807 / 13:18
מספר ועדה: 11950

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

שאר פריידון
חשבון לקוח: 11018812
מספר חוזה: 914885
כתובת הנכס: לוינסקי 39

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני
נוכחים:
העורר/ת: שאיר פריידון

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

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה רו"ח אחיקם פירסטנברג.

הצדדים: אנו מסכימים.

ב"כ המשיב: לאחר דברי ההסבר, מסכימה כי קומה אחת תהיה מסווגת כמחסן והקומה השנייה "תעשייה ומלאכה".

תאריך : ט באלול תשעט
09.09.2019
מספר ערר : 140019807 / 13:18
מספר ועדה: 11950

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: שאיר פריידון

- נ ג ד -

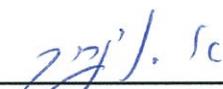
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הסיווג יתוקן, בהתאם להסכמת ב"כ המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.09.2019.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ט באלול תשעט
09.09.2019
מספר ערר : 140019455 / 12:54
מספר ועדה : 11950

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

רוזפלט חנא איימן
חשבון לקוח: 10993656
מספר חוזה: 888595
כתובת הנכס: דרך מסילת וולפסון 26

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: רוזפלט חנא איימן

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

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה רו"ח אחיקם פירסטנברג.

הצדדים: אנו מסכימים.

הצדדים: בעקבות ההבהרות וניתוח נסח הרישום של חלקה 63 בגוש 7083 (כולל רישום זיקות הנאה) אנו מגיעים למסקנה משותפת כי יש לקבל חלקית את הערר ולחייב באופן יחסי בארנונה את כל בעלי הזכויות בחלקה עפ"י נסח הרישום בלישכת רישום המקרקעין.

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

תאריך : ט באלול תשעט
09.09.2019
מספר ערר : 140019455 / 12:54
מספר ועדה: 11950

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: רוזפלט חנא איימן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן להסכמת הצדדים, תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.09.2019.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש



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

תאריך : ט באלול תשעט
09.09.2019
מספר ערר : 140020118 / 11:50
מספר ועדה: 11950

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת:

טימפקיאנקי סופיה
חשבון לקוח: 11020387
מספר חוזה: 916582
כתובת הנכס: רבי חנינא 9

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העוררת: טימפקיאנקי סופיה

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

פרוטוקול

הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה ר"ח אחיקם פירסטנברג.
הצדדים: מסכימים.

העוררת: בקשתי היא לפצל את השימושים, אם כי מאז חודש פברואר השימוש היחיד הוא למגורים בלבד היות ואני סובלת מפריצות דיסק ואינני מסוגלת לעבוד. מציגה לב"כ העירייה את מסמכי הביטוח הלאומי שלי. כמו כן הראיתי את תעודת הזהות שלי על מנת להראות שמגוריי במקום ואין לי דירה אחרת.

ב"כ המשיב: בהתאם למסמכים שברשותי אני מוכנה לקבל את הערר במובן של פיצול השימוש.

העוררת: מקובל עליי לחלק את השימוש חצי חצי.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט באלול תשעט
09.09.2019
מספר ערר : 140020118 / 11:50
מספר ועדה : 11950

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טימפקיאנקי סופיה

- נ ג ד -

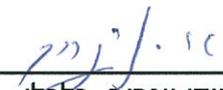
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

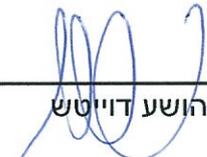
בהתאם להסכמת הצדדים אנו קובעים כי סיווג הנכס יפוצל מחצית למגורים ומחצית לתעשייה ומלאכה כפי שהוא מסווג היום.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.09.2019.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש