

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

תאריך : יח באדר תשעח
05.03.2018
מספר ערר : 140016861 / 10:49
מספר ועדה: 11686

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: תולי ניהול ואחזקות בע"מ, שלמה אליה השקעות בע"מ, תל אביב
דפורט רזידנט (2016) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל חלקית בהסכמת הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2018.

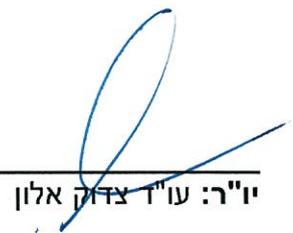
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : יח באדר תשעח
05.03.2018
מספר ערר : 140017767 / 12:05
מספר ועדה: 11686

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר מתקבל חלקית בהתאם להסכמה בין הצדדים ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2018.

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

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באדר תשעח
05.03.2018
מספר ערר : 140017771 / 12:48
מספר ועדה: 11686

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

סימון (זיו) סיגלית תעודת זהות 022801500, סימון נבט תעודת זהות
057504375
חשבון לקוח: 10925395
מספר חוזה: 816566
כתובת הנכס: אלון יגאל 126 א

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: סימון נבט, סימון (זיו) סיגלית

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול החליט העורר לקבל את המלצת הוועדה ולמחוק את הערר ללא צו להוצאות.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יח באדר תשעח
05.03.2018
מספר ערר : 140018080 / 13:14
מספר ועדה: 11686

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: זאוס קלאבס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר התקבל חלקית ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יט באדר תשעח
06.03.2018
מספר ערר : 140017743 / 11:03
מספר ועדה : 11687

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הראל ירדנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.03.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: לייף טרי מרקטינג בע"מ ח.פ. 514345826

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

הערר בפנינו נסב על החלטת המשיב מיום 6.6.2016 לדחות השגתה של העוררת ולסווגה בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר", על פי הקבוע בסעיף 3.2 לצו הארנונה הרלוונטי.

העוררת מחזיקה ברחוב הנחושת 4 בתל-אביב, בשטח של 1,373.48 מ"ר רשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000403067, ח-ן לקוח 10698338 בהחזקתה באופן מלא. להלן "הנכס".

העוררת תכונה להלן בקיצור "לייף", והחברה השניה שצוינה במכתב תיקרא בקיצור "קיבו". על אתר נדגיש כי הערר בפנינו הוגש אך ורק ע"י "לייף" ולא ע"י "קיבו"; ונוסיף כי העוררת לא ביקשה לצרפה כצד לערר אף לא הגישה תצהיר מטעמה של "קיבו" כדי לבסס טיעון כי היא מחזיקה במרבית השטח נשוא הערר ובנוסף כנטען ע"י העוררת יש לסווג את קיבו כבית תוכנה. בסעיף 1 למכתב המשיב הודיע במפורש לעו"ד ב"כ העוררת, כי לא צורפו לפנייתם חוזי השכירות של מרשותיו, לא העוררת ולא חברת "קיבו", למרות בקשות חוזרות ונשנות.

הסוגיות בערר שלפנינו: הראשונה, האם יש מקום לסווג את העוררת כ: 'בית תוכנה', כמשמעותו בצו הארנונה של עיריית תל-אביב-יפו; השנייה, האם יש לסווג את קיבו כבית תוכנה למרות שלא הוגשה השגה וערר מטעמה; שלישית, איזה חלקים מכלל השטח מוחזק ע"י מי מהן; רביעית, טענה שלא נטענה בערר, לא נטענה בתצהיר מטעם העוררת ולראשונה נטענה במסגרת סיכומי העוררת בסעיף 2 וכביסוס צורף שם כנספח "א" הסכם פשרה בין העוררת למשיב שאושר ע"י הוועדה בראשותו היו"ר אהוד גרא מחודש אפריל 2016, על פיו הוכר שטח של 212 מ"ר מתוך כלל הנכס כבית תוכנה. [יוער כי חומר זה הוגש באיכות ירודה לא קריאה וברורה].

תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת הוגש ביום 14.5.2017 ע"י מר עזיאל עמנואל, להלן: 'עמנואל' בתוקף תפקידו כמנהל הכספים אצל העוררת.

תצהיר עדות ראשית מטעם המשיב הוגש ביום 23.5.2017 ע"י מר יוסי שושן להלן: 'שושן' המשמש כחוקר שומה אצל המשיב.

סיכומי העוררת הוגשו ביום 8.11.2017; סיכומי המשיב הוגשו ביום 3.1.2018. לאחר ששקלנו את העדויות, הראיות, המסמכים וסיכומי הצדדים החלטנו לדחות את הערר.

הנימוקים להחלטתנו.

1. ב"כ העוררת טוען בסיכומיו כי עלינו להחליט שחברת קיבו כבר הוכרה ע"י המשיב ככזו שיש להכיר בה כבית תוכנה וזאת בהתאם לאופי פעילותה בנכס.
2. טיעון זה מתבסס על הסכם הפשרה בין העוררת לבין המשיב שאושר כאמור בוועדה בראשות היו"ר אהוד גרא.
3. כאמור, למרות שטיעון זה לא נטען בתצהיר עמנואל, עיינו בהסכם הפשרה ולא מצאנו כי מוזכר בו שקיבו סווגה כבית תוכנה, לא בשטח כמבוקש בערר לפנינו 920 מ"ר (נפנה לסעיף 9 בערר) ולא בשטח שטען עמנואל בעדותו בפנינו היינו 850 מ"ר.
4. סעיף 3 בהסכם הפשרה מדבר בעד עצמו משכך טענת ב"כ המשיב כעולה מסיכומיו בסעיפים 2 – 7 מקובלת עלינו.
5. העוררת לא מצאה לנכון להציג בפני המשיב חוזי שכירות בינה לבין קיבו, למרות שנתבקשה לכך. האמור בסעיף 2 לתשובת המשיב לא נסתרה. העוררת הייתה מודעת לעובדה שהמשיב אינו יכול להעתר לבקשותיה לפיצול הנכס.
6. עמואל משיב מפורשות לשאלת הוועדה כך: "לא הצגתי חוזה שכירות קיים בין העוררת לבין קיבו. לא הודעתי למשיב על שינוי מחזיקים ו/או מי בשכירות משנה מטעם העוררת".
7. הסיבה כטענת עמנואל בעדותו כי קיים סכסוך בין בעלי הנכס שגרים לחתימת הסכם שכירות משנה בין קיבו לעוררת אינה ראייה בפנינו שהמשיב מחוייב לבצע ברישומיו שינויים בהחזקת בנכס או בחלקו. כלשונו של עמנואל: "החיוב מתבצע על בסיס השימוש בפועל בשטח, דהיינו העוררת מוציאה טבלת אקסל חודשית והיא מחייבת אותה בשכ"ד, בדמי ניהול וחניות לפי השימוש".
8. בכל הכבוד הראוי גם אם טענה זו נכונה אין העוררת יכולה להסתמך על אופן חיוב כזה כדי לחייב את המשיב. הדבר מעלה תהיות לא רק בעניין השטח המחוייב אלא גם בעניין הסיווג. לדעתנו, סכסוך בין בעלי הנכס לעוררת ככל שקיים אינו מונע מהעוררת להביא לידיעת המשיב את הנתונים הנ"ל ומבקשו לבדוק, על פי חוזה שכירות משנה בינה לבין קיבו, את השטח הרלוונטי, מספר החניות ובמיוחד הדרישה לסווג 920 מ"ר בסיווג בית תוכנה.
9. מחדלים אלה רובצים על כתפי העוררת ואין באפשרותנו לאמץ בקשתה בערר הנדון.
10. העוררת לא מצאה לנכון להוכיח בפנינו את מה שטען עמנואל בתצהירו בסעיפים 4-7.

11. נצטט את האמור בסעיף 4 לתצהיר: "מלבד העוררת מחזיקה בקומה השישית בבניין חברה הקשורה אליה בשם KIBO MOBILE TECH (להלן: "חברת KIBO") העוסקת בפיתוח טכנולוגי בתחום המובייל והתוכנה". [הדגשה שלנו].
12. אין בפנינו תשתית ראייתית כיצד קיבו קשורה אל העוררת. כך לא הוצג בפנינו אותו 'מיזם משותף' בין קיבו לחברות אחרות, לרבות העוררת.
13. כדי למנוע, אולי, עוול לטענות שנטענו בתצהיר, בדקנו מיוזמתנו רישומים אצל רשות התאגידים- שרישומיה ככלל מהווים ראיה לנכונות הכתוב במאגר.
14. קיבו היא חברת חוץ שנרשמה אצל רשם החברות ביום 26.11.2014; העוררת תאגיד ישראלי שנרשם אצל רשם החברות ביום 5.11.2009.
15. העובדה שרשומים 2 דירקטורים (ולא נפרט שמותיהם), המשמשים גם כדירקטורים אצל העוררת, לקיבו 5 דירקטורים ביניהם 2 השמות שרשומים אצל העוררת- אינה מוכיחה כי חברת קיבו "קשורה" לעוררת.
16. קשר משפטי (לא מסחרי) היה אמור להיות מוכח ע"י העוררת בלבד.
17. בנוסף לאמור יש לעיין בממצאי הביקורת מטעם המשיב מיום 8.5.2016 (עמוד 4 מתוך 7) שם נרשם כי בתוך 'השטח הכחול' ישנם 2 חברות, חברת APPLY (מסומן בכתום) וחברת WHITESMOKE (מסומן בירוק) שהם בבעלות משותפת של חברת KIBO "
18. מהדו"ח עולה כי בשטח של כל הנכס- 1,378.48 מ"ר, מחזיקים כשוכרי משנה, חברות נוספות מול קיבו.
19. יודגש. לדעתנו כל הנתונים האלה היו אמורים להיות מוגשים ע"י העוררת למשיב לבדיקת חזקה ושימוש וגודלם של השטחים הנטענים, באופן שנתונים שונים מהרשום בספרי המשיב- יתוקנו בהתאם.
20. ודוק. גם אם נתוני הדו"ח אינם נכונים, ולא מצאנו בתצהיר עמנואל, טיעונים נגדיים לאמור בדו"ח, נטל הראיה מוטל על כתפי העוררת.
21. רשימת עובדים כמפורט בנספח א' לתצהיר עמנואל, לא באה בליווי תצהיר מטעם קיבו.
22. קיבו לא צורפה ע"י העוררת כצד ראוי לדיון על מנת שניווכח לדעת, מי מחזיק, איזה שטח מוחזק ע"י קיבו, והאם קיימים מחזיקים נוספים. נתונים אלה היו אמורים להיות בפני המשיב בצירוף הסכמי שכירות, בין ראשית ו/או משנית, כדי שהמשיב יפצל את החזקה בין כולם כך שכל מחזיק ייבדק לאיזה סיווג הוא מתאים ובאיזה שטח.

23. לדעתנו גם אם עסקינן בשטח אינטגרלי שלא ניתן להפרדה משטח הנכס כולו, מדובר בחדרים בנכס שניתנים לבדיקה ואבחנה פיזית.

24. העוררת עצמה טוענת בהסתמך על נספח ב' לתצהירה שקיים שטח לובי משותף המשמש את קיבו והעוררת בלבד. אין כל התייחסות ליתר המחזיקים שפורטו בדו"ח המשיב.

25. בנדון התשריטים, מצאנו להדגיש כי אין הוועדה יכולה לעיין בהם בעין בלתי מזוינת ולהסיק מסקנות לנכונות הרשום. תשריטי המשיב אינם קריאים ואינם ברורים. העוררת עצמה לקחה דף אחד מתוך תשריט המשיב, ולמרות שהגישה אותו בצילום מוגדל, לא ניתן לאמת נתונים לגבי מיהות המחזיקים והשטחים של כל אחד. העוררת אמורה הייתה להגיש תשריט מטעמה בו יוצגו נתונים הראויים לבדיקה. תשריט כזה אולי היה עומד לטובת פרשנות לטובתה, ככול שהיה מוגש למשיב, בליווי חוזים מתאימים. לצערנו הדבר לא נעשה לא בפני המשיב ולא בפנינו.

26. נחזור על האמור בתשובת המשיב בסעיף 3: "לאור האמור לעיל, אין באפשרותנו לבצע פיצול של הנכס וכיוצא"ב להפחית שטחים משותפים."

27. בהחלטתנו במהלך הדיון נכתב: "ככל שרוצה ב"כ העוררת להציג את הדו"ח שנערך ע"י שושן בשנת המס 2015, היה עליו לצרפו כראיה ולאפשר עיון בדוח ע"י הוועדה והמשיב. ככל שהעד שושן ערך את הדוח, הוא יכול להקריא לוועדה מתוך ממצאי הדוח מבלי לצרף את הדוח כראיה".

28. בהמשך עונה שושן לשאלת ב"כ העוררת: "בהתייחס לאופי הפעילות, הפעילות היא אותה פעילות. רשמתי בדו"ח: השוכרת הראשית במתחם זה מתחלק למס' חברות המחזיקות בשטח...לייף טרי מתעסקת בתחום שיווק תיירות מרפא. אני לא יכול להתייחס לשטחים. בהתייחס למסומן כחדר האוכל כשטח משותף, אני החלטתי על כך שזה שטח משותף על סמך מה שנאמר לי. אני לא מחליט בעצמי. כל השטח של המעבר הינו פתוח וכל אדם יכול להיכנס. אני לא יודע מי משתמש ביום יום ואני רואה את זה כשטח משותף."

29. בכל הכבוד שאנו רוכשים לחוקרים מטעם המשיב, עדות זו אינה יכולה להוות תחליף לנטל הראיה והשכנוע המוטל על העוררת. במיוחד נכונים הדברים כפי שפורטו בדף 4 מתוך 7 שצוין לעיל.

30. אין הוועדה יכולה להסיק מסקנות, בהעדר נתונים מצד העוררת, מי הם המחזיקים בכל אתר ואתר מתוך מכלול השטח ומה עיסוקו במקום.

31. ב"כ העוררת לא מצא לנכון לחקור את מר שושן לזהות המחזיקים בשטח נשוא הערר: לייף, קיבו, אפליי, וויטסמוק וכו'.

טענת הסיווג כבית תוכנה.

32. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה הרלוונטי של עיריית תל אביב קובע: 'בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה, יחויבו ב... למי"ר לשנה בכל האזורים'

33. העוררת בפנינו טוענת בסעיף 2 לתצהירה כי הינה חברת היי- טק העוסקת בפיתוח טכנולוגיות ייחודיות בתחום התיירות הרפואית, הכוללת תוכנות ייעודיות המוטמעות באתרי האינטרנט..."

34. בהעדרם של מסמכים שהיה צורך להגישם ראשית למשיב כדי שיחליט האם יש מקום לסווג את העוררת כבית תוכנה, גם בפנינו לא באו מסמכים וראיות מתאימים לבדיקה, כדי לתמוך בבקשתה לסיווג כבית תוכנה, כך:

- א. לא הוצגו לנו דוחו"ת כספיים ולא התפלגות ההכנסות מול ההוצאות.
- ב. לא נמסרו חוזים וחשבוניות הקשורים לניהול העסק בנכס.
- ג. לא הוצגה ראיה שיכולה להעיד מה מהות הקשר בין העוררת לבין קיבו או מחזיקים נוספים בנכס, כנטען בעמוד 4 לדו"ח המשיב.
- ד. לא הוכח האם העיסוק העיקרי בנכס במרבית שטחו, הן מבחינת המהות והן מבחינת הכמות עוסק בייצור תוכנה בלבד.
- ה. לא הוכח לנו כי העובדים ששמש מצוין בנספח א' לתצהיר העוררת הם עובדיה. ההיפך, נטען ורשום כי אלה עובדיה של קיבו. הכשרתם בתחום המחשבים לא הוכחה בפנינו- כאמור במיוחד שלא נטען כי אלה עובדיה.
- ו. הוכח לנו (בהסתמך על נספח א' לסכיכומי העוררת) שבעבר שטח גדול מהנכס סווג בהתאם לסעיף 3.2. לצו ושטח קטן יותר סווג כבית תוכנה. [שלה ולא של קיבו].

35. לא הוכח לנו ע"י העוררת שהיא עונה על הדרישות שנקבעו בפסיקה:

- א. בנכס מתבצעת פעולה של "ייצור";
- ב. בנכס מיוצרת תוכנה;
- ג. מדובר בעיסוק העיקרי של הנישום.

36. במקרה הקונקרטי לפנינו העוררת לא הוכיחה שהיא מוכרת את התוכנות כמוצר מוגמר לכל דורש.

37. לא נוכל לקבוע כי עיקר הפעילות של העוררת בנכס הוא ייצור תוכנות.

38. ב"כ העוררת מתעלמת מפסקי הדין: עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "ווב-סנס"); עת"מ 239-08 טרווליסט בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (להלן: "טרווליסט"); ; ורבים אחרים.

39. בקיצור נחזור על עיקרי הפסיקה. המונח "בעיקר" על פי **ווב סנס**, מכוון הן למבחן כמותי במסגרתו יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלם של שטחים המשמשים לפעילות אחרת והן למבחן מהותי במסגרתו יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.

40. בנוגע ל"פעילות ייצורית" נפסק **בווב סנס** כי יש להיעזר בחמישה מבחנים אשר מהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת בנכסים – מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה".

41. הסתמכות העוררת על נספח ג' לתצהירה, הזהה לנספח ה' בסיכומיה, לא הוכחו בפנינו הנקודות שפורטו באותה החלטת מיסוי משנת 2014.

42. זאת ועוד. חזקה על ב"כ העוררת כי הם מודעים למסמך מיום 18.5.2017 שהופץ מטעם משרד הכלכלה מינהל תעשיות בחתימת מר שאול ששון, מנהל תחום במינהל תעשיות עתירות ידע, שהופץ לוועדות הערר בעיריית תל-אביב, מה הם הנקודות הרלוונטיות שעל העוסקים המעוניינים להיות מסווגים כבית תוכנה להוכיח.

43. אם הפירוט אינו ידוע לב"כ העוררת, מומלץ לעיין בו וחזקה כי ינהלו עצמם ולקוחותיהם, כראוי לשנת המס 2018.

סוף דבר

הערר נדחה. לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 6 במרץ 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140012301
ערר מס' 140015130
ערר מס' 140015730
ערר מס' 140017367

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

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

העוררת: פוקס ויזל בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הסכסוך בין הצדדים נמשך לטעמנו, זמן רב. ראשיתו בערר לשנת המס 2015 והמשכו בשנות המס 2016 ו-2017.
2. לבקשות הצדדים ניתנו אורכות ודחיות ובסופו של יום הוחלט לדון בכל העררים במשותף.
3. הנכס נשוא העררים ממוקם בגג קניון רמת-אביב בכתובת איינשטיין 40 תל-אביב-יפו, רשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000244332 ח-ן לקוח 10569347 להלן: "הנכס".
4. אין מחלוקת כי העוררת ו/או חברות קשורות אליה, מחזיקה במספר נכסים בתוך הקניון המשמשים כחנויות לממכר לקהל הרחב, לגביהם אין מחלוקת בפנינו.
5. המחלוקת היא בשאלות הבאות:
 - א. האם העוררת מחזיקה בשטח שבמחלוקת ולא הנהלת קניון רמת אביב.
 - ב. האם מדובר במחלוקת בין הנהלת קניון רמת אביב לבין העוררת; והאם מחלוקת זו היא מענייניו של המשיב.
 - ג. מה הסיווג הנכון לנכס.
 - ד. מה השטח שיש לחייב בו את העוררת, אם בכלל, ומאיזה מועד.

6. לאחר שעיינו במכלול המסמכים בתוך התיקים ולאחר ששקלנו טענות הצדדים ונתנו את הדעת, כפי שיפורט לקמן, החלטנו כי המשיב היה אמור לדייק בנתונים המצויים ברשותו ולעדכן את הוועדה בכל העררים והמשכס בבתי המשפט שניהל מול קניון רמת-אביב בע"מ.

7. מצאנו לקבל את ערר העוררת ולפטור אותה מתשלום ארנונה בשטח שבמחלוקת וזאת החל מיום 1.1.2015 ולא קודם לכן.

נפרט הנימוקים להחלטתנו:

8. ערר מספר 12301 הוגש לוועדה בתאריך 16.2.2015 נסב על החלטת המשיב מיום 21.1.2015.

9. המשיב ציין במכתבו כי חיובה של העוררת בוצע על סמך הודעת חבי קניון רמת אביב בע"מ ובהסתמך על הסכם שכירות שהציגו. עוד מציין המשיב כי בביקורת שנערכה בתאריך 31.12.2014 בליווי נציג מטעם הקניון ובשיחה טלפונית שנערכה במקום עם מר מוריס אזולאי, סמנכ"ל הקניון, נמסר על ידו כי השטח המדובר מוחזק ע"י העוררת.

10. נציין כי לחיוב שנעשה כבר בשנת 2012 לא הוגש ערר, וצודק המשיב כי עפ"י החלכה הפסוקה שומת ארנונה שלא הוגש עליה השגה מהווה שומה מוחלטת וסופית.

11. במכתב מנהל היחידה [מר אלברט גולבר] מיום 29.1.2012 נרשם חיובה של העוררת על שטח של 454 מ"ר בסיווג "תעשייה ומלאכה", ונכתב כי עומדת לה הזכות להגיש השגה תוך 90 יום. [כאמור לא הוגשה השגה במועד].

12. עיינו בהסכם השכירות בין הקניון לעוררת מיום 28.2.2010 ולתוספת להסכם מיום 8.3.2011 ולא מצאנו קביעה כי תנאי החוזים עוסקים בשטח בגג נשוא המחלוקת. הצדדים לא פרטו בפנינו על איזה סעיף נסמך המשיב בביסוס החלטתו ששם המחזיק שונה מהקניון לעוררת.

13. חיזוק לאמור לעיל מצאנו בתצהירו של מר שחר רניה מטעם העוררת להלן "שחר" בתצהירו שהוגש לוועדה ביום 27.8.2015 שם הצהיר מפורשות בסעיפים 7, 8 לפיו הרשום בחוזים מתייחסים לקומות המסחר בתוך הקניון ולא בגג הקניון.

14. האמור בתצהירו לא נסתר בעדותו בפנינו ביום 27.9.2017 – זאת למרות טענת המשיב כי העוררת לא צרפה את כל החוזים בעניין החזקתה בחנויות נוספות במתחם הקניון.

15. נתנו דעתנו על מכתב נושא תאריך 4.1.12 מטעם קניון רמת אביב למשיב, שם נכתב בסעיף ב.1. כי בחלק זה היו ממוקמים מזגנים. למרות האמור בעדותו של מוריס בפנינו: "...פוקס החליטה מטעמה לבטל את מערכת מיזוג האוויר הישנה ולהחליפה במערכת

מיזוג אויר נכונה יותר עבורם. הם עשו שימוש בתעלות הקיימות והקימו שני ציילרים חדשים בחלק הפתוח".

16. עדות זו לא שכנעה אותנו וזאת מפאת העדר ראיות הן מטעם קניון רמת אביב והן מטעם המשיב כי השטח שבמחלוקת הוא בחזקת פוקס בלבד.

17. מצאנו להדגיש כי החוזים בהם עיינו תתומים ע"י קניון רמת אביב בע"מ ואין באלה כדי לקבוע ממצא עובדתי שחברה זו היא חברת הניהול או ועד הבית כמשמעות האמור בסעיף 1.3.1 ח' סיפא לצו הארנונה הקובע כי: "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצ"ב והמותזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית- יחויבו במלואם".

18. החוזים מעידים אך ורק כי קניון רמת אביב בע"מ מוגדר "המשכיר" והוא הקים על המקרקעין את הקניון הידוע בשם המסחרי "קניון אביב".

19. ככלל אין צורך למשיב להתעמק בחוזים המוצגים בפניו ולשנות בהסתמך עליהם את שם המחזיק, שכן ברור כי תהא זו מעמסה כבדה ואין בדרישת הסעיפים 325, 326 לפקודת העיריות מעמסה זאת כראויה.

20. ברם, במקרה שלפנינו ומאחר והמשיב עצמו נסמך על החוזה שהוצג לו ע"י הקניון, ועל ביקור במקום בנוכחות נציגו, (צד אינטרסנטי מובהק) היה מקום לבדוק הבסיס לשינוי החזקה זאת במיוחד כשידוע למשיב שקיימת מחלוקת בין הקניון לבינו גם בשאלת המיזוג ותעלות האוורור הממוקמים בגג.

21. לעניין המועדים והשטח שצוין צודק ב"כ המשיב שיש לדחות על הסף את החיובים שהושתו על העוררת בשנים 2012 – 2014 ונפנה לסעיף 8 לכתב התשובה לערר. כמו כן, נפנה לסעיפים 3-8 לסיכומי ב"כ המשיב.

22. בתאריך 9.6.2016 ניתנה החלטת הוועדה, תוך שמפנה את הצדדים לאמור בסעיף 5.ג. שם ציינו כך:

"על פי התשריט והן על פי עדות החוקר מטעם המשיב, השטח המצוי בקומת הגג שטחו הכולל: 422.83 מ"ר [ולא 454 מ"ר], כולל את השטחים המקורים והלא מקורים לפי הפירוט הבא: 143.42 מ"ר + 55.36 מ"ר + 160.61 מ"ר + 63.44 מ"ר = 422.83 מ"ר".

23. במכתבו של המשיב מיום 17.4.2016 תוקן השטח לחיוב מ- 422.83 מ"ר ל- 143.42 מ"ר

24. לאור תרשים חוקר החוץ מטעם המשיב שנערך ביום 10.4.2016 ותיאור ממצאיו בדו"ח נסיק את המסקנות כפי שנרשמו, כך: השטח המסומן בוורוד בשרטוט הינו שטח מתוחם ולא מקורה, בשטח זה נראו מנועי מיזוג אויר. השטח המסומן בירוק הינו שטח מתוחם ומקורה, בשטח זה נראו מנועי מיזוג אויר, תעלות מיזוג וצינורות לא מחוברים, נראו ארונות "לוקרים", כיור ועוד."

25. בהתייחסות הלקוח מפורט בסעיף 4 כך: "לדברי מוריס השטח המסומן בוורוד נמצא בחזקת "פוקס". לדברי מוריס השטח המסומן בירוק נמצא בחזקת הקניון וכי אינו פעיל, עוד לדבריו הציוד אשר נמצא בשטח זה הינו פסולת אשר תפונה במהרה". (הדגשה שלנו).
26. מצאנו להעיר על דו"ח זה כי השטח הוורוד הוא כרשום 143.42 מ"ר; יתרת השטח הירוק הוא 279.41 מ"ר – בצוותא הם שטח כולל של 422.83 מ"ר.
27. ועוד נציין כי הביקורת נערכה בנוכחות מוריס בתפקידו כנציג הנהלת הבית של הקניון, וללא נוכחות נציג העוררת.
28. יש לדעתנו טעם לפגם כי בדו"ח נרשמה כביכול התייחסות 'הלקוח', בעוד שהנהלת הקניון אינה 'הלקוח' בעררים שלפנינו.
29. לא נתעלם מעדותו של החוקר מטעם המשיב מר אלדד משולם שהעיד בזו הלשון: "בביקורי בנכס ביום 10.4.2016 התלווה אלי מוריס שהוא מהנהלת הקניון. הוא ליווה אותי לשטח הנכס. לגג עצמו יש דלת. מוריס פתח לי את הדלת של הכניסה לגג. השטח נשוא הערר מסומן בוורוד הוא שטח מתוחם ולא מקורה ונראו שם מנועי מיזוג אוויר. השטח בירוק מקורה ומתוחם נראו מנועי מיזוג אויר, תעלות מיזוג וצינורות לא מחוברים וארון עם לוקרים".
30. התמונות שצורפו לדו"ח מאמתות קיומם של מתקני מיזוג אויר על הגג.
31. לא ניתן לקבוע מעדות זו כי השטח המסומן בוורוד, מצוי בשליטת העוררת ובשימושה הבלעדי ולא מצוי בשליטת קניון רמת אביב בע"מ.
32. באותו אופן העיד בפנינו בישיבת יום 25.2.2016 החוקר מטעם המשיב מר יוסי שושן כך: "בביקורת מיום 31.12.14 ביקרתי בנכס בפועל. אני לא זוכר מי ליווה אותי בביקורת הזאת. מוריס-אב הבית של הקניון, אם אני לא טועה הוא שהפנה אותנו לאן ללכת. אחד השומרים מטעמו פתח לנו את הגישה לגג."
33. גם בדו"ח זה נרשמה בסעיף 4 'התייחסות הלקוח' "בשיחה טלפונית למוריס נמסר כי הנכס הנ"ל נמצא בחזקת "פוקס-ויזל בע"מ". לא נרשמה נוכחות מצד מי מנציגי העוררת.
34. המשיב בתשובתו מיום 1.5.2017 מאשר כי המידע ניתן ע"י נציג מטעם קניון רמת-אביב.
35. מצאנו להדגיש בפני המשיב כי נתוני התיקים המנוהלים הן בוועדות ערר והן בבתי משפט במחלוקות שבין קניון רמת אביב בע"מ לבין המשיב, היו אמורים להיות מוצגים בפנינו כדי שנוכל להחליט האם במי מהם נדונה המחלוקת בגג בשטחו המלא או בשטח המיוחס לעוררת כאן, ומה נקבע שם.

36. מצאנו כדוגמא בלבד להפנות את המשיב ל: עת"מ 38420-01-16 ; בר"ס 7618/16 ; לעמ"ן 28859-12-13 ועמ"ן 33012-12-13 פסק הדין של כבי' השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן מיום 13.12.2015 ; לעת"מ 655-06-17 קניון רמת אביב בע"מ נ' עיריית תל-אביב.

37. נפנה לאמור בבר"מ 7618/16 בסעיף 20 שם :

"20. לא אוכל לסיים מבלי לציין כי מן התשתית העובדתית שהונחה בפני עולה שהעררים שהגישה המשיבה תלויים ועומדים בפני וועדת הערר זה זמן לא קצר. הטעם להתמשכות ההליכים לא הובהר. יש לקוות אפוא כי בירור המחלוקות במסלול זה ייעשה במהירות הראויה, וזאת על מנת להביא את הסכסוך בין הצדדים לכדי סיום."

38. לצערנו המשיב לא עדכן אותנו באיזה מצב עומדים העררים במחלוקת בין הקניון למשיב, כך שלא מצאנו כעת, לחייב דווקא את העוררת שאינה צד למחלוקות שם, ככזו המחזיקה את שטח הגג בו מותקנים מערכות מיזוג אוויר.

39. לדעתנו גם אם התקנת מזגנים נעשתה ע"י העוררת תוך שימוש בתעלות הקיימות (כעדות מוריס) עדיין לא שוכנענו כי יש לחייב את העוררת בשטח זה. נראה כי ההחלטה בפס"ד של כבי' השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן, נסבה גם על טענת הקניון כנגד חיובו בארנונה בגין השטחים של תעלות האוורור והחיווט שבקניון.

40. לא הוכח בפנינו כי המחלוקות בין הקניון לבין המשיב אינם חלים על אותו שטח בגג בו מחויבת העוררת אלא חלים על שטחים אחרים בתוך הקניון. ונדגיש כי אין לנו ממצא כלשהו לפיו קיימת חברת ניהול אשר באחריותה מצויים אותם מתקנים.

41. כאמור טענות המועלות בעררים אחרים או בבתי משפט בין קניון רמת אביב בע"מ לבין המשיב- יבוררו בכל תיק ותיק ואין להסיק מסקנות בכל הקשור לעררים כאן.

סוף דבר

לאור הנ"ל, הערר מתקבל. חיוב העוררת בנכס נשוא הערר יבוטל מיום 1.1.2015.

אין חיוב בהוצאות.

ניתן היום, 6 במרץ 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: דקל פמלה

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. הנכס נשוא הערר מצוי ברחוב ארם משה 16 בתל-אביב, רשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000214728, ח-ן לקוח 10245905 בשטח של 137 מ"ר, בסיווג 'בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר'. [להלן: 'הנכס']
2. הערר לשנת 2016 הוא ערר 15568; והערר לשנת 2017 הוא ערר 17162.
3. העררים אוחזו לבקשת הצדדים, תוך שמירת הטענות המקדמיות והתגובות להן.
4. המחלוקת העיקרית בין העוררת למשיב היא האם יש לסווג את העוררת כגרסתה בסיווג הספציפי הקבוע בצו הארנונה הרלוונטי לשנות המס בערר, היינו: סעיף 3.3.8, או 3.3.9 או 3.3.17, או 3.3.24; או בסיווג שקבע המשיב, כקבוע בסעיף 3.2 בו.
5. מפירוט מספרי הסעיפים כגרסת העוררת ניתן לסבור שהעוררת עצמה אינה 'סגורה' איזה מהם מתאים יותר לפעילותה ולמצער לא מיקדה טענותיה בסעיף שלדעתה הוא הנכון, לאור פעילותה ושימושה בנכס – וכך לדרוש לסווג בהתאם.
6. טרם נדון לגופן של טענות בערר, מצאנו לציין בפני ב"כ העוררת כי יש ממש בטענה המקדמית מצד המשיב, לפיה ההשגה הוגשה באיחור ולא בתוך הימים (90) הקצובים להגשתה.
7. משלא הוגשה במועד הקבוע בחוק (סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות) (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – (1976) [להלן: "חוק הערר"] הרי שהוגשה שלא כדין; פנייתו של ב"כ העוררת נתקבלה אצל המשיב ב-1.6.2016.
8. למעשה, בסיכומיו בסעיף 9 מסכים ב"כ העוררת ומודה בעובדת האיחור. לטענתו לא חל עיכוב, כלשונו: "העוררת עומדת על כך שמיד שהתוודעה לכך שהסיווג שבגינו היא

משלמת ארנונה אינו נכון ואינו מתאים לפעילות שהיא מקיימת בנכס, היא פנתה בהשגה למנהל הארנונה".

9. אין באמור כל צידוק והיה עליה למרכז טענותיה במועד הקבוע בחוק הערר. הדברים ברורים מקום שהוועדה בודקת את החלטת המשיב, בעצמו, ולא תשובה מאחר (במקרה זה מנהל יחידה), שאף דייק בתשובתו והודיע מפורשות לב"כ העוררת במכתבו נושא תאריך 21.6.2016 כי פנייתו מיום 1.6.2016 אינה נחשבת ל"השגה" ובמועד הפניה, 1 יוני 2016, השומה הינה סופית וחלוטה.

10. יאמר כי במכתב לא הודע לב"כ העוררת כי זכותו להגיש ערר כחוק, שכן כאמור לא מדובר היה בהשגה כלל וכלל.

11. עוד נוסף כי הסתמכות ב"כ העוררת על 2 פסקי הדין שצורפו לסיכומיו כנספח א', אינם מתאימים לעובדות שלפנינו.

12. הפניית ב"כ המשיב בסיכומיו לאבחנה בין פסקי הדין (ויקטור עבוד ויוסף סייג) היא תשובה משפטית הולמת לשוני בין המקרים שם לבין הערר כאן.

13. לא מצאנו לחזור על עיקרי הפסיקות, ויאמר, כי המפורט בסעיפים 8 עד 11 לסיכומי ב"כ המשיב היא נכונה ויש לאמצה.

14. בפועל היה עלינו לעצור כאן ולדחות את הערר על הסף מפאת איחור בהגשת ההשגה לשנת 2016.

15. יחד עם זאת, מצאנו לדון לגופן של טענות במקרה שלפנינו, מפאת הסכמת ב"כ המשיב כי ההחלטה שתינתן בערר 2016 תחול גם על שנת 2017 ונפנה להחלטת היו"ר שלומית ארליך מיום 22.10.2017.

16. יושם אל לב, כי החלטה זו ניתנה במועד לאחר שנשמעו עדויות הצדדים בפנינו בערר 15568 ביום 27.9.2017 ולאחר שקבענו מועדים להגשת סיכומים – כך שבחינת ההיגיון המשפטי ומניעת בזבז זמן שיפוטי יקר, לרבות בזבז זמנם של עורכי הדין המלומדים, ב"כ הצדדים – לא היה מקום להסכים 'לאחד' דיון או 'לאחד' החלטה שתינתן כך שתחול על שנת המס 2017 כשעלו טענות מקדמיות כבדות משקל מצד המשיב נגד העוררת.

17. ויוער. בערר לשנת 2017 לא נטען כי ההשגה הוגשה שלא במועד משכך יש לדחותה על הסף. שם נטען בכתב התשובה לערר בין יתר הטענות, כי לוועדה אין סמכות לדון בטענות שעניינן הפליה.

18. מצאנו לקיים דיון ענייני לבירור העילות שבחוק הערר, תחת דחייה על הסף מבלי לתת לעוררת יומה בפנינו, שמא יתברר כי צודקות הטענות הענייניות. תחת זאת קבלת טענה דחייה על הסף לשנת 2016 תביא במחי קולמוס לדחייה על הסף לשנת 2017, לאחר הסכמת הצדדים ומתן החלטה לאשר הבקשה להחלת ההחלטה על שתי שנות מס.

19. לאחר דברי המבוא, נביא לאלתר את החלטתנו לגוף העניין לאחר שסקרנו את העדויות, התצהירים, המסמכים וסיכומי הצדדים.

20. **אנו קובעים כי יש לדחות את הערר לגופם של דברים.**

21. **לא מצאנו כי לשון כל הסעיפים עליהם מתייחסת העוררת ולפסיקה הרלוונטית, חלה במקרה דנן. לא לסעיפים: 3.3.8, או 3.3.9 או 3.3.17, או 3.3.24. לא מצאנו פגם בהחלטת המשיב לסווג את עסקה של העוררת בסיווג כקבוע בסעיף 3.2 לצו.**

הראיות שבפנינו ודיןן.

22. פריסה רחבה על פני סעיפים רבים בצו הארנונה משולה לביטוי: תַּפְּסֵת מְרַבָּה, לא תַּפְּסֵת.

23. הפתגם מופיע בכמה מקומות בתלמוד הבבלי, כחלק מהצירוף: **"תפשת מרובה לא תפשת, תפשת מועט תפשת"** (בבלי, מסכת סוכה- דף ה' עמוד א).

24. לדעתנו כשל אינהרנטי טבוע בלוגיקה המנחה את ב"כ העוררת בטיעון שמי מהסעיפים כמפורט בסיכומיו, חל בעניין סיווג השימוש מצד העוררת.

25. מצאנו לצטט באופן מדויק את הסעיפים שב"כ העוררת טוען לחלותם בעניינה של העוררת.

26. **סעיף 3.3.8 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, שכותרתו אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים (סמל 908) קובע כך:**
"אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים יחויבו בתעריף של... למ"ר לשנה בכל האזורים".

27. **סעיף 3.3.9 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, שכותרתו אולמות המשמשים לריקודים (סמל 919) קובע כך:**
"אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול), יחויבו בתעריף של... למ"ר לשנה בכל האזורים".

28. **סעיף 3.3.17 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, שכותרתו מרכז ספורט ונופש (קאנטרי קלאב) (סמלים 914, 093) קובע כך:**
"מרכז ספורט שיש בו בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט (למעט העסקים הטעונים רישוי נפרד, עפ"י חוק רישוי עסקים) יחויב בכל האזורים לפי התעריפים דלהלן:....."

29. **סעיף 3.3.24 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, שכותרתו גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית (סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862, 088) קובע כך:**

"גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב. יחויבו לפי התעריפים הבאים...."

30. טרם נסקור את הראיות בפנינו מצאנו לציין שתי עובדות נוספות שעלו בין השיטין, למרות שב"כ העוררת הדגיש כי אינו טוען אותן במפורש, והם:

טענת אפליה-

- א. העוררת בסיכומיה מצרפת פניית בא כוחה לקבלת מידע על פי חוק חופש המידע, וצרף כנספח ג' פנייתו לעירייה ואת תשובתה.
- ב. טענתו כי מדובר כראיות בלבד להוכחת 'כלי העבודה' בהם משתמש המשיב. נפנה בנדון לסעיף 48 לסיכומיו.
- ג. תשובת ב"כ המשיב בסיכומיה בסעיפים 26 – 29 עיקרה תתנגדות להגשת ראיות במסגרת הסיכומים ולטענתה אין שום נכס הזהה בעובדותיו לנכס נשוא הערר; במיוחד שאלה באו כאיצטלה להוכחת אפליה.
- ד. לדעתנו צודקת ב"כ המשיב בטענותיה בנדון.

אי בהירות בנוסח סעיף 3.3.9 לצו-

- א. טענת ב"כ העוררת כי ההחרגה בסעיף זה: 'למעט סטודיו למחול' לא רק שאינה ברורה היא גם סותרת את כל הגדרת הסעיף. (נפנה לסעיפים 37, 42, 47 לסיכומים).
- ב. לשיטת העוררת הרציונל נובע מרצון המחוקק להוציא מגדר הסעיף את אותם תדרים קטנים, בעוד ששטחה של העוררת אינו קטן כלל וכלל.
- ג. מקום שלדעת העוררת הצו דרוש תיקון או הבהרה אין עילה זו במסגרת סמכויות הוועדה.
- ד. מבחינתנו, לא מצאנו כי טענות אלה דורשות תיקון או הבהרה.

31. הטענה בעניין סוגיית גודל השטחים, אין לנו צורך לדון בהם בערר שכן דרישה מינימלית של שטח על מנת להכפיף את הנכס להגדרה 'אולם/אולמות'. בשום סעיף 3.3.8, 3.3.9

32. כל ערר יבחן על פי ראיותיו והגיונם של דברים. העובדה שלא מצאנו דרישה מינימלית של שטח בסעיף המגדיר 'אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים, כנוסח סעיף 3.3.8 לצו- למרות שבצו לשנת המס 2015 יש כימות שטחים של עד 500 מ"ר, אח"כ עד 750 מ"ר, עד 1000 מ"ר ולאחר מכן, ואילך. כשכאן החיוב מדורג באופן שככל שהשטח גדול החיוב למטר נמוך יותר. המדרג לשנים 2016, 2017 אינו קיים.

33. אין באמור כי במקרה שיהא לנכון לדון בו בסוגיית 'גודל' האולם המשמש לתיאטרון או קונצרטים וכ"י – נפרש מקום של 5 מ"ר כדוגמא, כמתאים לסווגו בסעיף זה.

34. לדעתנו ביטול החיוב המדורג, אינו בהכרח הכרה בכל שטח כמתאים והולם את סיווג ככזה.

35. במקרה הקונקרטי לפנינו, אין לנו צורך להתייחס לגודל הנכס במ"ר, שכן יתר האלמנטים והראיות שהוצגו בפנינו, אין בכוחן לסווג את פעילות העוררת בנכס כמשמעותם בסעיפים 3.3.8, 3.3.9 לצו.

36. העוררת העידה בישיבת יום 27.9.2017 ומאשרת כי המוצג שהוגש וסומן מש/1 מעמוד האינטרנט כך: "הדפים משי' 1 הם מעמוד האינטרנט שלי והם משקפים את מה שקורה בנכס. בעמוד של המחירון הטבלה העליונה של גילאי טרום חובה עד יב' זה שיעורים של פעם או פעמיים בשבוע ומדובר בחוג שנתי. ההרשמה אליהם נעשית מראש לכל השנה. הטבלה התחתונה אלו מחירים של בנות שמגיעות כל יום לשיעורים נוספים מעבר לבסיס הני"ל. בגילאים היותר בוגרים יש אפשרות לשלב סגנונות שונים".

37. כותרתו של מש/1 מציינת כי מדובר ב- "סטודיו למחול של פמלה".

38. לשאלת הוועדה: "האם הציבור הרחב, שאינו מעוניין בשיעור ריקודים או בהדרכת מורה או באבחנת סגנונות יכול להיכנס ולרקוד ככל העולה על רוחו? תשובתה: התשובה היא לא כי אין מקום פנוי. אם אתה תרצה לרקוד באופן עצמאי אתה תצטרך להתקשר ולקבוע איתי אם יש מקום פנוי."

39. החוקר מטעם המשיב מר יוסי שושן שביקר בנכס ביום 15.6.2016 מציין בדו"ח בתיאור הממצאים כך: "השטח בירוק חדר כניסה והמתנה ובו ספסלים, ארון לאחסון נעליים ומתקן מים, השטח בכתום אולם גדול ובו רצפת PVC, קיר אחד מכוסה מראות ויש מערכת הגברה. בזמן הביקורת נערך שיעור ללימוד ריקוד בלט".

40. בהתייחסות הלכות (הגב' שני הבת של פמלה) נרשם "לדברי שני הנכס משמש כסטודיו ללימוד ג'ז, בלט, היפ הופ ועוד לגילאים טרם חובה ועד נערו. ישנם שיעורים בימים א'-ה' משעה 15.30 – 22.00".

41. לדו"ח צורפו תמונות מהנכס בעת הביקור.

42. בעדותו מציין החוקר אני ראיתי ריקוד בלט. סיירתי, צילמתי, ולא יכולתי להיות הרבה זמן כי היה שיעור ולא רציתי להפריע להתנהלותו.

43. מהראיות הני"ל ניתן לקבוע כי הנכס משמש כסטודיו ללימוד סגנונות ריקוד שונים, בתשלום.

44. לא מצאנו כל ראייה שניתן להגדיר את נכס העוררת כאולם המשמש להצגות תיאטרון או מחול וקונצרטים, כמשמעות סעיף 3.3.8 לצו. מסקנת ב"כ המשיב כעולה מסעיף 21 בסיכומיה מתאימה לראיות בפנינו.

45. הנכס אינו מאפשר לקהל הרחב לחזות במופע תיאטרון או קונצרטים או מחול, בין אם הכניסה לצפייה כרוכה בתשלום ובין אם לאו. סוגיית גודל הנכס במקרה הקונקרטי לפנינו, אינה רלוונטית שכן מהות השימוש "מופע" לא הוכחה כלל וכלל.

46. עדות העוררת עצמה, מאשרת כי מדובר בחוגים לגילאים שונים ללימוד סגנונות ריקוד. כך גם הפירוט הכתוב במוצג מ/ש/1.

47. **אנו דוחים את טענת העוררת שיש לסווגה על פי סעיף 3.3.8 לצו הרלוונטי.**

48. אנו קובעים כי העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי עסקינן בנכס אשר משמש **אך ורק לריקודים** ואין מקום לסיווגו של הנכס לפי סעיף 3.3.9 לצו הארונה.

49. ההחגה בסעיף זה "למעט סטודיו למחול" כתובה במפורש, כך שאין למשיב אפשרות להעתר לבקשה בסיווג זה. ההחגה לדעתנו ברורה דייה כך שטענות ב"כ העוררת בסיכומיו שהסעיף אינו ברור- אינה מקובלת עלינו. קיומה של הדרישה הקטגורית אולמות המשמשים **אך ורק לריקודים** גם היא ברורה.

50. נפנה לפסק הדין של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בתיק עמ"ן 17209-02-15 **סקאנר לייט בע"מ ואח' נ' מנהל הארונה בעיריית תל-אביב-יפו**.

51. נצטט מהקבוע שם: "מכאן עולה, שאכן הסיווג כאולם ריקודים הוא מצומצם. הסיווג כאולם ריקודים דורש כי השימוש בנכס יהיה **"אך ורק"** לריקודים. כפי שפורט לעיל, מדובר בהגדרה מצמצמת ששונתה בשנת 2007 ונועדה להקנות את הסיווג הנ"ל, שתעריף החיוב שלו הוא נמוך מסיווג של אולם אירועים, שהשימוש בו הוא לעריכת אירועים שונים, שיכולים לכלול כמובן ריקודים אך הם לא **"אך ורק ריקודים"**.

52. המסקנה הנ"ל מתאימה אף לעניינינו. אין מדובר בנכס המשמש אך ורק לריקודים. הוכח בפנינו כי קיימים שיעורי ריקוד בכל הסגנונות וחוגים בהתאמה, כך שהעוררת לא הצליחה להרים את הנטל המוטל עליה, כי שימושה בנכס עונה על ההגדרה המצומצמת בסעיף 3.3.9 בצו. ברור שבנכס **"גם"** רוקדים, אך עיקר השימוש בו לימודי ריקוד.

53. האמת היא שגם העוררת לא טענה בצורה חד משמעית שהיא עונה על דרישות סעיף זה. ההיפך. נפנה לסעיף 14 לכתב הערר שם טען ב"כ העוררת: "הנכס משמש את העוררת ללימוד שיעורי מחול, ריקוד וספורט במגוון סגנונות החל בבלט קלאסי ומחול יצירתית וכלה בהיפהופ, סטריט ג'אז ופאנק..."

54. טענות אלה נתמכות הן במוצג מ/ש 1 והן בעדות הצדדים בפנינו, לרבות החוקר מטעם המשיב.

55. אנו דוחים את טענת העוררת שיש לסווגה על פי סעיף 3.3.9 לצו הרלוונטי.

56. העוררת לא המציאה ולו בדל ראיה כי הנכס שלה מתאים לסיווג שבסעיף 3.3.17 או לסעיף 3.3.24 לצו הארנונה של עיריית תל אביב, שנוסחם ברור ואינו מעלה אפשרות לפלפול אף אם הועלו כטענות לחלופין או לחילופי חילופין.

57. סיווג 3.3.17 מיועד למרכזי ספורט בהם נמצא בריכת שחיה, מגרשי ספורט ואולמות ספורט. סיווג 3.3.24 עניינו בגני ילדים ובתי ספר, במוסדות להכשרה מקצועית המוכרים ע"י משרד החינוך או שירות התעסוקה.

58. לא היה מקום לטעון טענות אלה, כשנראה על פני הדברים שגם ב"כ העוררת טען לסיווגים הנ"ל לחלופין ונפנה לסעיפים 21 ו-22 לכתב הערר.

59. ודוק. גם סיכומי ב"כ העוררת לא פורט בהם כיצד הוכחו האלמנטים הנדרשים בסעיפים הנ"ל.

60. אנו דוחים את טענת העוררת שיש לסווגה על פי סעיף 3.3.17 או 3.3.24 לצו הרלוונטי.

61. טרם סיום נציין כי לא מצאנו לדון בעדות הגב' ליאת רונן מטעם המשיב, שעיקר דבריה נסב על הטענות המקדמיות.

סוף דבר

לאור האמור לעיל הערר נדחה. סיווג המשיב נעשה כדין. בנסיבות העניין חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב בסך 1,200 ₪.

ניתן היום, 6 במרץ 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כ באדר תשעח
07.03.2018
מספר ערר : 140018027 / 13:02
מספר ועדה: 11688

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

מלכיאל ציון תעודת זהות 075777482
חשבון לקוח: 10357196
מספר חוזה: 233762
כתובת הנכס: בן עטר 31

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: מלכיאל ציון

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הסביר לנו העורר את מצבו הכלכלי והרפואי, עם כל הצער שבדבר הוסבר לעורר כי ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענתו שכן עפ"י צו הארנונה לא ניתן לתת פטור לנכס ריק מעבר ל- 6 חודשים. המלצנו לעורר לפנות לוועדת הנחות בעירייה. אנו מצרים על כך שאין ביכולתנו לעזור לעורר ומקווים כי העורר יתקבל בעירייה בנפש חפצה ובניסיון לסייע לאור מצבו הרפואי והכלכלי.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.03.2018.

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


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140010478
140013144
140011529
140011484
140014970

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: עזרא לוי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בנכסים ברחוב קרליבך 2 בבניין הידוע כ"בית מעריב".

העורר הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותו מארנונה ולדחות טענתו כי הנכסים אינם ראויים לשימוש.

מנהל הארנונה השיב להשגת העורר ביום 17.3.2014 ודחה את ההשגה בטענה כי לאור מצבם של הנכסים כפי שעלה מממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 5.3.2014 נמצא כי הנכסים אינם עומדים בקריטריונים הנדרשים לקבלת פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בכתב התשובה שב המשיב והפנה לתשובתו להשגה.

המשיב ציין כי העורר מבקש פטור גם לתקופה שקדמה לפנייתו הראשונה למשיב וכי לא ניתן להיעתר לבקשה המתייחס לתקופה שקדמה למועד קבלת הפנייה אצל המשיב (25.2.14).

ממועד הגשת כתב התשובה ועד למועד הגשת הסיכומים הגישו הצדדים בקשות אין ספור לוועדת הערר, חלקן ביוזמת העורר וחלקן לבקשת המשיב, כולן בהסכמת בעל הדין שכנגד ורובן ככולן עוסקות בבקשות לדחיית מועדי הדיונים או מועדים שנקצבו לצדדים להגיש כתבי דין ו/או תצהירים ו/או הודעות, לעיתים בשל עומס משרדי ולעיתים בשל ניסיונות להביא להסדרת המחלוקת מחוץ לדיוני הועדה.

בדיון המקדמי הראשון (שנדחה לבקשת הצדדים) שהתקיים בפני ההרכב בראשותה של היו"ר אורה קניון לא התייצב איש מטעמו של העורר ובשל החלפת הייצוג של העורר דחתה הוועדה את הדיון לדיון מקדמי נדחה.

ביום 12.2.15 התקיים דיון מקדמי ראשון בפני הרכבה הנוכחי של הועדה. בדיון הצביע ב"כ העורר על כך שמתנהלים באותו העניין שלושה תיקים במקביל אשר מתבררים בפני ועדות שונות. הורינו על איחוד התיקים ואיחוד הדיונים וביקשנו מב"כ העוררת להגיש לנו בקשה מסודרת בעניין זה.

ביום 10.3.15 הוגשה בקשה לאיחוד תיק 140010748 עם תיק 140011484 ותיק 140011529, להורות על דחיית הדיון שנקבע בתיק 140011529.

יו"ר ההרכב עו"ד אהוד גרא נעתר לבקשה ביום 10.3.15.

לאחר החלטה זו הגישו הצדדים שלוש בקשות לדחיית מועדי הדיונים שנקבעו ולמתן ארכה להגשת רשימת פלוגתאות ומוסכמות לוועדה כמצוות הוועדה בתום הדיון המקדמי.

ביום 12.7.15 הגישו הצדדים רשימת פלוגתאות ומוסכמות.

ביום 14.7.15 הורתה הוועדה על אופן הבאת הראיות בדרך של הגשת תצהירי עדות ראשית והורתה למזכירות הוועדה לקבוע את התיק לדיון הוכחות.

העורר הגיש בקשות מספר להארכת המועד להגשת תצהירים ובסופו של יום לאחר שהוועדה החליטה כי אם לא יוגשו תצהירי העדות מטעם העורר עד ליום 25.10.15 ימחק הערר, הוגשו תצהירי העורר ביום 20.10.15.

תצהירי המשיב הוגשו ביום 6.12.15.

לאחר הגשת תצהירי הצדדים הוגשו 3 בקשות לדחיית מועדי הדיון.

הבקשה השלישית נדחתה על ידי הוועדה אשר קבעה כי בשל הדחיות החוזרות והנשנות יישמע הדיון במועדו.

במועד הדיון שנקבע, 4.4.16, הודיע ב"כ העורר כי קיבל הודעה מאשת העורר שהעורר לא יוכל להתייצב לדיון מסיבות רפואיות וכי בכוונתה לפנותו לבית החולים.

הצענו לצדדים כי במועד שנקבע יישמע עד המשיב ובכך ניתן יהיה לנצל את הזמן שהוקצה לטובת ברור המחלוקת אולם ב"כ המשיב סירבה להצעת הוועדה מהנימוקים שפורטו בפרוטוקול.

את דעתנו על אופן ניהול התיק בכלל ועמדת המשיב ביחס לבקשות העורר לדחות את הדיונים מפעם לפעם הבענו בהחלטתנו מאותו היום.

ביום 4.7.16 נשמעו סוף סוף ההוכחות בתיק זה ובתום הדיון הורינו על הגשת סיכומים אולם הצענו לצדדים לבא בדברים ולנסות להגיע להסכמה ביחס למחלוקת וביקשנו אותם להודיע לוועדה עד ליום 1.9.16 האם הגיעו להסכמה.

ביום 24.8.16 ביקשו הצדדים ארכה נוספת להגשת ההודעה עד ליום 30.9.16 לנוכח ימי הפגרה והתופשות.

ביום 6.10.16 הוגשה בקשה משותפת נוספת להארכת המועד לגשת ההודעה עד ליום 5.11.2016.

ביום 25.10.16 ביקשו הצדדים לאחד התיקים המאוחדים עם תיק נוסף 140014970.

ביום 7.11.16 נענתה בקשת הצדדים.

ביום 1.11.16 ביקשו הצדדים לדחות המועד להגשת הודעתם עד ליום 10.12.16.

משלא הוגשה כל הודעה במועד זה הורינו על מחיקת הערר בהיעדר הודעה עד ליום 20.12.2016.

ביום 14.12.16 הוגשה הודעה ובקשה נוספת לפיה הצדדים עומדים לקיים פגישה נוספת בניסיון להגיע לפשרה והם מבקשים ארכה נוספת להגשת הודעתם.

הוועדה נעתרה לבקשה, הארכה את המועד עד ליום 15.1.2017 וקבעה בהחלטתה כי לא תינתן ארכה נוספת.

ביום 12.1.2017 הודיע ב"כ העורר כי הצדדים לא הגיעו להסכמה ובהתאם להודעתו הורינו על הגשת סיכומים בתוך 60 יום במצטבר.

לאחר החלטה זו הגישו הצדדים 5 (!!!!) בקשות משותפות בהן טענו כי מתנהל משא ומתן רציני בין המשיב לעורר ועל כן מבקשים הם ארכות נוספות להגשת סיכומי העורר.

ביום 24.9.2017 הוגשו סיכומי העורר.

לאחר הגשת סיכומי העורר הוגשו שלוש בקשות מוסכמות להארכת המועד להגשת סיכומי המשיב מסיבות שונות.

סיכומי המשיב הוגשו בסופו של יום ב 29.1.2018.

כך התגלגלה לה מחלוקת שמקורה בשנת 2014 להכרעה בפני הועדה בתחילת שנת 2018.

פירטנו את השתלשלות העניינים ואת התנהלות בעלי הדין בכדי להביע פליאה על התנהלות העורר מחד והמשיב מאידך במיוחד לאור היקף החיובים הנכבד.

לגופו של עיין נפרט את החלטתנו כדלקמן :

הבסיס להכרעה במחלוקת בין הצדדים היא הודעת הצדדים ביחס לרשימת המוסכמות והפלוגתאות אשר הוגשה לוועדה ביום 12.7.2015.

נכריע בכל אחת ואחת מהפלוגתאות בהתאמה.

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית.

העורר הגיש תצהיר בעצמו אליו צירף קובץ תמונות המהוות לטענתו אסמכתאות לשיפוצים.

נקדים ונדגיש כבר כעת, מצופה מעורר הטוען לעבודות שבוצעו בהיקף המצדיק מתן היתר בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות להביא בפני מנהל הארנונה ו/או ועדת הערר אסמכתאות נכבדות ומבוססות לרבות תמונות, תכניות שיפוץ, מפרטים, קבלות על תשלום לספקים ולקבלן, תצהירים מאנשי מקצוע שליוו את השיפוצים ועוד...

במקרה שפנינו בחר העורר להסתפק באוסף תמונות בלתי ברורות אשר לא ניתן להתרשם מהן בדבר מצב הנכסים. הימנעות בעל דין מלהביא ראיות להוכחת עמדתו עומדת לו לרועץ בכלל ובמקרה בו מדובר בהיקף עבודות אשר לטענתו הינן עבודות נכבדות ומשמעותיות בפרט.

תקופת המחלוקת כפי שהגדירה הצדדים ברשימת הפלוגתאות והמוסכמות מתחילה ביום תחילת החיוב – 1.12.2013 ועד ליום 31.12.2015.

העורר מבקש לקבל פטור בגין כל הנכסים המפורטים ברשימת הפלוגתאות והמוסכמות, לחילופין ביחס לנכסים שיימצא שהינם ריקים אך ראויים לשימוש יחויב בתעריף הזול ביותר האפשרי, מגורים או תעשייה ומלאכה.

נכס 2000226159 :

המשיב ערך ביקורת ראשונה בנכס זה ביום 5.3.14 - עד המשיב רשם על גבי תשריט הנכס בעת הביקורת: **"הקומה עצמה ריקה ולא פעלה. כמו כן, לא נראו שיפוצים/פועלים במקום."**

המשיב ערך ביקורת שניה בנכס זה ביום 24.4.14 - עד המשיב צירף לדוח ממצאי הביקורת תמונות אולם לא ניתן לשייכן ספציפית לנכס זה.

בביקורת בנכס זה ביום 20.4.2015 ציין עד המשיב על גבי תשריט הנכס כי בחלקו נמצא ריק וללא פעילות. חלק מהנכס כבר נמצא מוחזק על ידי צד ג בשם "חוט ואלחוט בע"מ" וכן קליניקה בסמוך לו.

העורר לא התייחס בעדותו לנכס זה.

ככלל לא התייחס העד לכל אחד מהנכסים באופן נפרד כי אם העלה טענות כלליות.

עדות עד המשיב לא הוזמה במקרה זה.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת על נספחיו הננו קובעים כי אין להיעתר לבקשת העורר לפטור על פי סעיף 330 לנכס זה.

נמצא כי הנכס היה ריק בחלק ניכר מהתקופה נשוא המחלוקת (ראה הערות עד המשיב על גבי התשריטים)

לפיכך הננו מורים למשיב לחייב נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן נמצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכס 2000163804 :

המשיב ערך ביקורת ראשונה בנכס זה ביום 5.3.14 - עד המשיב רשם על גבי תשריט שתי קומות המרתף בעת הביקורת: **"הקומה נמצאה לא פעילה. כמו כן, לא נראו עבודות שיפוץ ופועלים או עבודה במקום."**

המשיב ערך ביקורת שניה בנכס זה ביום 24.4.14 - בביקורת זו שב עד המשיב על התרשמותו אך הוסיף וקבע כי נראו באחת מקומות המרתף מדפים מפורקים דלתות מפורקות וכונניות.

ביום 15.7.14 נערכה ביקורת נוספת בנכס זה. בביקורת זו ציין עד המשיב כי נראו בשתי קומות המרתף פריטים מאוחסנים כמו מזרנים, כסאות ארגזים, דלתות משקופים ועוד. לדוח צורפו תמונות המדברות בעד עצמן מהן ניתן לראות פרטים מאוחסנים בקומות אלה.

העורר לא התייחס בעדותו לנכס זה.

עדות עד המשיב לא הוזמה במקרה זה.

עד המשיב נשאל על כך בחקירתו הנגדית והפנה לתמונות מ/2-5.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת על נספחיו הננו קובעים כי אין להיעתר לבקשת העורר לפטור על פי סעיף 330 לנכס זה.

עוד יש לקבוע כי מיום 24.4.14 לא ניתן להגדיר נכס זה כנכס ריק כיון שנעשה בו שימוש.

נמצא כי הנכס היה ריק בחלק מצומצם מהתקופה נשוא המחלוקת (ראה הערות עד המשיב על גבי התשריטים בביקורת מחודש מרץ 2014)

לפיכך הננו מורים למשיב לחייב נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופה בה נמצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכס 2000163384 :

ביחס לנכס זה נתקבל פטור על פי סעיף 330 לחלק של 722 מ"ר לתקופה 5.3.14-31.8.14.

המשיב ערך ביקורת ראשונה בנכס זה ביום 5.3.14 - עד המשיב ציין בכתום את השטחים בהם לא נעשה שימוש לעומת יתר השטחים בהם התרשם כי בוצעו עבודות כמפורט בדוח ממצאי הביקורת.

המשיב ערך ביקורת שניה בנכס זה ביום 5.6.14 - עד המשיב צירף לדוח ממצאי הביקורת תמונות אולם לא ניתן לשייכן בוודאות ספציפית לנכס זה.

על גבי תשריט הקומה קבע עד המשיב כי בשטח המסומן צהוב נראו עבודות לחלוקת הרצפה ונראו מספר קירות חשופים, נראו פועלים וכלי עבודה.

בשטח המסומן כתום לא נראו עבודות.

דוח ממצאי הביקורת מיום 20.4.15 נמצא כי בחלק מהקומה נראו עבודות כמפורט על גבי תשריט הנכס שצורף לדוח.

העורר לא התייחס בעדותו לנכס זה.

ככלל לא התייחס העד לכל אחד מהנכסים באופן נפרד כי אם העלה טענות כלליות.

עדות עד המשיב לא הוזמה במקרה זה.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת על נספחיו הננו קובעים כי יש להאריך את התקופה בה ניתן לעורר פטור על פי סעיף 330 לחלק מנכס זה ולקבוע כי הפטור יישאר בתוקפו מיום 5.3.14 ועד ליום 30.4.15.

נמצא כי הנכס היה ריק בחלק ניכר מהתקופה נשוא המחלוקת (ראה הערות עד המשיב על גבי התשריטים)

לפיכך ההנו מורים למשיב לחייב חלקו הריק של נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן נמצא כי חלקו של הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכס 2000163394 :

בנכס זה נערכו מספר ביקורות אשר בעקבות ממצאיהן נעתר המשיב לבקשת העורר וזיכה אותו בפטור על פי סעיף 330 בגין נכס לא ראוי לשימוש ביחס לחלק מהמבנה או ביחס לכלל הנכס.

עיינו בדוח ממצאי הביקורת מיום 5.3.14 בכדי להבין מדוע בתקופה שמיום 5.3.14 ועד ליום 15.6.14 לא זכה כלל הנכס לפטור אלא רק חלקו והתרשמנו כי המשיב שגה בניתוח ממצאי הביקורת במקרה זה.

מדוח ממצאי הביקורת עולה כי בכלל הנכס נערכו עבודות שיפוץ המצדיקות מתן פטור לכלל הנכס. העובדה כי בשעת הביקורת בחלק המסומן כתום לא נראו פועלים לא היה בכדי להביא לכך כי חלק זה לא יזכה לפטור שכן בכלל קומת הקרקע בוצעו עבודות המצדיקות מתן פטור לכלל הנכס.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת על נספחיו הננו קובעים כי יש להיעתר לבקשת העורר לפטור על פי סעיף 330 לנכס זה וזאת מיום 1.12.13 ועד ליום 31.8.14. ביחס לתקופה מיום 1.9.14 יופסק הפטור שכן נעשה שימוש בחלקים מהנכס.

אם יימצא כי חלקים מהנכס בתקופה שלאחר יום 1.9.14 היו ריקים, וזאת על פי דוחות ממצאי הביקורת שיש בידי המשיב הננו מורים למשיב לחייב נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן מצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכס 2000226174 :

ביחס לנכס זה לא מצאנו ראיות הסותרות את עמדת המשיב כפי שבאה לידי ביטוי בתשובתו להשגה ולערר ובסיכומים שהוגשו מטעם המשיב.

דין הערר ביחס לנכס זה להידחות.

באשר לתקופות בהן נמצא כי הנכס ריק הננו מורים למשיב לחייב נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן מצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכס 2000392660 :

המשיב ערך ביקורת ראשונה בנכס זה ביום 5.3.14 - עד המשיב רשם על גבי תשריט הנכס בעת הביקורת: **"הקומה נמצאה ריקה ולא פעילה . כמו כן, לא נראו שיפוצים/פועלים במקום."**

המשיב ערך ביקורת שניה בנכס זה ביום 24.4.14 - עד המשיב ציין שוב כי הנכס ריק אך הוסיף כי בחלק מהנכס נראה כי פורקו מחיצות.

בביקורת מיום 5.6.14 נמצאו ממצאים דומים.

בביקורת מיום 19.2.15 כבר נראו חלק מהמשרדים בקומה זו מאוישים.

העורר לא הניח כל תשתית ראייתית ביחס למצב אחר של הנכס הזה וכל שבפנינו הינם דוחות ממצאי הביקורות המתוארים לעיל.

העורר לא התייחס בעדותו לנכס זה.

כאמור וככלל לא התייחס העד לכל אחד מהנכסים באופן נפרד כי אם העלה טענות כלליות.

עדות עד המשיב לא הוזמה במקרה זה.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוחות ממצאי הביקורת על נספחיהם הננו קובעים כי אין להיעתר לבקשת העורר לפטור על פי סעיף 330 לנכס זה.

נמצא כי הנכס היה ריק בחלק ניכר מהתקופה נשוא המחלוקת לפיכך ההנו מורים למשיב לחייב נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן מצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכס 2000226179:

בכל הביקורות שצורפו לתצהירי המשיב בהן נזכרה קומה זו (קומה 2) נקבע באופן עקבי כי לא נראו בקומה עבודות שיפוץ אולם נמצא כי הנכס ריק וללא שימוש.

העורר לא התייחס בעדותו לנכס זה.

ככלל לא התייחס העד לכל אחד מהנכסים באופן נפרד כי אם העלה טענות כלליות.

עדות עד המשיב לא הוזמה במקרה זה.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת על נספחיו הננו קובעים כי אין להיעתר לבקשת העורר לפטור על פי סעיף 330 לנכס זה.

נמצא כי הנכס היה ריק בחלק ניכר מהתקופה נשוא המחלוקת לפחות עד ליום 19.2.2015. (ראה הערות עד המשיב על גבי התשריטים)

לפיכך הננו מורים למשיב לחייב נכס זה בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן מצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

נכסים 2000403951, 2000403948, 2000392658:

העורר לא התייחס בעדותו לנכסים אלה.

העורר לא הניח בפני מנהל הארנונה או בפני ועדת הערר ראיות התומכות בטענתו כי נכסים אלה זכאים לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

הטענה בדבר נכסים אלא נטענה בעלמא מבלי שהונחה תשתית ראייתית כלשהי ביחס לנכסים אלה.

יצוין כי ביחס לנכסים אלה נמצאו ממצאים חלקיים גם בדוחות ממצאי הביקורת שהוגשו וצורפו לתצהיר עד המשיב אולם מקום בו נטל הראיה רובץ לפתחו של העורר לא ניתן למצוא בכך טענה המצדיקה העתרות לבקשת העורר לפטור בגין נכסים אלה.

מכל האמור לעיל, לאחר עיון בעדות עדי הצדדים ובשים לב לדוח ממצאי הביקורת על נספחיו הננו קובעים כי אין להיעתר לבקשת העורר לפטור על פי סעיף 330 לנכסים אלה.

מקום בו נמצא כי נכסים אלה היו ריקים בחלק מהתקופה על המשיב לחייב נכסים אלה או חלקם בחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית ככל והמשיב עוד לא עשה כך וזאת בהתייחס לתקופות בהן מצא כי הנכס ריק על פי דוחות ממצאי הביקורת.

יצויין, ביחס לכלל הנכסים שנדונו בהחלטתנו לעיל, כי העורר לא הניח תשתית ראייתית ביחס לחיוב הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית לעניין חיובי הארנונה.

סוף דבר.

הערר, רובו ככולו נדחה למעט החלקים בהחלטתנו כאמור לעיל.

לאור התנהלות המשיב כפי שפרטנו במבוא להחלטתנו לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.3.2018.

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 ההחלטה.

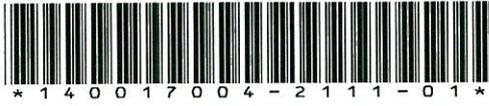
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כא באדר תשעח
08.03.2018
מספר ערר : 140017004 / 10:41
מספר ועדה: 11689

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: גיל אסף אליהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר דן הוגש ביום 19/4/2017 בנושא "אינני מחזיק".
בתאריך 27/9/2017 התקיים דיון בנוכחות של מר משה עובד-מדריך שיקום של העורר אשר ביקש אורכה בת 90 יום שאחריה יוחלט על אופן המשך הטיפול בתיק.
ב- 4/1/2017 לאחר שלא התקבלה תגובתו ש מר משה עובד נקבע התיק לדיון הוכחות אליו זומן העורר בדואר רשום אשר נמסר לבן משפחה הגר עימו (קיים בתיק אישור מסירה).
עד למועד זה לא הוגשו תצהירים מטעם העורר כפי שנקבע בהחלטה מיום 4/1/2017 על כן הערר יימחק מחוסר מעש, שכן על פניו נראה כי העורר זנח את ערו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.03.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כא באדר תשעח
08.03.2018
מספר ערר : 140017754 / 13:23
מספר ועדה: 11689

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מגדל חברה לביטוח בע"מ חברה, מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות
גמל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 08.03.2018.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: סנדלר קפה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. העוררת הינה המחזיקה של נכס המצוי ברחוב איינשטיין 40 תל-אביב-יפו, בו מנהלת עסק של בית קפה, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000244492; ח-ן לקוח 10624770 בשטח רשום של 346.63 מ"ר. שטח החיוב הוגדל מ- 273.12 מ"ר ל- 346.63 מ"ר – פער במ"ר של 73.51 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. ערר הוגש בתאריך 9.5.2016 על החלטת המשיב מתאריך 5.4.2016
3. המחלוקת בערר היא האם לקבל את החלטת המשיב לחייב את כל השטח בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות שירותים משרדים ומסחר"; או שיש לסווג חלק מהנכס הנטען כי מהווה "חצר" בשטח של 147.02 מ"ר, בשיעור של 50% משטחו, קרי 73.51 מ"ר בהתאם לקבוע בסעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה הרלוונטי.
4. יודגש כי הצדדים אינם חלוקים על השטחים כמפורט לעיל, אלא רק לעניין התוספת במ"ר 147.02 מ"ר שסווגו באופן מלא, כשטענת העוררת כי יש לחייב 50% הימנו לאור הוראת הסעיף 1.3.1 י' לצו.
5. טענת המשיב כי את כל השטח, יש לחייב כהחלטתו מכוח הוראת סעיף 1.3.1 ב' לצו.
6. לפשט את המחלוקת: המשיב טוען כי כל השטח 346.63 מ"ר יחויב באופן מלא, והעוררת טוענת כי החיוב המלא הינו 273.12 מ"ר, בהינתן הדעת כי את השטח של 147.02 יש לחייב ב- 50% בלבד.
7. בפתח הדברים יצוין כי לא טרחנו לחבר את כל שטחי התשריט בקומת הקרקע – חנות 147 המוחזקת ע"י העוררת, אלא שקבלנו את סיכום השטחים שבטבלה. כאמור, זאת בהעדר מחלוקת לגבי המדידות מצד העוררת.

8. יחד עם זאת נדגיש את אי הדיוק בין תשריט המשיב שצורף לעדות הראשית מטעמו, לבין אותו תשריט שצורף כנספח 1 לתצהיר סנדלר.
9. שני התשריטים (מאותו תאריך 13.5.09) מפרטים בטבלה את אותם שטחים; ברם בתשריט סנדלר נרשם "שטח לשולחנות וכסאות לא מקורה (מחוץ למבנה) שטחו 147.02 מ"ר (ראה בטבלה קוד 15) והוא השטח שבמחלוקת, לבין השטח הצבוע כתום וצהוב בתשריט המשיב שצורף לדו"ח מטעמו (כאמור השטחים בטבלה המודפסת זהים) אך חיבור בכתב יד לשטחים אלה, מביא לתוצאת שטח של 167.85 מ"ר [100.87 + 66.98]
10. ב"כ המשיב בסיכומים טוען בסעיף 2 כך: "השטח שבמחלוקת הינו השטח שצבוע בצהוב ובכתום שמופיע בשרטוט שצורף לדוח הביקורת שגודלו 147.02 מ"ר.
11. יודגש כי מעיון בתשובת המשיב ניוכח לדעת כי גם המשיב מתייחס לשטח של 147.02 מ"ר.
12. תיקוני השטח כעולה מתשריט חתום ע"י החוקר אפי בסנו, תיקונים שנעשו בכתב יד, [קרוב לוודאי שנרשמו לאחר מדידה מתאימה] עולה כי השטח הצהוב והכתום לאחר מדידתם הם 167.85 מ"ר: הצהוב = 100.87 מ"ר; הכתום = 66.98 מ"ר.
13. נדגיש כי תשריט זה הכולל תיקוני כתב יד הוגשו במצורף לדו"ח החוקר כחלק מתצהירו, ואותן מדידות צורפו לכתב התשובה לערר.
14. ב"כ העוררת לא נתן דעתו, אולי בהיסח הדעת, לשוני במ"ר, כעולה מהטבלה המודפסת, לבין תיקוני כתב היד- ולא חקר את מר לוי (חוקר המשיב) על סיבת השוני במ"ר. בעניין זה גם באת כוח המשיב לא נתנה דעתה להבדלים הנ"ל.
15. משכך אנו קובעים לאור הנטען ע"י הצדדים כי שטח המחלוקת שסומן בצבע **צהוב וכתום** בתשריט הוא **147.02 מ"ר**.
16. לא מצאנו לתקן בערר, מאחר ולא נטען ע"י העוררת שמדידת המשיב שגויה, את השטח בטבלה המפורט בקוד 13 "שולחנות וכסאות" 92.39 מ"ר [חיבור שטחים 27.51 + 64.88] כרשום בטבלה (המודפסת) הן מטעם המשיב והן מטעם העוררת, למרות ששטחים אלה אצל המשיב תוקנו בכתב יד ל- 52.40 + 22.74 = 75.14 מ"ר, שכן שטחים אלה הצבועים צבע ורוד וכחול אינם נשוא הערר. { שום צד לא טען לשגגה בחיוב זה ולכן אין אנו פוסקים בנדון או מתקנים את סה"כ השטחים לחיוב, הואיל ושטחים אלה אינם נשוא המחלוקת }.
17. לאחר אורכות ודחיות שניתנו לבקשת הצדדים, הוגשו סיכומי העוררת ביום 27.11.2017 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 19.2.2018

18. העוררת חולקת על דעת המשיב שאת שטחי המחלוקת כאן הצמודים לבית הקפה, יש לסווג כ"מרפסת", וככזו מחויבת בתעריף מלא של ארנונה בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה שזו לשונו:

"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

19. סעיף 1.3.1 י"י לצו הארנונה קובע כי:

"שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה, יחוייבו ב-50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2".

20. סעיף 3.2 לצו הארנונה, קובע כך:

"הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3

21. אין חולק כי בסעיף 3.3 לצו, בפירוט התעריפים המיוחדים, לא נמצא תעריף מיוחד ל: 'מסעדות' או 'בית קפה'.

22. על פי תשריט המשיב ועדותו של חוקר השומה בפנינו מר ניר לוי, להלן: 'לוי, מיום 19.10.2017 (לאחר שהצדדים הסכימו כי האמור בתצהיר החוקר אפי בסנו, יומר בעדות מטעמו), עולה מעדותו כך:

"השטח הורוד בשרטוט נמצא בתוך הקניון והשטח שבמחלוקת נמצא מחוץ למבנה של הקניון, כפי שצינתי בביקורת. הוא מוגבה באמצעות רצפת עץ כפי שרואים בתמונה מס' 64... בהתייחס לתמונות מס' 58 עד 61, זה מבט מהכביש".

23. לוי מאשר כי תמונות מספר 67 עד 78 אינן רלוונטיות לערר בפנינו.

24. לצורך דיוק בממצאים, נצטט מתוך המלל שבדו"ח החוקר (בסנו) את הדברים הבאים: "צהוב וכתום בשרטוט: מדובר בשטח מוגבה ע"י רצפת עץ הנמצא מעל גג של חניון במבנה ומשמש להצבת שולחנות וכסאות כאשר השטח בצהוב מתוחם באדניות, נראו שמשיות סגורות.

השטח הכתום בשרטוט מתוחם בוויטריות זכוכית ומקורה בגג קל.

כחול בשרטוט: מדובר בשטח מקורה ומתוחם להצבת שולחנות וכסאות.

ורוד בשרטוט: מדובר בשטח להצבת שולחנות וכסאות בתוך הקניון (מקורה)".

[הדגשה שלנו.]

25. אין חולק כי מלל זה מאשר (ולא נזקקנו לאישור כזה הואיל ושטחים אלה לא היו מחלוקת בערר), ואין לנו צורך כאמור לדון בהם או לתקן את שטחי החיוב בגינם, למרות שתוקנו בתשריט בכתב יד החוקר, ושטחים אמור להיות מוקטן ל- 75.14 מ"ר.
26. הצדדים אינם חלוקים על העובדה שהשטח נשוא הערר משמש להצבת שולחנות וכסאות וממוקם מחוץ למבנה של הקניון והוא בנוסף לשטחים (שאינם במחלוקת) המצויים בתוך הקניון ומשמשים גם כן את בית הקפה.
27. עדותו של סנדלר מטעם העוררת, להלן: 'סנדלר' נשמעה ביום 20.4.2017 והוא נחקר על האמור בתצהירו כעדות ראשית שהוגש לוועדה ביום 2.2.2017.
28. סנדלר הצהיר בסעיף 4 כך: "השטח נשוא המחלוקת הינו שטח פתוח לא מקורה מחוץ למבנה שנועד לשימושים משלימים לשימוש העיקרי שבמבנה, קרי חצר להצבת שולחנות וכסאות בשימוש בית הקפה (להלן: 'החצר')."
29. בסעיף 7 מוסיף ומצהיר סנדלר כך: "הואיל ומדובר בשטח פתוח למעבר הציבור שאינו מבנה, העוררת נדרשת להיתר להצבת שולחנות וכסאות ברחוב (על המדרכה) בהתאם להוראות חוק העזר העירוני... (לביסוס טענתו צרף את דוגמת ההיתר כנספח 5).
30. מעדותו עולה כי: "השטח שבמחלוקת הוא השטח של הקניון. כרגע הוא משמש חלק בלתי נפרד מבית הקפה."
31. לשאלת הוועדה השיב סנדלר: "אני מאשר כי הנכס הסגור עפ"י היתר...אדם מהרחוב לא יכול לעבור דרכו מנקודה לנקודה או להיכנס לקניון. כמו כן אני משלם על השטח הזה שכירות להנהלת הקניון."
32. מעיון בעדויות בפנינו המסקנה היא כי בשטח שבמחלוקת בערר לא הוכחה אפשרות למי מהציבור לעבור, כלשון סנדלר מנקודה לנקודה או להיכנס לקניון.
33. מוסיף סנדלר ומצהיר בסעיף 5 לתצהירו כי עיריית תל-אביב היא בעלת הזכויות בשטח זה ולביסוס טענתו מצרף כנספח 3 שטר זיקת הנאה הרשום בטאבו לטובת עיריית תל-אביב. הזיקה כפי שרשום עניינה "זכות מעבר" בלבד להולכי רגל דרך שטחים מסויימים שלגביהם לא צורף תשריט היכול להוכיח לנו כי זיקת ההנאה תלה גם על השטחים נשוא הערר.
34. סנדלר מאשר בעדותו בתשובתו לשאלת הוועדה: "בהתייחס לנספח 3 בתצהירי, אני לא יכול להסביר האם השטחים המצויינים כזכויות מעבר להולכי רגל כפי שרשום בטבלה מופיעים בתשריט מטעם המשיב, איני יודע".

35. ב"כ המשיב צודקת בטענתה בנדון כעולה מסעיפים 15, 16 לסיכומיה. לא הוכח בפנינו כי בשטח שבמחלוקת קיימת זכות מעבר להולכי רגל. אין לראות בשטח 'שטחי ציבורי'. השטח הינו בחזקת העוררת ובשימושה הבלעדי, אינו בשימוש הולכי רגל, אינו מהווה 'מעברי' ולמעשה משמש את העוררת ולקוחותיה בלבד.
36. העוררת עצמה מאשרת כי קיים מסמך (נספח 4 לתצהירה) המאפשר זכות שימוש כשטח ישיבה חיצוני לבאי בית הקפה. סנדלר מאשר כי משלם דמי שכירות לקניון בגין השטח הנ"ל.
37. ידוע לעוררת כי במקרה וינתן לה היתר כדין לשימוש בכל שטח המעבר או בחלקו, תחדל לחול מאליה זיקת ההנאה לגבי אותו חלק. (כתימוכין נפנה לסעיף 1.3 במסמך "התנאים המיוחדים ומהות זיקת ההנאה").
38. העוררת אינה פטורה מתשלום דמי ניהול ותנאי חוזה השכירות יחולו בשינויים המחוייבים גם לגבי השטח שלגביו הוענקה זכות שימוש כבר רשות. (הדף השני לנספח 4 לתצהיר).
39. אין חולק כי העוררת משלמת אגרת היתר להצבת שולחנות וכסאות לעיריית תל-אביב כפי שמעיד נספח 5 לתצהירה.
40. לא הוצגה בפנינו ראיה כי עצם תשלום האגרה מכוח חוק העזר לתל-אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון) התשי"מ-1980 פוטרת את העוררת מתשלום ארנונה בגין שטח זה.
41. ודוק. אין הבדל גם לא לגרסת העוררת בין אותו שטח המקורה בגג קל, סגור בוויטרינות זכוכית, או השטח המתוחם באדניות בו נראו שמשיות סגורות. הוכח בפנינו כי השטחים משמשים את העוררת לניהול בית הקפה.
42. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי יש לאבחן בין השטחים המסומנים בתשריט המשיב וסומנו בצבע צהוב וכתום. שניהם בצוותא הם שבמחלוקת ושניהם אינם מאפשרים מעבר לציבור או כניסה לקניון, שכן הם יחד משמשים כדברי סנדלר חלק בלתי נפרד מבית הקפה.
43. העוררת לא הוכיחה בפנינו כי השטח המסומן בצבע צהוב, התחום באדניות, הפתוח לשמים, המוצל ע"י שמשיות בלבד, מאפשר יציאה או כניסה ממנו לבאי בית הקפה, ישירות לרחבת הכניסה או למדרכה, מבלי להיזקק לכניסה הראשית לא לקניון עצמו ולא לשטח בית הקפה.
44. עיון בתמונות 58 - 61 צילום מבט מהכביש, כפי שהעיד לוי, מוכיח כי מעבר דרך השטח התחום באדניות אינו אפשרי, לא ככניסה לבית הקפה בשטח המתוחם בוויטרינות ומקורה בגג קל ולא ככניסה לקניון.

45. הוכח לנו כי שטח זה, כמו השטח המתוחם ומקורה מהווים חלק אינטגרלי רציף שאינו ניתן להפרדה בין השטח הזה לבין שטח בית הקפה שסומן בצבע כחול או ורוד בתשריט או בשטח הפנימי שבתוך הקניון. (עליהם לא הוגש ערר).
46. גם אם נאמץ את גרסת סנדלר שלא על כל השטח נמצא ידק עץ אלא רק בחלק הימנו ונקבל גרסתו כאמת, אין בעובדה זו כשלעצמה הוכחה לסיווג כנטען על ידה.
47. כלשונו: "אני לא מאשר שהשטח שבמחלוקת בנוי כולו על במת עץ. לא בצעתי שום בניה ושום דבר לא מקובע. אם את שואלת אותי לגבי במת העץ, אני משיב שבחלק הפונה לבריכת הדגים הציבורית (תמונה 63) יש במת עץ על מנת למנוע החלקה ממי הבריכה אבל בשאר השטח אין במה (אני מפנה לתמונה 65 ו-77), תמונה מס' 62 מראה את הבריכה והיא לא קשורה לנכס שלי."
48. אין אנו בדעה כי ניתן לסווג את השטח שבמחלוקת כעונה על דרישת סעיף 1.3.1 י' לצו. זאת למרות העובדה שבעבר העניק המשיב הנחה בשיעור 50%.
49. טענת ב"כ העוררת, בסיכומיו בסעיף 13, כי המחלוקת בפנינו מקורה בעקבות טענת סרק של שכן במתחם 'קפה טורקיז' שביקש לסווגה כמו שהעוררת סווגה בעבר, אינה ממן הטענות שייבדקו על ידנו, גם אם מדובר באפליה ברורה.
50. אין אנו מקבלים את טענת העוררת כעולה מסעיף 18 לסיכומים. ברור שהמשיב רשאי לתקן את הסיווג בהתאם לעובדות בפניו, גם אם בעבר סיווג שטח זה בטעות.
51. עצם מתן החלטה בערר **140012200** (נספח 4 לסיכומים) שניתן על פי העובדות שהוכחו שם, (נפנה לעמוד 4 בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר אלון צדוק), ולא הוגש ערעור מנהלי מטעם המשיב, אינה מונעת מהמשיב לקבוע אחרת בעניינה של העוררת.
52. העדר ערעור מטעם המשיב בפרשת טורקיז אינה ראייה שהעובדות דשם חלות על העוררת.
53. טענות שמעלה העוררת בסיכומיה לעניין חוסר שוויון או העדר תום לב והגינות הרשות הציבורית, בין העסקים באותו מתחם- קניון רמת אביב, מקומם ככלל בעתירה מנהלית.
54. תשובת המשיב כעולה מסעיף 19 לסיכומים מקובל עלינו.
55. בכל מקרה טענות כאלה לא הוכחו בפנינו במידה מספקת שנוכל לקבלן ולקבוע כי אותו שימוש בלעדי, או מיקום וקירוי זהים, או העדר מעבר בשטחים הציבוריים להולכי רגל, או תנאי שכירות ודמי ניהול זהים בשני העררים.

56. העוררת באמצעות המצהיר מטעמה לא הרימה את הנטל הראייתי המוטל עליה כך שנקבל את טענתה כי שטח המחלוקת מהווה חלק מחצר או מעבר ולכן יש לחייבה כקבוע בסעיף 1.3.1' לצו הארנונה.

57. על העוררת מוטל הנטל להבאת ראיות ועל פיהן לשכנע אותנו שכל השטח שבמחלוקת המקורה והלא מקורה ממוקם בחצר הבניין או במעברים. בנטל זה לא עמדה.

58. הטענה כי כל השטח שבמחלוקת מצוי במפלס הקרקע, על גג הבנין שמתחתיו חניון, בין 'מקורה' ובין אם לאו, אינה משכנע כי מדובר בשטח שאינו חלק מהבנין כולו כמשמעותו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

59. לא מצאנו ראיות כי השטח שבמחלוקת בהם הונחו שולחנות, כסאות ושמשיות, עונה על ההגדרה בסעיף 1.3.1 י', לא כחצר או שטחי מעבר. כל הגמשה במינוח שנקט בהם המחוקק בצו הארנונה ונוקט בלשון "וכדומה" – אינה יכולה לחול על השטחים המהווים חלק בלתי נפרד מבית הקפה.

60. התרשמנו כי השטחים נשוא הערר כאן, מהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד משטח בית הקפה. השטחים באותו מפלס, משמשים את העוררת ולקוחותיה ואינם מאפשרים מעבר לציבור הרחב המעוניין להיכנס ממה שמוגדר "חצר" או "מעברים" לקניון מבלי לעבור את שטח בית הקפה.

61. לשיטתנו אין נפקא מינה בקיום 'דק העץ' לאורך כל השטח שבמחלוקת או רק בחלקו. משטחים אלה בין שנבנו ע"י העוררת ובין אם לאו, אין מעבר לציבור כאמור, יש לסווג שטחים אלה כחלק מהבנין, בין אם קיים קירוי ובין אם לאו, בין אם חלק מהשטח מתוחם באדניות ואינו מקורה. בנוסף הצו אין דרישה כי מרפסות בעלות קירוי או ללא קירוי, אינן מהוות חלק מתוך הבנין.

62. חיוב העוררים בהסתמך על הנאמר בסעיף 1.3.1 ב. לצו נעשה כדין שכן כולל הוא שטח מקורה אחר [וכן] [והחיבור] מרפסות, סככות ובריכות שחייה.

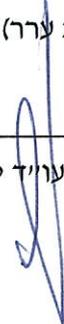
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 8 במרץ 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

 _____	 _____	 _____
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	חברה: רו"ח רונית מרמור	יו"ר: עו"ד יהודה מאור
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: מלניק אחזקות וייעוץ בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב השופטים 1 תל אביב.

ענינו של ערר זה מתמקד בשטח של כ 49 מ"ר המוחזק על ידי העוררת.

העוררת באמצעות מר רון מלניק הגישה בקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק מיום 26.6.17 – 31.10.17.

המשיב דחה את בקשת העוררת בטענה כי נמצאו חפצים בדירה כגון מכונת כביסה מייבש ומיקרוגל ועל כן אין מדובר בנכס ריק.

בערר החתום ע"י מר מלניק נטען: "מכונת הכביסה, מייבש כביסה והמיקרוגל הינם מוצרים יחידים הקיימים בדירה אשר נתנו לנו חלקם במתנה וחלקם בהנחה גדולה בקניית המטבח".

העוררת על ידי מר מלניק טענה בדיון המקדמי כי הלכה למעשה הדירה הייתה ריקה וכי הצבת התנור, המיקרוגל, מכונת הכביסה והמייבש בדירה נעשו במסגרת השיפוץ לצורך התאמתם לנישות ולנקודות החשמל במהלך השיפוץ... המטבח שקנינו, ספק המטבחים העניק לנו מיקרוגל ותנור...".

נותר לנו להכריע בשאלה בה נותרו הצדדים חלוקים ביניהם והינה: האם הנכס עונה על דרישת סעיף 13 (א) לתקנות.

תקנה 12 לתקנות קובעת כי נכס ריק יזכה את בעליו בפטור אם הוא נכס ריק ואם לא נעשה בו שימוש.

תקנה 13 לתקנות קובעת כי "מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור המפורט להלן, למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו למשך תקופה מצטברת"

אין מחלוקת בענייננו ביחס לשאלת היעדר השימוש בדירה למגורים.

לאחר שעיינו בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות שצורפו לו אנו קובעים כי הצבת מכשירי החשמל במיקומם אכן היוותה חלק מתהליך השיפוץ ולא מהווה שימוש בדירה לצרכי אחסנה או שימוש אחר.

בנסיבות הצבת המכשירים בדירה אין לקבוע כי מכשירי החשמל שנמצאו בנכס בתקופה נשוא המחלוקת שוללים מהעורר את זכותו לפטור מכיוון שהימצאותם בנכס הופכת את הנכס לנכס שאינו עוד נכס ריק.

אמרנו בעבר כי על המשיב להפעיל שיקול דעת בעת שהוא שוקל את בקשת הנישום ולבחון האם עובדתית, ולגופו של עניין הנכס עונה של דרישת התקנות להיותו נכס ריק.

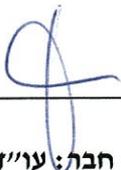
לאור האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להתקבל באופן שבקשת העוררת לקבלת פטור בגין נכס ריק בתקופה שבמחלוקת מתקבלת.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.3.2018.

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



חבת: 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 : כה באדר תשעח
12.03.2018
מספר ערר : 140018102 / 13:37
מספר ועדה: 11690

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אסרק יזמות ובנייה בע"מ

- נ ג ד -

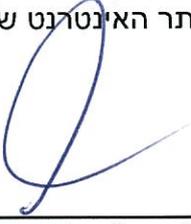
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

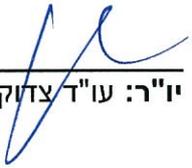
בהתאם להסכמה בין הצדדים התקבל הערר חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.03.2018.

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


חבר: עו"ד טל גדי
שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

העוררת: עמותת בית יהודי בסרביה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לנכסים ברחוב בני אפרים 228 תל אביב בשטח כולל של כ 1400 מ"ר. ביחס לתקופת חיוב המתחילה ביום 1.3.2016 ועד בכלל.

נקדים ונציין כי הבענו, ונשוב ונביע בהזדמנות זו צער ומורת רוח על עצם בירור הערר והמחלוקת בפני ועדת הערר. מדובר בנכס שאין חולק כי הבעלים של הנכס הינה עיריית תל אביב וכל המחלוקת נוגעת לצדדים ששכרו, כל אחד בשעתו ובזמנו, חלקים מהנכסים מעיריית תל אביב.

ברקע המחלוקת קיימת תביעה אותה הגישה עיריית תל אביב כנגד העוררת בנוגע לתוקף הסכם החכירה שנקשר בין הצדדים לרבות תביעה לסילוק ידה של העוררת מהנכס !!!! מחלוקת שהוכרעה בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט ואשר הוראות פסק הדין ברורות לרבות ביחס לאחזקת העוררת בנכס ופינויו.

הנה כי כן, בידי העירייה היו כל הנתונים ביחס לסילוק ידה של העוררת מהנכס לרבות פסק דין מפורש וברור בעניין זה, לא כל שכן חוזי שכירות שנחתמו בין העירייה (!!!) לבין מחזיקים אחרים ביחס לנכסים נשוא הערר אשר עולה מהם בבירור כי העוררת לא מחזיקה עוד בנכסים בתקופות הרלבנטיות או חלקן .

חרף האמור לעיל, התעקש המשיב באמצעות נציגיו במהלך הדיונים בפנינו כי את חלוקת החזקה בין המחזיקים השונים בנכס יש לברר בפני ועדת הערר ולא במסגרת היחסים החוזיים בין העירייה לבין השוכרים מטעמה אשר מחזיקים בנכסים השונים בתקופות הרלבנטיות לכתב הערר.

אמרנו ונאמר שוב, כל שבפנינו הוא הערר אותו הגישה העוררת בטענה כי לא החזיקה בנכסים נשוא הערר בתקופות הרלבנטיות לכתב הערר. מה לנו ולבירור המערכת החוזית בין עיריית תל אביב לבין שוכרים מטעמה.

אפשר רק לתאר ולדמיין את תגובת המשיב לו בעל נכס (שאינו העירייה) היה מבקש מועדת הערר שלא תכריע בטענות צד כלשהו כי אינו מחזיק בנכס וכי תזמן את השוכרים מטעמו בכדי שיוכל לברר מי מחזיק בנכסים שלו, באיזה נכס ובאיזו תקופה ותיערך טבלה מסודרת של רשימת המחזיקים.....אפשר למצוא ציטוטים למכביר מכתבי הטענות שהגיש לנו המשיב בהם הוא מתייחס לסמכותה של ועדת הערר לטענתו לדון בסכסוך בין מחזיקים.....

חרף האבסורד העולה מהתנהלות המשיב העמדנו עצמנו לרשות הצדדים, יש לאמר לרשות המשיב והורינו על זימונם של צדדים שלישיים לבקשת המשיב אולם כפי שעולה מהפרוטוקולים של הדיונים ומתגובות המשיב להחלטות השונות של ועדת הערר, המשיב לא סייע בבירור העובדות,

לא הגיש לוועדה את המסכת השלימה של המערכות החוזיות בינו לבין שוכרים בנכס ואף הגדיל לעשות וביקש שלא לקיים דיון שנקבע בפנינו על אף שחלק מהצדדים השלישיים התייצבו לבקשתו.

בסופו של יום, עלינו להכריע בהשגתה עוררת שהעלתה טענת אינני מחזיק. ההשגה נדחתה על ידי מנהל הארנונה ועלינו לבחון את החלטת המשיב בשים לב לפסק דינו של בית המשפט, החוזים שהוצגו לנו, דברי הצדדים בדיונים המקדמיים ויתר הראיות כפי שעלו מכתבי הטענות.

ביום 19.6.2017 בעת הדיון המקדמי הציגה העוררת את פסק דינו של בית משפט השלום בתיק 15-09-16196 מיום 20.3.2017 בו ניתן תוקף פסק דין להסכם פשרה על פיו נקבע בסעיף 2 כי למעט משרד בקומה העליונה של הנכס, העוררת פינתה את הנכס ואין לה כל זכות או דרישה ביחס לנכס.

בתום הדיון המקדמי ביום 19.6.2017 ומאחר ובי"כ המשיב טענה בדיון כי פסק הדין אינו מוכר לה... קבענו תזכורת והצענו למשיב לסיים את הדיון בערר ברוח פסק דינו של בית המשפט.

המשיב הודיע לוועדה כי אינו יכול לקבל את הצעת הוועדה וכי הוא מבקש לזמן את "אפקה אורבן" כצד שלישי אשר "החזיק לכאורה לטענת העוררת את הנכסים שבמחלוקת"

יצוין כי כבר ביום 1.5.2017 הגישה העוררת לוועדה תצהיר בצירוף חוזה שכירות בין העירייה לבין אפקה אורבן וזאת בהמשך להחלטה שהועדה נתנה, בה הורתה למשיב לעשות כד! בקשת המשיב לזמן את אפקה אורבן כצד שלישי להליך הוגשה חרף העובדה כי בעת הזו כבר נחתם הסכם השכירות בין אפקה אורבן לעיריית תל אביב לרבות העובדות המפורטות במבוא להסכם זה כפי שנדגישן בהמשך.

בתצהירו של יוסף ענייתי שהוגש לוועדה, הצהיר כי חברת אקסודיה החזיקה בנכס בהתאם לחוזה שכירות מול העוררת עד ליום 29.2.2016 וכי מיום 1.3.16 ועד ליום 30.5.16 החזיקה אקסודיה בנכס מכח הסכם שכירות בינה לבין עיריית תל אביב.

המצהיר הוסיף כי החל מיום 1.5.16 העבירה אקסודיה את החזקה בנכס לחברת אפקה אורבן בע"מ וזאת במסגרת הסכם שכירות משנה.

לתצהירו צורף הסכם שכירות בין עיריית תל אביב לבין חברת אפקה אורבן בע"מ מיום 26.7.2016 אשר במבוא להסכם זה מפורטת ההשתלשלות העובדתית לפיה הושכר הנכס לאקסודיה על ידי עמותת בית בסרביה, ובמקביל הגישה העיריית תביעה כנגד העוררת.

עוד נקבע במבוא להסכם שנחתם בין אפקה אורבן בע"מ לעיריית תל אביב כי העירייה חתמה ביום 9.5.2016 על הסכם שכירות ישירות מול אקסודיה וכי לאחר מכן העבירה השוכרת אקסודיה את זכויותיה לחברת אפקה אורבן בע"מ אפקטיבי מיום 1.5.2016, ומכאן הצורך בחתימת חוזה שכירות בין העירייה לבין אורבן.

נוכיר כי המחלוקת נשוא ערר זה נולדה בשל הודעה על שינוי שם מחזיק עליה חתום מר צבי רוזנבלום, בשם אקסודיה בה הוא מודיע למשיב ביום 14.3.2016 כי הסתיים חוזה השכירות בינו לבין העוררת וכי העוררת היא המחזיקה הנכנסת. יודגש כי מר רוזנבלום אישר בחתימתו ביום 26.7.2016 הוא מאשר כי קרא את הוראות ההסכם בין העירייה לאורבן והסכם זה על דעתו ובהסכמתו. בכך חזר בו מההודעה שמסר למשיב ב- 14/3/2016.

הודעה זו מיום 14.3.2016, כך עולה מהראיות שהובאו בפנינו, עומדת בסתירה גם לתצהירו של הבעלים באקסודיה מר יוסף ענייתי המאשר כי אקסודיה החזיקה בנכס עד ליום 1.5.16.

לתקופת אחזקתה של אקסודיה בנכס מיום 1.3.2016 ועד ליום 1.5.2016 אין ביטוי בהסכם שצורף לתצהירו של ענייתי יוסף.

אלא שבהסכם השכירות בין אורבן לעירית תל אביב, במבוא להסכם נכתב: "ואקסודיה החזיקה והשתמשה במושכר ללא התקשרות חוזית מול העירייה".

כלומר, העירייה, מאשרת בחתימתה כי אקסודיה אכן השתמשה במושכר והחזיקה בו !!!!

ביום 3.9.2017 הגישה העוררת הודעה אליה צורפו אסמכתאות המדברות בעד עצמן.

מבלי להיכנס למחלוקת בין הצדדים ואף לאופן ההתנהלות בין הצדדים, עולה מההתכתבות והאסמכתאות תמונה ברורה לפיה המדובר בסכסוך בין מחזיקים כאשר אין חולק כי בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס הינה עירית תל אביב, הבעלים על הנכס, אשר קיבל לבקשתו פסק דין המורה לעוררת לסלק ידה מהנכס.

מכל האמור לעיל העוררת עמדה בנטל הראיה והוכיחה כי לא החזיקה בנכס בתקופות נשוא המחלוקת. המשיב לא העלה טענה כי העוררת החזיקה בנכס אלא בעקשות בלתי מובנת ביקש שערכאת הערר תשמש כ"מחלקת נכסים" עבור עירית תל אביב ותפטור אותו מחובתו כמנהל הארנונה.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

הוכח כי העוררת לא החזיקה בנכסים נשוא הערר מיום 1.3.2016.

אין הדברים אמורים ביחס למשרד אותו המשיכה העוררת להחזיק בהתאם להוראות הסכם הפשרה שקיבל תוקף פסק דין, מחלוקת שלא הנחה בפנינו.

בשים לב לאופן ההתנהלות כאמור לעיל יישא המשיב בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.3.2018.

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

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140013330

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: בעניין אדגר השקעות ופיתוח ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה בשמה ובשם עוררים נוספים ערר בגין חיובה בארנונה ביחס למספר נכסים ברחוב השלושה 2 תל אביב, בטענה כי היא זכאית לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 25.9.2017 נתקבלה החלטה סופית בערר זה, למעט באשר לסוגיה כמפורט להלן.

במסגרת הערר העלתה העוררת טענה ביחס לנכס 2000254944 – לגבי נכס זה ביקשה העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעודו התכנוני של הנכס שכן מדובר בנכס ריק, ולחילופין לסווגו כמחסן.

המשיב התנגד לבקשת העוררת ביחס לנכס זה בטענה כי השימוש במחסנים אינו מאפשר לסווגם בסיווג חניונים.

בהחלטתנו מיום 25.9.2017 אשר עסקה ביתר הנכסים נשוא הערר קבענו ביחס לנכס זה:

"...לגבי נכס זה ביקשה העוררת לסווג את הנכס בסיווג תעשייה הוא הסיווג הזול על פי יעוד הנכס שכן מדובר בנכס ריק. לחילופי חילופין יש לאחדו עם נכס 4784 ולסווגו בסיווג מחסנים.

עד המשיב אישר בחקירתו הנגדית כי בביקורתו מצא שהנכס ריק מכל חפץ ואדם.

המשיב אינו מתכחש לכך אלא שהוא טוען כי העוררת לא הוכיחה את הבסיס לטענתה כי יש לסווג את הנכס בסיווג תעשייה שכן היה עליה להציג (לשיטת המשיב) את היתר הבנייה של הנכס.

כבר אמרנו את דעתנו על עמדתו זו של המשיב אשר אינה מתיישבת עם הפסיקה המנחה בנושא מקור הסמכות לחיוב שטח ריק בחיוב הנמוך האפשרי בהתאם ליעודו התכנוני.

ואומנם, העוררת לא הניחה תשתית עובדתית מספקת בעניין זה.

חסד נעשה עם העוררת ונאפשר לה להגיש בתוך 14 יום מקבלת החלטה זו את התשתית הראייתית והנימוקים המשפטיים אשר תומכים בטענתה לפיה מאחר ומדובר בנכס ריק יש לסווגו בחיוב תעשייה.

נימוקי העוררת לא יעלו בהיקפם על עמוד אחד.

זכות תגובה למשיב בהיקף של עמוד אחד ובתום 14 יום מקבלת התייחסות העוררת.

התיק יובא למתן החלטה בעניין זה בלבד עם קבלת סיכומי המשיב.....”

ביום 12.12.2017 הגישה העוררת את סיכום הטענות מטעמה.

ביום 1.12.2018 הגיש המשיב את סיכום טענותיו באותו העניין.

מכאן החלטתנו, שתהווה למעשה ההחלטה הסופית בתיק ככל שהדברים רלבנטיים לעניין מירוץ הזמנים לערעור על החלטתנו.

חשוב להקדים ולהזכיר כי ועדת הערר בהרכבה הנוכחי כבר נתנה החלטה במחלוקת הדומה למחלוקת בין המשיב לעוררת בתיק זה ואשר עניינה הדרך לבחון את הייעוד התכנוני הזול האפשרי במקרה של נכס ריק.

הבענו את עמדתנו הברורה במחלוקת בין המשיב לעוררת וכבר מזמן התגלגלה מחלוקת זו לפתחם של בתי המשפט בערכאות השונות כאשר המצב נכון להיום הוא שניתנו פסיקות סותרות על ידי בתי המשפט ושני ערעורים תלויים ועומדים בפני בית המשפט העליון (בעניין אפריקה וישראל להשקעות בע"מ ובעניין בית ארלוזורוב נ' עירית תל אביב) וממתינים להכרעת בית המשפט העליון.

העוררת במקרה שלנו ניסתה להימנע מדיון במחלוקת הפוסקים הנ"ל כאשר טענה כי גם לפי עמדת המשיב יש לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה בהפנותה להיתר בנייה מספר 980179 בו נכתב שמותרת בניית תוספת של 2 קומות מרתף בנוסף ל 2 קומות מרתף מאושרות, **עבור בנין לתעשייה עתירת ידע** (ההדגשה בנספח שצורף לסיכומי העוררת).

המשיב בסיכומיו מתרעם על הצגת היתר בנייה 980179 כ"היתר הבנייה" שחל על הנכס נשוא הערר ומפנה להיתר הבניה שמספרו 14-1217 אשר מתייחס לכלל הבניין לרבות קומת הקרקע בו נמצא הנכס נשוא הערר ואשר לגביה נכתב **"לובי כניסה, שטחים מסחריים, חדרי אשפה ומחזור, מקלחות לרוכבי אופניים, ממ"מ, גרעין מעליות, מדרגות מילוט"**.

הצדק עם המשיב, היתר הבנייה המתייחס לקומת הקרקע בה ממוקם הנכס הינו ככל הנראה היתר הבנייה שצורף לסיכומי המשיב ולא ההיתר שצורף לסיכומי העוררת.

הניסיון להציג היתר לשתי קומות מרתף כהיתר לבניין לתעשייה עתירת ידע הינו מטעה ותבל שהעוררת נקטה בדרך זו שכן הוראות התב"ע החלה על הנכס ברורות ודי בהן במקרה זה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הוראות תב"ע 2381 אי' חלות על הנכס נשוא הערר.

הצדדים חלוקים ביחס להוראות סעיף 10 לתב"ע הקובע את ייעודי הקרקע המותרים.

העוררת מסתמכת על אזכור "תעשייה עתירת ידע" כאחד מהשימושים המותרים מעל פני הקרקע. המשיב טוען כי סעיף 10 שמאפשר לעשות שימוש בקומת הקרקע לשימושי מסחר קובע כי לא ניתן לעשות שימוש בקומת הקרקע לתעשייה עתירת ידע ועל כן אין לסווג כטענת העוררת בסיווג הנ"ל של בתי מלאכה, מפעלי תעשייה.

המשיב טועה במקרה זה. סעיף 10 לתב"ע נוקב במילים **"בנוסף לנ"ל יותרו"**. הכוונה ברורה. בנוסף על הייעודים המותרים, ביניהם שימוש לתעשייה עתירת ידע, יותרו בקומת הקרקע שימושים נוספים.

אמרנו בעבר בהחלטותינו באותה המחלוקת כי לדעתנו עמדת המשיב בעייתית ואינה מתיישבת עם ההיגיון שעמד בבסיס פסיקת בתי המשפט אשר קבעו את העיקרון לפיו חיובו של נכס ריק בארנונה יהיה על פי הייעוד התכנוני הזול ביותר האפשרי ביחס לנכס שכן, אימוץ עמדת המשיב יגרום לכך שלעולם לא תעמוד בפני מנהל הארנונה חלופה כלשהי זולה יותר בבואו לסווג נכס ריק

שכן על פי רוב היתר בנייה בכלל וחלק ספציפי ממנו המתייחס לקומה, אינו מאפשר יותר משימוש אחד.

הזכרנו בהחלטותינו הקודמות את הלכת מלק, והחלטות בית המשפט העליון בעניין סיווג נכס ריק מתכוונות ליעוד תכנוני על פי התכנית החלה על המקרקעין נשוא הערר או לשימוש המותר על פי היתר הבנייה.

בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן: "פסה"ד מלק") קובע בית המשפט העליון כך:

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

פס"ד מלק ניתן ביום 14.7.2003 ובאופן אופרטיבי הורה בית המשפט למשיב באותו העניין לערוך למערער שומת ארנונה לשנים 1998-1999, לפיה יסווגו המבנים כמבנים חקלאיים. בעקבות פס"ד מלק נקבעה ההלכה לפיה כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם ליעודו התכנוני והחוקי, ולא לפי השימוש באחרון שנעשה בו.

בעמ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב אשר ניתן ביום 4.9.2012.

אומר בית המשפט:

"לאחר פסק הדין בפרשת מלק התמודדו מספר בתי משפט מנהליים עם סוגיה דומה בשאלת הסיווג שיש ליתן לנכס ריק. בפסקי דין אלה נקבע כי כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין- הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין השימושים אלה...במסגרת החלת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני, כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום"

"...סיכומו של עניין באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין. קביעה זו מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית, מחד גיסא, ותדרבן אותו לנצל את הנכס שכן הוא עדיין משלם בגינו ארנונה מאידך גיסא"

העוררת טוענת כאמור כי יש לחייבה על פי אחד השימושים המותרים על פי התביעה ומפנים בעניין זה לתביעה 2381 א'.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לתחולתה של תביעה זו על המקרקעין נשוא הערר שבפנינו. בסעיף 10 כאמור לתביעה נקבעה תעשייה עתירת ידע כאחד הייעודים המותרים על פי התביעה.

(בשולי הדברים יש לציין כי במקרה זה היתר הבנייה מתייחס ליתר 16 קומות הבניין 1-16 כקומות המיועדות למשרדים ותעשייה עתירת ידע וניתן רק לשער כי אילו הייתה בוחרת העוררת לעשות שימוש בקומת הקרקע לאחת התכליות הנ"ל הרי שבקשתה להיתר כזה הייתה מתקבלת וזאת לאור הוראות התביעה.)

אמרנו בעבר כי הלכה מושרשת היא מקדמת דנא, כי תכניות בניין עיר הן בגדר "חיקוק" (ראה לעניין זה: ע"א 416/58 נאצר ע' ג'דעון נ' סאלם סלימאן, פ"ד יג(2), 916,922; ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(5), 727, 742; ע"פ 389/91 מדנית ישראל נ' וסמרק, פ"ד מט(5), 705, 724; ע"א 3213/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פ"ד נג(4), 625, 646).

בהיותה "חיקוק" די להם לעוררים שהם מצביעים על תכנית בניין עיר בכדי להתבסס על תוכנה ו/או הוראותיה. (כאמור, המשיב לא העלה טענה כנגד תחולתה של התב"ע על הנכס נשוא הערר).

נשוב ונאמר כי לדעתנו פרשנות נכונה של הוראות בית המשפט, במיוחד לאור דברי בית המשפט כי הקביעה מתחשבת במצבו של הנישום שאינו מפיק מהנכס הריק תועלת כלכלית תוביל לכך שנכס ריק יסווג לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי דין, כלומר על פי הוראות תכנית בניין העיר החלה על הנכס או היתר הבנייה של הנכס לפי הזול שביניהם.

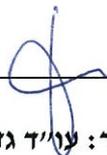
בהיעדר פסיקה סופית של בית המשפט העליון בסוגייה המכריעה בין פסקי דין סותרים כאמור, זו אין אנו מוצאים לשנות מעמדתנו זו.

מכל האמור לעיל דין הערר ביחס לנכס מספר 2000254944 להתקבל באופן בו בתקופות בו מצא המשיב כי הנכס ריק יסווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 12.3.2018.

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 ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

אליד 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

העורר: ביפאשנאבל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס המצוי ברח' ירמיהו 24 ת"א יפו הידוע כנכס מס' 2000158929 ח-ן לקוח 10841810 בשטח של 116.01 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. העוררת סיכמה טענותיה בתום דיון ההוכחות שהתקיים בפני הועדה ביום 20/12/2017.

2.2. העוררת מבקשת לאשר לה 6 חודשים בגין פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

2.3. לטענת העוררת הנכס היה בשיפוצים למשך שמונה חודשים.

2.4. העוררת הפנתה את הועדה לכל המסמכים שהוגשו על ידה ומבקשת לקבל את הערר.

3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. העוררת פנתה לראשונה אל המשיב ביום 11/8/2016 בבקשה לפטור מיום 1/3/2016.

3.2. המשיב הגיש דו"ח מטעמו לפיו נמצא כי הנכס פעיל וכולל ציוד משרדי מלא.

3.3. לא ניתן לתת פטור לנכס שאינו ראוי בדיעבד.

3.4. העוררת פנתה בתום השיפוצים כך שלא היה בידי המשיב לבחון את הנכס בזמן אמת.

3.5. הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שעיינו בראיות שהוגשו על ידי הצדדים קבענו כי יש לדחות את הערר.
- 4.2. העוררת פנתה למשיב באיחור ניכר.
- 4.3. אין במסמכים שהוגשו לוועדה כדי לעמוד בתנאי סעיף 330.
- 4.4. בנכס יש חדר שבו גם בזמן השיפוץ, לדברי העוררת אוחסן ציוד משרדי, כך שהנכס לא היה ריק בתקופת השיפוץ, עובדה שיש בה כדי לסכל את מתן הפטור.
- 4.5. נציין כי לו הייתה העוררת עומדת בתנאי הפטור היה בידי הועדה כדי להעניק לנכס פטור אף בדיעבד.
- 4.6. אך אין כך פני הדברים.
- 4.7. אנו מבינים את כאבה של העוררת, והסיטואציה אליה נקלעה אך לצערנו אין ביכולתנו לסייע.
- 4.8. מקבלים את עמדת המשיב ומורים בזה לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 14.3.2018.

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



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

תאריך : כח באדר תשעח
15.03.2018
מספר ערר : 140017952 / 11:41
מספר ועדה: 11693

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:
שטרנברג יוחנן תעודת זהות 057213803
חשבון לקוח: 10158925
מספר חוזה: 19069
כתובת הנכס: אלון יגאל 156

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שטרנברג יוחנן

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

החלטה

לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול בו הבהרנו לעורר כי הוא זכאי להתייעץ עם עו"ד מטעמו באשר לטענות המשפטיות שהעלה המשיב בתשובתו וכי באשר לטענה עובדתית בקשר לטעות הנטענת במדידת שטח הנכס יהא עליו להגיש תצהיר ולנהל הליך הוכחות, ביקש העורר כי תינתן החלטה בהתאם למסמכים ולנתונים המצויים בפני הוועדה.
בנסיבות העניין אין לנו אלא לדחות את הערר וזאת ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.03.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כח באדר תשעח
15.03.2018
מספר ערר : 140017279 / 13:06
מספר ועדה: 11693

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: רוזנטליס אבנר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הצעת המחיר מסומנת ע/1. חשבונית מסומנת ע/2.
העורר הצהיר בפני הוועדה כי עבר להתגורר בנכס ביום 5/3/17 וכי העביר את תכולת דירתו ביום 15/3/17. עדות העורר אמינה בעינינו ולאחר שגם עיינו בהצעת המחיר ע/1, אנו מקבלים את בקשת העורר וזאת על אף האמור בחשבונית ע/2. אנו מקבלים את בקשת העורר לבחון את התמורה ששולמה בגין ההובלה ואת הפירוט שפורט בהצעת המחיר.
וידגש המשיב אינו חולק על כך שכחודש לאחר מועד זה בביקורת שנערכה בנכס עלה כי העורר אכן עושה בפועל שימוש למגורים בנכס. כעולה מדו"ח הביקורת אין מדובר בשימוש שהחל ביום הביקורת עצמו.
לאור האמור הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.03.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : י בניסן תשעח
26.03.2018
מספר ערר : 140017917 / 12:00
מספר ועדה: 11698

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: רגב נפתלי, רגב גילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.03.2018.

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

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140017844

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

הערור: פרקש ג'יימס חיים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הערור הגיש ערר ביחס לדחיית השגתו בגין חיוב מרפסת בדירתו ברחוב גורדון יהודה לייב בתל אביב.

הערור מלין על חיוב שטח כולל של כ 173 מ"ר על אף ששטח הדירה עצמה אינו עולה לטענתו על 60 מטר.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 21.8.2017 נדחתה השגת הערור בטענה שמדובר בשטח שהוא חלק משטח הבניין כאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ולמעשה נדחתה ההשגה ביחס לטענה כי מדובר בשטח חצר ולא בשטח מרפסת או מרפסת גן.

לדיון המקדמי ביום 19.2.2018 לא התייצב הערור. קבענו בהחלטתנו באותו היום כי **"על פניו מעיון בכתב הערר וכתב התשובה עולה כי אין בפנינו עילה אמיתית לקבלת הערר אולם נאפשר לערור להודיע בתוך 14 יום האם הוא עומד על שמיעת הערר וכן נבקש התייחסותו לשטח המרפסת המחויבת האם יש לו טענה ביחס לשטח"**

ביום 22.2.18 נתקבלה הודעת הערור כי הוא עומד על שמיעת הערר ביחס לחיוב המרפסת או החצר לטענתו.

הוא הוסיף וציין כי בשטח המחויב יש ונטה בשטח של כ 10-15 מטר המשמשת לאזורר החניון ובנוסף לכך החצר משמשת לניקוז המרפסות בבנין.

הוא הפנה פעם נוספת לאבסורד בכך שדירה בשטח של 60 מטר מחוייבת בסך הכל בארנונה בגין שטח של 173 מ"ר.

בעקבות הודעת הערור החלטנו כי התיק יעבור למתן החלטה סופי שכן לא נתגלעה מחלוקת עובדתית בין הצדדים.

טענת הערור בדבר הפחתת שטחי המרפסת ופטור לשטח זה בגין היותו חצר :

להבנתנו הערור מבקש להפחית מסך השטח בו מחויב הנכס שטח של כ 113 מ"ר , המהווה לטענתו שטח חצר ובשל כך אין לחייב שטח זה .

המשיב דחה את בקשת הערור בטענה כי מדובר במרפסת והפנה לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה הקובע כי מרפסת תחויב כחלק משטח בנין.

בטרם נכריע במחלוקת בין הצדדים נציין כי מעיון בכתב הערר, כתב התשובה ותגובת הערור להחלטתנו בהודעתו מיום 22.2.18 לא מצאנו כי הצדדים תלוקים ביחס לממצאים העובדתיים ביחס לשטח נשוא המחלוקת. הערור לא העלה טענה כנגד קביעת המשיב כי מדובר בשטח

המתוחם או מקורה אלא העלה טענות ביחס לסבירות החיוב ולעובדה כי חלק מהשטח משמש כאזור לשטח החניה.

עוד התרשמנו כי העורר אינו טוען כי בחצר לא נעשה שימוש.

למעלה מן הצורך נציין כי סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה קובע כאמור לעיל כי מרפסת גן תחויב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה, העורר לא טען וממילא לא הוכיח את טענתו בעניין אי חיוב המרפסת בשל אי עמידה באחד מתנאי הסעיף, כאמור, מכלל הראיות שהונחו בפנינו מצאנו כי המרפסת, אכן ברת חיוב היא.

מכל האמור לעיל הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לטענה כי יש להפחית את שטח המרפסת מכלל שטח חיוב הנכס.

הטענה בדבר הפחתת שטח פתח האזור של החניון מהנכס:

טענתו המהותית היחידה של העורר כנגד חיוב שטח החצר מתייחסת לשטח ונטה המשמשת לאזור החניון שמתחת לחצר. המשיב לא הכחיש טענה זו.

אם אכן מדובר בפתח אזור לחניון הרי שאין מדובר בחלק משטח החצר ו/או אין מדובר בשטח שבחזקת העורר.

לפיכך הננו מורים למשיב לבחון ולבדוק מהו שטח הוונטה כלומר פתח האזור המשמש את החניון שמתחת לחצר ולהפחית שטח זה מכלל השטח המחוייב.

המשיב יודיע לוועדה בתוך 21 יום מה העלו תוצאות הבדיקה ו/או המדידה בעניין זה והחלטה סופית ביחס להפחתת החיוב תתקבל בהתאמה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2018.

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 ההחלטה.

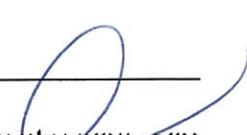
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : י בניסן תשעה
26.03.2018
מספר ערר : 140017636 / 12:24
מספר ועדה: 11698

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

לב דורי עדי תעודת זהות 034721944
חשבון לקוח: 10916835
מספר חוזה: 807555
כתובת הנכס: רוחמה 18

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: לב דורי עדי – אין נוכחות

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

החלטה

השעה כעת 12:40. התיק קבוע לשעה 12:00. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה.
הפעם נשלחה ההודעה לרחוב ציטלין 5, אולם גם הפעם לא נדרש הדואר הרשום.
ככל הנראה זנחה העוררת את הערר ועל כן הערר ימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.03.2018.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140017191

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: ישועה אנט

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר, דירה ברחוב קיבוץ גלויות 89 תל אביב, סווג כ"מבנה מגורים שאינו בשימוש" מכוח צו הארנונה בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה המגדירות מבנה מגורים שאינו בשימוש כמבנה מגורים בו לא התגורר איש דרך קבע במשך תשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל 1 דצמבר לפני שנת הכספים בעדה מוטלת הארנונה.

המשיב קבע כי בשנת 2014 ובשנת 2015 לא נעשה שימוש בנכס למגורים דרך קבע.

על החלטתו זו של מנהל הארנונה הגישה העוררת את הערר שבפנינו.

העוררת פירטה בכתב הערר שהגיש את הנימוקים לפיהם יש לדחות את החלטתו של מנהל הארנונה לסווג את הדירה בסיווג "דירת רפאים":

- במהלך התקופה שקדמה לתקופה נשוא המחלוקת החזיקה בדירה דיירת סוררת ו/או פולשת אשר הסיבה נזקים משמעותיים לדירה.
- ההרס שהותירה הדיירת לאחר פינוייה מהדירה היה כה משמעותי עד כי לא ניתן היה לעשות שימוש בדירה. שיפוצים שניסחה לערוך העוררת בדירה לא השתכללו לכלל מעשה בשל בעיות עם קבלנים אותם שכרה העוררת לבצוע העבודה.
- הדירה לא הייתה ראויה למגורים בתקופות שבמחלוקת: **"אני מבקשת שתתחשבו בי מאחר והבית היה ריק ועזוב, הבית לא הושכר מאחר ולא היה מיועד למגורים במצבו, אני אזרחית ותיקה המשלמת מיסים בזמן ופועל על פי חוק..."**

המשיב שב בכתב התשובה על עמדתו לפיה על פי חשבונות המים לא נעשה שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית. באשר לפניית העוררת ביחס למתן פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 טוען המשיב כי פנייה ראשונה בעילה זו הוגשה למשיב ביום 22.1.2017 ואילו העוררת מבקשת לקבל פטור לתקופה שקדמה למועד פנייתה הראשונה למשיב בעניין זה. בשל כך יש לדחות טענתה זו.

בדיון המקדמי ביום 5.9.2017 הודתה העוררת בכך כי בשנים 2013 ו 2014 לא היה שימוש בדירה.

העוררת הציגה תמונות המעידות על ביצוע שיפוץ בנכס אולם המשיב ציין, ובצדק, כי לא ניתן להבין מהתמונות מתי צולמו ולאיזה חלק מהתקופה שבמחלוקת הן אמורות להתייחס.

בדיון ההוכחות ביום 11.12.2017 הציגה העוררת תמונות וטענה בתחילת עדותה כי התמונות צולמו על ידי קבלן השיפוצים הראשון שהגיע לדירה במהלך חודש ספטמבר 2017.

לאחר מכן ביקשה לתקן את גרסתה וטענה כי מי שצילם את התמונות הוא הקבלן הנוכחי...

עוד הציגה העוררת תמונה ע/2 אשר לטענתה צולמה בשנת 2013 או 2014. לגבי תמונה זו העידה כך העוררת:

"אינני זוכרת מי צילם אותה . אינני זוכרת איך קיבלתי את התמונות האלה. אולי אני צילמתי . לא יודעת לאמר איך אני הדפסתי אם אני זו שצילמתי".

המשיב הגיש תצהיר של חוקר השומה אופיר טווילי אשר ביקר בנכס נשוא הערר ביום 29.1.17 עת בוצע השלב האחרון בעבודות השיפוצים בדירה.

למדנו מסיכומי המשיב כי בעקבות ביקורת זו הוענק לנכס פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 22.1.2017 מועד פנייתה הראשונה של העוררת ועד ליום 28.2.2017.

לגופו של עניין, אין מחלוקת בין הצדדים כי לא נעשה שימוש בדירה בשנים 2014 ו 2015.

אין אלא לקבוע כי במהלך שנות 2014 ו 2015 לא התגורר איש בדירה בדרך קבע.

בשעה שנמצא כי לא התגורר איש בדירה דרך קבע בשנים 2014 ו 2015 ובשעה שלא הונחה תשתית ראייתית התומכת בטענה כי, בשנים הנ"ל הנכס לא היה ראוי כלל לשימוש. לעניין קביעת סיווג הנכס. כי הסיבות למצבה זה של הדירה לא היו בשליטתה של העוררת, אין דרך לסייע לעוררת ולבטל את החיוב נשוא הערר.

אין גם להיעתר לבקשת העוררת, ככל שלכך התכוונה העוררת, ולהעניק פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לנכס בתקופות נשוא המחלוקת. העוררת פנתה לראשונה בטענה זו למשיב בשנת 2017 ולא הוצגו ראיות (אשר במקרה כגון זה צריכות להיות משמעותיות) אשר יכולות לשפוך אור על מצב הנכס בשנות המס 2014 ו- 2015.

כל שהציגה העוררת היו העתקי תמונות אשר היא לא ידעה לספר מי צילם אותן והיכן המקור שלהם.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

לא ניתן לסיים את החלטתנו מבלי להביע הסתייגות מתוצאותיה.

ברור לכל שלא לכך כיוון המחוקק כאשר התקין את התקנות הנוגעות ל"דירת רפאים" ולדירות שלא נעשה בהם שימוש.

ברור כי המחוקק כיוון לנישומים אשר אינם עושים שימוש בנכסים המשמשים למגורים בנסיבות אחרות ומסיבות אחרות.

במקרה זה תוצאת הסיווג ותוצאות הדיון בערר זה הינם הטלת "קנס" בלתי מוצדק על נישומים אשר נקלעו למצב בו הדירה אינה יכולה לשמש למגורים בשל נסיבות הקשורות במחלוקת עם שוכרת ו/או במצוקה זמנית אליה הנקלעו בשל מצב הדירה ונסיבות אחרות כגון מצוקה כספית ומצער שזוהי תוצאת השינוי החקיקתי.

כאמור, ידיה של ועדת הערר כבולות במקרה זה ועל כן אין אלא לדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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: מנוחה הרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר ביחס לנכס בו היא מחזיקה ברחוב יגאל אלון 146 תל אביב בטענה כי יש לפטור מבנה שחויב בארנונה בטענה כי מדובר בפרגולה שכן אין להגדירו כפרגולה.

הערר הוגש על תשובת מנהל הארנונה מיום 20.7.2017 בו דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת וקבע כי לפרגולה נשוא ההשגה יש 3 קירות:

"...הפרגולה מתוחמת בין קיר המבנה לבין קיר מעקה הגג וכן קיר נוסף בצידה, היוצרים מבנה מתוחם וסגור אשר מהווה המשך ישיר לשטח המבנה במפלס העליון (קומה 6)..."

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

העוררת צירפה לכתב הערר תמונות המציגות וממחישות את טענותיה.

המשיב צירף לכתב התשובה את דוח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס.

ביום 5.3.18 נערך דיון מקדמי בפנינו במסגרתו שבו הצדדים על טענותיהם והבהירו את פרשנותם לעובדות אשר אינן שנויות במחלוקת.

העוררת שבה וטענה כי הפרגולה אינה מוקפת בשלושה קירות ולמעשה היא תלויה ואינה נתמכת בשום צד.

"הקיר של השכן אינו בשטח שלנו ועל כן אין לראות בו קיר תומך והוא לא עונה על תנאי הסעיף, ודאי ששטח המעקה המסורג אינו יכול להיות אחד מהקירות בסעיף. אנו מפנים תמונות ומבקשים מהוועדה לקבל את הערר ולפטור אותנו מחיוב שטח הפרגולה"

ב"כ המשיב התייחס בדיון לתמונות אותם הציגו העוררת ובן זוגה וציין:

"אבקש לציין כי בתמונה שצירפה העוררת עליה רשום מבט כללי, נראה בבירור כי הקיר המשותף עם השכן תוחם את השטח בשילוב עם הקיר המכונה "יציאה" מדובר בתנאי מספיק מבחינת הסעיף שכן הקירות מהווים יחד עם הפרגולה "חצי חדר" כדרישת הדין..."

הצדדים ביקשו מהוועדה לתת החלטה על סמך חומר הראיות בתיק תוך שהם מוותרים על הבאת ראיות נוספות.

המשיב טוען כי השטח משמש את העוררת לתכלית שלשמה נועדה הפרגולה, הוא מפנה לדוח ממצאי הביקורת ולתמונות שצורפו לו מהן עולה כי ניתן להבחין שמדובר במרפסת מתוחמת עם

עציצים המהווה חלק בלתי נפרד מהנכס. המשיב מפנה לפחות לשני קירות התוחמים את הפרגולה. הקיר בין הנכס נשוא המחלוקת לבין דירת השכן והקיר ממנו יוצאים העוררים לשטח המרפסת המקורה לטענת המשיב בפרגולה.

מהתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת ניתן לראות פרגולה התלויה מעל שטח מרפסת אליה נכנסים מתוך שטח הדירה, המהווה לטענת המשיב קיר אחד התוחם את הפרגולה. עוד ניתן לראות כי מצידה האחר של הפרגולה קיר התוחם בין דירת העוררת לדירת השכן.

המחלוקת מתמקדת למעשה בקיר החוצץ בין דירת העוררת לדירת השכן שכן טענת העוררת לפיה הקיר ממנו נכנסים לשטח המרפסת אינו נחשב לקיר אינה מבוססת ואין בה ממש.

העוררת טוענת כי בין הפרגולה לבין הקיר של השכן קיים רווח של כמה וכמה סנטימטרים ואף מפנה לתמונות המוכיחות את הרווח הזה.

בעצם הרווח הזה מבקשת העוררת לקבוע כי הפרגולה אינה מתוחמת מצד זה שכן הרווח מבטל את התנאי המוגדר בצו הארנונה.

לפיכך מבקשת העוררת כי ייקבע שהפרגולה מחוברת לקיר היציאה אליה בלבד ואין היא מתוחמת בשני קירות.

נצטרף להערת ב"כ המשיב כפי שהעלה בדיון ונאמר כי מהתמונה שצרפה העוררת בעצמה ועליה כתבה בכתב ידה "מבט כללי" מתקבלת תמונה אחרת, וניתן להתרשם כי שטח הפרגולה מתוחם בשני קירות, קיר היציאה מצד אחד וקיר השכן מצד שני.

איננו יכולים לקבל את הטענה כי בשל רווח של כמה סנטימטרים בין הפרגולה אשר תלויה ומחוברת לקיר היציאה לבין הקיר מצד השכן, רק בשל כך, אין מדובר במתחם הסגור בשני קירות.

גם אם יש רווח כעולה מתמונה שצרפה העוררת הרי שאין בכך בכדי לשלול את העובדה כי קיר השכן תוחם את מתחם הפרגולה מצידו זה.

לא זו אף זו, הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה אינן קובעות כי הפרגולה תחוייב רק אם שני הקירות שלה מצויים בתחום הנכס בו תלויה הפרגולה אלא מתייחסות מהותית לתיחום שנוצר במקרה שכזה ולפונקציונאליות שעומדת מאחורי קביעה זו.

מכל האמור לעיל, מעדויות הצדדים, מדו"ח ממצאי הביקורת ומהתמונות שצורפו לכתב הערר ולדוח ממצאי הביקורת הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות ביחס לנכס זה.

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

בנסיבות ניהול התיק אין צו להוצאות

אין צו להוצאות, ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015043
140016852
140017316

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: קסטרו מודל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בעילה של טעות בחישוב שטח הנכס בו חויבה בארנונה.

לטענתה של העוררת אין לחייבה בשטח של 260 מ"ר כפי שחויבה על ידי המשיב אלא בשטח של 247 מ"ר המהווה לטענתה את שטח הנכס הנכון.

הצדדים ביקשו לאחד את העררים שבכותרת.

לאחר שהצדדים הביאו ראיותיהם ואף נתקיים דיון הוכחות בפנינו נדמה כי המחלוקת שנוטרה בין הצדדים נוגעת לשאלת חובת ההוכחה או השאלה על מי מוטל הנטל במקרה כגון זה בכדי להוכיח מה היא שיטת המדידה הנכונה. מצד אחד, המשיב טוען כי העוררת לא טענה כלל וכלל היכן מצויה טעות במדידה והיא מסתמכת על הפרשי המטרים בסך המטרים בין תשריטי הצדדים ומהצד השני, העוררת טוענת כי המשיב נמנע מלהביא ראיות קבילות ביחס למדידות שערך ואשר בהתבסס עליהן קיבל את ההחלטה בכמה מטרים לחייב את העוררת בארנונה.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית של לב דבוסקין אשר כאמור בסעיף 1 לתצהירו משמש כמודד בחברת ערך נכסים ומיסוי מקרקעין.

הוא הצהיר כי בהתאם למדידה שערך שטח הנכס הינו 247.94 מ"ר.

עד העוררת צירף את תשריט מדידתו לתצהירו וציין כי "לאחר שעיינת בתשריט שצורפה העירייה לכתב התשובה לערר נראה לי כי הבדלי השטח נובעים מחללי חדר המדרגות והן מטעויות מדידה בתשריט העירייה"

בחקירתו הנגדית בדיון ההוכחות נשאל עד העוררת ביחס להשכלתו והשיב כי אינו מודד מוסמך כי אם מהנדס מכרות וכי במסגרת לימודיו למד מדידה וביצוע שרטוט.

הוא השיב כי ערך השוואה בין המדידה שלו לבין ההערות של המשיב המופיעות על מוצגים מ/1- מ/2 אולם לא עשה מדידה נוספת לאחר שקיבל את מסמכים מ/1 מ/2.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אבי חנוך. הוא גם "הגיש" מדידה עדכנית של הנכס מיום 6/2/17. מדידה זו לא צורפה לתצהירו של חוקר השומה אבי חנוך והיא הוגשה הלכה למעשה שלא במסגרת תצהיר עדות ראשית של עד כלשהו.

כל שצויין בדוח ממצאי הביקורת "מצ"ב שרטוטים עם תיקונים". לדוח צורפו שרטוטים שסומנו מ/1 ומ/2.

בחקירתו הנגדית השיב עד המשיב לשאלות ב"כ העוררת ואישר כי גם הוא אינו מודד מוסמך ויש לו תואר במנהל עסקים וניסיון במדידות.

"אני מאשר כי בעת הביקורת בדקתי את מ/1 ומ/2 שנערכו על ידי המודד מטעם העוררת והשוואתי וסימנתי את התיקונים שמצאתי של אי התאמות במידות".

עוד העיד עד המשיב כי הוא רק מעביר את תוצאות מדידותיו למשיב ולא הוא המחליט כמובן על היקף החיוב.

הצדדים סיכמו את טענותיהם והכבירו טיעונים בשאלת האופן בוא הביא כל צד את ראיותיו כאשר כל צד מלין על משנהו ביחס לכשירותו של העד שהובא מטעם הצד האחר כל זה לתמוך בעמדת בעל הדין אותו ייצג.

המשיב טוען, ולא בפעם הראשונה בדיוני ועדת הערר, כי לב דבוסקין אינו מודד מוסמך ואין להסתמך על תוצאות המדידות שלו.

העוררת טוענת כי חוקר החוץ אינו מודד והוא נקרא להעיד על תוצאות מדידות שלא הוא ערך. העוררת מלינה על כך שהמשיב לא טרת להעיד את מי שערך את המדידה שהוגשה על ידי המשיב ו/או את מי שהחליט אצל המשיב בכמה לחייב את העוררת על פי תוצאות המדידה של העוררת ושל המשיב.

הצדק עם העוררת.

אמנם הנטל להוכיח כי היקף החיוב בו חויבה על ידי המשיב מוטל על העוררת אולם בשעה שהעוררת מגישה השגה וערר ומצרפת אליהם מפת מדידה אשר המשיב מתייחס אליה ברצינות ואף שולח חוקר חוץ לאמת את תוצאותיה מול ממצאיו בשטח, אין לקבל את עמדת המשיב לפיה אין להתבסס על ראיות העוררת המתבססות על אותה מדידה ממש בטענה כי לב דבוסקין אינו מודד מוסמך.

המשיב אינו יכול לאחוז את המקל בשתי קצותיו, להביא ראיות המסתמכות על תוצאות בדיקות שערך ביחס למפת המדידה שערך עד העוררת ובאותה שעה לטעון כי אין להסתמך על ממצאי עד העוררת שכן אינו מודד מוסמך.

במיוחד יש לדחות את עמדת המשיב בשעה שבחר להגיש מפת מדידה מעודכנת מטעמו שלא באמצעות עד כלשהו אלא פשוט להגיש אותה כנספח "ב" כראיה מבלי שהוא נכלל כחלק מצהיר זה. עד המשיב הודה כמובן כי אינו מודד מוסמך והמשיב אף לא התיימר לטעון כי הוא ערך את המדידה.

אין מקום לבקש מהמשיב להעיד את המודד מטעמו בכל פעם שמעלה מחזיק כלשהו טענת איני מחזיק או טענה ביחס להיקף החיוב אולם מקום בו טרת נישום כדוגמת העוררת במקרה זה והגיש מפת מדידה מטעמו, במיוחד מקום בו המשיב בחר להגיש מפת מדידה נגדית מטעמו, הימנעותו מלהעיד את המודד מטעמו או את מי שהחליט בכמה מטרים לחייב על סמך מדידה זו עומדת כנגדו.

אין זה המקום לערוך דיון בהלכה הברורה לפיה אי הבאתו של עד רלבנטי יוצרת הנחה כי אילו הושמע העד היה בכך כדי לתמוך בגרסת היריב וכי הסיבה לאי הבאתו הינה החשש של בעל הדין מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד. האם יש לזקוף במקרה זה את אי העדתו של המודד שערך את נספח "ב" לתצהיר המשיב לחובת המשיב ?

המשיב מתייחס לכך בסיכומיו ומפנה לפסיקה של בית המשפט הקובעת כי יש לערוך את עבודת המדידה של נכסי העירייה על ידי מודד מוסמך, או ביחס לחובת מי שמערער על קביעת העירייה להביא תשריט מדידה מטעמו.

אין בפסיקה אליה מפנה המשיב בכדי לרפא את הפגם בהתנהלותו במקרה זה.

אין הלכה הפוסרת את המשיב מלהעיד מודד מטעמו שערך מפת מדידה ואשר קיימת מחלוקת ביחס אליה.

ההחלטה אם להעיד את המודד במקרה זה היא החלטה של המשיב ויש משמעות להחלטתו שלא להעיד אותו, במיוחד מקום בו הוא מבקש מועדת הערר להסתמך על מפת המדידה שערך מי שהמשיב נמנע מלהעיד אותו.

צורת במיוחד התנהלות המשיב מקום בו הודה בהתנהלותו בטעות בתוצאות המדידה הראשונה וקיבל הלכה למעשה חלק מטענותיה של העוררת.

אין גם לקבל את טענת המשיב כי העוררת לא הצביעה בערר או בראיותיה על הטעות שנפלה בחישובי המשיב.

עד העוררת מפנה להערכתו למקור הטעות.

בנסיבות המתוארות לעיל הצליחה העוררת לסתור ולערער את חזקת התקינות המיוחסת לקביעותיו להתנהלותו של המשיב.

למעשה בפני הועדה שני עררים, אשר הצדדים לא התעמקו ולא הצביעו על ההבדל ביניהם, בין העררים ובין עמדת הצדדים ביחס לכל ערר בשנת 2016 (ערר מס' 140015043 חויבה העוררת בשטח של 260.25 מ"ר ולטענתה יש לחייבה בשטח של 247.94 מ"ר).

בשנת 2017 (עררים מס' 14001685 / 140017316) הוסיף המשיב לשטח שמחויב והעמידו על סך 270.07 מ"ר.

הצדדים לא הצביעו על סיבות שהובילו לתוספת החיוב וכן לא ההבדלים בין מדידות הצדדים, יחד עם זאת ועדת הערר מזהה בשנת 2016 כי המודד מטעם העוררת לא לקח בחשבון את שטח המדרגות בקומת הקרקע וגם לא התייחס בנימוקו לנושא המדרגות. משכך פני הדברים אנו קובעים כי יש לקבל את טענת העורר ביחס לשנת 2016 למעט שטח המדרגות בסך של 4.94 מ"ר ובסה"כ יש לפיכך לחייב את העוררת בשנת 2016 בשטח של 252.88 מ"ר (4.94 + 247.94 מ"ר).

באשר לשנת המס 2017 הועדה הבחינה בחיוב נוסף בקומת הקרקע בשטח של 7.47 מ"ר, חיוב שהעוררת לא טוענת כנגדו ועל כן להוסיף שטח זה לסך החיובים בשנת המס 2017 ואילך, כלומר: השטח לחיוב עומד על 260.35 מ"ר.

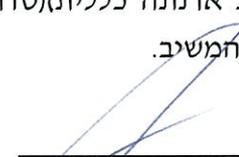
הצדדים ביקשו מהוועדה לתת תוקף להסכמה ביניהם ביחס לאיחוד הדיון בשלושת תיקי הערר על אף שניתן להבין מתוך המידע שהובא לוועדה כי לא בכל שנה חייב המשיב את העוררת באותו היקף ושינה מדי פעם את סך השטח לחיוב.

משלא נתבקשו לעשות כן, אין צו להוצאות.

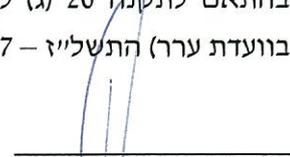
ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2018.

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 ההחלטה.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140016798

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

העוררים: יהודאי מרדכי, יהודאי יניב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר שהגישו העוררים בגין חיוב שטח מגרש בסיווג של קרקע שעיקר שימושו עם המבנה בשטח של 217.45 מ"ר ברחוב דרך בן צבי 73 תל אביב.

העוררים טוען כי יש לבטל החיוב בגין שטח זה שכן במשך שנים רבות קודם לכן לא חוייב.

עוד מעלים העוררים טענות כנגד החלת החיוב באופן רטרואקטיבי, כנגד חוקיות החיוב וטענה חלופית לפיה יש לחייב את השטח בסיווג קרקע תפוסה ולא שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה.

בכתב הערר טוענים העוררים כי כל שינוי בסיווג הקרקע נעשה בניגוד מוחלט למדיניות ו/או לשיטת החיוב שקדמה לשינוי בסיווג ועל כן השינוי בלתי חוקי שכן בפועל לא נעשה כל שינוי בשימוש בקרקע.

עוד טענו העוררים כי התנאים לחיוב קרקע תפוסה לא נתקיימו במקרה זה.

המשיב לעומת זאת קבע בתשובתו מיום 8.2.2017 להשגת העוררים כי החיובים הינם בהתאם לביקורת ומדידה שנערכה במקום בה נמצא כי מדובר בשטח קרקע מתוחם מגודר וסגור אשר מוחזק על ידי העוררים והם מנצלים את השטח לצורך השימוש במבנים, הגעה ומעבר אליהם.

ביחס לשינוי הסיווג מקרקע תפוסה לקרקע שעיקר שימושה עם המבנה קבע מנהל הארנונה כך:

"עם זאת ומאחר ומדובר בשטח קרקע הצמוד למבנה נכס 2000371542 מחסנים אשר בחזקת מרשייך, נתנה הוראה לתקן את סיווג הנכס שבנדון מ: קרקע תפוסה ל: שטח קרקע שעיקר שימוש עם המבנה החל מתאריך 8.2.2017"

ביחס לטענות בדבר אי חוקיות החיוב הרטרואקטיבי והתיישנות החיוב טען המשיב כי מדובר בעילות שאינן בסמכותה של ועדת הערר.

המחלוקת בין הצדדים לפיכך נוגעת לחיוב שטח של כ 217.45 מ"ר המסווג כשטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה ואשר העוררים טוענים כי אינם מחזיקים בו, אינם עושים בו שימוש וממילא אינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס זה.

המשיב לעומת זאת טוען כי העוררים עושים שימוש ייחודי בשטח הקרקע הנלווה לשימוש הנעשה על ידם בשטח המחסנים שבהחזקתם.

עד העוררת מרדכי יהודאי הצהיר בתצהירו כי לא נעשה כל שימוש מסחרי או אחר בקרקע ואין לו כל תועלת כלכלית מהקרקע. "העובדה ששטח קרקע מגודר כולו או חלקו אינו מהווה עילה לחיוב בארנונה... מטרת הגידור היא תיחום ומניעת הסגת גבול בלבד ובהתאם לפסיקה ולפקודה אין לחייבה בארנונה".

בחקירתו הנגדית הודה כי הוא ואחיו מחזיקים במחסנים הצמודים לשטח נשוא המחלוקת .
במהלך חקירתו שינה העורר מגרסתו הראשונית ולשאלת הוועדה עת הציגה לו את תמונה מ/1 בה
מתועד השטח שבמחלוקת הודה כי **"אני מאשר כי הציבור אינו יכול לעשות שימוש בשטח זה"**.

עוד הודה העורר כי **"הילדים שלי אחראים על פתיחת וסגירת השער המסומן כמ/1"**

המשיב הביא את עדותו של אפי הר שמש, חוקר במשרד שוגון חקירות העובד עבור עיריית תל
אביב.

דוח הביקור בנכס מדבר בעד עצמו, תיאור הנכס והתמונות שצורפו לו מלמדים כי המקום מתוחם
וסגור, מושכר לשוכרים והשטח הסמוך למבנים משמש את המבנים.

עדות עד המשיב בתצהירו, דוחות הפיקוח וחקירתו הנגדית מתזקת את הרושם כי מדובר בשטח
מגודר ומתוחם המשרת את המחסנים

"השימוש בשטח הוא חניה כלי רכב של המחסן, לא חניה חיצונית ולא חניה בתשלום"

אין מחלוקת לפיכך ביחס לעובדות הנוגעות לנכס נשוא המחלוקת ונסכמן כדלקמן :

כפי שעולה מדוחות ממצאי הביקורת ומהתמונה מ/1 מדובר במתחם סגור ומגודר המשמש למעבר
ו/או לחנייה רכבים הקשורים במחסנים. אין חולק שלא מדובר בשטח רחוב או פתח נגיש לכל
הקהל.

בסיכומי טענותיהם מתמקדים העוררים בכך שגידור הנכס נועד למנוע השגת גבול ומפנים
לפסיקת בית המשפט בעניין סקום ישראל נ' עיריית עכו (עמ"נ (ח"י)12-09-36801) הקובעת כי
גידור חלקה כשלעצמו אינו מהווה שימוש.

איננו מקבלים את הפרשנות אותם מבקשים העוררים לייחס לעובדות נשוא המקרה שבפנינו. אין
חולק כי הגידור במקרה שבפנינו הינו רק אחד מהסממנים המעידים על שימוש בקרקע נשוא
המחלוקת יחד עם המבנים הממוקמים בסמוך לה. הגידור, שער החשמל והשליטה על הכניסה
והיציאה למתחם הם רק חלק ממערכת שלמה של עובדות המעידות על שימוש בקרקע לצורך
חניה ו/או גישה ו/או פריקה וטעינה על ידי המשתמשים במבנים הסמוכים לקרקע.

השימוש, אשר אין מחלוקת כי הוא שימוש ייחודי לבאי המתחם ואינו פתוח לכלל הציבור הינו
שימוש המעיד על כך כי העוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס נשוא המחלוקת.

גם מניעת השימוש מאחרים מעידה על שליטתם של העוררים בקרקע ושוללת את טענת העוררים
כי אין הם מחזיקים בשטח נשוא המחלוקת.

באשר לטענת העוררים ביחס לחיוב רטרואקטיבי או התיישנות החיוב :

העוררים חויבו בגין הקרקע נשוא המחלוקת בסיווג קרקע תפוסה מיום 1.1.15. טענתם כפי
שעלתה בהשגה ובכתב הערר לפיה לא קיבלו את החיוב במועד נסתרה בחקירתו הנגדית של
יהודאי מרדכי אשר השיב כך :

**"בהתייחס לנספח ג כתב התשובה לערר , מכתב ממחלקת הארנונה בעירייה מיום 16.2.15, אני
משיב שקיבלנו למשרד , אך אני לא זוכר מתי קיבלנו"**

מהאמור לעיל עולה כי יש לדחות טענתם העובדתית של העוררים לפיה לא קיבלו החיוב בשנת
2015 שכן נמצא כי אין ממש בטענה זו .

ביחס לחוקיות השתת החיוב רטרואקטיבית הרי שוועדת הערר אינה מוסמכת לדון בטענה זו כמו
גם לא בטענה ביחס להתיישנות החיוב, ומימלא הודו העוררים כי קבלו החיוב בשנת 2015.

מצאנו כי סיווג הקרקע בסיווג קרקע שעיקר שימושה עם המבנה הינו הסיווג הנכון.

טענת העורר לפיה יש ללמוד מהשינוי שערך המשיב ביום 8.2.17. כפי קדם למועד זה הייתה הקרקע פטורה מחיוב, גם לדעת המשיב, אינה טענה מבוססת שכן הוכח כי משנת 2015 לפחות, נעשה שימוש בקרקע ע"י העוררים ו/או המחזיקים מטעמם ובכל מקרה בעלי הזיקה הקרובה ביותר עוד קודם ל- 8.2.17 היו העוררים והנכס היה גם בתקופה זו בר חיוב.

נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל ואכן בית המשפט באותו העניין קובע את המסגרת הדיונית המחייבת לבחינת חיובה בארנונה של קרקע תפוסה.

כבוד השופט רבלין באותו פסק דין קובע בין היתר :

"... לשיטתי, ניתן לשלב, בהתאם לנסיבות, בין שתי הגישות גם יחד; לאמור: ה"החזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או "החזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת, בקרקע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה...."

..... ודוק: יש לזכור כי יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה הוא ליסוד נוסף – הוא יסוד ה"שימוש". ואכן, כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית. עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי: שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע על-ידי כלל הציבור (למשל: השימוש שנעשה בגנים ציבוריים). הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לגורם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית-קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי....."

הנה כי כן במקרה שבפנינו הוכח כי שני היסודות, החזקה והשימוש מתקיימים כבר משנת 2015.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

העוררים יישאו בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.3.2018.

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

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : יא בניסן תשעח
27.03.2018
מספר ערר : 140017994 / 13:21
מספר ועדה : 11699

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חורי כדורי אייל תעודת זהות 026059998, חורי גליה יפה תעודת זהות
024482697
חשבון לקוח: 10923002
מספר חוזה: 814029
כתובת הנכס: וילנסקי משה 45

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: חורי גליה יפה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

לאחר ששמענו את העוררת ולאחר שהציגה תמונות המעידות כי הנכס היה בשיפוץ מסיבי ולאור
הצהרתה כי במועד הרלבנטי היא לא גרה בדירה עם ילדיה לאור השיפוצים והעדר מים חמים ולאור
הצהרתה כי נכנסה לדירה מיום 1/11/2017 ומאז היא משלמת את הארנונה כסדרה ובהמלצת
הוועדה הסכימה ב"כ המשיב באדיבותה להעניק פטור לתקופה שמיום 1/10/17 ועד ליום 31/10/17.
הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2018.

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 : יא בניסן תשעח
27.03.2018
מספר ערר : 140017994 / 13:21
מספר ועדה : 11699

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

חורי כדורי אייל תעודת זהות 026059998, חורי גליה יפה תעודת זהות
024482697
חשבון לקוח: 10923002
מספר חוזה: 814029
כתובת הנכס: וילנסקי משה 45

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: חורי גליה יפה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

לאחר ששמענו את העוררת ולאחר שהציגה תמונות המעידות כי הנכס היה בשיפוץ מסיבי ולאור
הצהרתה כי במועד הרלבנטי היא לא גרה בדירה עם ילדיה לאור השיפוצים והעדר מים חמים ולאור
הצהרתה כי נכנסה לדירה מיום 1/11/2017 ומאז היא משלמת את הארנונה כסדרה ובהמלצת
הוועדה הסכימה ב"כ המשיב באדיבותה להעניק פטור לתקופה שמיום 1/10/17 ועד ליום 31/10/17.
הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2018.

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 : יא בניסן תשעח
27.03.2018
מספר ערר : 140016163 / 08:44
מספר ועדה : 11699

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ג. איילת נכסים בע"מ חברה פרטית 514511617
חשבון לקוח: 10868975
מספר חוזה: 758621
כתובת הנכס: ולנברג ראול 18 א

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ג. איילת נכסים בע"מ
גולדשטיין אילן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

לאחר שהעוררת שמעה את המלצת הוועדה ומוצאת לנכון לחזור בה מהערר מבלי שתחויב מהוצאות וכך אנו פוסקים.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.03.2018.

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



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

תאריך : יא בניסן תשעח
27.03.2018
מספר ערר : 140017728 / 08:53
מספר ועדה : 11699

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

העורר/ת:

שבי גאולה תעודת זהות 004023925, צגיר שושנה תעודת זהות 022533269, גרופי יגאל תעודת זהות 050075662, פדל אביחיל תעודת זהות 054071816, גרופי לבנון תעודת זהות 053401659, גרופי עמי עותניאל תעודת זהות 058384876, גרופי גדעון תעודת זהות 057744138, גרופי אביבה איריס תעודת זהות 051209401, גרופי משה תעודת זהות 004822912, אונגר תמר תעודת זהות 055550834, ג'רופי אביעד תעודת זהות 056138282, לסן ירדנה בת שבע תעודת זהות 052026390
חשבון לקוח: 10902495
מספר חוזה: 792354
כתובת הנכס: הרותם 15

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ספיר קטינא

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: שבי גאולה, צגיר שושנה, אבדר גילה שמחה, גרופי יגאל, פדל אביחיל, גרופי לבנון, גרופי עמי עותניאל, גרופי גדעון, גרופי אביבה איריס, גרופי משה, אונגר תמר, ג'רופי אביעד, לסן ירדנה בת שבע – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

השעה כעת 09:00. אין הופעה מצד העוררים למרות אישור המסירה המצוי בתיק. כך גם ביום 8/2/18 לא הופיעו לדין. עותק מהזימון נשלח גם לגב' גילה שמחה אבדר לרחוב האצ"ל 13. אי הופעת העוררים לדין הנוסף שנקבע לפני משורת הדין הינה זניחת הערר מחוסר מעש והערר יימחק ללא צו להוצאות. ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.03.2018.

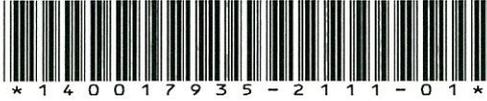
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בניסן תשעח
27.03.2018
מספר ערר : 140017935 / 09:03
מספר ועדה: 11699

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

העורר/ת:
קלאסטר - מרכז לטכנולוגיות חדשניות בע"מ חברה פרטית 512759648
חשבון לקוח: 10916031
מספר חוזה: 808423
כתובת הנכס: אלון יגאל 116

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קלאסטר - מרכז לטכנולוגיות חדשניות בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ספיר קטינא

החלטה

השעה כעת 09:40. אין הופעה לעוררת או מי מטעמה. כך גם לא הייתה הופעה מצד העוררת לישיבה שנקבעה ליום 8/2/18. הזימון לישיבות שוגר כדיון. מעבר לצורך נדגיש כי העוררת לא מצאה לנכון להודיע על שינוי כתובתה, וכן לא שקדה כראוי לברר מה גורל התיק, כך שנראה על פניו שאין לה בערר כל עניין.

מעבר לנדרש נפנה לתקנה 480 לתקנות סדר דין האזרחי הקובע מפורשות כי על העוררת היה להודיע במקרה של שינוי כתובת על הכתובת הנכונה. מעיון במסמך שהוגש ממסך ההשגה שהוגש למנהל הארנונה עולה כי כתובתה רחוב יגאל אלון 116 ת"א הוא המען שלשם שוגרו הזימונים כדיון. משכך אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.03.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יב בניסן תשעח
28.03.2018
מספר ערר : 140017950 / 12:33
מספר ועדה : 11700

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: מנדס אידה

- נ ג ד -

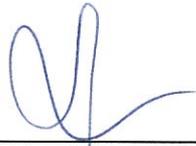
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הוועדה מברכת את המשיב על שהשכיל להגיע להחלטה ראויה והערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2018.

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.

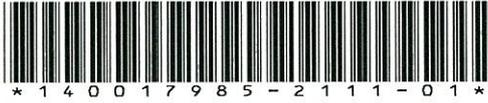


חבר: עו"ד גדי טל

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד קדם שירלי



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

תאריך : יב בניסן תשעח
28.03.2018
מספר ערר : 140017985 / 13:36
מספר ועדה: 11700

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת:

פיגנבוים דניאל תעודת זהות 060429461
חשבון לקוח: 10925605
מספר חוזה: 816760
כתובת הנכס: רענן 22

- ד ג נ -

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

נוכחים:

העורר/ת: פיגנבוים דניאל – אין נוכחות

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

החלטה

השעה 13:40. אין הופעה מצד העורר. התיק היה קבוע לשעה 12:00.
בתיק תיעוד כי זימון נשלח לעורר במייל.
מדובר בפעם שנייה שהעורר לא מתייצב לדיון.
בנסיבות אלו נראה כי העורר זנח את העורר ועל כן הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.03.2018.

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 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


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי