

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העוררים: בר תור אפרת, גורדין ערית, בן אליעזר אורי, ניצן מיכל**

**נ ג ד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**החלטה**

1. הערר שבפנינו, נסב על החלטת המשיב, אשר קיבל באופן חלקי בלבד את השגת העוררים, לפטורם מתשלום ארנונה בגין נכסים המוחזקים על ידיהם ברח' הרצל 112 ת"א - יפו.  
במסגרת הערר נטען כי יש ליתן לנכסים פטור מתשלום ארנונה, כנכסים בלתי ראויים לשימוש, מכח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], וזאת החל מיום 1.9.16 ועד ליום 9.3.17 ואו מתן פטור (צריך להיות: "הנחה") מתשלום ארנונה מפאת היעדר שימוש בנכסים, בתקופה הנ"ל.
2. לא מצאנו צורך, בהליך זה, להיכנס לכל השאלות המשפטיות שהעלו הצדדים בסיכומיהם, משום שפתרונה של המחלוקת שעלתה, מתבקש מן העובדות שאינן במחלוקת.  
לא בכדי ועדת הערר ברשותה של עו"ד שירלי קדם, החליטה ביום 25.12.17: "הועדה לאחר ששמעה את הצדדים ולאור העובדה כי ניתן פטור לנכס לא ראוי, סבורה כי יש לסיים תיק זה בפשרה בין צדדים וללא ניהול הוכחות".  
גם אנו כתבנו בהחלטתנו מיום 16.7.18, לאחר שמיעת הראיות בתיק כי אנו מצפים כי תתקיים התדיינות בין הצדדים, במקביל לקביעת התיק לסיכומים.
3. המשיב, בתשובתו מיום 28.3.17 להשגה (נספח 2 לכתב הערר וגם נספח מס' 1 לכתב התשובה לערר) אישר לנכסים, "בהתאם לביקורת במקום", פטור מארנונה בהתאם לסעיף 330 הנ"ל, מיום 21.2.17 ועד ליום 8.3.17. כמו כן, בעקבות הריסת הבניין, בוטלו חיובי הארנונה בגין הנכסים החל מיום 9.3.17.
4. המשיב קבע את מועד תחילת ייחוס תקופת הפטור ליום 21.2.17 בנימוק המפורט לסעיף 2 לתשובתו הנ"ל: "כקבוע בסעיף שלעיל, הפטור ניתן ממועד מסירת ההודעה לעירייה".  
בכותרת מכתב התשובה ("הנדון"): "פניותיך שהתקבלו באגפנו ב- 21.2.17, 3.3.17, 9.3.17, 15.3.17". הנה כי כן, המשיב קיבל את ההשגה החל מיום הפנייה הראשונה (21.2.17), כפי שהיתה מוכרת למשיב.

5. בהליך הערר שבפנינו התברר כי פנייתם הראשונה ובכתב של העוררים נעשתה כבר ביום 29.1.17 ואין על כך כל מחלוקת בין הצדדים. ראה, בין היתר, סעיף 2 לסיכומי המשיב וסעיף 1 לסיכומי העוררים.
6. לאור האמור לעיל, הננו סבורים, כי נכון היה אם המשיב יתקן את תחולת מועד הפטור ליום 29.1.17 ומשלא עשה כן, החלטנו לקבל את הערר באופן חלקי ולהקדים את הפטור בגין נכס בלתי ראוי מיום 16.2.17 ליום 29.1.17.
7. העובדה כי פנייתם הראשונה של העוררים הינה מיום 29.1.17 איננה מאפשרת את הרחבת מועד הפטור לתקופה מוקדמת יותר, ובוודאי לא למועד כלשהו בשנת 2016. הוראות סעיף 330 הנ"ל מחייבים מחזיק בנכס להודיע למשיב בזמן אמת על מצב הנכס וכלשון הוראות הסעיף: **"מסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב.. עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים..."**
8. העובדה כי פנייתם הראשונה של העוררים הינה מיום 29.1.17, יש בה כדי לדחות גם את הטענה החלופית של העוררים לקבלת הנחה בגין נכס ריק, מכח תקנה 13 לקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג – 1993.
- בהתאם לפסיקה, בכדי לאפשר למשיב לבדוק את מצבו של הנכס, על הבקשה להנחת נכס ריק להיות מוגשת בזמן אמת. לפיכך נישום אשר לא מודיע על מצבו של הנכס, שוללת מן העירייה את האפשרות לבחון את הנכס כראוי. ראה עת"מ 44570-04-12 דהרי נ' קריית אתא, וה"פ 785-89 תב' מצות ישראל נ' עיריית פ"ת.
- גם עמיתינו בוועדת הערר לענייני ארנונה בת"א, בתיק ערר 140010489 חיים ליבוביץ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו (בראשות עו"ד אורה קניון ועמה עו"ד שירלי קדם ורו"ח רונית מרמור) קבעו בהחלטתם מיום 17.3.15 כי בתי המשפט פסקו כי על מנת לאפשר למשיב לבדוק את מצבו של הנכס, על בקשת ההנחה להיות מוגשת בזמן אמת והוסיפו: **"אין לקבל את טענת העורר כי הוא יצא ידי חובתו בכך שהגיש את הבקשה למתן הפטור, בסמוך לתקופה שבגינה מבוקש הפטור"**.
- לפיכך, צודק המשיב בגוף טענותיו, כנגד אי מתן הנחת נכס ריק, בתקופה המוקדמת לפנייתו של המשיב.
- על מנת לנסות ולהתגבר על היעדר בקשת הנחה בגין נכס ריק, בזמן אמת, טענו העוררים בסעיף 18 לסיכומיהם כי כבר פנו לעירייה **"בעניין ביטול חיובי הארנונה, עוד קודם למועד בקשת השגתם"**. לא בכדי אין העוררים מתייחסים במפורש לבקשה רשמית להנחה בגין נכס ריק.
- יתרה מכך, העד חנן ניצן מטעם העוררים העיד בפנינו על פניות **"לא פורמאליות"** וכי **"לא ידעתי שיש הודעה על נכס ריק"**. משכך, בהיעדר פניה שכזו, ממילא אין החלטה של המשיב בהשגה בעניין הנחת נכס ריק. אין, למעשה בפני ועדת הערר החלטה אותה מבוקש לתקוף, בבחינת **"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו"** כלשון סעיף 6(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976, המגדיר את מהות ההליך שבפנינו.
- העלאת טענת נכס ריק, בערר אינה יכולה לרפא את הפגם של אי מסירת ההודעה בזמן אמת כמצוות הפסיקה.
9. למען הסר ספק, אנו דוחים את טענת המשיב בדבר הרחבת חזית מטעם העוררים בהעלותם, לראשונה, בסיכומיהם את טענת נכס ריק (סעיפים 11-13 לסיכומי המשיב).
- בסעיף 2 לכתב הערר, נאמר במפורש: **"השגת העוררים עתרה למתן פטור מתשלום ארנונה בגין**

הנכסים בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ו/או למתן פטור מתשלום ארנונה מפאת היעדר שימוש בנכסים, בתקופה שתחילתה... עולה מכאן כי כתב הערר כלל את הטענה החלופית, גם אם העורר כינה את המילה "הנחה" במילה פטור, מה גם שההנחה לשישה חודשים ראשונים הינה בפועל "פטור".

העוררים אף הפנו בסעיף 2 לכתב הערר, להשגה שהגיש ביום 29.1.17 "באמצעות פנייה און ליין" ותיארו אותה ככוללת את הטענה החלופית. פניית ההשגה ("און ליין") מיום 29.1.17 לא הוצגה בפנינו. מנגד הוסיפו העוררים וציינו בכתב הערר: "העתק תמצית השגת העוררים במכתב נוסף אל המשיב מיום 2.3.17 מצ"ב ומסומן נספח 1".

דחיית טענת המשיב להרחבת חזית מתחזקת לאור העובדה כי בכתב התשובה לערר, לא התייחס המשיב כלל לטענתם החלופית של העוררים. על פי תקנה 17 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), תשל"ז-1977: "בשמיעת הערר לא תיזקק הוועדה לכל נימוק שלא יצוין בכתב הערר או בתשובה". מכאן, שהמשיב מושקע מלטעון לעצם העלאת הטענה החלופית.

10. לאור כל האמור לעיל, מתקבל, בזאת, חלקית, הערר כאמור בסעיף 6 לעיל, דהיינו, מועד הפטור בגין נכס בלתי ראוי, יוקדם מיום 16.2.17 ליום 29.1.17.

11. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4.2.2019.

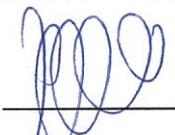
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

  
 חבר: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי

  
 חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
 יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

ערר: 140017970

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: יוטפו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב ריב"ל 3 בתל אביב ושטחו 305.49 מ"ר ("הנכס"). הנכס מסווג תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים".

המחלוקת בין הצדדים נסובה על מתן לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה").

#### ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 20.8.2017 הגישה העוררת השגה על סיווג הנכס וביקשה לתת לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות שכן לטענתה הנכס היה מצוי בעבודות בינוי שנמשכו עד לחודש ספטמבר 2017 ומשכך לא היה ראוי לשימוש.

ביום 28.8.17 הגיש המשיב תשובה להשגת העורר ובמסגרתה דחה את בקשת העוררת ("התשובה להשגה").

ביום 30.10.17 הגישה העוררת ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר") ובמסגרתו טענה כי מיום שנמסר הנכס לחזקתה מתבצעות בנכס עבודות בינוי ועל המשיב לתת לנכס פטור כנכס שאינו ראוי לשימוש החל מיום 15.5.17 הוא המועד שבו בוצעה החלפת מחזיקים במשיב ועד לסיום עבודות הבינוי בנכס. לחילופין ביקשה העוררת לשנות סיווג הנכס בתקופת העבודות ל-"תעשייה" בהיותו נכס ריק.

ביום 7.3.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ובמסגרתה דחה את טענות העוררת ("כתב התשובה לערר").

ביום 25.4.2018 הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית מטעמה ("תצהיר העוררת") וביום 10.5.18 הגיש המשיב תצהיר חוקר טעמו אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 7.9.17 ("דוח הביקורת").

ביום 26.6.2018 נערך דיון הוכחות בפני הועדה ובמסגרתו נחקר נציג העוררת, מר יעקב גמליאל. העוררת ויתרה על חקירת המצהיר מטעם המשיב.

ביום 27.8.2018 הוגשו סיכומי העוררת (להלן: "סיכומי העוררת") וביום 1.11.18 הוגשו סיכומי המשיב ("סיכומי המשיב").

## העבודות שאינן שנויות במחלוקת

הנכס שבנדון נמסר לחזקת העוררת ביום 16.2.17 (בהתאם לכתב הערר) או ביום 1.7.17 (על פי תצהיר העוררת).

ביום 28.8.17 פנתה העוררת לראשונה למשיב בבקשה לבקשת פטור מכח סעיף 330 לפקודה וזאת החל מיום תחילת החזקה בנכס.

בעקבות ביקור שערך המשיב בנכס ביום 7.9.17 המשיב לעוררת כי הנכס לא נמצא מתאים למתן הפטור המבוקש.

ביום 19.10.17 פנתה העוררת פעם שניה למשיב וביקשה לקבל פטור או לחלופין לסווג את הנכס, כנכס ריק, בסיווג "תעשייה".

ביום 13.11.17 השיב המשיב לעוררת כי בעקבות ביקור נוסף שנערך בנכס ביום 30.10.17 אושר לנכס פטור מיום 19.10.17 הוא מועד פנייתה השניה של העוררת למשיב ועד ליום 31.12.17 וזאת לשטח של 268.9 מ"ר מתוך שטח הנכס. בנוסף הסכים המשיב לסווג את הנכס כולו בסיווג "תעשייה ומלאכה" וזאת ממועד פנייתה הראשונה של העוררת (28.8.17).

העבודות בנכס הסתיימו ביום 1.2.18 (עובדה שהמשיב לא חלק עליה).

## הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לשתי סוגיות:

א. האם יש לתת לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה לתקופה מיום תחילת החזקה בנכס (9.7.17) ועד ליום 19.10.17 (להלן: "התקופה שבמחלוקת")?

ב. האם יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה" מיום תחילת החזקה בנכס (9.7.17) או מיום פנייתו הראשונה של העוררת למשיב (28.7.17)?

יש לציין כי העוררת ויתרה על טענתה ביחס ל-37 מ"ר מתוך הנכס (סעיף 17 לסיכומי העוררת) ולפיכך הגדרת "הנכס" בהחלטה שבנדון משמעה שטח של 268 מ"ר בלבד מתוך הנכס הרשום.

## טענות הצדדים בתמצית

### טענות העוררת

לעניין מתן הפטור:

פנייתה הראשונה של העוררת למשיב (20.8.17) נעשתה במסגרת המועדים הקבועים לכך.

דו"ח הביקורת מיום 6.9.17 מעיד בעד עצמו על כך שהנכס היה באותו הזמן במצב של עבודות בינוי במועד זה והיה ראוי לקבלת פטור. בנוסף צרפה העוררת מסמכים המעידים על כך: (1) אישור של בעלת הנכס ולפי במועד מסירת הנכס לעוררת הנכס היה ריק לחלוטין (נספח ו' לסיכומי העוררת) וכן (2) אישור מחברת ניהול הפרוקט על כך שהעבודות בנכס החלו מיום 15.7.17 ונמשכו עד ליום 1.2.18 (נספח ז' לסיכומי העוררת) וכן (3) צילומים של הנכס מן המחצית השניה לחודש יולי 2017.

בנוסף, עדות נציג העוררת בפני הועדה חיזקה את טענות העוררת.

### לעניין שינוי הסיווג:

אין הצדקה עניינית לכך שהמשיב לא תיקן את הסיווג של הנכס מיום תחילת החזקה אלא רק מיום 28.8.17.

### טענות המשיב

#### לעניין מתן הפטור:

פנייתה הראשונה של העוררת למשיב התקבלה בעירייה ביום 28.8.17 ולכן לא ניתן היה לערוך ביקור בנכס קודם לכן ולעמוד על מצבו.

בהתאם ללשון סעיף 330 לפקודה, מתן הפטור מותנה בין היתר במתן הודעה על ידי הנישום. הפסיקה קבעה שאת הפטור יש לתת ממועד קבלת ההודעה ולא ניתן לתת אותו רטרואקטיבית שכן יש לתת לעירייה את האפשרות לבחון את מצבו של הנכס "בזמן אמת". לעניין זה, אין כל רלוונטיות לטענה בדבר המועד להגשת השגה.

לגופו של עניין, העוררת לא הוכיחה שהנכס ראוי לפטור גם בתקופה שלפני חודש אוטובר 2017 (נימוקי המשיב יידונו בהרחבה להלן).

#### לעניין שינוי הסיווג:

טענת העוררת לעניין שינוי הסיווג, כטענה חלופית למתן הפטור, הועלתה לראשונה על ידי העוררת במסגרת הערר ולא הופיעה בהשגה. משכך מדובר בהרחבת חזית אסורה ויש לדחות טענה זו על הסף. למרות זאת ולפנים משורת הדין נאות המשיב לשנות את הסיווג מיום 28.8.17 מועד הפניה הראשונה.

### דיון

#### פטור מנכס ריק

הדיון שלפנינו מתמקד בפרשנות לסעיף 330 לפקודה שזו לשונו:

#### **בנין שנהרס או שניזוק (תיקון מס' 131) תשע"ב-2012**

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

....

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר ;  
אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה.

כאמור לעיל, הכרעתנו מתבקשת בשתי סוגיות: האם הנכס קיים בתקופה שבמחלוקת את התנאים הנדרשים לשם קבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודה ואם כן, האם ניתן לתת לעוררת פטור רטרואקטיבי ביחס לתקופה שלפני מתן ההודעה למשיב, היינו לפני יום 28.8.17, אשר אין מחלוקת שבו פנתה העוררת לראשונה למשיב (המועד שבו התקבלה ההודעה אצל המשיב).

#### עמידה בתנאי סעיף 330

השאלה אימתי מדובר בנכס שניזוק "במידה שאי אפשר לשבת בו", נדונה בעניין המגרש המוצלח (בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ. עיריית תל אביב [פורסם בנבו] (30.12.09) שם נקבע, בין היתר, כי מדובר במבחן אובייקטיבי וכי לא כל בניין מוזנח הוא בהכרח בלתי ראוי לשימוש. לא די בעמדתו הסובייקטיבית של בעל הנכס לעניין זה, כדי להראות שהנכס אכן אינו ראוי לשימוש. הנזק בו מדובר בסעיף 330 צריך להיות נזק משמעותי וכך יש להוכיח שלא ניתן להשתמש בו לשימושים

**מותרים אחרים.** בעקבות הלכת המגרש המוצלח יצאו מלפני בית המשפט העליון פסקי דין נוספים, המעניקים את הבכורה למבחן הפיסי-אובייקטיבי, ככל שהדבר נוגע ליישומו של סעיף 330 לפקודת העיריות (בר"מ 5239/08 אשר נוף נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (פורסם בנבו 7.3.10), בר"מ 8745/09 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' יחיאל הראל (פורסם בנבו 23.3.10) וראה גם עתי"מ (בי"ש) מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו 278 אחרים וכן עתי"מ (ת"א) 07/279 א.ב. גילרן בע"מ נ' עיריית תל-אביב (פורסם בנבו).

העוררת, עליה מוטלת נטל ההוכחה, מבססת את טיעונה על מספר ראיות אותן נבחן להלן :

אישור מבעלת הנכס מיום 1.7.17. לטענת העוררת האישור כלשונו מוכיח שהנכס נמסר לעוררת "נקי מכל ריהוט ותכולה". גם אם נתעלם מהעובדה שהאישור המצורף הינו עדות מפי השמועה שכן עורך האישור לא הגיש תצהיר ולא נחקר על תוכן האישור, עובדה שיש בה כשלעצמה כדי להביא **לפסילת** האישור כראיה **לתוכנו**, הרי שהאישור מוכיח לכל היותר שהנכס היה בחודש יולי 2017 **ריק**, עובדה שממילא גם המשיב אינו חולק עליה (שכן עולה היא עולה מדו"ח הביקורת של המשיב). אלא, שהעובדה שהנכס הינו **ריק אינה מספיקה** על מנת להעניק מתן פטור לעוררת מכח סעיף 330 לפקודה.

אישור מחברת ניהול הפרוייקטים על כך שעבודות הפירוק החלו ביום 15.7.17. אישור חברת הפרוייקטים אינו יכול להוות ראיה לתוכנו מן הטעם הפשוט שלא הוגש בידי עורכו, ממילא לא ניתנה בידי המשיב האפשרות לחקור את עורך האישור לכאורה על תוכנו. העוררת לא נתנה כל הסבר במסגרת תצהיר מנהל הכספים שלה מדוע לא הוגש תצהיר עורך האישור. בנוסף לכך צודק המשיב בטענתו שהאישור מתייחס לשני נכסים ולא דווקא לנכס נשוא הערר.

תמונות של הנכס. לטענת העוררת הצילומים שצורפו לתצהיר העוררת מבהירים את מצבו של הנכס בחודש יולי 2017 ואולם לא הוצגה כל הוכחה ביחס למועד שבו צולמו צילומים אלו. העד מטעם העוררת נשאל והשיב שלא הוא צילם את הצילומים אלא מנהלי העבודה, שלא העידו בפני הועדה. יתרה מכך, העד לא יכול היה לנקוב במועד המדוייק שהם צולמו ולפיכך לא הוצגה בפני הועדה כל הוכחה לכך שהצילומים אכן משקפים את מצב הנכס בחודש זה או אחר.

כאמור, המשיב קבע שהנכס עומד בתנאים של סעיף 330 לפקודה החל מיום 19.10.17 (מועד הפנייה השניה של העוררת) בעקבות ביקורת שנערכה בנכס בסוף חודש אוקטובר 2017. על מנת להוכיח את טענתה ביחסה לתקופת המחלוקת קרי- מיום 9.7.17 ועד לאמצע חודש אוקטובר 2017 - היה על העוררת להוכיח שמבחינה אובייקטיבית הנכס היה **בתקופה זו** בלתי ראוי לשימוש וכי נגרם לו נזק משמעותי.

האישורים, כמו גם הצילומים שהציגה העוררת, אינם יכולים לסייע לעוררת להוכיח טענתה זו שכן בהעדרם של העדים שערכו מסמכים אלו וצילמו את הצילומים הרי שלא ניתן ולא הוכח תוכנם. לאור זאת, הראייה יחידה שיכולה היתה לסייע לעוררת היא דווקא דו"ח הביקורת של המשיב מיום 7.9.17 אלא שביקורת זו נערכה בחודש **ספטמבר 2017** כלומר שאיננה יכולה להוות עדות למצבו של הנכס בחודשים **יולי ואוגוסט 2017**.

לכך נוסיף את העובדה שגרסת העוררת אינה מתיישבת עם העובדה שהעוררת פנתה למשיב לראשונה רק ב- 20 לחודש אוגוסט 2017 וטענה שהנכס מצוי בעבודות, אף שלגרסתה קיבלה את החזקה בנכס כבר בחודש פברואר 2017 (ראה סעיף 4 לערר) או ביום 1.7.17 (על פי תצהיר העוררת), כלומר שפנתה למשיב **מספר חודשים** לאחר שקיבלה הנכס לחזקתה. זאת ועוד: סמוך לאחר פנייתה הראשונה למשיב ובעקבות ביקור שערך המשיב בנכס, הודיע המשיב לעוררת ביום 3.10.19 שבקשתה נדחית. בפנייתה השניה למשיב ב- 19.10.17 ציינה העוררת: "עבודות הבנוי כבר החלו" ומכאן ניתן להבין כי העבודות החלו פחות או יותר בסמוך לפנייתה השניה של העוררת למשיב.

גם מפניות העוררת ניתן איפה להסיק, שלעוררת לא אצה הזדך מיד עם קבלת החזקה בנכס, להודיע למשיב על כך שבנכס מתבצעות עבודות ומכאן, ובצירוף העובדה שעל פי דו"ח הביקורת **שלא נסתר** חודש ספטמבר 2017 **לא נצפו במקום פועלים**, מתבקשת המסקנה שבמועד קבלת הנכס (בין אם פברואר או ביולי 2017) ועד תחילת ספטמבר 2017 לפחות העבודות בנכס טרם החלו.

לסיכום עד כה: לא הוצגה בפני הועדה שום ראייה אשר ממנה ניתן ללמוד מה היה מצבו של הנכס בחודשים יולי ואוגוסט 2017, ממילא העוררת לא הוכיחה כי בחודשים אלו הנכס "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", כלומר שהנכס מקיים התנאים הנדרשים לשם קבלת פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. לאור זאת אין מנוס מלקבוע **שהעוררת אינה זכאית לפטור המבוקש לפחות עד יום 7.9.17 שבו נערכה ביקורת המשיב בנכס**. נוכח קביעה זו והואיל ופנייתה של העוררת למשיב נעשתה לפני כן, מתייתרת ההכרעה בטענת המשיב שאין להעניק לעוררת פטור רטרואקטיבי מיום 28.8.17.

**האם ניתן לקבוע, על סמך הראיות שהציגה העוררת ודו"חות הביקורת של המשיב, שבין 7.9.17 ועד 19.10.17 הנכס עמד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודה?**

לדעתנו יש להקל במקרה זה עם העוררת ולהשיב על כך בחיוב.

העבודות בנכס החלו בתאריך כלשהוא שבין 9.7.2017 ל- 30.10.17 ואין ספק שמרגע שהחלו, התמלאו התנאים לקבלת פטור מכח סעיף 330 לפקודה שכן מאותו הרגע הנכס ניזוק באופן משמעותי כך שלא ניתן היה לעשות בו כל שימוש.

המשיב טוען בסיכומיו כי במכתבה למשיב מיום 19.10.17 הודתה המערערת כי רק במועד זה החלו העבודות בנכס ואולם לדעתנו לא ניתן להבין זאת באופן חד משמעי ממכתבה של העוררת שכן העוררת מציינת "עבודות הבינוי כבר החלו" ללא ציון תאריך.

בדו"ח הביקורת מיום 7.9.17 מצויין שלא נראו בנכס פועלים ובצילומים ניתן לראות שהנכס ריק ואין בו חומרי בניה. השוואה לדו"ח השני מסוף חודש אוקטובר 2017 (בנכס קיימים פיגומים, חומרי בניה, פועלים, גופי תאורה מפורקים וכלי חשמל חשופים) מלמדת שבתחילת ספטמבר 2017 עבודות הבניה טרם החלו. למרות זאת ניתן להתרשם שהמבנה אינו ראוי לשימוש, אף לא לאחסנה. אמנם המשיב טוען בסיכומיו שלא הוכח שלא נעשה בנכס שימוש ואולם הדבר עולה בבירור מדו"ח הביקורת שבו נכתב: "יקיימת רצפת בטון, תעלות מיזג וצינורות חשופים בתקרה וקירות גבס- שבורים". בצילומים המעטים שצורפו לדו"ח (ארבעה) ניתן לראות שהנכס ככל הנראה אינו מחובר לחשמל שכן צינורות החשמל משתלשלים מן התקרה. אמנם במסגרת התשובה לערר נכתב כי הנכס מחובר לתשתיות ואולם הדבר לא נכתב בדו"ח הביקורת ובנוסף לא ברור האם במסגרת התשובה לערר נתכוון המשיב לשטח הגלריה או לכלל הנכס ולכן לא ניתן לקבוע בוודאות את התשובה לשאלה זו. כל או כך מן התמונות עולה שהנכס ניזוק **נזק משמעותי** (הלכת המגרש המוצלח).

קשה לחשוב על שימוש אפשרי לנכס במצבו כפי שהוא מופיע בצילומים ומתואר בדו"ח הביקורת מבלי שתדרש השקעה כספית בנכס, ולו מינמאלית, על מנת להשמישו. בהתחשב בכך שנראה על פניו כי לנכס אין דלת ובשים לב לכך שהנכס מצוי בקומת הקרקע אזי גם שימוש בנכס כמחסן, שימוש שאיננו דורש בהכרח ריצוף, לא ניתן לעשות כל עוד הנכס אינו סגור היטב מפני פולשים.

כפי שצויין לעיל, העוררת לא עשתה את מלאכתנו קלה שכן לא הציגה ראיות חד משמעיות ביחס לתאריך שבו החלו העבודות ו/או למצבו של הנכס בחודש ספטמבר 2017. למרות זאת ובהתסמך בעיקר על דו"ח המשיב מיום 7.9.17 ועל הנימוקים המפורטים לעיל, אנו סבורים שיש לתת לעוררת פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה החל מיום 7.9.17.

#### סיווג הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה"

במסגרת הערר מעלה העוררת טענה חלופית ולפיה ככל שלא יינתן לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה, אזי יש לשנות את סיווגו לסווג "מלאכה ותעשייה" "בהתאם לייעודו התכנוני של הבניין".

במסגרת כתב התשובה לערר ו/או בסיכומים לא התייחס המשיב כלל לטענה זו.

בסיכומיה חזרה העוררת על טענה זו באופן לקוני ואולם לא הביאה ראיה להוכחת טענתה בדבר ייעודו של הנכס, וכידוע נטל ההוכחה בעניין זה מוטל על העוררת. מבלי לגרוע מכך נזכיר כי לאחרונה נקבע על ידי בית המשפט העליון, כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך בשימושים

אפשריים לפי היתר הבנייה (בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה  
בע"מ (פורסם בנבו, 05.08.2018) וכאמור היתר הבניה של הנכס כלל לא הוצג לוועדה.

### סוף דבר

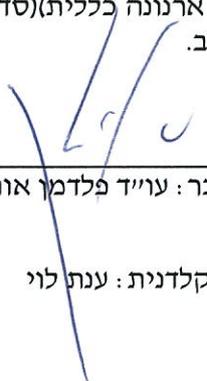
לאור האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להתקבל בחלקו באופן שבקשת העוררת לקבלת פטור  
בגין נכס ריק בהתאם לסעיף 330 לפקודה מתקבלת, רק ביחס לתקופה שמיום 7.9.17 (מועד עריכת  
דו"ח הביקורת של המשיב).

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.2.2019.

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 פלדמן אוהד

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ

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

תאריך : ל בשבט תשעט  
05.02.2019  
מספר ערר : 140019160 / 11:37  
מספר ועדה : 11856

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: איל טל**

**- נ ג ד -**

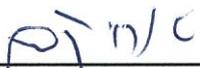
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

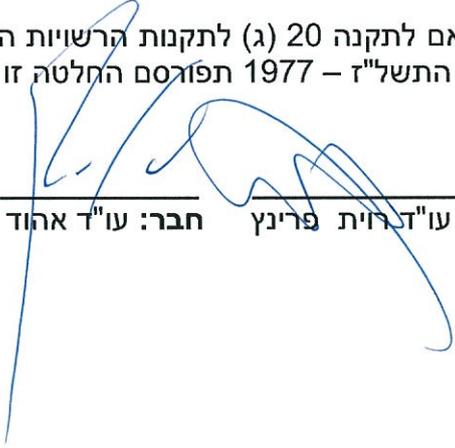
**החלטה**

נוכח הודעת המשיב הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.02.2019.

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

  
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד רות פרינץ

קלדנית: ענת לוי

ערר: 140017201

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: י. גמליאל אחזקות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב ה' באייר 42 בתל אביב ושטחו 64.41 מ"ר ("הנכס"). הנכס מסווג תחת "בניינים שאינם משמשים למגורים".

המחלוקת בין הצדדים נסובה על סיווגו של הנכס.

#### ההשגה, הערר וההליכים שבפני הועדה

ביום 23.4.2017 הגישה העוררת השגה על סיווג הגלריה. העתק מן ההשגה אינו מצוי בתיק.

ביום 4.5.2017 הגיש המשיב תשובה להשגת העורר (נספח א' לתשובת המשיב לערר) ("התשובה להשגה").

ביום 24.5.2017 הגישה העוררת ערר על התשובה להשגה ("כתב הערר"). יצוין כי כתב הערר לקוני ביותר ואינו מפרט את נימוקי הערר.

ביום 10.9.17 הגיש המשיב כתב תשובה לערר ("כתב התשובה לערר").

ביום 26.12.17 הגישה העוררת תצהיר עדות ראשית מטעמה ("תצהיר העורר") וביום 25.6.2018 הגיש המשיב תצהירים של שני חוקרים מטעמו אליהם צורפו דו"חות ביקורת מיום 30.4.17 ומיום 9.2.17 ("דוחות הביקורת").

ביום 10.4.2018 נערך דיון הוכחות בפני הועדה ובמסגרתו נחקר נציג העוררת, מר יעקב גמליאל. העוררת ויתרה על חקירת עדי המשיב.

על אף ארכות חוזרות ונשנות שניתנו על ידי הועדה להגשת סיכומי העוררת, העוררת לא הגישה סיכומים מטעמה. סיכומי המשיב הוגשו ביום 28.8.2018 ("סיכומי המשיב").

#### הסוגיה הטעונה הכרעה

המחלוקת נשוא הערר שבגדון נוגעת לסיווג הנכס.

העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה" (סעיף 3.3.1 לצו) ואילו המשיב טוען שיש לסווג את הנכס תחת סוג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (סעיף 3.2 לצו).

## טענות הצדדים בתמצית

### טענות העוררת

לטענת העוררת כפי שהן עולות מתצהיר מר גמליאל מטעם העוררת (להלן: "גמליאל") את הנכס מחזיקה שוכרת בשם "טמפראמד ישראל בע"מ" (להלן: "טמפראמד") העוסקת בתחום של פיתוח וייצור של מוצרים אישיים נישאים לבקרת טמפרטורה של תרופות. לטענת העורר, טמפראמד מייבאת מסין ומארה"ב חלק מן החלקים המרכיבים את המוצר המוגמר וטמפראמד עומלת בנכס על הרכבה וייצור של החלקים לכדי מוצר מוגמר הנשלח למפיצים בחו"ל. טמפראמד מצויה בהליך של קבלת היתר ממשרד הבריאות להפיץ את מוצריה בישראל.

### טענות המשיב

טענות המשיב מפורטות הן בתשובה להשגה ולערר והן בסיכומים שהוגשו על ידו:

1. הפעילות הנעשית אינה נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו.
2. במסגרת הביקורות שנערכו בנכס נמצאו נראו בנכס שולחנות, כיסאות, חלקי פלסטיק מאוחסנים בארגזים וכיוצא ב' ולא נראו עובדים כלל.
3. העוררים בחרו שלא להגיש תצהיר מטעם טמפראמד, ולכן לא ניתן ללמוד מה היא אכן הפעילות המתקיימת בנכס על ידם.
4. מר גמליאל הודה בחקירתו שפיתוח המוצרים אינו נעשה בישראל אלא בחו"ל וכי הפעילות המתבצעת בנכס כוללת רק הרכבה של החלקים המיובאים לכדי מוצר מוגמר, אריזתם ומשלוחם לחו"ל.
5. הפעילות בנכס אינה עונה איפה למבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לסעיף 3.3.1 לצו, ולכן אין מקום לקבוע שבנכס מתקיים המבחן של "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר". בנכס לא נעשית כל פעולה הקשורה לעניין מלאכה או תעשייה ו/או פעולה שיש בה משום שינוי אופיו או זהותו של תומר גלם והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן.
6. כמו כן, לא הוכח שמתקיימת בנכס עבודת כפיים שכן אריזת המוצרים בארגזים איננה יכולה להחשב כעבודת כפיים.

### דיון

כאמור לעיל, הסוגיה שבמחלוקת היא האם הנכס שבנדון עונה להגדרת סעיף 3.3.1 לצו.

על מנת להכריע בשאלה זו נסקור תחילה את הפרשנות שניתנה על ידי בית המשפט להגדרת סעיף 3.3.1 הנ"ל. לאחר מכן נבחן את העובדות נשוא תיק זה בהתייחס לאותה פרשנות.

כידוע, הסמכות להטיל ארנונה מעוגנת בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 אשר מכוחו הותקנו תקנות שנתיות המגדירות את סוגי הנכסים שעליהם מוטלת ארנונה וכן כללים בדבר אופן חישובה. תקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 קובעות (סעיף 1) כי "סיווג נכס" משמעו "קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

צו הארנונה לשנת 2017 מבחין בין שני סיווגים עיקריים: בניינים שמשמשים למגורים (סעיף 2) ובניינים שאינם משמשים למגורים (סעיף 3). סעיף 3.2 לצו הוא סיווג שיודי, ונקבע בו תעריף ארנונה מרבי לכל עסק למעט שורה של יוצאים מהכלל. אחד היוצאים מהכלל הוא "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה", שלהם נקבע תעריף נמוך יותר במסגרת סעיף 3.3.1 לצו. מכאן, שעסק אשר פעילותו נופלת תחת ההגדרה הספציפית של סעיף 3.3.1 יוצא מהסיווג השיוורי אשר בסעיף 3.2 לצו.

בשנת 2016 ניתן על ידי בית המשפט העליון, מפי כב' השופטת דפנה ברק-ארז, פסק דין תקדימי המסכם את המבחנים הראויים לבחינת פעילות השייכת לסיווג של "תעשייה ומלאכה" להבדיל מפעילות של "מתן שירותים" (בר"ם 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ נ' מנהל הארנונה בתל

אביב-יפו, 9.6.2016, "פרשת ברודקאסט" (ופסק דין זה, על אופי הפרשנות שנקבעה בו, מהווה את ההלכה המחייבת בסוגיה זו).

בפסק דין מפורט ומנומק נקבע שככלל, יש להעדיף סיווג ספציפי על-פני סיווג שיורי שכן סיווג שיורי נועד, בין היתר, למנוע מצב שבו לא ניתן יהיה להטיל ארנונה בגין שימוש מסוים שלא פורט בתקנות ההסדרים, אך הוא לא נועד "למשוך" לתוכו נכסים אשר יכולים לחסות תחת קטגוריות ספציפיות אחרות.

בית המשפט העליון דן במבחנים לזיהוי פעילות "ייצורית" בנכס להבדיל מפעילות של מתן שירותים או מסחר: מבחן **יצירת "יש מוחשי"** המתמקד בשאלה האם הפעילות מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש, מבחן **"היקף השימוש"** במוצר המוגמר, היינו האם המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב או מיועד ללקוח ספציפי (ואז תיטה הכף לעבר פעילות "שירותית"), מבחן **"ההשגחה הכלכלית"** הבוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי ולבסוף מבחן **"על דרך ההנגדה"** השואל האם הפעילות קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או למתן שירותים.

בית המשפט העליון מדגיש עם זאת, שהמבחנים שלעיל משמשים כ"אינדיקציות" בלבד לסוג הפעילות שמתבצעת בנכס, ולא כמבחנים בלעדיים. עוד נאמר שם, כי יש לבחון את הפעילות בנכס על רקע התמורות שחלו במשק ובכלל זאת יש לקחת בחשבון שפעילות "ייצורית" אינה בהכרח מתבצעת במתכונת של מפעלים גדולים אלא גם במסגרות קטנות ("בוטיק").

בית המשפט העליון מוסיף שההכרעה בשאלה של סיווג לצורכי ארנונה אמורה להיות מבוססת על **בדיקה פרטנית**, הנטועה במאפייניו של כל נכס. על כן, יש להקפיד ולבחון את הסיווג בשים לב למאפייני הנכס הספציפי.

#### ומן הכלל אל הפרט

לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו לועדה ושמענו את טיעוני הצדדים אנו סבורים כי יש לדחות את הערר.

כידוע, הנטל להוכיח את כי הסיווג הנכון לנכס הוא "תעשייה ומלאכה" מוטל על העוררת ומשך על העוררת **להציג ולהוכיח** בפני הועדה את העובדות הרלוונטיות התומכות בטענתה בדבר סוג הפעילות המתקיים בנכס.

העוררת לא מצאה לנכון להגיש לועדה **הסכם השכירות** המעיד על כך שחברת "טמפראמד ישראל בע"מ" אכן שוכרת את הנכס מן העוררת. גם נציג העוררת בתצהירו אינו מציין שהעוררת שוכרת את הנכס מהעוררת אלא שהיא "פועלת" בנכס, ואולם גם לכך לא הובאה שום ראיה. יש לציין שחיפוש באינטרנט אחר מידע כלשהוא לגבי העוררת העלה חרס למעט מידע עסקי על כך שכתובתה של העוררת הוא ברחוב ה' **באייר 46** (ולא 42). מכאן, שהקשר בין הפעילות בנכס לחברת "טמפראמד ישראל בע"מ" ולעוררת לא הוכח כלל ועיקר ורק מן הטעם הזה יש מקום להורות על דחיית הערר.

בנוסף, העוררת בחרה מטעמיה שלא להגיש תצהיר של מנהל טמפראמד ועל כן עדותו של העד מטעם העוררת, מר גמליאל, בדבר סוג הפעילות המתקיימת לכאורה בנכס כמו גם תוכנם של המסמכים שהגיש מר גמליאל במצורף לתצהירו הנם כולם עדות **"מיד שניה"** (מפי השמועה).

על פניו, מן הראוי לדחות את הערר מן הטעם הפשוט שהעוררת לא הוכיחה את טענותיה. את טיב וסוג הפעילות המתקיימת בנכס, כלומר טיב הפעילות שמקיימת טמפראמד שהיא לטענת העוררת המחזיקה והפועלת בנכס, היה על העוררת להוכיח באמצעות עד/ים מטעם טמפראמד המכירים את פעילותה ממקור ראשון. מר גמליאל, העד היחיד מטעמה של העוררת השיב בחקירתו, שאיננו בעל תפקיד בשוכרת וכי הקשר בינו לבין טמפראמד מתמצה בכך שהיא שוכרת ממנו את הנכס. הן בהיבט של דיני הראיות והן מתוך הגיונם של דברים ברור, שעדותו של מר גמליאל אינה יכולה להחליף את עדות מנהלי טמפראמד בכל הנוגע לאופי הפעילות של טמפראמד בכלל ובנכס בפרט, שכן עדות זו, ככל שהיא נוגעת **לעובדות**, הינה "עדות מפי השמועה". הואיל וסוגיית סיווג הנכס קשורה קשר הדוק עם סוג הפעילות המתקיימת בנכס אזי לראיות המוצגות בפני הועדה להוכחת הפעילות ישנו משקל **מכריע** לצורך ההכרעה בערר, ומשלא הובאו ראיות כלל, כיצד זה מצופה מן הועדה לבחון כראוי את טענות העוררת?

הועדה אינה יכולה להסתמך בהחלטתה על עובדות עליהן העיד מר גמליאל ואו מסמכים שהוצגו על ידו במסגרת תצהירו, ככל שאינם תעודת ציבורית. מכאן שאין בידי הועדה ברירה אלא להכריע על יסוד הראיות שהוצגו על ידי המשיב.

בביקורת שנערכו בנכס בחודשים בפרואר ואפריל 2017 נכתב כי נצפו בנכס שולחנות+ מנורות, כסאות, חלקי פסלטיק בקרטונים, מעט כלי עבודה ידניים מונחים על אחד השולחנות ושני מקררים. הצילומים המצורפים משקפים תמונה דומה. בשתי הביקורת לא נצפו עובדים בנכס. נוכח עובדה זו לא ניתן לקבוע שבנכס מייצרים מוצרים כלשהוא, לא כל שכן מוצר העונה למבחנים שנקבעו בפסיקה. בהקשר זה יש לציין גם את העובדה שהדברים שנמסרו לחוקרים נמסרו על ידי קובי, עובד של העוררת, ולא על ידי נציג טמפראמד - כלומר פעם נוספת לא ממקור ראשון אלא מ"כללי" שני.

למעלה מן הצורך ועל מנת שלא להותיר ספק בדבר מסקנתנו נבחן את הדברים אף לגופו של עניין.

מדוחות הביקורת ועדות העוררת עולה שהפעילות המתבצעת בנכס הנדון הינה פעילות של הרכבה ואריזה.

מר גמליאל הצהיר והעיד, שטמפראמד מייבאת חלקי פלסטיק ואלקטרוניקה מסין וארבה וכי בנכס מרכיבים את החלקים בהתאם להזמנות המפיעים בחו"ל. מן הנכס נשלחים המוצרים ללקוחות. בתצהירו טוען אמנם מר גמליאל כי בנכס מתבצע "פיתוח, ייצור ותיקון" של המוצרים אלא שמעדותו עלתה תמונה שונה: "מקבלים חלקים שהובאו מסין ומבצעים בנכס את ההתקנה של המוצר המוגמר ומשם זה יוצא. בארגונים יש את החלקים". כאשר נשאל מר גמליאל על ידי הועדה איזו פעילות "ייצור" מתקיימת בנכס השיב: "ההרכבה של המוצרים זה הייצור". כלומר גם לגישת העוררת הפעילות בנכס איננה של פיתוח אלא של הרכבה.

נספח א' לתצהיר העוררת הינה תעודת תקן של מכון התקנים אשר מעידה על כך שטמפראמד הינה "חברה לפיתוח ייצור והפצה של מוצרים נישאים אישיים לבקרת טמפרטורות של תרופות". אישור זה אינו תורם כלל ועיקר להוכחת הטענה שמתקיימת בנכס פעילות ייצורית.

נספח ב' לתצהיר העוררת הינו ככל מסמך פנימי של טמפראמד הערוך בצורת מכתב אלא שהעוררת הגישה אותה באופן חלקי וחסר, שלא ניתן להבין מי ערך אותו ולשם מה, מה גם שבאופן בלתי ברור המסמך הודפס על נייר המכתבים של העוררת ולא של טמפראמד. עוד יש לציין כי במסמך זה נכתב במפורש שהמוצר: "מייצור ומופץ על ידי tempered Inc...." שמקום מושבה בקליפורניה (CA).

נספח ג' לתצהיר העוררת הוא אישור לכאורה של משרד הבריאות על קבלת בקשה לרישום טמפראמד. מסמך זה אשר נחזה להיות אישור של משרד הבריאות הוגש על נייר מכתבים של העוררת, עובדה המטילה ספק באמינותו. לא פחות חשובה מכך העובדה שבמסמך מצויין שכתובת "היצרן" הינה בארה"ב! (הפעם במדינת וושינגטון) ומכאן שכלל לא מדובר בשוכרת של העוררת.

נספח ד' לתצהיר העוררת הינו צילום של סטנד פרסומי של מוצר VIVI CAPI שצולם ככל הנראה בנכס ואולם כניסה לאתר אינטנט המצויין בסטנד ([www.my-vivi.com](http://www.my-vivi.com)) שהינו אתר בשפה האנגלית מפנה ליצרנית שהיא ככל הנראה חברה אמריקאית, ומכל מקום אין באתר כל אינדיקציה לכך שמוצרי החברה מיוצרים בשראל, מקל וחומר בנכס ברחוב ה' באייר 42.

הנה כי כן, טענת נציג העוררת בתצהירו שבנכס ילא מבוצעת מכירה ואו שווק של המוצר אלא פעילות של פיתוח ייצור ותיקון בלבד" לא הוכחה כלל ועיקר. העוררת לא הציגה ולו ראייה אחת המוכיחה שבנכס מתבצעת פעילות ייצורית, למרות שלא נצפו בנכס עובדי ייצור, אף שלכאורה יכולה היתה לגישה לעשות כן בנקל אילו רק הביאה לעדות את מנהל טמפראמד אשר יכול היה להבהיר לועדה את טיב הפעילות המדוייק של החברה.

בהקשר זה אין לנו אלא להזכיר את ההלכה הידועה ולפיה אם בעל דין נמנע מהבאת ראייה רלוונטית שבהישג ידו, ניתן להסיק שאילו הובאה הראייה היא היתה פועלת נגדו, ויש בהימנעותו כדי לאשש את גירסת הצד שכנגד (עא 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ מד(4) 595).

אם לסכם: העוררת נמנעה מהבאת ראיות שהיה בכוחן להוכיח, לכאורה, את זהות המחזיקה בנכס ואו את טענתה שאופי הפעילות בנכס הוא "ייצור"י" במובן זה שהמחזיקה בנכס מייצרת מוצר "יש מאין". המנעות זו יש לזקוף לחובת העוררת בהתחשב בכך שנטל ההוכחה מוטל עליה ובכך שלא נתנה כל הסבר מניח את הדעת להמנעותה. די בכך על מנת לדחות את הערר.

גם בחינה עניינית של הראיות שהוצגו בפני הועדה אינה מביאה למסקנה שונה. הראיות שהציגה העוררת, גם אם נתעלם מכך שהן מהוות "עדות שמיעה", אינן מוכיחות שבנכס מתבצעת פעילות ייצורית כלשהיא. ההיפך הגמור מכך: הן מוכיחות שלחברת טמפראמד ישנה חברת אם (TempraMed Inc.) אשר ככל הנראה מייצרת את מוצריה בארהב ולא בישראל!

על כן, ובשים לב לכך שגם בדוחות הביקורת לא נמצאו ראיות לכך שהמוצר עליו מדברת העוררת מיוצרעל ידי טמפראמד בנכס, אין מנוס מלדחות את הערר.

נבקש להדגיש כי המסקנה שלעיל נובעת מטיב ואופי הראיות (המוגבלות) שהוצגו בפני הועדה. למותר לציין, כי בפני העוררת פתוחה הדרך להציג ראיות נוספות בשנת המס הבאות, אשר בכוחן לשפוך אור על טיב הפעילות המתקיימת בנכס, ואם העוררת תעשה כן אין מניעה מפני בחינה מחודשת של טענות העוררת מבלי שהחלטה זו תהווה מעשה בית דין.

### סוף דבר

מכל הטעמים שלעיל אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.2.2019.

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

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

חבר: עו"ד פלדמן אוהד

חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

יו"ר: עו"ד רוית פרינץ

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ל בשבט תשעט  
05.02.2019  
מספר ערר : 140019109 / 14:46  
מספר ועדה: 11856

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: נכסי פנסק א.י. בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררת הוזמנה לדיון שנקבע ליום 8/1/19 ואולם לא הגיע לדיון. לאחר דיון התברר שחלה אי הבנה אצלה ביחס למועד הדיון ובנסיבות אלה נדחה הדיון להיום. היום העוררת לא התייצבה פעם נוספות ועפ"י הרישום בתיק פרוטוקול הדיון נשלח אליה בפקס ואף גב' אהובה צדיק עודכנה בטלפון בדבר מועד הדיון להיום. נוכח בקשת המשיב אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.02.2019.

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.

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

קלדנית: ענת לוי

תאריך : א באדר-א תשעט  
06.02.2019  
מספר ערר : 140019118 / 10:58  
מספר ועדה: 11857

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת  
חבר: עו"ד הרן ראובן

העורר: פיש יוסף 065121931

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

השעה כעת 11:07. אין התייצבות מטעם העורר.  
ב"כ המשיב המציאה הודעת דוא"ל מאת עו"ד רינת שפרוט לפיו העורר מושך את הערר.  
על אף שאין הודעה מטעם העורר בתיק, כמקובל, הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.02.2019.

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 הרן ראובן

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ב באדר-א תשעט  
07.02.2019  
מספר ערר : 140018341 / 10:17  
מספר ועדה : 11858

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר:** הוברמן אורן גרין

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

כמבוקש. הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.02.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : | באדר-א תשעט  
11.02.2019  
מספר ערר : 140018930 / 13:17  
מספר ועדה: 11853

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: כהן מיכאל**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף להסכמה בין הצדדים. הערר מתקבל חלקית בו יינתן לנכס פטור מנכס ריק בכפוף לזכאותו.  
מיום 1 במאי 2018 ועד 25 ביוני 2018.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.02.2019.

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

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

שם הקלדנית: שני מראד

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אריאל משה ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ביום 19.6.2017 ניתנה החלטת ועדת ערר בערר זה לפיה נדחה הערר.

הסוגיה שעמדה להכרעה בפני ועדת הערר נגעה לשאלה האם הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות הינו פטור ל"מחזיק" בנכס או לנכס עצמו.

בהחלטתה חזרה הועדה על החלטה קודמת שלה שניתנה בתיק 140014533 וקבעה כי :

**".....הגענו למסקנה כי פרשנות תכליתית של לשון סעיף החוק המתוקן מגשימה את התכלית העומדת בבסיסו של התיקון לחוק, תומכת בקבלת עמדתו של המשיב לפיה הפטור לנכס שאינו ראוי לשימוש בתקופת הפטור הראשונה המוגבל לשלוש שנים אינו מתייחס למחזיק עצמו כי אם לנכס או לבניין.....".**

העוררים הגישו ערעור מנהלי על החלטתה של הועדה לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב (עמ"נ 54581-09-17).

ביום 23.5.2018 נתן בית המשפט (כבוד השופטת מיכל אגמון-גונן) פסק דין בערעור.

במסגרת פסק הדין נקבע בין השאר כך :

"...בערעור לפני טען המשיב כי הועדה לא הייתה מודעת לעובדה כי המחזיק שקיבל פטור קודם לכן היה הנאמן של אותם הבעלים המבקשים את הפטור כיום.

המערערים טענו, כי וועדת הערר הייתה מודעת לעניין וכי ההחלטה שנתקבלה בשאלה הכללית ניתנה על אף שהוועדה הייתה מודעת לעובדה זאת.

כיון שמפרוטוקול הוועדה כמו גם מהחלטתה, לא עולה שהוועדה הייתה מודעת לעובדה זו וכיוון שכפי שעולה מדברי ב"כ המערערים כאן, מבחינה עובדתית אין מדובר באותם נהנים מהפטור, יש להחזיר את העניין לוועדת הערר לבחינת הטענה העובדתית.

אני ערה לכך שהוועדה הכריעה מהבחינה המשפטית לטובת המשיב. הכוונה אינה שהוועדה תדון שוב בשאלה זו.

וועדת הערר תבחן את השאלה מי היו המחזיקים שנהנו מהפטור, מי הם המחזיקים שמבקשים את הפטור כיום, האם מדובר באותם נהנים מהפטור מבחינה כלכלית והאם יש בעובדה זו כדי לשנות ממסקנתה הסופית של וועדת הערר במקרה זה, גם אם ועדת הערר מחזיקה בדעתה העקרונית של זכאות לפטור מכוח סעיף 330 במצב של חילופי מחזיקים".

בעקבות פסק דינו של בית המשפט הזמינה הוועדה את הצדדים לדיון מקדמי.

ביום 24.12.2018 בעת הדין המקדמי הודיעו ב"כ הצדדים כי הם מבקשים מהוועדה להבהיר את החלטתה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט באמצעות החומר המונח בפני הוועדה בהתאם לסיכומי הצדדים שכבר הוגשו ערב החלטתה הקודמת של הוועדה.

מכאן החלטתנו הנוכחית :

בסעיף 4 לכתב הערר שהוגש לוועדה ביום 7.9.2016 ציינו העוררים כך :

העוררים מהווים מחזיקים לעניין תשלום ארנונה החל מיום 17.7.2016.

בסעיף 8 לכתב הערר ציינו העוררים :

כמו כן, העוררים יטענו כי הינם המחזיקים החדשים בבניין (שכן החזקה הועברה אליהם ביום 17.7.2016).....

בתשובת מנהל הארנונה הדוחה את השגת העוררים מיום 1.8.2016 לא התייחס מנהל הארנונה לזהות המחזיק בנכס לפני יום 17.7.2016.

בסעיפים 11 ו-12 לכתב התשובה לערר ציין המשיב :

מטעם המחזיקים בנכס נהנו מהפטור הקבוע בסעיף 330 (1) לפקודת העיריות לתקופה מלאה של 3 שנים, בה למעשה לא חויבו בתשלום ארנונה.

למותר לציין כי לא קמה כל טענה בעניין זה במשך התקופה בה ניתן הפטור המלא."

בסכומי העוררים לפני מתן החלטת הוועדה ציינו העוררים כך :

**"העוררים יטענו כי החל מיום 17.7.2016 הם מהווים מחזיקים לעניין תשלום ארנונה בנכסים נשוא הערר וכי הם עצמם מעולם לא נהנו מהפטור האמור שכן עד ליום 16.7.2016 החזיק בנכס אחר, אשר הוא זה שנהנה מאי תשלום ארנונה במשך 3 שנים"**

לאחר שהפננו לעמדות הצדדים כפי שהובאו בפני הוועדה בטרם נתנה החלטתה הקודמת נשוב ונתייחס לפסק דינו של בית המשפט כדלקמן :

**"וועדת הערר תבחן את השאלה מי היו המחזיקים שנהנו מהפטור":**

רק העוררים התייחסו בטיעוניהם בפני הוועדה לזהות המחזיקים בנכס קודם למועד בו נרשמו העוררים כמחזיקים (17.7.2016) וכפי שצוטט לעיל טענו העוררים כי אחר החזיק בנכס קודם למועד זה ולא הם והאחר הוא שנהנה מהפטור על פי סעיף 330.

**"מי הם המחזיקים שמבקשים את הפטור כיום":**

המשיגים שהגישו את ההשגה שנדחתה על ידי מנהל הארנונה הם העוררים על פי כתב הערר שבפנינו ואשר כאמור, לטענתם הם שונים ממי שהחזיק בנכס קודם ליום 17.7.2016.

**"האם מדובר באותם נהנים מהפטור מבחינה כלכלית והאם יש בעובדה זו כדי לשנות ממסקנתה הסופית של וועדת הערר במקרה זה, גם אם ועדת הערר מחזיקה בדעתה העקרונית של זכאות לפטור מכוח סעיף 330 במצב של חילופי מחזיקים":**

בפני הוועדה לא הונחה תשתית עובדתית המעידה כי הנהנים מהפטור בתקופה הראשונה הם אותם הנהנים שייהנו מהפטור גם בתקופה השנייה לפטור.

גם אם היה מדובר באותם נהנים לא היה בעובדה זו כדי לשנות ממסקנתה הסופית של ועדת הערר במקרה זה.

כאמור בהחלטת ועדת הערר מיום 19.6.2017 סבורה הועדה כי פרשנות תכליתית של לשון סעיף החוק המתוקן אשר מגשימה את התכלית העומדת בבסיסו של התיקון לחוק תומכת בקבלת עמדתו של המשיב לפיה הפטור לנכס שאינו ראוי בתקופת הפטור הראשונה המוגבל לשלוש שנים אינו מתייחס למחזיק עצמו כי אם לנכס ולבניין.

משזו מסקנתה של ועדת הערר אין זהות המחזיק הקודם למועד סיום תקופת הפטור הראשונה משפיעה על מסקנתה הסופית של הועדה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.2.2019.

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

קלדנית: ענת לוי



---

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



---

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140016874  
140017161

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: ענבר מרחב ג'י פרסום ושיווק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר בגין שני נכסים. נכס בשטח 601.56 מ"ר (2000413058) ונכס בשטח 105.32 מ"ר (2000413061) שניהם ברחוב ראול ולנברג 20 תל אביב.

לאחר שהמשיב קיבל את טענת העוררת ביחס לחיובה בגין חלקה היחסי בשטח השירותים הקומטיים באופן שחלק של 36.11 מ"ר הופחת מסך השטח לחיוב ביחס לנכס 2000413058 ושטח של 8.18 מ"ר הופחת מנכס 2000413061 מיום 1.1.2017, נותרו להכרעה המחלוקות הבאות:

- טענת העוררת כי הפחתת שטח מחסנים בהם חויבה בשטח של 41.1 מ"ר מנכס 2000413058 צריכה להתבצע בפועל מיום תחילת החזקתה בנכסים נשוא הערר ולא מיום 20.2.2017 מועד פנייתה בעניין זה למשיב.
- טענת העוררת כי יש לסווג חלק של 327 מ"ר מתוך סך נכס 2000431058 תחת סיווג "מלאכה ותעשייה" ולא תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

המועד ממנו יש להפחית את שטח המחסנים בנכס 2000431058 :

העוררת טענה כי לאחר כמה חודשים בהם החזיקה בנכס וחויבה בארנונה גילתה כי היא מחויבת בגין 4 מחסנים בהם היא מחזיקה בעוד הלכה למעשה היא מחזיקה במחסן אחד בלבד בשטח של 16 מ"ר.

לאחר שגילתה זאת פנתה העוררת למשיב והחיוב תוקן בהתאם לדרישתה.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת למועד ממנו תוקן החיוב.

המשיב טוען כי מחובתו החוקית לתקן החיוב מיום פניית העוררת בלבד – 20.2.2017 ואילו העוררת טוענת כי על המשיב להורות על תיקון החיוב מיום תחילת החזקתה בנכס (או לחילופין מתחילת שנת 2017) שכן בעת רישומה כמחזיקה בנכס דיווחה למשיב כנדרש על פי החוק על חילופי מחזיקים וצירפה את הסכמי השכירות בהם מפורטת בצורה ברורה אתחזקתה במחסן אחד בלבד בהגדרת המושכר.

ביום 13.9.2017, לאחר הדיון המקדמי הגיש המשיב הודעה לוועדת הערר ובה ציין בין השאר:

**"בתאריך 20.2.2017 פנתה העוררת לראשונה וטענה כי היא מחזיקה רק בנכסים ולא במחסנים וזאת למעט מחסן שהוצמד לנכס 2000413058. המשיב בחן טענת העוררת והסכים כי העוררת לא תחוייב בשטחי המחסנים כבקשתה וזאת ממועד פנייתה לראשונה ולא מהמועד בו החלה להחזיק בנכסים הנוספים ביום 1.5.2016...."**

העוררת הגישה את תצהירו של סמנכ"ל הכספים דורון אראל.

הוא העיד כי העוררת מחזיקה ומשתמשת מיום תחילת מועד החזקתה במחסן אחד בלבד ולא בארבעה מחסנים. עוד העיד כי **"העוררת ו/או מי מטעמה לא שלחה לעירייה מעולם הודעה לפיה קיבלה היא לחזקתה או משתמשת בארבעה נכסים"**.

עד העוררת צירף לתצהירו הסכמות של שתי חברות לרישומם כמחזיקים בשניים משלושת המחסנים נשוא המחלוקת.

הוא נשאל ביחס לכך בחקירתו והשיב:

**"בהתייחס לנספח א/1 לתצהירי. דירש השקעות היא הבעלים של המחסן וגם של חלק מהשטח שאנו שוכרים ולכן היא מאשרת שעבודית היא החזיקה במחסן שכן היא השכירה את המחסן לעיבודית. אין לי קשר עם עיבודית. הקשר שלי מתנהל מול בעל הבית. אני לא יודע מי זו עיבודית. הבעלים אישרו לי שלא החזקתי מעולם במחסנים אלה. בהתייחס לנספח א/2 אין לי קשר עם רק היום. רטימא בע"מ היא בעלת הנכס וגם במקרה זה הקשר העסקי הוא עם הבעלים"**.

ביום 10.10.2018 הגישה העוררת לוועדה העתקים מההודעות על חילופי המחזיקים ביחס לשטחי המחסנים בצירוף הסכמי השכירות.

לכל חוזה שכירות שדווח למשיב צורף נספח הכולל את תיאור הנכס.

המשיב אינו טוען לטעות בדיווחים או לשימוש של העוררת בשטחי המחסנים.

טענתו היחידה של המשיב נוגעת למועד בו פנתה העוררת לאחר שנודע על הטעות בחיוב. טעות אשר כאמור המשיב מודה בכך שהיה עליו לתקנה.

המשיב טוען כי בהודעות שצורפו לבקשה לחילופי מחזיקים לא צורפו תשריט הנכס ותשריט החניות והמחסן.

**"עם כל הכבוד, המשיב אינו צריך לקרוא בדקדקנות את הסכמי השכירות בני עשרות העמודים ולחפש "בין השורות" מהו שטח המושכר על ידי נישום המבקש להירשם כמחזיק בארנונה"**

עם כל הכבוד למשיב לא ברורה עמדתו.

אין רלבנטיות לעמדת המשיב באשר למידת הדקדקנות שעליו לגלות בעת רישומי נישומים כמחזיקים לצרכי ארנונה (על אף שנעיר כאן כי יש לתהות על עמדתו זו של המשיב, לא רק בשל הדקדקנות המצופה מרשות בעת שהיא קובעת שומות מס לנישומים אלא, ובמיוחד לאור היכרותנו את התנהלות המשיב אשר ניתן בהחלט להגדירה, לחיוב, כהתנהלות מדוייקת בכל הקשור לחיוב נישומים ביחס לשטחים בהם הם מחזיקים)

אלא שכל ההתדיינות הזו מתייתרת בשעה שהמשיב בעצמו הסכים עם הטעות שנפלה בחיוביה של העוררת ונדמה כי תחת דיון עניני ו/או משפטי הובלו העוררת ווועדת הערר לדיון המזכיר יותר את הרומן "המשפטי" של פרנץ קפקא....

נישום מעמיד את הרשות על טעותה מיד כשנודע לו, הרשות מודה בטעותה ומתעקשת כי אין לתקן את הטעות ממועד התקלה כי אם מהמועד בו הצביע הנישום על טעותה של הרשות...

לא זו אף זו, העוררת הציגה בפני המשיב את הסכמות המחזיקים האחרים ו/או הבעלים של המחסנים ביחס לכך שלא החזיקה ו/או שאין חייבה ו/או שיש לחייב אותם תחתיה ובכל זאת מתעקש המשיב שלא לתקן את הטעות מיום התקלה כי אם ממועד בו התחוויר לעוררת דבר החיוב ביתר.

בנסיבות המתוארות לעיל, מקום בו הדברים מדברים בעד עצמם מתקבל הערר ככל שהוא נוגע לחיוב העוררת במחסנים ויש לתקן החיוב ממועד תחילת החזקתה בנכסים.

סיווג שטח של 327 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה":

העוררת טוענת כי בחלק זה של הנכס מתבצעת פעילות תעשייתית לייצור מוצרי פרסום ושיווק עבור לקוחותיה כגון עטיפות וכיסויים למוצרים, שלטי חוצות, תמונות למוצרים, פרסומות לטלוויזיה, באגרים וסרטי טלוויזיה.

העוררת מפנה לשטח של 327.9 מ"ר אותו היא מכנה כ"רצפת ייצור" המשמש אותה לייצור, פיתוח, עיצוב ותכנון גרפיקה של מוצרים חדשים וייחודיים.

המשיב אינו מקבל את טענת העוררת כי שטח "רצפת הייצור" כהגדרתה על ידי העוררת כולל שטח של 327 מ"ר אלא לכל היותר 100 מ"ר, שכן יתרת חלק הנכס שבמחלוקת משמש כמסדרון או מעבר או משמש לקשרי לקוחות.

עוד טוען המשיב כי פעילות משרד פרסום אינה יכולה להיות מוגדרת כפעילות תעשייתית שכן אין מדובר בפעילות ייצורית כי אם פעילות שיש לאפינה כמתן שירותים.

כאמור עד העוררת ועד המשיב נחקרו על תצהיריהם.

עד העוררת התייחס ל"רצפת הייצור" ואמר:

**"כל העבודה מתבצעת על גבי מחשב. עובדי רצפת הייצור הם עובדים פשוטים, לא נדרשת מהם יצירתיות או קבלת החלטות. הם מקבלים משימות ממנהל הייצור או טרפיק שהיא מקבלת את כל המשימות והיא מעבירה לעובד הפנוי. המשימה היא מאב טיפוס ליצירת שלט וזה עובד סביב הגהות על ידי עובד הסטודיו עד לרמה שמשחררים קובץ מוגמר וזה מה שנשלח ללקוח..."**

עד המשיב אישר בחקירתו כי מה שכתב בפסקה השנייה בעמוד 1 לדו"ח ממצאי הביקורת הוא תיאור שלו לרצפת הייצור. וכך נכתב בדו"ח ממצאי הביקורת:

**"... מרגע שקיימת הסכמה על התוכן נוצרת משימה לביצוע הגרפיקאים והמתכנתים המכונים "רצפת ייצור" (מסומן על גבי תשריט מצורף) אשר מעבירים את הבקשה לקובץ מוגמר. קובץ זה עובר בקרה ולאחר מכן עובר להדפסה, מדיה, סלולר. תהליך הייצור מתבצע על ידי תוכנות, DESIGN, ILLUSTRATOR."**

לאחר ששמענו את עדותם של עד המשיב ועד העוררת, עיינו בתצהירו על נספחיו ובכתבי הטענות של הצדדים הגענו למסקנה כי השימוש שעושה העוררת בחלק זה של הנכס אינו מצדיק סיווגו בסיווג מלאכה ותעשייה.

כדי להיכלל בסיווג "תעשייה ומלאכה" יש צורך לקיים פעילות ייצורית. משמע, יצירת ייש מוחשי בנכס מיש מוחשי אחר. תיאור הפעילות בחלק זה של הנכס מותיר את הרושם כי מדובר בחלק מפעילותה הכוללת של העוררת בנכס ולא חלק מתהליך של יצירת ייש מוחשי בנכס מיש אחר.

המבחנים שאומצו בפסיקה בכדי להכריע האם יש לסווג נכס תחת סיווג מלאכה ותעשייה הינם המבחנים לזיהויה של פעילות ייצורית: מבחן יצירת יש מאין, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, המבחן הכלכלי, מבחן ההנגדה או מבחן מרכז הפעילות. (ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ)

בהתאם לפסיקה בתחום זה ועל סמך הממצאים העובדתיים בענייננו לא ניתן לקבוע כי בפעילות הכוללת בנכס יש משום יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.

מבחינת מבחן היקף השימוש במוצר לא הוכח כי המוצר המיוצר על "רצפת הייצור" מיועד לשימוש הציבור הרחב כי אם ללקוחותיה של העוררת, המוצר הסופי שיוצא מהנכס אינו עומד במבחן הכלכלי שנקבע בפסיקה ויצירתו לא מהווה פעולה המשביחה את המוצר הקודם, מדובר בשירות או פעילות משרדית המאפשרת להביא ללקוחות העוררת את המוצר אותו הזמינו מהעוררת לאחר עיצובו.

מבחינת מבחן ההנגדה הרי שדוח ממצאי הביקורת, עדות עד העוררת והתרשמות כללית מפעילות העוררת ביחס לחלוקת הפעילות בנכס הותירו בנו את הרושם כי עיקר הפעילות בחלק הנכס שבמחלוקת אינה ייצורית.

העוררת מפנה בסיכומיה לפסק דינו של בית המשפט העליון בברמ 1676/15 אליהו זחר נ' עיריית ירושלים אלא שדווקא פסק דין זה אינו תומך בעמדת העוררת.

פסק הדין מדבר בעד עצמו. פעילות העוררת, גם בשטח נשוא המחלוקת, אינה נכנסת בשעריו. אין מדובר בעבודת כפיים או עובדים מקצועיים העוסקים במלאכת כפיים. אין לראות בפעולות המתוארות על "רצפת הייצור" כהגדרתה עלי ידי העוררת כפעילויות הנחשבות למלאכה קלאסית או עבודת כפיים מקצועית.

מכל האמור לעיל דין הערר ככל שהוא מתייחס לסיווג שטח של 327 מ"ר להידחות.

לסיכום:

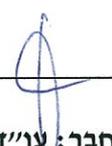
**הערר מתקבל חלקית, כך שהפחתת שטח המחסנים יבוצע ממועד תחילת החזקת העוררת בנכסים ואילו דרישת העוררת לסווג שטח של 327 מ"ר כ"מלאכה ותעשייה" נדחית.**

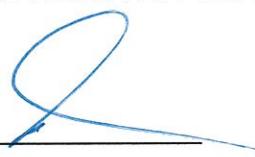
משלא נתבקשנו לעשות זאת, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.2.2018.

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

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

  
חבר: עו"ד 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 : ט באדר-א תשעט  
14.02.2019  
מספר ערר : 140019343 / 10:47  
מספר ועדה : 11861

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: יפו סאמיט (יולי) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.02.2019.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן  
חברה: רו"ח אורלי מלי  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו

העורר: יניב יהודה שפירא

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

#### הנכס נשוא הערר

1. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העורר, מר יניב שפירא (להלן גם: "יניב שפירא") מחזיק בנכס שברחוב אילת 6 בתחומה של עיריית ת"א; שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר הוא 131.34 מ"ר, כאשר לטענת העורר, עיקרו משמש כבית מלאכה לצורפות וייצור תכשיטים.
2. על פי גרסתו, העורר החזיק בנכס אחר שבאותה כתובת בדיוק (נכס 2000321573) אולם החל מיום 1.6.2017 – הוא נרשם כמחזיק בנכס "חדש", שנמצא סמוך לנכס הקודם, בו לגרסתו הוא ביצע עבודות הרחבה ואותו שיפץ בד בבד עם קבלת החזקה במקום, שהוא למעשה הנכס נשוא הערר.
3. לדידו של העורר, מדובר בנכס המשמש לסטודיו לצורפות, בו הוא נוהג גם להעביר סדנאות, וכי בחלק מסוים של הנכס אף מוקצה שטח שאותו הוא ייעד לשימוש "מסחרי".
4. על פי התרשימים, הסרטוטים והתמונות שנלקחו מהמקום עולה כי מדובר בחלל שמשתרע על פני שתי קומות (קומת קרקע וקומת גלריה), כאשר על פי המידע הקיים בתיק, שטח הנכס כולו מחולק לשתי יחידות חיוב שבמסגרתן, כך נטען, מתבצעות פונקציות שקשורות בתהליך הייצור.
5. במסגרת שומת הארנונה לשנת 2017, "נקלט" אצל המשיב חוזה שכירות חדש שחל על הנכס נשוא הערר שבו מחזיק העורר, כך שבספרי העירייה נרשם בסופו של יום שטח של 51.08 מ"ר (לחיוב) כתעשייה ומלאכה ו-80.26 מ"ר (לחיוב) בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

#### ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

6. העורר השיג על סיווג שטח הגלריה, בטענה שהפעילות המתבצעת בה והשימוש בפועל בשטח זה הוא לתעשייה ומלאכה וזאת משום שהשטח כולו מיועד לדידו לייצור תכשיטים תוך שנטען כי תהליך הייצור מורכב ממספר "תחנות" עבודה – ולכן יש לחייבו לפי תעריף תעשייה ומלאכה. מנהל הארנונה דחה את ההשגה; משכך הגיש העורר ערר לוועדת הערר לענייני ארנונה.
7. העורר השיג בנוסף על היות הנכס אינו ראוי לשימוש כמשמעו בסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] במהלך תקופה של חודש (חודש 06/2017) שבמהלכו (לרבות בחודש 07/18) נטען על ידו כי בשטח הנכס נערכו עבודות שיפוץ והתאמה מקיפות שעלותן, על פי אסמכתאות וחשבוניות שצורפו לתצהיר עדותו, היא בסך של כ-100 אלף ₪ (לערך). לפיכך ביקש העורר מהמשיב שיפטור אותו מחיובי ארנונה בגין תקופה זו.

8. בתמיכה לטענה זו של העורר, הופנתה הוועדה בין היתר לדף ראשון של הסכם השכירות שנכרת מול הבעלים מיום 1.3.2017 (שצורף לתצהיר עדותו מיום 16.4.2018) לפיו הוסכם עם הבעלים של הנכס כי לעורר, יניב שפירא, תינתן תקופת "גרייס" של חודש (חודש יוני 2017) לטובת ביצוע עבודות התאמה, וזאת כאינדיקציה לכך שהעבודות שבגינן נתבקש הפטור - אכן בוצעו.
9. בהקשר זה ראוי להדגיש כי על פי כתבי הטענות שהוגשו לתיק, הצדדים חלוקים הן באשר למועד שבו דוות למשיב הבקשה לפטור והן באשר לשאלה האם על פי התנאים והעובדות בשטח נוצרה זכאות לפטור, שכן לדידו של המשיב, בהתאם לדו"ח ביקורת שנערך ביום 19.6.2017, לא נמצא שהנכס שנבדק ראוי לפטור מחמת אי עמידה בתנאי הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות.
10. לעניין המחלוקת בשאלת הסיווג, ראוי לציין בנוסף כי בספרי העירייה נרשמה היחידה שבמחלוקת כשהיא משתרעת על פני שטח לחיוב של 80.26 מ"ר. להלן התאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית:
11. ביום 14.8.17 השיב המשיב להשגת העורר.
12. ביום 13.9.2017 הוגש על ידי העורר ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
13. ביום 25.1.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
14. ביום 20.2.2018 נערך דיון מקדמי בפני הועדה שבראשות עוה"ד קניון אורה שבו התייצב העורר. במהלך הדיון המקדמי – פרש העורר את עיקר טענותיו בשני ההיבטים שבהם דן הערר, תוך שניתנה לעורר ההזדמנות להמציא קבלות ואסמכתאות באשר להיקף השיפוץ שנערך בנכס וזאת על מנת שהמשיב יוכל לבחון את בקשתו לפטור.
15. לעניין שאלת הסיווג, על פי דרך ניסוחו של העורר את עררו, מתמקדת המחלוקת לעניין סיווג שטח קומת הגלריה בשאלה האם הפעילות שמתבצעת בשטח תואמת את הסיווג של מלאכה ותעשייה והאם לאו.
16. תצהיר מטעם העורר הוגש ביום 16.4.2018 ותצהיר מטעם המשיב הוגש ביום 17.5.2018.
17. ביום 24.5.2018 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר העורר, ולאחריו נחקר נציג הפיקוח מטעם המשיב שערך את דוח הביקורת ב-06/2017 אשר הוגש לתיק.
18. סיכומים מטעם העורר הוגשו ביום 14.8.2018 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 17.10.2018.

### המחלוקת שטעונה הכרעה

19. המחלוקת נשוא הערר שבנדון נוגעת לסיווג בפועל של יחידת הגלריה וכפועל יוצא מכך גובה חיוב השטח של היחידה. כמו כן, שאלת הזכאות לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לתקופת העבודות, אף היא סוגיה שיש להכריע בה, כאשר ככל שייקבע כי העורר זכאי לפטור, אז שיש להידרש לשאלה מהו משך התקופה שלגביה ניתן להחיל את הפטור על הנכס.

### טענות הצדדים לעניין סוגיית הסיווג, דיון והכרעה -

20. העורר שב וטוען הן בכתב הערר והן בסיכומיו כי שטח הגלריה כולו הוא בגדר "חדר עבודה", שמשמש את העורר בתור פלטפורמת ייצור שבמסגרתה מתבצעת פעילות ייצור של תכשיטים, שלטענתו מתחילה בנקודה מסוימת בשטח הגלריה, ומסתיימת בנקודה אחרת באותו המתחם.
21. גם במהלך דיון ההוכחות, שב העורר וטען בפני הודעה כי המחלוקת בסוגיית הסיווג נוגעת לדידו "רק לגבי קומת הגלריה".

22. העורר אף אישר במהלך חקירתו במהלך אותו דיון מיום 24.5.2018 כי השטחים שנצבעו בגוונים כתום, כחול והשטח "המקווקו" שנלקחו מתוך התשריט שצורף כנספח ב' (דוח ביקורת מיום 3.8.2017) לכתב התשובה לערר, אךן תוחמים את גדר המחלוקת לעניין שאלת סיווג שטח הגלריה.
23. טענת המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו ומשורה של מסמכים נוספים, היא כי על פי ביקורת שנערכה במקום, נמצא כי די בעובדה שמתבצעת בשטח של 12.65 מ"ר (מתוך כלל שטח הגלריה) פעילות "משרדית" שאינה מתיישבת עם פעולות מלאכה וייצור כדי לשלול מן העורר את הסיווג המופחת שאותו ביקש להחיל על כל שטח הגלריה.
24. לעניין זה – יש להפנות לתשובת מנהל הארנונה לפניית העורר מיום 20.3.2018 לפיה נשללה טענת העורר לשינוי סיווג היחידה המתייחסת לכל שטח הגלריה וזאת בשל העובדה כי בביקורת שנערכה על ידו בנכס נשוא הערר למד המשיב כי בתוך שטח של כ-12.65 מ"ר שבגלריה, נראו: "שולחנות משרדיים, מחשבים וניירת" – שעצם קיומם, כך הסיק המשיב, מתיישב יותר עם פעילות משרדית מאשר עם פעילות ייצורית.
25. מנגד, ראוי להזכיר כי לכתב הערר צירף העורר מספר תמונות להמחשה (בהלימה עם השרטוט שנמסר לעורר על ידי המשיב) כאשר מטרתו היתה לשקף מבחינה ויזואלית את אופי הפעילות המתבצעת בתוך אותו שטח קונקרטי שלמעשה הוליד את עיקר המחלוקת בסוגיית הסיווג.
26. בכתב הערר, מצביע העורר כאמור על תמונה בודדת שבתחתיתה נכתב "חלל עבודה אזור 4" בתור השטח שבו נצפה בביקורת הציוד המשרדי הנטען, כאשר לדידו של המשיב המדובר בהשתקפות והוכחה לקיומה של פעילות שתומכת במסקנה כי העבודות שמבוצעות במקום אינן מתיישבות עם עבודות ייצור ומלאכה.
27. במהלך חקירת העורר בדיון מיום 24.5.2018, פירט האחרון בפני הודעה את "שרשרת הייצור" שממנה מורכבת הפעילות הייצורית שמתבצעת לטענתו בשטח הגלריה ובכלל. העורר עשה כן תוך כדי מתן התייחסות גם לציוד שמוצב במקום ואשר נועד לשרת את הפעילות, והכל בליווי הסבר תמציתי לגבי כל שלבי הייצור של התכשיטים על ידו במקום.
28. בהתייחסו לשלבי העבודה ולסוגים השונים של העבודות שמתבצעות עד לשלב סיום הכנת התכשיט המוגמר, הצביע העורר בנוסף על כל אחד מהמקומות שסומנו בדו"ח הביקורת שהוגש על ידי המשיב בנספח ב' לכתב תשובה לערר, באופן שניתן היה לייחד לכל שלב שמתרחש בתהליך הייצור את המקום שבו נטען כי העבודה מתבצעת על ידו בפועל.
29. השטח המסומן בכחול והשטח "המקווקו" מתוך שטח הגלריה נבדלים לדידו של העורר מהשטח "הכתום" שבו מתרחש, לטענת העורר, תהליך עבודה "אחרון בשרשרת" שכונה על ידו כשלב סופי שבו מתבצע תהליך של בקרת איכות של המוצרים (ליטוש, הברקה, אריזה וכו').
30. לפיכך, בסיכום הדברים לעניין סוגיית הסיווג, נציין כי המחלוקת הנטועה בין הצדדים אינה רק עובדתית, והיא איננה רק שאלה של יישום הדין על המקרה הקונקרטי שלפנינו אלא במידה רבה מדובר גם בשאלה שמצריכה פירוש של הראיות, כפי שיבואר להלן.
31. גדר המחלוקת מתואר על ידי המשיב בסעי' 11 לכתב התשובה לערר על בסיס ביקורות שנערכו בנכס שמתארות לדידו מציאות עובדתית שונה לפיה כי כל שטח הגלריה משמש את המשיב לצורך פעילות משרדית, תוך שהמשיב מסתמך ומסיק את מסקנתו על בסיס הפעילות המיוחסת לאזור המצומצם בגלריה (בשטח של 12.65 מ"ר שסומן ע"ג השרטוט בכתום) (להלן גם: "היחידה הקטנה") שבו כאמור קיימת אינדיקציה לקיומה של פעילות משרדית.

32. המשיב מפנה בנוסף לתמונה שצירף העורך לכתב הערר ושבתחתיתה נכתב "אזור 3" שלדידו מלמד כי שטח זה מיועד לאחסון דווקא וכי אין בו כדי ללמדו כי העורך מבצע שם עבודת ייצור כלשהי.
33. לביסוס עמדתו, צירף המשיב לתצהיר עדות מטעמו שני דוחות ביקורת, האחד מיום 19.6.17 והשני מיום 3.8.17.
34. מהממצאים שעולים מדו"ח הביקורת מיום 3.8.17 – עולה כי בשטח "המקוקו" תועדו עמדות עבודה כסאות ושולחנות, בדיוק כפי שמשתקף בתמונה שצירף העורך כ"אזור 2", ובשטח הכתום תועדו עמדות מחשב, כסאות ושולחנות, קלסרים, כפי שעולה מהתמונה שצירף העורך כ"אזור 4".
35. במסגרת דו"ח הביקורת, כמו גם במהלך החקירות עצמן, הבהיר העורך כי בנכס עובדים על בסיס קבוע 5 עובדים בנוסף לשני פרילנסרים שעוסקים בייצור ובמכירה של מוצריו ושירותיו של העסק.
36. כמו כן, נשען העורך בעררו (ובסיכומיו) על נתוני רקע שנוגעים לפעילותו בנכס הקודם שהחזיק העורך באותה כתובת וכן על "ההיסטוריה" שמעידה לדידו כי המשיב הכיר בעבר בפעילות הייצורית שהוא טוען לה כיום בהיקף של לפחות "שני שלישים" משטח העסק הקודם שלו.
37. העורך מבקש שהועדה תלמד ותסיק מסקנות "מעברו" ומהאופן שבו הכיר בו המשיב בעת שנרשם כעסק שעיקרו מלאכה ותעשייה (העורך צירף אסמכתאות לכך לסיכומיו).
38. נציין בהקשר זה כי דו"ח הביקורת מיום 19.6.17 אינו שופך אור על סוגיית הסיווג וכי הממצאים שעולים מדו"ח הביקורת מיום 3.8.17 משקפים למעשה עם כל יתר הנתונים והטיעונים שעולים מתוך כתבי הטענות, לרבות הסיכומים.
39. בסעי' 5 לסיכומי העורך, כמו גם בדיון המקדמי שנערך ביום 20.2.2018, "זנח" העורך כל ויכוח ביחס לקומת הקרקע בנכס, תוך שהוא ממקד את כל טיעונו אל עבר סיווג שטח קומת הגלריה.
40. במהלך חקירתו בדיון מיום 24.5.2018 תיאר העורך את הפעילות ואת כל שרשרת הייצור שמתקיימת בשטח הרלבנטי, תוך שהוא מעיד לגבי השטח "הקטן" שסומן בתשריט שצירף המשיב לדו"ח הביקורת בצבע כתום באלו המילים: "עבודת פקידות, בדיקה של מוצרים, איכות של מוצרים ותקשורת עם לקוחות, יש פקידה שקובעת פגישות. בבקרת איכות אני מסתכל על התכשיט או המוצר ובודקים שהליטוש וההברקה שלו כמו שצריך. אנחנו עושים זאת שם כי אנחנו צריכים מקום סטרילי. יש משקל, יש שקיות אריזה".
41. לדידו של העורך, פעולות "משלימות" אלו של בקרת איכות ואריזה המתבצעות בשטח מצדיקות לדידו הכרה גורפת בסיווג מלאכה ותעשייה על כל שטח הגלריה ולא רק על חלקים מתוכה.
42. חקירתו של העורך בסוגיית הסיווג על ידי ב"כ המשיב בדיון שנערך ביום 24.5.2018 לא הפריכה את הגרסה העובדתית שהציג העורך, מלבד הדגשה של טענה לקיומן של סדנאות שמעביר העורך בשטח הגלריה, שאין בה לטעמנו כדי להשליך על תוצאת דיונו.
43. לעניין זה, אדגיש כבר עתה כי אני מקבל את טענת המשיב לפיה הניסיון של העורך להרחיב את יריעת ההתדיינות גם אל עבר סיווג אלטרנטיבי של הנכס כמוסד להכשרה מקצועית אינה אפשרית מחמת הרחבת חזית אסורה שכן עניין זה לא עלה כלל בהשגה ואף לא במהלך הדיונים בפנינו.
44. מנגד, בדיון ההוכחות מיום 24.5.2018 בחר המשיב להביא לעדות דווקא את חוקר השומה שערך את הביקורת הראשונה בנכס מיום 19.6.2017, שכאמור לעיל – אין בממצאים שפורטו בדו"ח זה שנערך בטרם החלה הפעילות בנכס כדי לתרום לברור שאלת הסיווג. בחקירתו הקצרה שנערכה בפנינו, אישר החוקר כי בעיתוי הרלבנטי שבו ביקר בנכס "לא יכולתי לראות שימוש".

45. בנסיבות אלו, נותרנו למעשה עם יריבות ברורה וכן עם העדויות ועם הממצאים שגולו והוגשו על ידי הצדדים לתיק.
46. נקדים אתרית דבר לראשיתו ונבחר כי הגענו לכלל מסקנה כי על הערר להתקבל בחלקו, כך שמלבד השטח הנבדל שסומן על ידי המשיב בסרטוט בצבע כתום בשטח של 12.65 מ"ר, על פי דו"ח הביקורת מיום 3.8.17 (ראו סעי' 28 לסיכומי המשיב), שאותו יש להותיר תחת הסיווג של 'בניינים שאינם משמשים למגורים', נורה למשיב לשנות את הסיווג שנקבע ליתר שטחי הגלריה (בשטח של 67.61 מ"ר) ולסווגם כ"תעשייה ומלאכה".
47. מכלול הראיות שהוגשו לועדה מגלה תמונה די ברורה מבחינה עובדתית, לפיה בשטח המחלוקת, מתקיימים שני סוגי פעילות עיקריים שמשויכים לשני אזורים נבדלים בתוך חלל העבודה שבגלריה: האחד, משמש את העורר ביצוע עבודות ייצור, והשני, כך על פי עדותו של העורר בחקירתו, משמש כחלל לעבודה פקידותית ו/או משרדית.
48. לא השתכנענו כי ביחידה הקטנה, שתחומה בתוך השטח שסומן ב"כתום", מתבצעות עבודות ייצור. לטענת העורר, במקום זה מתבצעות עבודות של בקרת איכות, שקילה, אריזה וכו' אולם העורר לא הרים את נטל הראייה בלשכנע אותנו על עבודות "השלמה" אלו מהוות חלק אינטגרלי ומחייב בשרשרת הייצור שמצדיק החלה של תעריף זה גם על אזור זה מתוך שטח הגלריה.
49. העורר טוען כי אין מדובר בחלל משרדי אלא במקום סטרילי שמהווה תחנת עבודה הכרחית בתהליך הייצור. לדידנו, לא הוכיח העורר לעניין זה כיצד הצורך או הנחיצות ביצירה של תנאים "סטרייליים" בתהליך הייצור, "מסתדרים" עם תיאורו את העבודות שמתבצעות שם ככאלו שנושאות אופי פקידותי או משרדי.
50. אנו קובעים כי לא עלה אף בידי העורר לשכנע אותנו כיצד ומדוע הפעילות של ייצור תכשיטים מחייבת בכלל יצירה של תנאים סטריליים וכיצד הציווד המשרדי שנצפה ביחידת השטח הנבדלת של 12.65 מ"ר (מתוך שטח הגלריה) עונה על תנאים אלו בדיוק.
51. אין די בעובדה שלא מתקיים "מסחר" בשטח היחידה הקטנה, כפי שנטען בתצהירו של העורר, כדי לשלול אפשרות ששטח זה מקיים בפועל פעילות שסותרת את תנאי הדין לצורך סיווגו כמלאכה ותעשייה, וכי די בעובדה שהעורר בעצמו מציין בפנייתו למשיב מיום 16.4.2018 (דף מתצהיר עדותו) כי היחידה הקטנה הנדונה משמשת אותו בתור "משרד עבודה לכל דבר".
52. לעניין זה נדגיש כי לא מצאנו בסיכומי המשיב כל ניסיון להתמודד עם סוגיית הסיווג בכל הנוגע לקומת הגלריה מעבר לטיעונים משפטיים שכוונו בעיקר כדי להביאנו ליישם את המבחנים והעקרונות הפסיקטיים שמוכרים ומחייבים אותנו על הראיות ועל הממצאים שגולו בהליך דנן.
53. המשיב מרחיב בסיכומיו בעיקר לגבי הפרשות שלו את הממצאים שבתיק אולם מסכת הראיות, התמונות שצורפו הן על ידי העורר והן במסגרת דוחות הביקורת, לרבות העדויות עצמן, אינן תומכות במסקנות המשיב כי אין לראות בפעילות שמתקיימת בשטח היחידה שסומן "מקווקו" בתשריט העירייה כחלק מקומת הגלריה (בשטח של 67.61 מ"ר) בתור בית מלאכה (ראו לעניין חישוב השטחים מכתב ממנהל הארנונה, מר אלי מלאכי, מיום 20.3.2018 שהעתק ממנו צורף לערר שבנדון).
54. שלל התמונות שצורפו הן לכתב התשובה והן במסגרת דוחות הביקורת מגלים כי הם אינם משרתים פונקציה של אחסון סטטי אלא תומכים יותר במסקנה כי הם כולם, לרבות עמדות העבודה והכלים המחוברים אליהם, משרתים את העורר במלאכתו, כאשר עצם קיומן של סדנאות עבודה במקום אינו גורע ממסקנתנו זו.

**טענות הצדדים לעניין סוגיית הפטור לפי הוראת סע' 330 לפקודה, דיון והכרעה -**

55. כאמור לעיל, העורר אף טוען כי הוא זכאי לפטור לנכס לא ראוי לשימוש לחודש יוני 2017 בשל עבודות שיפוצים והתאמה שביצע העורר לטענתו.
56. המשיב דחה את בקשת העורר במסגרת השגה בהסתמך על דוח הביקורת מיום 19.6.2017 שנערך במקום על ידי חוקר שומה שתצהירו הוגש לתיק ביום 17.5.2018 (דו"ח הביקורת הרלבנטי סומן כנספח א' לתצהיר).
57. כמו כן, ראוי לציין כי החוקר שערך ביום 19.6.2017 את הביקורת במקום אף העיד בפני הוועדה בדיון שנערך בפנינו ביום 24.5.2018. במסגרת חקירתו אישר החוקר את התמונות שצורפו על ידו לדו"ח הביקורת תוך ציון העובדה כי הוא אמנם לא יצא כלל לשטח כדי לערוך ביקורת על השיפוץ אך עדיין העיד מצד אחד, הוא לא התייחס "בפירוט" במסגרת הדו"ח לתיעוד של העבודות שהתבצעו במקום באותה עת, אבל מנגד הבהיר בעדותו כי המקום לא נראה כמקום שעובדים בו.
58. חובתנו היא חקר האמת. החוקר שהעיד בדיון הבהיר בחקירתו כי הוא הבחין בבנייה של קירות גבס, ובהמשך הדיון אף הפנה את הוועדה לממצאים המפורטים בדו"ח הביקורת מיום 19.6.2017.
59. בפרק הממצאים שבדו"ח עולה כי החוקר תיעד בין היתר את העובדה כי במקום עבדו שני פועלים שבנו קירות גבס, אולם פרשנותו היא כי מדובר היה כשלב משלבי "התארגנות" למעבר לסטודיו "חדש" (על פי תיעוד ההתייחסות של העורר במהלך הביקורת).
60. אולם לדו"ח הביקורת מיום 19.6.2017 צורפו מספר תמונות בצבע אשר נותנות המחשה ויזואלית לעובדה כי באותה עת מדוברת נערכו במקום עבודות שיפוץ מתקדמות, הכוללות עבודות של הנחת קירות גבס על גבי רצפה קיימת וכן עבודות נוספות בשטחי התקרה ובתשתיות של הנכס.
61. לעומת זאת, חשוב להדגיש כי דו"ח הביקורת שנערך על ידי חוקר שומה מיום 3.8.17 ואשר צורף גם הוא לתצהיר שהוגש לתיק בתאריך 17.5.2018 אינו שופך אור על סוגיית הסיווג הואיל והביקורת הנ"ל נערכה במועד שלאחר שכבר תם שלב ביצוע עבודות השיפוץ, ההתאמה או ההקמה של הנכס נשוא הערר.
62. פה ראוי להזכיר כי בדיון המקדמי שנערך בפני הוועדה בתאריך 20.2.2018 צוין לפרוטוקול ע"י ב"כ המשיב כי הגם שעמדת המשיב היא שהפנייה לעניין הבקשה לפטור בשל עבודות השיפוץ הוגשה רק ביום 23.7.2017, התבקש העורר להמציא למשיב קבלות, תמונות וכל חומר אחר שקשור בעבודות שבוצעו על מנת לשקול את בקשתו של העורר לקבלת הפטור מתוך כוונה לבחון אותן על אף הטענה לאיחור בהגשת הבקשה לקבלת הפטור.
63. אכן, אין זו תפקידה של הוועדה לרפא פגמים שנפלו בהתנהלותו של הנישום אולם אלמלא קיומו של דו"ח הביקורת מיום 19.6.2017 שהוגש על ידי המשיב לתיק והסתמכותו על האמור בו, היינו מתקשים ללכת "אחורה" בזמן בניסיון לרפא את הפגם באי הגשת בקשה לפטור במועד.
64. ספק גם אם ניתן היה לאמת את בקשת העורר לקבלת פטור בשים לב לסוג העבודות, טיבן, היקפן והתאמתן לתנאי החוק בדיעבד בהסתמך אך ורק על עיון בדיעבד בתמונות, העתקי חשבונות וקבלות בלבד.
65. אולם מבחינה דיונית, השילוב שבין הממצאים שבדו"ח הביקורת שתיעד ביצוען של עבודות בשטח במהלך חודש יוני 2017 באמצעות פועלים, ובין העדות שמסר החוקר שערך את הדו"ח במהלך הדיון בפנינו, מעניק לוועדה את הבסיס הראייתי הנדרש לשם הכרעה גם בסוגיה זו.

66. העורר בחקירתו חזר על בקשתו לקבלת הפטור לתקופת השיפוצים שלגרסתו התקיימה בין התאריכים 1.6.2017 ועד ה- 30.6.2017 בהסתמך בין היתר על התמונות שהוגשו וסומנו ע'1 ו- ע'2 (ובהלימה עם העובדה כי מנהל הארנונה אישר בתשובתו להשגה מיום 14.8.2017 כי הודעתו על מסירת החזקה בנכס התקבלה ונרשמה בספרי העירייה החל מיום 1.6.2017).
67. עיון בקבלות ובאסמכתאות הרבות שצירף העורר לתצהיר עדותו, בשים לב לתאריכי הפקת החשבוניות ולתיאור הסיבה שבגינן הוצאו החשבוניות ע"ש בית העסק של העורר, מוביל אותנו למסקנה כי העורר עמד בנטל הראייה לעניין זה שכן התמונות, כמו גם הצילומים שבדו"ח, מגלים יחד כי בתקופה הרלבנטית לביצוען של העבודות במקום, הנכס אינו במצב שניתן לשבת בו.
68. על פי הממצאים שבתיק ומעיון בהתכתבויות שנגעו לשטחים ולאופן סיווגם, התרשמנו גם שהעורר ניסה תוך כדי ביצוען של עבודות ההתאמה והשיפוץ של הנכס לעדכן אודות העבודות שתועדו כי התבצעו במקום. נדמה היה גם כי תוך כדי ניהול ההליך שבפנינו, גילה העורר בפניותיו למשיב כי אין בידי שרטוטים ונתוני מדידות עדכניים של הנכס ומשכך הוא מתקשה לבחון ולחדד את טיעוניו בערר דנן.
69. המשיב בסיכומיו משעין את עמדתו על כך שהפנייה של העורר לעניין הפטור לא ניתנה במועד טרם תחילתן של העבודות וכי לדידו גם לא הוכח כי במקום שבוצעו העבודות הנטענות מקיימות את כל התנאים המצטברים מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות.
70. בהקשר זה יש להדגיש כי מעבר להתרשמות הועדה מהתמונות שצולמו מהמקום בזמן אמת, עיון בתרשימים ובשרטוטים שצורפו על ידי המשיב בתשובתו לערר בקשר עם הנכס נשוא הערר, מראה כי העבודות המקיפות שערך העורר במקום הובילו להגדלה או הרחבה של שטחים (ברי חיוב) בהשוואה למצבו של הנכס קודם ולכן די בכך כדי להוות אינדיקציה פרשנית לכך שטיבן והיקפן של העבודות נשוא ערר זה לא מתיישבים עם מצב של "התארגנות", כפי שנטען על ידי המשיב.
71. בסעי' 41 לתשובת המשיב לכתב הערר נטען כי משלא ניתנה למשיב "האפשרות לבחון את הנכס בזמן אמת", לא ניתן להעניק את הפטור לתקופה המבוקשת. אולם כפי שראינו – והתרשמנו – החוקר מטעם המשיב היה ונכח בזמן אמת והוא "הביא" עמו תיאור שמוכיח כי אפשרות לבחון את המקום ניתנה גם ניתנה אפילו שלא זו היתה הכוונה בהגיעו למקום.

### סוף דבר

72. בנסיבות אלו, לא ראינו מקום להידרש ליתר הסוגיות והטענות שהעלו הצדדים בסיכומיהם.
73. מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את הערר באופן חלקי וקובעים כי מתוך 80.26 מ"ר שטח שבקומת הגלריה שסווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', על המשיב לחייב מתוכו את השטח של 12.65 מ"ר תחת הסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים', ואת יתרת השטח שבקומת הגלריה של 67.61 מ"ר לשנות ולחייב לפי סיווג של תעשייה ומלאכה.
74. כמו כן, על יסוד הטעמים המפורטים לעיל אנו קובעים בנוסף כי העורר זכאי לפטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות לתקופה של חודש יוני 2017.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 14.2.2019.

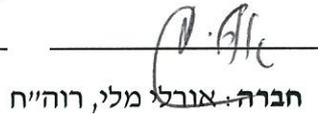
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: אהוד מטרסו, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



חברה: אובלי מלי, רוה"ח

~~אבי סטוקהולם, עו"ד  
יו"ד ועדת ערר  
לענייני ארנונה כללית  
יו"ד עיריית חל-אביב-ימו~~

יו"ד: עו"ד אבי סטוקהולם כהן

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

תאריך : יג באדר-א תשעט  
18.02.2019

מספר ערר : 140019284 / 11:59  
מספר ועדה : 11863

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: אוגדון להשקעות שותפות כללית שותפות כללית**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

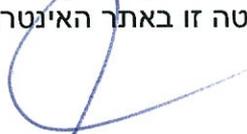
**החלטה**

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב השלושה 2 ג' תל אביב.

המחלוקת צומצמה לשטח של 41.59 מ"ר המסומן כחול בתשריט המשיב לגביו טוענת העוררת כי יש לפטור אותו מארנונה בהיותו נכס שאינו ראוי לשימוש על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טען כי הנכס נשוא הערר אינו בשימוש אך הוא ראוי לשימוש.

העוררת הגישה את תצהירו של יניב גבריאלי אשר אמר כי השטח נשוא המחלוקת הינו במצב מעטפת ברמת הבטון בלבד, ללא תשתיות מים או של מים וחשמל ובשטח כבלי חשמל ותקשורת חשופים. לתצהירו צורפו תמונות.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלעד גרינבלט אשר צרף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת בנכס מיום 24.4.2017, בסיום דיון ההוכחות ויתר ב"כ העוררת על חקירת עד המשיב אולם ב"כ המשיב אישרה כי תמונות 99-104 אשר צורפו לדוח ממצאי הביקורת הן התמונות המתארות את השטח שמחלוקת.

הנה כי כן מהממצאים שהגישה העוררת, דוח ממצאי הביקורת, תמונות הנכס וחקירת עד העוררת על תצהירו בפנינו עולה התמונה כדלקמן:

אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בחלק מנכס שאין בו שימוש, קירותיו קירות בטון חשוף, הוא מרוצף ברצפת בטון ואין הוא ערוך ומוכן לשימוש משרדי או שימוש מסחרי.

המחלוקת מתייחסת לשאלה האם מצבו של הנכס מצדיק כי הוא יקבל פטור בגין נכס לא ראוי.

חקירת עד העוררת לא הוסיפה תמיכה לטענות העוררת. הוא גם הודה שלא הוא שצילם את התמונות שצורפו לתצהירו.

אולם הצדדים הסכימו כי תמונות 99-104 הן התמונות המתארות את הנכס ועל כך יש להסתמך.

העוררת הפנתה לדוח ממצאי הביקורת בטענה כי מדובר במעטפת. היא הפנתה לממצאי המשיב בדבר חוטי חשמל או כבלים חשופים ולתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת.

בנסיבות דוח ממצאי הביקורת הרימה העוררת את הנטל להוכיח כי יש לפטור הנכס מארנונה בשל מצבו.

לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד

בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

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

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

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

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

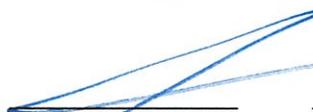
### לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל.

### אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2019.

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

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

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

העוררת: שיכון ובינוי נדל"ן, לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לשני נכסים ברחוב הגליל 1 תל אביב:

נכס מספר 2000199486, נכס מספר 2000199501.

כפי שמפורט בסיכומי טענות המשיב הנכסים מחויבים בסיווג "מלאכה ותעשייה" (ולא כמפורט בסיכומי העוררת).

ביחס לנכס 2000199486 טוענות העוררות (להלן העוררת מכאן ואילך) טענת אינני מחזיק עד ליום 20.12.2016 הוא המועד לטענתה בו חדל המחזיק אלכסנדר בלוקובסקי להחזיק בנכס והעביר החזקה בו לעוררת.

מהמועד בו נמסרה לה לטענתה החזקה בנכס טוענת העוררת כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

ביחס לנכס 2000199501 טוענת העוררת כי ממועד שנמסרה לה החזקה בנכס מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש ויש לפטור אותו מארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב טוען כי העוררת נרשמה כמחזיקה בשני הנכסים בהתאם להוראות הסכם הפרשה שנחתם בין הצדדים וזאת מיום 7.11.2016. המשיב טוען כי העוררת לא עמדה בהוראות הסכם הפרשה ולא מסרה למשיב הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי מחזיקים כדין.

ביחס לטענת העוררת לפטור מארנונה בגין שני הנכסים על פי סעיף 330 טוען המשיב כי ביחס לנכס 2000199486 עומדת טענה זו בסתירה לטענה כי הנכס הוחזק על ידי מחזיק אחר בתקופה לגביה מתבקש הפטור ולגופו של עניין העוררת לא הוכיחה טענתה כי מדובר בנכסים שאינן ראויים לשימוש.

נקדים ונגדיר את גדרה של המחלוקת:

טענת אינני מחזיק בנכס מיום 7.11.2016 ועד ליום 19.12.19 ביחס לנכס 2000199486.

טענה לפטור מארנונה על פי סעיף 330 מיום 20.12.2016 ביחס לנכס 2000199486.

טענה לפטור מארנונה על פי סעיף 330 מיום 7.11.2016 ביחס לנכס 2000199501.

(לאור האמור לעיל ביחס לגדרן של המחלוקות אין לקבל טענת המשיב כי בקשה העוררת לפטור מארנונה על פי סעיף 330 ביחס נכס 2000199486 עומדת בסתירה לטענתה בעילת אינני מחזיק).

טענת אינני מחזיק ביחס לנכס 2000199486 :

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררת בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה" ) הועברו הנכסים נשוא הערר על שמה של העוררת ביום 7.11.2016.

עוד נקבע בסעיף 2 ה' להסכם הפשרה כך :

*"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורת בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".*

העוררת טענת כי פעלה בהתאם להוראות סעיף 2 ה' להסכם הפשרה ופנתה למשיב בפניות מיום 21.8.2016.

עיינו בפנייה מיום 21.8.2016. העוררת מציינת בפנייה כך :

*"בהמשך להשגות אשר הוגשו בנושא ולאחר בירור וחקירה לפני משורת הדין ברצוננו להביא לידיעתכם כי למיטב ידיעתנו המחזיק בפועל ביחידה הוא אריה יצחקי".*

בחקירת עד העוררת בפנינו ביום 22.10.2018 הוסיף עד העוררת כך :

*"בלוקובסקי היה השוכר של אריה יצחקי. אריה יצחקי היה לטענתו דייר מוגן של הבעלים הקודמים ואינני יודע מתי בולקובסקי תפס חזקה. מי שתפס חזקה זה אריה יצחקי. גם איתו הגענו להסכם פינני".*

*"בולקובסקי פינה את הנכס ב 20.12.2016. אני מעריך שאריה יצחקי פינה בנובמבר מיוזמתו וביקש להעביר את הנכס ע"ש העוררת".*

העוררת צירפה לתצהיר עד העוררת את תשובת שגית יעקב מנהלת מחלקת שומה ב' אשר התייחסה לבקשת העוררת לרשום את אריה יצחקי כמחזיק בפועל בנכס.

העוררת הציגה את פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב במסגרתו ניתן צו פינני לנכס נשוא הערר כנגד אריה יצחקי, אלכסנדר בולקובסקי ונתן יצחקי עד ליום 31.12.2016. בסעיף 6 לפסק הדין ניתן צו פיצול סעדים המאפשר לעוררת לתבוע את נזקיה.

ביום 29.12.2016 נחתם פרוטוקול פינני המושכר על ידי העוררת, אלכסנדר בולקובסקי ואריה יצחקי.

מהאמור לעיל עולה תמונה ברורה :

הנכס הועבר על שם העוררת בהתאם להסכם הפשרה ביום 7.11.2016.

העוררת ניהלה הליכים לפינוי אריה יצחקי ו/או אלכסנדר בולקובסקי, הליך שהסתיים בצו פינני ובפינוי הנכס.

העוררת פנתה למשיב בהתאם להסכם הפשרה ביום 21.8.2016 והודיעה לו כי המחזיק בנכס הינו אריה יצחקי.

נותר לנו להכריע במחלוקת, האם הודעת העוררת מיום 21.8.2016 ניתנה במסגרת הוראות סעיף 2 ה' להסכם הפשרה והאם היא עונה על דרישות החוק ביחס למסירת הודעה על חדילת חזקה ו/או חילופי המחזיקים.

מחובתנו לעשות שימוש בסמכות המסורה לנו בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 ולהכריע בטענת העוררת כי בתקופה שבמחלוקת לא היתה ה"מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות".

המשיב טוען כי לא פעל לשינוי המחזיק בנכס שכן לא קיבל הודעה כדין על חילופי מחזיקים וכי ההודעה שמסרה העוררת ביום 21.8.2016 לא מציינת את פרטי השוכר, תעודת הזהות שלו, הסכם שכירות והשטח בו הוא מחזיק.

בחנו בעיון את כתב הערר, כתב התשובה, פרוטוקול הדיון, הנספחים לתצהירים וסיכומי הצדדים והוראות הסכם הפשרה והגענו למסקנה כי העוררת לא מילאה אחר הוראות סעיף 2ה' להסכם הפשרה.

העוררת לא העבירה למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ולא צירפה להודעתה מיום 21.8.2016 הודעה מסודרת על השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ספציפי. ההודעה שמסרה העוררת הייתה כללית ובעלמא ולא איפשרה למשיב לערוך ביקורת בנכסים ולא אפשרה למשיב לבחון את הודעות העוררת בהתאם לדין.

משאלו היו פני הדברים לא ניתן היה להביא למימוש כוונת הצדדים בהתאם לסעיף 2ה' להסכם הפשרה על מנת שבמידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין בהתאם להוראות הדין.

זה המקום לציין כי עיון בפסק הדין של בית המשפט בנושא פינוי הנכס, העובדה כי פסק הדין מתייחס גם לאלכסנדר בולקובסקי אשר אודותיו לא מסרה העוררת הודעה למשיב והעובדה כי העוררת טרחה להסדיר מול המחזיקים לכאורה את שאלת הפינוי אך נמנעה מלהסדיר את נושא מסירת ההודעות למשיב על מחזיקים ו/או הסדרת החבות בתשלום ארנונה עומדת לחובתה. (וכראיה נוספת ניתן להפנות לסעיף הסדרת פיצול הסעדים בהסכם הפשרה שקיבל תוקף פסק דין).

אם נראה בהודעתה של העוררת מיום 21.8.2016 למשיב הודעה העונה על דרישות הדין ו/או מילוי הוראות סעיף 2 ה' להסכם הפשרה נחטא לכוונת המחוקק ונביא לפגיעה בלתי מידתית בקופה הציבורית.

ועדת הערר אינה יכולה להתעלם מהחזקה שנקבעה בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אשר קובעת את דרך המלך לרישום מחזיקים בנכס בכדי לחסוך מהרשות את מלאכת הבירור והתחקור של כל מקרה לגופו. במיוחד נכונים הדברים לנסיבות בהן נחתם הסכם הפשרה בין העוררת למשיב. הנושא הוסדר בצורה ברורה בסעיף 2 ה' להסכם הפשרה.

מנהל הארנונה אינו ערכאה לבירור מחלוקות פרטיות בין בעלי נכסים לבין שוכרים מטעם או בין שוכרים לבין עצמם.

מקום בו מערכת יחסים פרטית ו/או סכסוך חוזי ופרטי בין הצדדים מותיר חוסר בהירות ביחס לשאלת החזקה, כפי שעולה מהמסמכים שהעוררת עצמה הציגה, הרי שאין להתערב בשיקול הדעת של מנהל הארנונה, ולאפשר לצדדים למצות את חלוקת האחריות בנטל החיובים בינם לבין עצמם.

אמרנו בעבר והדברים נכונים גם למקרה שבפנינו, המשיב אינו ולא יכול לשמש כמרכז לגביית חובות הנובעים מהסדרים כלשהם בין מחזיקים, ודאי לא חובות הנובעים ממחלוקת בין מחזיקים וודאי לא חובות שהעוררת שמרה על זכויותיה במסגרת פסק הדין, לשוב להיפרע מהם מהנתבעים בפסק הדין לפינוי.

לגול הנטל במקרה הזה לציבור עומד בסתירה להוראות פקודת העיריות במיוחד.

**בשים לב לאמור לעיל נדחה הערר ככל שהוא נוגע למועד חדילת חזקת העוררת בנכס 2000199486.**

הטענה כי הנכסים אינם ראויים לשימוש ויש לפטור אותם בהתאם להוראות סעיף 330 :

העוררת הציגה לוועדה תמונות שצורפו לתצהיר עד העוררת.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי.

לתצהיר עד המשיב צורפו דוחות ממצאי ביקורת שערך בנכסים.

עיון בדוח ממצאי הביקורת ביחס לשני הנכסים אינו מותיר ספק ביחס למצב הנכסים.

עד המשיב מציין בביקורת מיום 23.1.2017 כי הריצוף פורק, קירות המעבר בין הנכסים פורקו, קירות הפנים פורקו, לוחות גבס פנימיים פורקו, ריצוף פורק, וכיו"ב...

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות המתארות את מצב הנכסים .

התמונה העולה מהן ברורה. מדובר בנכסים הרוסים ומפורקים.

על העוררת מוטל הנטל להוכיח כי יש לפטור הנכס מארנונה בשל מצבו.

העוררת הניחה תשתית ראייתית מספקת התומכת בטענתה כי הנכס אינו ראוי לשימוש. מקום שטענת העוררת נתמכת בדוח ממצאי הביקורת של המשיב עצמו, הרי שלמעשה לא נותרה מחלוקת.

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

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

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

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

בנסיבות שהוצגו לנו הרי שהנכסים עומדים במבחנים שנקבעו בפסיקה ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לתקופה שבמחלוקת.

אשר על כן מתקבל הערר ככל שהוא נוגע לטענת העוררת ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לשני הנכסים ועל פי הפירוט הבא:

פטור מארנונה על פי סעיף 330 מיום 20.12.2016 ביחס נכס 2000199486 .

פטור מארנונה על פי סעיף 330 מיום 7.11.2016 ביחס לנכס 2000199501.

סוף דבר :

נדחה הערר ככל שהוא מתייחס לטענות אינני מחזיק.

מתקבל הערר ככל שהוא מתייחס לטענות לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.2.2019.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
חבר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ באדר-א תשעט  
25.02.2019  
מספר ערר : 140019376 / 11:07  
מספר ועדה: 11865

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: כהן אילנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

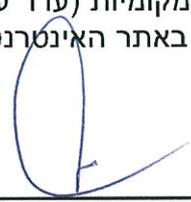
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

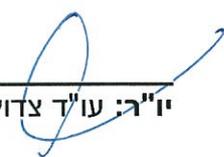
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טו באדר-א תשעט  
20.02.2019  
מספר ערר : 140017332 / 12:36  
140018875  
מספר ועדה: 11864

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: אקסאיי ווב סולושנס בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

התיק יימחק.

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות שהושגו בין הצדדים כך שלעוררת שמורה הזכות לפתוח את תיק הערר 90 ימים לאחר מתן החלטה בערעור המינהלי כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 20.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140018881

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

העורר: אליהו חיים אלישויילי, מנהל עזבון המנוחים רפאל ומרים אלישויילי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בשל חיובו בארנונה בנכס ברחוב בזל 33 תל אביב בשטח של 31 מ"ר.  
המשיב רשם את העורר כמחזיק בנכס נשוא הערר מיום 1.4.2018 ועד ליום 22.10.2018.  
העורר טוען טענת איני מחזיק.

לטענת העורר היה על המשיב לרשום כמחזיק בנכס את עיזבון המנוחים רפאל ומרים אלישויילי ולא את אליהו חיים אלישויילי הנישום הפרטי.

בדיון המקדמי ביום 19.11.2018 התברר כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

ב"כ העורר הציג לוועדה דוגמא מחשבון ארנונה אחר של נכס אחר בו נרשם העיזבון בתור מחזיק של הנכס ולא מנהל העיזבון כנישום פרטי. (ע/1)

ציינו בהחלטתנו בשולי הדיון המקדמי כי מדובר במחלוקת עקרונית וביקשנו את העורר להפנותנו למשמעות הנובעת מקבלת טענתו כי לא החזיק בנכס מיום 1.4.2018 ועד ליום 22.10.2018 בשים לב לסמכויותיה של ועדת הערר.

העורר טען בסיכומיו כי הוא אינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא הערר, הוא באופן אישי איננו בעל זיקה כלשהי לנכס.

מינויו כנושא משרה על פי דין אינו מקים זיקה כלשהי בינו לבין הנכס.

העורר טוען כי רישומו כמחזיק בנכס מסכן אותו באופן אישי וחושף אותו לחבויות אישיות לא לו.

העורר מפנה לכך שרישומו כמחזיק בנכס יוצר מצב אנומלי לפיו מעולם לא יירשם העיזבון, המחזיק האמיתי, כמחזיק בנכס.

המשיב טוען כי העורר, בתפקידו כמנהל העיזבון הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

לשיטתו של המשיב מקום בו העורר משמש בעל תפקיד על פי דין והנכס לא הושכר לצד ג' כלשהו על ידי מנהל העיזבון, יש לרשום את מנהל העיזבון כמחזיק הנכס בהיותו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

המשיב מזכיר כי בבסיס הקביעה מיהו המחזיק בנכס יש לפנות לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג- 1992 הקובע כי חובת תשלום ארנונה תוטל על המחזיק בנכס.

באותה החקיקה נקבע כי מחזיק בנכס הינו מי שהוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) כד: "מחזיק- למעט דייר משנה".

סעיף 1 לפקודת העיריות בפרק ההגדרות קובע :

**"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".**

המשיב מפנה להוראות סעיף 82 לחוק הירושה וסעיף 97 לחוק הירושה הקובעות את תפקידו וסמכויותיו של מנהל העיזבון.

מכאן לומד המשיב כי מתוקף תפקידו וסמכויותיו של מנהל העיזבון קמה הזיקה בינו לבין הנכס והוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. אי לכך יש לראות בו המחזיק בנכס.

המשיב מפנה לכך שעזבון, בתור שכזה אינו בעל אישיות משפטית ואין לו כשרות משפטית ובשל כך לא ניתן לרשום אותו במחזיק בנכס לצורכי ארנונה.

לאחר ששמענו את העורר ובא כוחו ולאחר שעינינו בכתבי הטענות ובסיכומים ניתן לקבוע כי מחלוקת עובדתית אינה קיימת בין המשיב לעורר במקרה.

נותר לנו לקבוע האם צודק העורר ואין לראות בו המחזיק בנכס שכן הקשר שלו לנכס נובע ממינויו על פי דין לתפקיד מנהל עיזבון המנוחים, או שמא צודק המשיב בטענה כי בתוקף תפקידו וסמכויותיו של מנהל העיזבון קמה בינו לבין הנכס זיקה, שהיא הזיקה הקרובה ביותר בין מחזיק כלשהו לבין הנכס נשוא הערר.

לאחר שעינינו בפרוטוקול הדיונים, בכתבי הטענות ובכתבי הסיכומים הננו קובעים כי דין הערר להידחות.

על ועדת הערר לבחון את סבירות החלטתו של מנהל הארנונה לרשום את המחזיק בנכס בדרך בה רשם על שמו האישי של מנהל העיזבון.

המשיב אומנם טוען בסיכום טענותיו כי במסגרת הודעת התשלום שנשלחה לעורר תחת פרטי הנכס נקבע כי המחזיק בנכס הוא אלישוילי אליהו חיים עזבון אלישוילי מרים ז"ל ומפנה לנספח ב' 1 לכתב הערר, אולם העורר המציא לועדה חשבון ארנונה לתקופה שמיום 1.11.2018 ועד 31.12.2018 בו נרשם העורר כמחזיק אישית ללא כל תוספת או הערה ביחס לעיזבון.

כאמור על מנהל הארנונה לקבוע האם העורר מחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או באופן אחר.

החלטתו של המשיב לראות בעורר שוכר "באופן אחר" סבירה, הגיונית, עונה על הוראות החוק ומאפשרת מחד מצב בו יירשם הנכס על שמו של נישום שאינו נישום ערטילאי מתוקף תפקידו וסמכויותיו החוקיות ומצד שני מותירה בידי הנישום את ההגנה המשפטית ממנה הוא נהנה ותחתה הוא חוסה בעת מילוי תפקידו כמנהל עיזבון על פי דין.

כל פרשנות אחרת תאפשר מצב אנומלי על פיו יירשם כמחזיק בנכס גוף שאינו אישיות משפטית, אינו עונה על הגדרת מחזיק ומכאן קצרה הדרך למבוכה כללית כאשר לא ניתן יהיה להצביע על המחזיק שאליו יש לשלוח את הודעת החיוב, לא יהיה מחזיק שעליו לפסוע במשעול החוקי של השגה ו/או ערר וממילא לא יהיה בסופו של יום ממי להיפרע את חובות הארנונה בגין הנכס.

המנגנון החוקי הקובע בחוק הירושה על פיו ממונה מנהל עיזבון לעיזבון נועד בין השאר לתת מענה לתקופת הביניים הזו (או מנהל עיזבון קבוע לניהול קבוע של עניני העיזבון), טרם שניתן צו קיום צוואה ונכסי העיזבון מנוהלים על ידי מנהל עיזבון אשר חייב בכינוסם ובין השאר בתשלום חובות לרשויות בגינם.

סעיף 82 לחוק הירושה קובע מפורשות שמנהל עיזבון חייב בין השאר בסילוק חובות העיזבון.

גם העורר אינו כופר בכך שמיסי הארנונה בגין הנכס נשוא הערר הינם חובות של עיזבון.

סעיף 97 לחוק הירושה מסדיר את סמכויותיו של מנהל העיזבון ומאפשר לו לעשות פעולות שונות אשר יביאו לניהול נכסי העיזבון לרבות השכרתם ו/או מכירתם.

יצירת מצב משפטי בו ינהל מנהל עיזבון את נכסי העיזבון מבלי שישות משפטית כלשהי נרשמת כמחזיקה בנכס ימנע מהרשות האפשרות לגבות את חובות העיזבון ועומד בסתירה להוראות סעיפים 82 ו 97 לחוק הירושה.

מנהל העיזבון אינו מנהל את תפקידו בחלל הריק, הוא כפוף לחוק ולבית המשפט ועליו לקבל אישור לפעולות מסוימות מבית המשפט. הוא מחויב בהגשת דוחות לאפוטרופוס הכללי ועליו לדאוג בין השאר לסילוק חובות העיזבון.

טענת העורר כי רישומו כמחזיק בנכס יוצרת חבות אישית נגדו ומסכנת אותו חותרת תחת הסכמתו לקבל על עצמו את תפקיד מנהל העיזבון.

תפקידו ואחריותו מוגדרים בחוק. הוא אינו חייב אישית בחובות העיזבון והגנת החוק ובתי המשפט מובטחת לו באם יפעל המשיב ו/או כל נושה אחר כנגדו אישית, על אף שפעל במסגרת סמכויותיו ועל פי הדין. אין סמכות שאין אחריות בצידה, שלא לאמר גם, במקרה זה, אחריות ששכר בצידה.

מכל האמור לעיל, דין הערר להידחות.

העורר יישא הוצאות במשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.2.2019.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון 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

העוררת: פילו חגית חנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת הגישה ערר ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב פרחי אביב 6 תל אביב בטענה כי יש להפחית מסך השטח בו חוייבה ביחס לנכס, שטח שלטענתה אינו בר חיוב שכן אין להגדיר שטח זה כפרגולה.

הערר הוגש על תשובת מנהל הארנונה מיום 29.8.2018 בו דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת וקבע:

**"...לעניין חיוב שטח הפרגולה נשיבך כי, לפרגולה כפי שהיא מסומנת בפנייתך בשרטוט בכתום יש 2 קירות. הפרגולה מתוחמת בין קיר המבנה לבין קיר נוסף בצידה. בנסיבות מקרה זה הפרגולה נכנסת להגדרת פרגולה בהתאם לסעיף 1.3.1 (י"ג) לצו הארנונה "פרגולה תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר..."**

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם מתוחמת הפרגולה במקרה זה בין שני קירות או יותר כאמור בסעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

בדיון המקדמי ביום 18.2.2019 התברר כי אין בין הצדדים מחלוקת עובדתית.

העוררת היא שיזמה את שינוי מבנה הפרגולה ואף הזמינה את נציגי המשיב לשוב ולמדוד את הפרגולה ולהיווכח כי אינה מתוחמת עוד בין שני קירות.

לטענת העוררת המרווח בין הפרגולה לקיר, במצבה החדש, עומדת על בין 30 ל 40 ס"מ.

העוררת הגישה במהלך הדיון המקדמי את תמונות 1/ע, 2/ע, 3/ע, 4/ע ואין מחלוקת כי תמונות אלה משקפות את מצבה ומיקומה של הפרגולה נשוא המחלוקת.

העוררת אמרה בדיון:

**"המרווח בין הפרגולה לבין הקיר נע בין 30 ל 40 ס"מ. אני מציגה תמונות מוגשות ומסומנות 1/ע עד 4/ע. אני מפנה לפסה"ד ביינרוט כפי שציננתי בערר שלי ואני חושבת שמדובר בתכנון מס לגיטימי אשר מקנה לי את הזכות לקבל פטור. פונקציונאלית השינוי שערכתי מבסס את הטענה כי מדובר בפרגולה ולא בחצי חדר ולכן יש לפטור את הפרגולה מארנונה."**

המחלוקת נוגעת לפרשנות אותה יש לתת להוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה הקובע כי  
**"פרגולה – תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר"**.

בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת של המשיב ניתן להתרשם כי בצידה המערבי של הפרגולה היא אכן מרוחקת במעט מהקיר המערבי.

לפיכך טענת העוררת מתבססת על כך שהפרגולה נשענת על קיר אחד (הדרומי) ואילו הקיר המערבי מרוחק מהפרגולה והיא אינה מחוזקת לקיר זה. משכך פני הדברים טוענת העוררת כי יש לקבוע שמקום בו פרגולה מחוברת לקיר אחד בלבד לא מתקיימות הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

ב"כ המשיב טענה בדיון המקדמי כי פסק הדין בעניין ביינרט אותו מצטטת העוררת בערר מתייחס למצב עובדתי השונה מהמצב שבפנינו.

**"במקרה שלפנינו אנחנו סבורים שמדובר בשני קירות סמוכים או צמודים לפרגולה ולכן היא ברת חיוב בארנונה"**.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ומהתמונות שהציגה העוררת לוועדה ניתן לראות פרגולה התלויה מעל שטח מרפסת ואשר אין חולק באשר לחיבור שלה או לתיחום שלה על ידי הקיר הדרומי. עוד ניתן להבחין כי מצידה המערבי של הפרגולה קיים קיר. העוררת הצביעה על כך שהפרגולה כיום אינה מחוברת לקיר זה אלא יש רווח צר של כ 30 ס"מ בין הפרגולה לבין הקיר הסמוך.

המחלוקת מתמקדת למעשה בשאלה האם העובדה שהפרגולה אינה מחוברת עוד בברגים לקיר המערבי מבטלת את התיחום הנדרש בין שני קירות כאמור בצו הארנונה.

בעצם המצאות זה מבקשת העוררת לקבוע כי הפרגולה אינה מתוחמת מצד זה שכן הרווח מבטל את התנאי המוגדר בצו הארנונה וכי ייקבע שהפרגולה מחוברת לקיר הדרומי בלבד ואין היא מתוחמת בשני קירות.

אמרנו בעבר (ראה ערר 140017428) ונשוב ונאמר כי איננו יכולים לקבל את הטענה כי בשל רווח של כמה סנטימטרים בין הפרגולה אשר מתוחמת הלכה למעשה בין שני קירות, רק בשל כך שבין הקיר המערבי לחיבור לפרגולה יש רווח של כשלושים עד ארבעים ס"מ, אין מדובר בפרגולה שמתוחמת בין שני קירות.

גם אם יש רווח כטענת העוררת הרי שאין בכך בכדי לשלול את העובדה כי הקיר המערבי תוחם את מתחם הפרגולה מצידו זה.

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

מכל האמור לעיל, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ביחס לנכס זה.

אין חולק כי מדובר בפרגולה ונכון עשה המשיב כאשר חלק זה בארנונה במסגרת הוראות סעיף 1.3.1 י"ג ' לצו הארנונה.

בנסיבות ניהול התיק אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25.2.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-א תשעט  
27.02.2019  
מספר ערר : 140019379 / 10:51  
מספר ועדה: 11867

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: שקלאר חיים**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

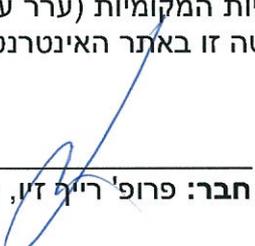
**החלטה**

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כב באדר-א תשעט  
27.02.2019  
מספר ערר : 140019329 / 11:13  
מספר ועדה: 11867

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לביא מאיה, הירשלהר ישי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

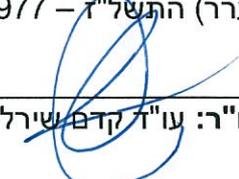
### החלטה

אנו מברכים את הצדדים על שבחרו לסיים תיק זה בפשרה ונותנים לפשרה זאת תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2019.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררות: חב' דרך השמש- חשבונאות, יעוץ והדרכה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הערר דגן עניינו הינו ביחס לנכסים ברחוב יצחק שדה 34 בתל אביב יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכסים מספר 2000197089, 2000197139, 2000197114, 2000197134, 2000196894, 2000196934, 2000197039, 2000197044 (להלן: "הנכסים").

### 2. דיון והכרעה

2.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

2.2. התרשמנו כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים עם מערכת יחסים ארוכת שנים ולא במחלוקת אשר בסמכות ועדת הערר או המשיב לחקור אותה.

2.3. העורר טוען כי השכיר את הנכס לצד ג', מר אלון רחמים ולימים, נתגלע סכסוך בין הצדדים, צד ג' הפך לפולש וכן השתמש בנכסים נוספים בקומה הרביעית.

2.4. המשיב פעל נכון עת בדק מה קורה בפועל בנכסים לאור בקשת העורר. ביום 26/7/17 ביצע המשיב ביקורת בה היו הנכסים סגורים.

2.5. הועדה וכן המשיב אינם משטרה. מדובר במצב בו קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים בין צד ג' לבין העורר. לא ברור טיב מערכת היחסים ואין זה מעניינה של הועדה. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"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 לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".

2.6. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"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 לעירייה 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.".

2.7. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל 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.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"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...".

2.8. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. .... אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

2.9. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, כאמור, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה לעניין זה:

ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

"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 שינוי מצב".

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' :

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

2.10. אכן כפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ס 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)). במקרה זה, המשיב ביצע ביקורת במועד שנתבקש על יד העורר.

2.11. העורר צירף לסיכומים מטעמו החלטת בית משפט בת"א 66719-05-18 שמש ואח' נגד רחמים. בהתאם להחלטה זו למדנו כי על מר רחמים, צד ג' לפנות את הנכסים עד ליום 8/11/18.

2.12. פרוטוקול הדיון וטענות הצדדים מחזקים את עמדתנו כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שאין לועדה סמכות להכריע בו. ובמה דברים אמורים, ב"כ הנתבע, מר רחמים טען בדיון כי הכניסה לחדרים היתה בתיאום עם העורר, שהוא שיפץ את החדרים ולאחר חודש התבקש לצאת מהם ולשלם כ- 40,000 ₪ שהוא משלם עד יוני האחרון. בנוסף טען מר רחמים כי החובות שנוצרו (ארנונה וועד בית) הם לא שלו אלא של העורר, חובות עבר שלו.

2.13. כלומר, לצד ג' טענות שונות בדבר הפלישה לטענת העורר, בדבר החבות בארנונה וכו'. כאמור אין ספק כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים. נציין עוד כי העורר ועדותו אמינה עלינו ואנו מבינים את הצער והכאב במצב שנוצר. אך לא נוכל לקבוע עובדתית כי אין לעורר חובה לנכס שבעלותו לאור נסיבות העניין והאסמכתאות שהוצגו בפנינו.

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

2.15. לאור התוצאה אליה הגענו מצאנו שלא לדון בטענותיו המקדמיות של המשיב, אשר יש בהן הרבה מן הצדק, אך בחרנו לדון בערר שבנדון לגופו של עניין.

2.16. ככל שלא היינו מגיעים לתוצאה אליה הגענו, ככל הנראה טענותיו המקדמיות של המשיב היו סותרות את הגולל בפני העורר.

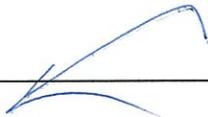
2.17. מצאנו במקרה זה שיש לבחון את הטענות לגופן על מנת שהעורר יבין כי עומדת בפניו דרך נוספת לגביית החובות שנוצרו לטענתו, ולא בפני ועדת הערר.

2.18. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 27.2.2019.

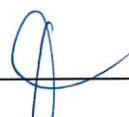
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירי קדם

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-א תשעט  
27.02.2019  
מספר ערר : 140019335 / 12:20  
מספר ועדה: 11867

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דנילה מיקושה בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

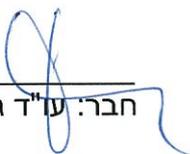
**החלטה**

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ייתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 1/7/18 עד ליום 15/8/18.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-א תשעט  
27.02.2019  
מספר ערר : 140019402 / 12:40  
מספר ועדה: 11867

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בביב דורה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

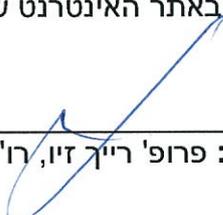
החלטה

לאחר ששמענו את בנה של העוררת ומעיון בתמונות שצורפו לדוח הביקורת, אנו מחליטים לקבל את הערר ולתת לעוררת פטור של נכס לא ראוי לשימוש החל מיום 1/9/18 ועד ליום 14/11/18.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באדר-א תשעט  
27.02.2019  
מספר ערר : 140019336 / 12:29  
מספר ועדה: 11867

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גוגל ישראל בע"מ

- ד ג נ -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

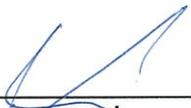
**החלטה**

לאחר עיון בתמונות שבתיק ומהאסמכתאות שהציג ב"כ העוררת מחליטה הוועדה לקבל באופן חלקי את הערר כך שיינתן פטור לנכס כנכס לא ראוי לשימוש ממועד ההודעה דהיינו מיום 3/9/18 עד ליום 31/12/18.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב באדר-א תשעט  
27.02.2019  
מספר ערר : 140019250 / 13:10  
מספר ועדה: 11867

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

פרצר גולן תעודת זהות- 022968820  
חשבון לקוח: 10997549  
מספר חוזה: 892708  
כתובת הנכס: ניקיס עמי 12

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** פרצר גולן – אין נוכחות

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

**החלטה**

השעה כעת 13:25. הדיון היה קבוע לשעה 13:15. אין הופעה מצד העורר או מי מטעמו. בתיק אישור מסירה כדן. מדובר בפעם שנייה שהעורר לא מתייצב לדיון. בהחלטת הוועדה מיום 23/1/19 נקבע כי במידה והעורר לא יופיעו לדיון הנדחה יימחק הערר. בנסיבות אלו נראה כי העורר זנח את הערר והערר יימחק. לפנים משורת הדין לא יוטלו הוצאות על העורר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.02.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

**העוררים: חכמי דנה ודוד**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**התלטה**

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העוררים, חנה ודוד חכמי, אשר רכשו חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כח-ן מספר 10046633 נכס מספר 2000131788 ובגינה מחויבים העוררים בתשלום ארנונה.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייבב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת החליט שלא להמציא ראיותיו כמשיב פורמאלי.

ביום 26.12.2018 התקיים דיון בפני הוועדה. העוררים ציינו בפנינו כי הם מעולם לא קיבלו מפתחות לחנות, כי הקומה שהחנות נמצאת בה אינה פעילה וחסומה וכי לא ניתן לגשת אליה, לטענתם, החנות מעולם לא היתה פעילה על ידם. למיטב ידיעתם מישהו פלש לחנות לפני כשלוש שנים והמשטרה פינתה אותו.

ב"כ המשיב חזרה על טענותיה בכתב התשובה.

התמח"ת לא התייבב לדיון, לא שלח ראיות מטעמו.

יצוין כי העוררים והמשיב לא ביקשו לקבוע את התיק לדיון הוכחות. כפי שעושה הוועדה בתיקים דומים בעניין זה וככל שמי המצדדים אינו מבקש לקבוע את התיק לדיון הוכחות, מועבר התיק למתן החלטה סופית על ידי הוועדה.

בכתב הערר שהוגש מטעם העוררים ציין הוא כי מעולם לא קיבל את החזקה בנכס, מעולם לא נפתחה והושמשה הקומה בה הנכס שלו נמצא.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999.

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת הודעת התחנה המרכזית. כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר, כאמור, טוען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו.

המשיב, לטענתו ובהתאם למסמכים שהוגשו מטעמו, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה בתשובה לערר שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"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 לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה."

סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

"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 לעירייה 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."

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו 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 למיהות המחזיק בנכס.

בבר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר קובע 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"מ 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כד:*

*"...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 הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."*

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר חזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העוררים בענייננו.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, טענות העוררים בכתב הערר אמינות עלינו ואנו קובעים כי העוררים הרימו את הנטל להוכיח כי לא החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסת להם על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי, התמח"ת.

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 27.2.2019.

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) 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

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140016631

שליד עיריית תל אביב-יפו

140016632

140016402

140016403

140018650

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: רדקום בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

העררים דגן עוסקים בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב ראול ולנברג 24' בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000273005, 2000273145, 2000373712 (להלן: "הנכס").

ביום 4/11/18 נתנה הועדה תוקף של החלטה להסכם פשרה חלקי שהושג בין הצדדים.

המחלוקת שנתרה להכרעת הועדה הינה בדבר זכאותו של הנכס לפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף 330 לפקודת העיריות בשל ביצוע עבודות שיפוץ בנכס בקומה 4.

### 1. דיון והכרעה

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

1.2. 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"

1.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הניזוק 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 "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"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן 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 (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).

1.6. הנכס אינו ריק מתכולה. השיפוץ בוצע בנכס, אשר לא היה ריק לחלוטין, אלה שימש את העוררת ואת עובדיה להמשך עבודה בזמן השיפוץ.

1.7. כך שלא ניתן לקבוע שהנכס נהרס במידה שאין יושבים בו, כאשר בפועל, יושבים בו.

1.8. לנכס אין הפרדה פיזית והעוררת ביקשה את הפטור לכל הנכס.

1.9. אף בהתאם לתמונות שצירפה העוררת לא ניתן ללמוד כי עסקינן בנכס הרוס שלא ניתן לשבת בו ואין יושבים בו.

1.10. העוררת המציאה חוזה מטעמה אשר לפיו, לטענתה ניתן ללמוד על היקף השיפוץ בנכס. אין בכך כדי לסייע לעוררת.

1.11. אומנם מדובר בהיקף לא מבוטל של שיפוצים שבוצעו אך עלות שיפוץ אינה חזות הכל.

1.12. העוררת לא המציאה ראיות מטעמה להוכחת טענותיה ולא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הנכס ניזוק ברמה שאינם יושבים בו ולא ניתן לשבת בו.

1.13. בהתאם להוכחות כפי שהוצגו בפנינו מצאנו שיש לדחות את הערר.

1.14. לאור התוצאה אליה הגענו לא מצאנו מקום לתת החלטה לעניין המחלוקת לתקופת הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 27.2.2019.

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) 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