

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

העוררות: מלון קוסמופוליטן 1971 בע"מ ושלמה תחבורה (2007) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 19.10.2017 נתנה ועדת הערר בהרכבה הנוכחי בתיק 140014026 החלטה הדוחה את הערר שהגישו העוררות על החלטת מנהל הארנונה לדחות ההשגה שהגישו ביחס לנכס נשוא הערר.

ביום 10.2.2019 הגיש המשיב בקשה לדחיית הערר על הסף מחמת "מעשה בית דין" בטענה כי העוררות כבר פנו בהליכי השגה וערר בנוגע לפלוגתאות מושא הערר בשנות המס 2015-2017 במסגרת עררים מאוחדים וביום 19.10.2017 קיבלה ועדת הערר החלטה הדוחה את אותן הפלוגתאות.

אין מחלוקת בין הצדדים כי על החלטת ועדת הערר מיום 19.10.2017 הגישו העוררות ערעור מנהלי וכי ביום 18.11.2018 הורה בית המשפט על מחיקת הערעור לאור בקשת המערערות למחיקת הערעור.

זה המקום לציין כי לוועדה בהרכבה הנוכחי הגישו הצדדים בקשות לדחות את הדיון בערר שבפנינו עד להכרעת בית המשפט בערעור המנהלי.

לאחר שביקשו העוררות למחוק את הערעור המנהלי הודיעו לוועדה הנוכחית כי "**העוררות סבורה כי התיק הנדון שונה מהלכת פס"ד דומיקאר וכי ממילא קיימת טענה אשר לא רלבנטית להליך בבית המשפט ו/או לא הוכרעה בערר הקודם שהתנהל בפני ועדת הערר המדובר בטענת העוררות בנוגע לחיוב שטח משותף**".

בתגובת העוררות לבקשה לדחייה על הסף מפנות העוררות לכך שהחלטת ועדת הערר בעבר נתקבלה בין השאר בשל כך שלא נמצא בסיס ראיתי לעניין סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ובין השאר לכך שהעוררות באותו העניין לא צירפו לפנייה מטעמן תשריט או מפת מודד מוסמך.

בשל כך שמות העוררות את כל יהבן על כך שלערר הנוכחי צורפה מפת מודד מוסמך אשר לא צורפה להליך הקודם וכי המצב העובדתי השתנה בשל חלוקת החיוב בין העוררות בין לבין עצמן.

באשר להליך שנוהל בבית המשפט לערעורים ואשר נמחק על ידי העוררות מסבירות העוררות בתגובתן לבקשה לדחייה על הסף:

"יובהר כי הדברים אינם עומדים בסתירה לעמדתה של העוררת עת מתקה את הערעור המנהלי הקודם שהוגש, שכן העוררת כבר הבהירה בפני ועדה נכבדה זו כי הטענה בדבר שטח משותף לא רלבנטית להלכת פס"ד דומיקאר מאחר ושם כלל לא נדונה הטענה בדבר חיוב שטחי מעבר ותמרוך".

עיינו בהשגת העוררות, בכתב הערר ובהחלטת ועדת הערר מיום 19.10.2017.

עיינו גם בהודעת העוררות לבית המשפט בעת שהורו על מחיקת הערעור מנהלי.

בהודעת העוררת לועדה מיום 16.12.2018 קבעו העוררות בין השאר כך :

“העוררת סבורה כי התיק שבנדון שונה מהלכת פס”ד דומיקאר וכי ממילא קיימת טענה אשר לא רלבנטיות להליך בבית המשפט ו/או לא הוכרעה בערר הקודם שהתנהל בפני ועדת הערר- המדובר בטענת העוררת בנוגע לחיוב שטח משותף”

נקדים ונאמר כבר עתה.

הודעת העוררות כפי שהוגשה לועדת הערר ביום 16.12.2018 מטעה.

ועדת הערר בהחלטתה מיום 19.10.2017 דנה והכריעה בסעיפים 19-25 להחלטה בטענת העוררות בנוגע לחיוב שטח משותף.

גם עיון בכתב הערר שהוגש בתיק זה אינו מלמד על טענה עובדתית או משפטית חדשה בהשוואה לעררים שנדונו והוכרעו.

טענת העוררות כי בפני ההרכב הנוכחי הונחו ראיות שלא היו בפני ועדת הערר בהרכבה הקודם אינה מהווה מצב עובדתי או משפטי חדש.

היא מהווה הלכה למעשה, ניסיון של העוררות להעמיד במבחן חדש ו/או לקיים מקצה שיפורים להחלטת הועדה הקודמת שכן סוגיית השטחים המשותפים הוכרעה גם אם חלק מנימוקי הועדה נגעו לכך שהעוררות לא ביססו ראייתית את טענותיהן.

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

עיינו בהחלטת הועדה בתיק 140014026 ובכתב הערר שהוגש בערר זה והצדק עם המשיב, העוררות שבו על אותן טענות בדיוק.

נשוב ונציין כי העוררות אינן מעלות בכתב הערר טענות חדשות ואינן טוענות לשינוי עובדתי.

נכריע לפיכך בשאלת מעשה בית הדין.

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

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

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

ראה לעניין זה :

עמ”מ 12900-03-09 סאיכלון מוצרי תעופה בע”מ נגד המועצה האזורית אשר.

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

ע”א 823/08 חזן נ’ רשות המיסים

ע”א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפריים נ’ דינרמן חברה לבניין ופיתוח.

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

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בפלוגתאות בין הצדדים בהכרעה המפורשת והחיונית לאותה המחלוקת תוך קביעה פוזיטיבית וקביעות עובדתיות לפיהן הערר בעבר נדחה ואין לסווג את הנכס כפי בקשת העוררות. לא כל שכן מקום בו העוררות הגישו ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר ומחקו אותו.

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

בנסיבות אלה דין הערר להידחות על הסף.

העוררות תישאנה בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

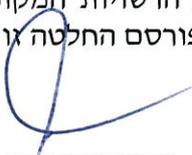
ניתן בהעדר הצדדים היום 4.3.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל

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 : כז באדר-א תשעט
04.03.2019
מספר ערר : 140018494 / 11:30
מספר ועדה: 11870

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ד.ש. עוגנים נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף להסכמה לפיה הערר יתקבל חלקית באופן שהפטור עפ"י סעיף 330 יוארך עד ליום 15/2/18 ובכך מגיע לסיימה המחלוקת וכל טענות הצדדים ההדדיות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.03.2019.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז באדר-א תשעט
04.03.2019
מספר ערר : 140019368 / 12:19
מספר ועדה: 11870

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ציר שלבים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור ההסכמה בין הצדדים מתקבל הערר כאמור לעיל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.03.2019.

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

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



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

תאריך : כז באדר-א תשעט
04.03.2019
מספר ערר : 140019097 / 12:40
מספר ועדה: 11870

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

רחמים מיכאל ובניו בע"מ חברה פרטית 511527848
חשבון לקוח: 10848251
מספר חוזה: 734925
כתובת הנכס: דרך שלמה 38 ו

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: רחמים מיכאל ובניו בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

הדיון היה קבוע לשעה 12:30. השעה כעת 12:45. אין התייצבות לעוררת. מדובר בדיון שני אליו לא מתייצבת העוררת. בהחלטת הוועדה מיום 7/1/19 נקבע כי במידה והעוררת לא תתייצב לדיון הנוסף יימחק הערר. בנסיבות אלו נמחק הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 04.03.2019.

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

חבר: עו"ד 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 : כח באדר-א תשעט
05.03.2019
מספר ערר : 140018855 / 08:31
140019684
מספר ועדה: 11872

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מולדבסקי שמעון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כח באדר-א תשעט
05.03.2019
מספר ערר : 140019422 / 10:58
מספר ועדה: 11872

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אביבה מזרחי ניהול נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
אנו מורים על מחיקת הערר על הסף ללא צו להוצאות בשל איחור ניכר בהגשת הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח באדר-א תשעט
05.03.2019
מספר ערר : 140019395 / 11:37
מספר ועדה: 11872

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: לוי זיוה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

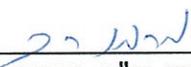
בנסיבות העניין אנו מקבלים את הערר וקובעים כי הפטור לנכס לא ראוי לשימוש יוארך עד יום 29/11/18.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015081
140015294
140017085
140018582

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו
בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אורה קניון
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי
חברה: רו"ח רוגית מרמור

העוררת: אלדן תחבורה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הירקון 114 ת"א ושטחו 40.47 מ"ר. הנכס סווג ע"י המשיב בסיווג משרדים.
2. לבקשת הצדדים אוחדו ארבעת העררים שבכותרת.
3. תחילה טענה העוררת 3 טענות חלופיות:
האחת – שיש להעניק לנכס פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש לפי סעי' 330 לפקי העיריות.
השנייה – כי יש להעניק לנכס פטור לנכס ריק עפ"י סעיף 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחות מארנונה).
השלישית – כי יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי עפ"י דין.
4. בדיון שהתקיים בפנינו ביום 9.5.17 הצהיר ב"כ העוררת כי השאלה היחידה שנתרה במחלוקת היא השאלה השלישית.
דהיינו מהו "היעוד התכנוני" הנמוך ביותר האפשרי לפי דין, לפיו יש לסווג נכס ריק שאינו בשימוש. האם כטענת העוררת הכוונה ליעוד התכנוני התואם את התב"ע החלה על הנכס, או כטענת המשיב היעוד התכנוני התואם את היתר הבנייה.
לפיכך איננו נדרשים לדון ולהכריע בשתי הטענות האחרות שהעלתה העוררת.

5. הסוגיה המשפטית הנ"ל הובאה לפתחו של ביהמ"ש העליון במספר הליכים :
בר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו ואח'
(להלן: "פס"ד אפריקה ישראל") ובר"מ 5254/16 עיריית ת"א יפו ואח' נ. בית ארלוזורוב
חברה בע"מ. (להלן: "פס"ד בית ארלוזורוב")

טענות העוררת:

6. הנכס היה ריק מכל אדם וחפץ ולא נעשה בו שימוש, מתחילת חיוב העוררת בגינו, בשנת 2016.

7. טענתה העיקרית של העוררת נוגעת לסיווג הנכס ולפיה יש לפרש את המונח "יעוד תכנוני" לפי
מירב השימושים האפשריים עפ"י התב"ע החלה על האזור בו מצוי הנכס, ולא עפ"י היתר
הבנייה.

במסגרת החלת היעוד התכנוני יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום.

לטענתה היעוד המקורי של הנכס דגן עפ"י התב"ע הוא "מגורים".

8. גם אם יקבע שיש לסווג את הנכס עפ"י הסיווג המקורי שבהיתר הבנייה, הרי היעוד המקורי
עפ"י היתר הבנייה היה "מגורים".

9. לחילופין, לפי היתר הבנייה משנת 1972 היעוד המקורי של הנכס הוא "סטודיו" ועל כן בהיותו
ריק וללא שימוש יש לסווג את הנכס בסיווג "סטודיו".

טענות המשיב:

10. הנכס היה ריק מכל אדם וחפץ רק מיום 17.5.16.

11. את היעוד התכנוני יש לקבוע עפ"י היתר הבנייה לנכס, ולא עפ"י התב"ע החלה על האזור בו
הוא מצוי.

12. טענת העוררת שהיעוד התכנוני עפ"י היתר הבניה הוא מגורים, הינה שגויה, נטענה בעלמא
ולא הוכחה.

13. יש לדחות את טענת העוררת לפיה יש לסווג את הנכס בסיווג "סטודיו", משני טעמים:
האחד – מאחר שיש לבחון את היעוד המקורי בהתאם להוראות התכנוניות החלות על הנכס
במועד הטלת החיוב, ובענייננו זה היתר הבנייה.
והשני – מאחר שסיווג "סטודיו" דורש שימוש של ממש בפועל, ובענייננו הנכס כאמור ריק
וללא שימוש.

דיון ומסקנות

נכס ריק

14. המועד בו הפך הנכס לנכס ריק מכל אדם וחפץ חשוב נוכח העובדה שעסקינן בשאלת סיווג עפ"י יעוד תכנוני, כאשר ההלכה היא שאנו נדרשים לסווג נכס עפ"י היעוד התכנוני רק כאשר הוא ריק מכל אדם וחפץ ולא נעשה בו שימוש.

15. בביקורת שערך המשיב בנכס ביום 7.4.16 נמצא שהנכס אינו ריק ויש בו ציוד רב כגון: שולחנות, כסאות, ארגזים, כסאות לתינוק, עמדת קבלת קהל, תמונות, מחשבים ועוד. מסקנות הביקורת לא נסתרו ע"י העוררת.

16. בביקורת נוספת שערך המשיב בנכס ביום 17.5.16 נמצא שהנכס ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ. על כך גם הצהיר ב"כ המשיב בדיון שהתקיים בפנינו ביום 13.12.16. בנסיבות אלה אנו קובעים כי החל מיום 17.5.16 הנכס דגן ריק מכל אדם וחפץ ולא נעשה בו שימוש.

היעוד התכנוני (תב"ע או היתר בניה)

17. המסגרת ההלכתית נקבעה כאמור בפסה"ד של ביהמ"ש העליון בשני הערעורים שהוזכרו על דינו לעיל:
פס"ד אפריקה ישראל ופס"ד בית ארלוזורוב.

18. ביהמ"ש מפי כב' השופט פוגלמן קבע:

"...מהפסיקה הקיימת עד כה עולה כי כשעסקינן בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה, משאין במבחן השימוש בפועל לסייע לצורך סיווגו, יש ליישם מבחן דו שלבי. בשלב הראשון, מבין כלל השימוש התיאורטיים בנכס, יש לבחור רק את "סל" השימושים המתאימים לייעודו התכנוני. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס".

19. השאלה שדרשה הכרעה בערעורים הנ"ל בביהמ"ש העליון היתה:

"סיווג נכס ריק – על פי התכניות או על פי ההיתר?"

זו השאלה הדורשת הכרעה גם בענייננו.

כב' השופט פוגלמן קובע: "עניינם של הערעורים שלפנינו בשלב הראשון, השאלה היא אם "סל" השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שמא ניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס".
"...לאחר שאותר "סל" השימושים האפשריים בנכס על פי מצבו התכנוני, יסווג הנכס בהתאם לשימוש הזול ביותר מבין השימושים האמורים".
ממשיך כב' השופט פוגלמן וקובע:

"חוק התכנון והבנייה אוסר לעשות בנכס שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם הנורמות התכנוניות שחלות עליו, ובכללן היתר הבנייה אם קיים..."

"שימוש אסור" מוגדר בסעיף 203 לחוק התכנון והבניה, בין היתר כשימוש "בניגוד לתנאי היתר או שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית". כלומר, משניתן היתר בנייה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבניה כהסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס ואוסרים על כל שימוש אחר בו, גם אם שימוש זה הותר מלכתחילה בתכנית..."

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

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

20. בהתאם להלכה זו, אנו קובעים כי גם בענייננו, יש לקבוע את יעודו התכנוני של הנכס עפ"י היתר הבנייה שניתן לנכס, ולא עפ"י התב"ע.

21. עלינו לבחון עתה מהו היעוד התכנוני של הנכס דנן עפ"י היתר הבניה. הוצגו לנו 2 היתרי בניה: האחד משנת 1972 והשני משנת 1990.

סיווג מגורים:

22. טענת העוררת כי היעוד התכנוני עפ"י היתר הבניה הוא למגורים נטענה בעלמא ללא כל הוכחה.

בתצהירה מתייחסת העוררת אך ורק לסיווג מגורים עפ"י התב"ע החלה על האיזור בו מצוי הנכס, אך אין כל התייחסות לסיווג עפ"י היתר הבניה.

23. לעומת זאת המשיב מתייחס להיתרי הבניה בתצהיר שהוגש מטעמו ע"י הגב' יעל אלפסי. באשר להיתר הבניה הראשון, הוצהר כי בהתאם להיתר הבניה הספציפי שניתן לבניית השטח שבמחלוקת בשנת 1972 "היעוד של השטח אינו למגורים" והמצהירה ממשיכה ומבהירה:

"לשטח שבמחלוקת יש רק שירותים וכיור לפי ההיתר".

דהיינו, פונקציונלית לא יכול שטח זה לשמש למגורים מאחר שאין בו עפ"י ההיתר פונקציות הכרחיות לדירת מגורים.

ובחקירה נגדית חזרה העדה והדגישה:

"היעוד המקורי לא היה למגורים".

24. עפ"י הדין החיוב בהתאם ליעודו המקורי של הנכס אינו יכול להיעשות במנותק מפוטנציאל השימוש בנכס לפי היתר הבנייה.

לעניין זה, ראו עמ"נ 46446-05-15 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ שם נקבע:

"... השימוש למגורים, במקרה זה, מנותק לחלוטין מהנכסים נושא הערעור. לא ניתן להתעלם מכך שנדרשת זיקה בין סיווג הנכס לצרכי ארנונה ובין מאפייני הנכס ויכולתו של בעל הנכס לעשות בנכס את השימוש המתאים לאותו סיווג. לא ניתן לקבוע סיווג תיאורטי בלבד לנכס לצרכי ארנונה (ראה גם: עמ"נ (מחוזי ת"א) 225/07 השקעות כדאיות בע"מ נ. עיריית הרצליה, {פורסם בנבו}, 1.9.08)"

החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין אפריקה ישראל שלעיל אושררה ע"י ביהמ"ש העליון והערעור שהוגש עליה נדחה במסגרת בר"מ 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב ובר"מ 5234/16 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב נ' בית ארלוזורוב, שהוזכרו לעיל.

25. באשר להיתר הבניה השני נשאלה עדת המשיב לגבי משמעות סעיף 2 בהיתר הבניה משנת 1990 בו נאמר:

"שימוש חורג בקומת הקרקע ממגורים לבית קפה בשטח 136 מ"ר",
(סעיף שהעוררת מבקשת לבסס עליו את טענתה שיעוד השטח היה בעבר למגורים), העדה השיבה:

"סעיף 2 לא רלבנטי לשטח נשוא הערר. ניתן לראות בתשריט המצורף להיתר היכן ממוקם בית הקפה ביחס לבניין. בית הקפה סומן במרקר בצבע כתום ואילו השטח נשוא הערר נמצא בצד השני של הבניין במקום שסומן במרקר בצבע צהוב שבו כתוב "חנות".
משמע, המשפט הנ"ל בהיתר מ- 1990 הנוגע לשימוש החורג, אינו מתייחס לשטח נשוא הערר ואין להסיק ממנו שהשטח נשוא הערר יועד בעבר למגורים.
כאמור הוצגו לנו 2 היתרי בנייה. האחד מ- 1972 והשני מ- 1990. מאחר שעפ"י עדות עדת המשיב שלא נסתרה, ההיתר משנת 1990 אינו נוגע לנכס נשוא הערר, הרי ההיתר שנותר לרבנטי לנכס זה הוא ההיתר משנת 1972, שלא מצויין בו יעוד "מגורים".

"סיווג סטודיו"

26. העוררת טענה כי לחילופין יש לסווג את השטח שבמחלוקת בסיווג "סטודיו".

טענה זו נשענת על סעיף 4 לתצהיר עדת המשיב ועל עדותה.

בתצהיר עדת המשיב נאמר:

"לשטח שבמחלוקת קיים היתר ספציפי מספר 845 משנת 1972, השטח נבנה כסטודיו".

ואילו בעדותה אמרה הגב' אלפסי:

"בהתייחס לסעיף 4 לתצהירי שכתבתי "סטודיו" התכוונתי שיש מגוון רחב של דברים שיכול

להיות סטודיו, סטודיו לאומן לדוגמא. זה לא יכול להיות סטודיו למגורים".

העוררת טוענת כי בדברי הגב' אלפסי יש לראות הודאת בעל דין, לסיווג הנכס כסטודיו לאומן. לטענתה עפ"י סעי' 3.3.18 לצו הארנונה נקבע תעריף מופחת לחדר עבודה של אומן, דהיינו "סטודיו", ולאור הודאת עדת המשיב יש לטענת העוררת, להעניק לעוררת את הסיווג המופחת הנ"ל.

27. המשיב טוען כי עפ"י ההלכה, סיווג סטודיו לא נועד להינתן כשימוש תיאורטי אלא בגין שימוש בפועל כ"סטודיו" לאומנים. מטרתו לעודד ולקדם שימוש בפועל של האומנים בנכסים ברחבי העיר, ולשם כך ניתנת להם ההנחה מארנונה.
(עמ"נ 27623-07-15 וינברג נ. מנהל הארנונה)

28. נקדים ונאמר כי לעניין סיווג הנכס כ"סטודיו לאומן", דעתנו כדעת המשיב.
המילה "סטודיו" מופיעה בצו הארנונה עד שנת 2016 בהקשר של "סטודיו של ציירים ופסלים".

29. סיווג נכס כ"סטודיו" לאומן לא נועד להינתן כשימוש תיאורטי או עפ"י פוטנציאל השימוש בנכס. סיווג זה המאפשר שיעור מופחת של תשלומי ארנונה נועד לעודד שימוש בפועל בנכס למטרת עיסוק בתחומי האומנות המפורטים בצו.
על פי סעיף 3.3.18 בצו הארנונה, המגדיר איזה נכס יסווג כסטודיו לאומן, נדרש הן עפ"י נוסחו הקודם (עד שנת 2016) והן עפ"י נוסחו המתוקן (משנת 2017 ואילך), שימוש בפועל בתחומי האומנות, כשהוא אף גורע במפורש מתחולתו נכס המשמש לתצוגה, מכירה או הוראת אומנות.
דהיינו הסיווג המופחת ינתן רק לאומנים העושים בנכס שימוש בפועל בתחומי האומנויות המפורטות בצו הארנונה.
"שאם לא כן מתן ההנחה מחטיא את המטרה וכל נכס ריק שאינו מקדם את המטרה ייחנה מהנחה שלא נועדה לוי" (ראה עמ"נ 27623-07-15 סמדר וינברג נ. מנהל הארנונה עיריית תל-אביב)

30. עולה מהאמור לעיל שלא ניתן לסווג את הנכס דן בסיווג "סטודיו".

סוף דבר

31. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר וקובעים כי הנכס סווג כדין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.3.2019.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: א.י.א מדיקל עין טל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עסקינן בשני נכסים המוחזקים ע"י העוררת במספר קומות בבניין שברח' הברזל 15 ת"א, המסווגים כמרפאה פרטית.
2. בערר עתרה העוררת לשינוי סיווגם של הנכסים ולהפחתת שטחים שלטענתה אינם ברי חיוב בארנונה.
3. לאחר הגשת הערר חזרה בה העוררת מהשגותיה לגבי סיווג הנכסים, והמשיב קיבל חלק מטענותיה לגבי שטחי הנכסים, ובתוך כך הופחת מהנכסים שטח של כ- 40 מ"ר, מיום 1.1.17.

טענות הצדדים

4. לאחר האמור לעיל נותרו במחלוקת 3 טענות של העוררת:
(1) יש להפחית שטח של 14.3 מ"ר מנכס 2000414382, המחויב בארנונה בגין חלקה היחסי של העוררת בשטח השירותים הקומתיים ובשטח טכני שבקומה 2.
(2) יש להפחית 5.44 מ"ר מנכס מס' 2000413255 המחויב בארנונה בגין שטחים טכניים, שבקומה 7.

(3) יש להחיל את הפחתת השטחים דלעיל כמו גם את 40 מ"ר שהופחתו ע"י המשיב, מיום תחילת החזקה של העוררת בנכס – 1.5.15.

שטחי השירותים

5. העוררת טוענת כי בקומה השניה יש להפחית מהשטח בו מחוייבת העוררת שטח של 14.3 מ"ר שהם שטחי השירותים הקומתיים ושטחים טכניים וזאת עפ"י סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הפוטר מחיוב בארנונה שטחים משותפים בבניין שאינו משמש למגורים, ובלבד שאין בקומה או בבניין מחזיק המחזיק בלמעלה מ- 80% מהשטח הלא משותף.
- לטענתה, מאחר שאין בקומה מחזיק המחזיק בלמעלה מ- 80% משטח הלא משותף, אין לחייב את העוררת בגין השטחים המשותפים האלה.
6. נקדים ונאמר כבר עתה, כי בעניין זה, המשיב בסיכומיו הצהיר כי הוא מסכים לקבל את הערר חלקית וזאת בגין שטח השירותים שבקומה השנייה, אך הותר במחלוקת שטח של כ- 4 מ"ר המהווה את חלקה היחסי של העוררת בשטחים טכניים המצויים בקומה זו.

שטחים טכניים

קומה 2

7. בטענותיה לגבי חיובה בגין כ- 4 מ"ר בקומה 2, המהווים את חלקה היחסי של העוררת בשטחים הטכניים שבקומה השנייה, התבססה העוררת על אותם נימוקים שהעלתה לגבי הפטור מתשלום ארנונה בגין השירותים המשותפים. דהיינו שמדובר בשטח משותף הפטור מארנונה מאחר שאין בקומה או בבניין מחזיק המחזיק בלמעלה מ- 80% מהשטח הלא משותף.
- המשיב טוען כי מדובר בשטחים טכניים שיש לחייבם במלואם, בלי קשר לשיעור המחזיקים בשטחים הלא משותפים בבניין או בקומה.

קומה 7

8. לטענת העוררת אין לחייבה בגין שטח של 5.44 מ"ר שהם שטחים טכניים המצויים בקומה השביעית. לטענתה חדרי החשמל, התקשורת, והצנרת בקומה זו אינם בשימושה הבלעדי או בחזקתה, והיא אינה אמונה על התפעול והטיפול השוטף שלהם.
- עד העוררת העיד אמנם כי כל הקומה השביעית היא בחזקת העוררת, אך לטענתו השטחים הטכניים שבקומה משרתים את כלל המחזיקים בנכסים בבניין, וכי בחלק משטחים אלה אין רצפה ומדובר בארונות המכסים כבלים וצנרת העוברים בכל הבניין.

9. המשיב טוען כי העוררת היא המחזיקה הבלעדית בכל הקומה השביעית לרבות השטחים הטכניים ולכן כלל אין מדובר בקומה זו בשטחים משותפים. לטענתו, גם בהסכם השכירות של העוררת, נחשבים השטחים הטכניים כשטח בלתי נפרד מהמושכר והעוררת היא המחזיקה בהם ומשתמשת בהם. לחילופין טוען המשיב, כי מדובר בשטחים טכניים ועפ"י הסיפא של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, שטחים טכניים יחוייבו במלואם.

מועד תחילת הפחתת החיוב של השטחים שבמחלוקת

10. לטענת העוררת יש להחיל את הפחתת השטחים שנותרו במחלוקת ואלו שהופחתו ע"י המשיב לאחר הגשת הערר, מיום תחילת החזקה של העוררת בנכס דהיינו – 1.5.15 ולא מיום 1.1.17, מאחר שהחיוב נובע מטעויות מדידה של המשיב.

11. המשיב טוען כי העוררת פנתה אליו לראשונה ביום 5.2.17 ולכן יש להחיל את הפחתת השטחים רק מיום 1.1.17. טענות העוררת בעניין זה נוגעות לחיובי מס בשנים קודמות בחריגה ממסגרת המועדים הקבועים בחוק, ואף בניגוד לעקרון סופיות השומה ויש לדחותן על הסף. לטענתו אין לעוררת אלא להלין על עצמה שלא נקטה בשנים קודמות בהליכי השגה וערר, ובנסיבות העניין השומות הפכו חלוטות, ואין עוד מקום לדון בהן.

דיון ומסקנות

חדרי השירותים בקומה השניה

12. כאמור המשיב הסכים לקבל את הערר לגבי חדרי השירותים שבקומה השניה ואנו נותנים להסכמתו זו תוקף של החלטה. לפיכך אין אנו נדרשים עוד לטענות הנוגעות לחדרי השירותים.

שטחים טכניים בקומה שניה ובקומה השביעית

13. המחלוקת נשוא הערר מעוגנת בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הקובע כדלהלן: "שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם".

14. רבות נכתב על אי הבהירות בנוסחו של הסעיף שעוררה מחלוקות רבות, שבגינה ניתנו לא אחת החלטות סותרות. נוסח הסעיף שונה כמה פעמים מאז הותקן לראשונה. בנוסחו האחרון – הנוכחי - מבחין הסעיף בין בניין שרובו משמש למגורים לבין בניין שרובו אינו משמש

למגורים. הרישא של הסעיף קובעת את הכלל לפיו לא יחוייב בתשלום ארנונה שטח משותף בבניין או קומה שאינם משמשים למגורים.

לאחר מכן קובע הסעיף שני חריגים לכלל הני"ל שבהתקיימם יחוייב השטח בתשלום ארנונה; החריג האחד: בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף בו מוחזק ע"י מחזיק אחד.

בהתקיים חריג זה, יחוייבו שטחים משותפים אלה באופן יחסי בין המחזיקים בהם. החריג השני: שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה והמוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחוייבו במלואם. (ראה בעניין זה עע"מ 867/11 + 869/11 עיריית ת"א יפו נ. איי.בי.סי. ניהול ואחזקה בע"מ ואח' וכן עמ"נ 254-08 אפריקה ישראל נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א).

15. אין מחלוקת בענייננו כי עסקינן בבניין שאינו משמש למגורים. המחלוקת בין הצדדים הדורשת את הכרעתנו היא, האם עסקינן בשטחים משותפים או טכניים, והאם חלים או לא חלים החריגים המתייבים תשלום ארנונה, ואת מי יש לחייב בתשלום הארנונה בגינם.

קומה 2:

16. העוררת טענה כאמור כי מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב בארנונה מאחר ואין בקומה או בבניין מחזיק המחזיק בלמעלה מ- 80% מהשטח הלא משותף. לטענתה היא מחזיקה ב- 47% מהקומה ובשאר השטח יש מחזיקה אחרת.

טענה זו של העוררת לא נסתרה ע"י המשיב אולם, לטענת המשיב עסקינן בשטחים טכניים שיש להחיל עליהם את הסייג השני של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, לפיו שטחים טכניים מחוייבים במלואם ללא קשר או תלות בשיעור המחזיקים בשטחים הלא משותפים בבניין או בקומה.

בעניין זה דעתנו כדעת המשיב, ולפיה כאשר מדובר בשטחים טכניים יש להחיל את החריג השני. כתנאי להחלת החריג המתייחס לשטחים הטכניים בבניין, נדרש ששטחים אלה יהיו מוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית.

עד העוררת העיד כי השטחים הטכניים שבקומה השניה מוחזקים באחריות חברת הניהול. עפ"י עדותו:

"הבניין אתראי לניקיון השירותים בקומה 2, יש לנו חברת ניהול ואנחנו משלמים לה".
וגם: "על התחזוקה והתפעול של השטח הטכני בקומה 2 חברת הניהול אחראית".

17. עולה מכך שהשטחים הטכניים בקומה 2 ברי חיוב בארנונה.

18. לגבי השאלה את מי יש לחייב בארנונה בגין שטחים אלה, סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אינו מספק תשובה.

השאלה את מי יש לחייב בגין שטחים טכניים, נדונה בפסה"ד עמ"נ (ת"א יפו) 254-08 אפריקה ישראל נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א. ביהמ"ש קבע לעניין זה, כי יש להעדיף את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. בתוך כך נקבע כי בעלת הבניין שתחזקה וניהלה את הבנין,

ואחראית כלפי הדיירים לתפקודו התקין של הציוד המצוי בשטחים הטכניים, משמשת גם כחברת ניהול לכל דבר ועניין והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. לפיכך חיובה עבור השטחים הטכניים נעשה כדין.

19. פסה"ד מעלה נימוק נוסף לחיוב חברת הניהול בתשלום ארנונה בגין השטחים הטכניים והוא: "מאחר שעסקינן בשטחי שירות שעליהם מצויים מתקנים המשרתים את מערכות הבניין השונות לשימושם והנאתם של כלל הדיירים..."

20. הרציונל העומד מאחורי חיוב חברת הניהול הוא איפוא, מחד היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטחים הטכניים, ומאידך העובדה שכל אחד מהמחזיקים בנכסים שבמבנה, משתתף באופן יחסי בהוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף והשטחים הטכניים, באמצעות תשלומים לחברת הניהול.

21. בנסיבות אלה אין לחייב את העוררת בארנונה בגין השטחים הטכניים שבקומה 2.

22. קומה 7

המשיב טוען כי מאחר שהעוררת היא המחזיקה היחידה בקומה השביעית, כלל אין מדובר בשטחים משותפים, אלא בשטחים שבחזקת העוררת. מעדותו של עד העוררת שוכנענו כי השטחים הטכניים בקומה ה-7 הם של כלל הבניין. אמינים עלינו דבריו של העד העוררת:

"לנו יש תדר חשמל משלנו וחדר תקשורת משלנו. במסגרת השטח העיקרי שלנו בקומה 7 והשטחים הטכניים שאנחנו מערערים עליהם של ה-5 מ"ר, הם נוספים והם של כלל הבניין". עולה מכך כי השטחים הטכניים שבקומה 7 המשמשים כחדרי חשמל, תקשורת וצנרת, משרתים את כל המחזיקים בנכסים שבמבנה, והעוררת אינה אחראית על התפעול והטיפול השוטף בהם, והם אינם בשימוש הבלעדי או בהחזקתה של העוררת.

23. כפי שקבענו לעיל, שוכנענו כי לבניין יש חברת ניהול. כמו לגבי השטחים הטכניים בקומה 2, כך גם לגבי השטחים הטכניים שבקומה 7, עפ"י סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הם יחויבו במלואם בארנונה.

24. התשובה לשאלה אם יש לחייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין השטחים הטכניים שבקומה 7, זהה לתשובה אליה הגענו לגבי שטחים אלה בקומה ה-2. דהיינו אין לחייב את העוררת בגין השטחים הטכניים שבקומה 7.

הרחבת חזית אסורה

25. הטענה החלופית של העוררת לפיה יש לחייב את השטחים הטכניים בהתאם לתעריף החיוב הקבוע לסיווג "שטחים טכניים", הועלתה לראשונה ע"י העוררת בסיכומים, ולכן היא מהווה הרחבת חזית אסורה, שאין אנו נדרשים לדון בה. (ראה עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה נ. עיריית חיפה) מכל מקום משהגענו למסקנה דלעיל לפיה אין לחייב את העוררת בגין השטחים הטכניים מתייטר ממילא הצורך לדון בטענה זו של העוררת.

מועד הפחתת שטחי החיוב:

26. הצדדים חלוקים כאמור בשאלה האם יש להפחית את שטחי החיוב מיום תחילת החזקה של העוררת בנכס, או ממועד פנייתה של העוררת למשיב לראשונה.

27. סעיף 3 (א) לחוק הערר קובע:

"מי שחויב בתשלום ארנונה רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה..."

28. ביהמ"ש העליון, בתי המשפט המחוזיים בשבתם כבית משפט לעניינים מינהליים, כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה שעברה עד לאחרונה כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך להיות חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו.

אולם, ביום 6.7.14 ניתן ע"י ביהמ"ש העליון פסק דין לפיו:

"הן למנהל הארנונה והן לוועדות הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה".

(בר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ. עיריית חיפה ואח'). אולם ביהמ"ש סייג את הסמכות הנ"ל בקובעו:

"חשוב להטעים סמכות - לחוד, ושיקול דעת - לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים תריגות, במתינות, ובוהירות, זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל - שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית". (כב' השופטת דפנה ברק ארז)

29. כב' השופט עוזי פוגלמן מצטרף להסתייגותה של כב' השופטת ברק ארז ומתריע באותו פס"ד כי נודעת חשיבות "למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה, על מנת לתרום לתכנון הכלכלי של פעולותיהם של הנישומים ובעיקר כאשר הדעת ניתנת לאופי העתי של הארנונה (שהיא תשלום בגין תקופה מסויימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית".

גם כבי' השופט אליקים רובינשטיין המצטרף לדעתה של כבי' השופטת ברק ארז, מוסיף :
"כבר הטעימה חברתי כי "סמכות-לחוד ושיקול דעת – לחוד" והסמכות צריך שתהא מופעלת
אך באורח חריג, כדרך הארכות מועד".

30. עלינו לבחון איפוא האם בעניינו ניתן להפעיל את הסמכות להארכת המועד להגשת השגה.

31. העוררת לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה, לא למשיב ולא לועדת הערר.
לא רק זו, אלא שהעוררת לא נימקה את מחדלה ולא הצביעה על סיבה כלשהי המצדיקה
מחדל זה.

32. את הפחתת שטחי החיוב החיל המשיב מיום 1.1.17, דהיינו מתחילת שנת המס נשוא הערר
דנן. העוררת טוענת כאמור, שיש להפחית את שטחי החיוב מיום תחילת החזקה של העוררת
בנכס – 1.5.15.
כפי שפורט לעיל, עפ"י הוראות חוק הערר היה על העוררת להגיש השגה בהתאם למועדים
הקבועים בדין.
העוררת פנתה למשיב לראשונה ביום 5.2.17, דהיינו זמן רב לאחר חלוף המועד הסטטוטורי
להגשת השגה בגין השנים הקודמות.
כאמור, ההלכה היא ששומת ארנונה שלא הוגשה עליה השגה במועד הנקוב בחוק, מהווה
שומה מוחלטת וסופית, ואת הסמכות להארכת המועד יש להפעיל רק לעיתים חריגות
במתינות ובזהירות. אנו סבורים, כי בנסיבות דנן אין להפעיל את הסמכות להארכת המועד.
לפיכך טענות העוררת הנוגעות לחיוב מס בשנים קודמות נטענות בחריגה מהמועדים הקבועים
לחוק ובניגוד לעקרון סופיות השומה, ודינן להידחות.
אין לעוררת אלא להלין על עצמה, שלא הגישה השגות ועררים במועד.

סוף דבר

33. מכל המקובץ ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת המשיב להפחית משטחי הנכסים
המחוייבים בארנונה, את השטח היחסי של השרותים המשותפים שבקומה השנייה.

34. אנו דוחים את הערר בכל הנוגע למועד הפחתת השטחים וקובעים כי יש להחיל את ההפחתה
מיום 1.1.17.

35. אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע להפחתת שטחים טכניים בקומה השנייה והשביעית.

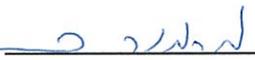
36. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 5.3.2019.

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

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט באדר-א תשעט
06.03.2019
מספר ערר : 140018166 / 11:46
מספר ועדה: 11873

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

פרדקין שרה תעודת זהות 007560634, צרקוב ניצה ויקטוריה תעודת זהות
052592979, חביב אהרן תעודת זהות 057069148
חשבון לקוח: 10926307
מספר חוזה: 817506
כתובת הנכס: בית ירח 20

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פרדקין שרה

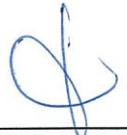
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

בהתאם לצו קיום צוואה מיום 31/10/18 ובהתאם לתצהירים מיום 27/6/18 מטעמם של כל היורשים, הצדדים מסכימים כי האדונים הנכבדים הגב' יפה בכור, הגב' רוזי שרי חזן והאדון אברהם חזן יתווספו כרשומים כבעלי הנכס נשוא הערר ביחד עם העוררת והגב' ניצה ויקטוריה שרקוב והאדון אהרון חביב. שלושת הבעלים הנוספים יתווספו לרישום הבעלים הקיימים החל מיום 27/6/2018. לצדדים לא יהיו טענות נוספות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.03.2019.

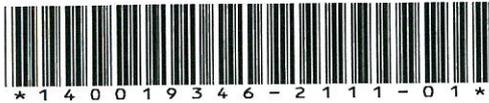
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט באדר-א תשעט
06.03.2019
מספר ערר : 140019346 / 12:51
מספר ועדה : 11873

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

עמית גד תעודת זהות 055992671, יפת עמית מרים תעודת זהות 055345284
חשבון לקוח: 10856365
מספר חוזה: 743508
כתובת הנכס: חברון 1

- ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: עמית גד, יפת עמית מרים – אין נוכחות

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

החלטה

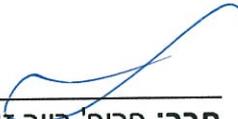
העורר בחר שלא להגיע לדיון היום על אף שקיבל זימון כדין. נדמה כי העורר זנח טענותיו.

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.03.2019.

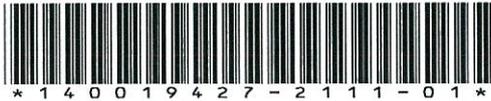
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ל באדר-א תשעט
07.03.2019
מספר ערר : 140019427 / 12:07
מספר ועדה: 11871

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

העורר/ת:

כפתורי ראובן תעודת זהות 007919665, כפתורי מרי תעודת זהות 061915658
חשבון לקוח: 11004546
מספר חוזה: 900096
כתובת הנכס: עמיחי יהודה 14ב

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
נוכחים: ע"י ב"כ עו"ד : ליבנת שובלי ועו"ד ענבל בשן
העורר/ת: כפתורי ראובן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליבנת שובלי ועו"ד ענבל בשן
לאה חודורסקי - מתמחה

החלטה

מאחר והעורר קיבל נכס לא ראוי עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת עד ליום 28/2/19 ומאחר והעורר טוען כי עדיין הנכס אינו ראוי לשימוש, בשלב זה מצאנו למחוק את הערר מבלי לחייב בהוצאות.
העורר יפנה לאלתר למשיב בדרישה או להאריך את הפטור עפ"י סעיף 330 לאחר ביקור במקום או במידה והנכס ריק מכל חפץ ואין מתגוררים בו, יבקש פטור עפ"י תקנה 12 כנכס ריק. הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.03.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ל באדר-א תשעט
07.03.2019
מספר ערר : 140019428 / 12:25
140019757
מספר ועדה: 11871

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: פנקוב מרינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.03.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140014529
140014772
140016843

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: מלונות פתאל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב דרך מנחם בגין 46 בתל אביב.

חלקו העיקרי של הנכס סווג על ידי המשיב בסיווג בית מלון חמישה כוכבים, חלק מהנכס סווג בסיווג בתי קפה ומסעדות.

העוררת השיגה על תיובי הארנונה בטענות הבאות:

פטור על פי סעיף 330:

העוררת טוענת כי יש להאריך תוקף הפטור אשר לגביו הוסכם בין הצדדים בהסכם פשרה מיום 7.4.2016 בתיק מאוחד בעררים קודמים. על פי ההסכם נקבע כי בית המלון ושני מחסנים יהנו מפטור על פי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות עד ליום 31.3.2016. העוררת טוענת כי יש להאריך את תוקף הפטור עד לתום תקופת ההרצה של המלון ביום 31.8.2016 שכן עבודות הבניה וההקמה בנכס לא הסתיימו קודם למועד זה.

סיווג הנכס:

העוררת טוענת כי המשיב טעה עת סיווג את השימוש בנכס בהתאם למלון חמישה כוכבים. לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בסיווג מלון ארבעה כוכבים.

עוד טוענת העוררת כי יש לאחד המחסנים עם שאר שטחי המלון ולסווגם באותו הסיווג של המלון.

טענה ביחס לשטחים:

לטענת העוררת יש להפחית מסך החיובים בגין הנכס שטח חדר חשמל בשטח של כ 14 מ"ר בקומת מרתף תחתון.

שטח של 143 מ"ר על הגג יש לסווג לטענת העוררת כמלון ו/או לחילופין שטח טכני.

המשיב דחה את השגת העוררת.

גם הביקורת מיום 6.4.2016 מחזקת את הרושם הנ"ל. הנכס מרוהט ומוכן להפעלה.

מכל האמור לעיל ובשים לב לעדותה של עדת העוררת דין הערר ככל שהוא מתייחס לטענת העוררת כי יש להאריך את התקופה בה הוענק לנכס פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות להידחות.

סיווג המלון:

העוררת טוענת כי אינה עומדת בקריטריונים הקבועים למלון 5 כוכבים.

היא מפנה לתקן המנהל הכללי של משרד התיירות המתייחס לטענת העוררת למלון המקביל בדירוג למלון 5 כוכבים ונחשב מלון בדרגה A. לטענת העוררת במלון נשוא הערר אין חניה, אין בריכה, אין אמבטיה במרבית החדרים ואין חנויות.

העוררת הפנתה לכך שעד המשיב לא סתר את הממצאים ו/או את עמדת העוררת עת העיד בחקירתו כי לא ראה בריכה או מסעדות פעילות בנכס בעת ביקורתו.

לטענת המשיב לאור העדרם של קריטריונים ברורים לקביעת רמת השירות בבתי מלון נקבע בצו הארנונה כי הסיווג ייקבע בהתאם לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים.

עמדת המשיב היא שהעדר קריטריונים ברורים לקביעת רמת שירות בבתי מלון נקבע בצו הארנונה כי הסיווג ייקבע בהתאם לקמת השירות המקבילה במלונות קיימים.

המשיב והעוררת חלוקים ביניהם באשר למעמדם של חוזרי מנכ"ל משרד התיירות וחוזר מנכ"ל "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג אכסון תירותי" בפרט.

עמדת המשיב היא שחוזרי המנכ"ל של משרד התיירות אינם מחייבים את המשיב "עם זאת המשיב נעזר בדירוג האמור לצורך ההבחנה בין רמות השירות של בתי המלון וסיווגם תחת סעיף 3.3.6 לצו הארנונה".

המחלוקת ביחס למקור על פיו יש לצקת תוכן להוראות סעיף 3.3.6 לצו הארנונה אינה חדשה לועדות הערר ואין זו פעם ראשונה שועדות הערר מתבקשות לבחון את סבירות שיקול הדעת של מנהל הארנונה בעת יישום הוראות סעיף 3.3.6 לצו.

נצטט לדוגמא חלקים מהחלטת ועדת הערר בראשות היו"ר שירלי קדם בעניין קלישר מלונות בוטיק, ערר מס' 140015716 :

"....המשיב טוען כי התקנות הן עניין וולונטארי ואין כל רלוונטיות לאמור בהן.

האומנם?

לא מצאנו לכל אורך ההליך, ולא הוצג לנו לכל אורך ההליך, כל משנה סדורה לפיה ניתן ללמוד כיצד קובע המשיב את דירוג המלונות. המשיב גם לא נתן דוגמאות של מלונות אחרים, בדרגת שירות דומה מהם ניתן ללמוד כי החלטתו נכונה בנסיבות העניין. המשיב טוען בפנינו, כי יש לו את המבחנים לפיהם הוא קובע את דירוג המלון ואין הוא מחויב לפעול בהתאם לתקנות.

מהם אותם מבחנים? כיצד קובע המשיב את הדירוג?..."

“.....לו היה מציג המשיב לוועדה בסיס כלשהו על פיו היה ניתן ללמוד מאין שואב הוא את קביעת סיווג המלון היה ניתן לתת משקל לדבריו. אך, ההיפך הוא הנכון. סעיף הצו קובע, ברחל ביתך הקטנה, כי על המשיב לבחון בבתי מלון חדשים (כך מגדיר המשיב את הנכס, בסעיף 3 לסיכומיו) בהתאם לרמת שירות מקבילה במלונות קיימים. כלומר, בעוד בכל מקרה אחר, אין בסמכות ועדת הערר לבדוק ולעשות השוואות לנכסים דומים, במקרים אחרים, בטענת אפליה שאין בסמכותה, דווקא כאן, כאשר יש סמכות לוועדת הערר לבחון התאמה והשוואה למלונות אחרים, מנע המשיב זאת ממנה ולא הביא בפניה דוגמאות אשר יש בהן כדי ללמד על הסיווג במקרה דנן....”

“.....הוועדה אינה קובעת דירוגים של מלונות.

הוועדה מוסמכת לבדוק את החלטת המשיב ולבחון האם היא סבירה אם לאו.

בנסיבות העניין, אנו סבורים כי המשיב כשל ולא הוכיח בפני הוועדה כי החלטתו לקביעת הדירוג הינה סבירה.

כאמור, המשיב לא הסביר לוועדה כיצד נקבע סיווג 3 כוכבים ומה עומד מאחורי החלטתו.

לעניין זה ראו עמ"נ 23476/09/15 קריגר אהוד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו:

“...צו הארנונה קובע כי כאשר העירייה משיתה תשלומי ארנונה על בית מלון, בגין סיווג כוכבים, באם מדובר בבית מלון חדש עליה להתייחס לרמת שירות מקבילה במלונות אחרים בעלי אותה דרגת כוכבים שהיא מבקשת להשית על הנכס נשוא החיוב בארנונה. נראה כי בענייננו פעולות העירייה אינן עולות בקנה אחד עם האמור בצו. אין די בתאור קיומם של שירותים כאלה ואחרים כדי לקבוע שהמדובר במלון בדרגת 5 כוכבים, ולהשית עליו תשלומי ארנונה בהתאם. על הליך ההשוואה למלונות מקבילים להיות סדור ובהיר, ומצדיק קביעה כי המדובר ברמת שירות דומה. משנמנעה העירייה מלעשות כן, לא ניתן לקבל את מסקנתה כי המדובר במלון ברמת שירות של 5 כוכבים.”

אנו מסכימים עם המשיב, כי הכלל הוא שהרמת נטל ההוכחה מוטל על העורר. אך במקרה דנן כיצד יכולה העוררת להרים את הנטל כאשר אינה יודעת מהן דרישות העירייה וכיצד נבחן סיווג הנכס.

לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי הצדק עם העוררת ויש לחייב את המלון בהתאם לסיווג של 3 כוכבים בצו הארנונה....”

בבואנו להכריע במחלוקת בין המשיב לעוררת ובשים לב להחלטות קודמות של ועדות הערר חשוב לשוב ולציין כי תפיסת המשיב את הוראות סעיף 3.3.6 לצו הארנונה והאופן בו הוא מיישם את קביעת רמת השירות של בתי מלון חדשים לצורך סיווגם על פי צו הארנונה הינה בלתי נסבלת. שום מערכת משפטית במסגרת דמוקרטית אינה יכולה לסבול מצב בו הוראת צו תנוסח באופן כללי ללא קריטריונים והדרך לצקת בה תוכן וליישם אותה מעשית לצורך הטלת מס תהיה תלויה בשיקול דעתו הבלעדי של מתקין הצו ו/או מנהל הארנונה שמנפיק את החיובים על פיו, מבלי לאפשר ביקורת על שיקול דעתו.

המשיב מודה שהוא רואה בחוזרי המנכ"ל כלי עזר, הם אינם מחייבים אותו, הוא משתמש בהם בהתאם לשיקול דעתו. יחד עם זאת הוא אינו מפנה את הנישומים להוראות אחרות אשר מבססות את עמדתו ביחס לרמת שירות.

בעת הנפקת החיובים ולא כל שכן, בעת תשובתו להשגות ולכתבי הערר המשיב אינו טורח להציג את השומות שערך "בהתייחס לרמת השירות המקבילה במלונות קיימים"

שבנו ועיינו בתשובות מנהל הארנונה להשגות העוררת במקרה שבפנינו, לדוחות ממצאי הביקורת ולעדויות עדי המשיב. לא רק שאין כל הפנייה לבדיקת מקבילה של רמות השירות אלא שהמשיב אפילו לא טורח להפנות לבדיקה כזו או למאפיינים כאלה בסיכום טענותיו.

אין זו הפעם הראשונה או הועדה הראשונה שמצביעה על כך שהמשיב אינו עורך השוואה כמחויב מהוראות סעיף 3.3.6 לצו הארנונה בין בתי מלון אחרים לצורך קביעת רמת השירות.

כאמור מדובר במצב בלתי נסבל מבחינת ועדות הערר. בנסיבות אלה, ידיהן של ועדות הערר כבולות.

במקרה שבפנינו הוכיחה העוררת כי אין במלון חניה, אין בריכה, אין חנויות וכיו"ב.

המשיב לא הניח כל תשתית עובדתית אחרת וממילא לא הניח כל תשתית עובדתית ביחס לרמת השירות של המלון או לרמתו ביחס לבתי מלון ברמה מקבילה.

לפיכך, הננו מקבלים את הערר ככל שהוא נוגע לסיווג בית המלון.

איחוד מחסנים עם שטחי המלון

העוררת מבקשת כי ועדת הערר תשנה את סיווגם של הנכסים המסווגים כמחסנים ותאחדם עם שטחי הנכסים של המלון. בתשובת מנהל הארנונה מיום 16.3.2017 דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת בטענה כי מדובר בנכסים הנמצאים בכתובת אחרת השונה מזו של כתובת החשבון הראשי.

יצוין כי תשובת מנהל הארנונה עומדת בסתירה לציון כתובות הנכסים האלה בכותרת לאותה תשובה של מנהל הארנונה.

העוררת לא התייחסה בתצהירה או בסיכומיה לטענה כי מדובר בנכס הממוקם בכתובת אחרת. עיינו בדוחות ממצאי הביקורת.

נכסים אלה נבדקו בעת אחת מעם כלל הנכסים שבערר וחוקר השומה מטעם המשיב ערך בהם ביקורת והעלה על הכתב את ממצאי הביקורת מבלי שהוא מסתייג ביחס לכך שמדובר בנכסים הממוקמים בכתובת אחרת ולא בכתובת הנכס.

אנו בדיעה כי אם נכסים אלה מצויים בכתובת הנכס ומהווים חלק מבית המלון הרי שיש לסווגם במאוחד על פי השימוש בנכס העיקרי אותו הם משרתים, היינו בית המלון אולם בהיעדר התייחסות של הצדדים מבחינה ראייתית לאישוש הטענה כי מדובר בנכסים אשר אינם מצויים

בכתובת הנכס או אינם מהווים חלק מהנכס, לא נוכל להשלים החלטתנו בעניין זה ולא נוכל לקבל את הערר בסוגיה זו.

משכך הערר בסוגיית המחסנים נדחה.

טענה ביחס להפחתת שטחים:

העוררת טוענת כי יש להפחית מסך השטחים בהם היא מחויבת שטח של 14.05 מ"ר בגין חדר חשמל אשר לטענת העוררת אין לה גישה אליו ויש להסב את החיוב בגינו על שם חברת החשמל.

המשיב טוען כי עדת העוררת אישרה בעדותה כי חדר זה משרת את הבניין בו מצוי המלון ולפיכך חויבה העוררת כדין. עדת העוררת לא אישרה כי חדר החשמל משרת את הבניין אלא הפנתה לכך שמדובר בחדר חשמל שמשרת לא רק את הבניין נשוא הערר אלא גם בניין סמוך.

לא מצאנו בדוחות ממצאי הפיקוח ו/או בתשובות מנהל הארנונה התייחסות לחדר החשמל או תמיכה בעמדת המשיב.

מאתר ועדות העוררת בעניין זה לא נסתרה יש לקבל את הערר ולהפחית מסך השטחים לחיוב שטח של 14.05 מ"ר ולקבל את טענת העוררת כי אינה מחזיקה בשטח זה.

שטחים טכניים:

באשר לטענת העוררת בעניין הפחתת החיוב בגין שטחים טכניים על גג הנכס הרי שאין בין הצדדים מחלוקת כי שטח זה על מתקניו משרת את המלון.

לפיכך, יחויבו שטחים אלא בסיווג בית מלון בהתאם לחיוב יתר חלקי הנכס.

סיווג שטח המסעדה:

כאמור לעיל מבקשת העוררת לבטל את החיוב הנפרד של כ- 374 מ"ר בסיווג בתי קפה ומסעדות וזאת החל מיום 26.6.2016.

בדוחות ממצאי הביקורת מיום 18.7.2016 ו 28.7.2016 נמצא כי חלק הנכס הנ"ל מופעל על ידי מפעיל חיצוני ואינו משרת את אורחי המלון בלבד.

על פי ממצאי הביקורת המסעדה אומנם מספקת ארוחות בוקר לאורחי המלון אולם היא מופעלת על ידי מפעיל חיצוני ומספקת שירותים גם לאורחים חיצוניים בתמורה לתשלום.

עדת העוררת אף הודתה בכך הלכה למעשה בחקירתה הנגדית:

"המסעדה נסגרה באפריל 2017 והיום אנחנו מגישים שם בתפעול ישיר ארוחת בוקר. קהל שהם לא אורחי המלון יכולים לאכול שם ארוחת בוקר. אין לקוחות למסעדה לאחר 10:30 בבוקר. אנחנו מלון עסקי שמארח אורחים עסקיים שיוצאים מוקדם בבוקר וחוזרים בערב. המסעדה הזו אינה מתפקדת גם לארוחות ערב. המסעדה הקודמת שהופעלה חיזונית הייתה מסעדה לכל דבר ועניין. אבל היא נסגרה. המסעדה הקודמת סיפקה גם את ארוחת הבוקר, אבל מאז שהיא נסגרה היא מתפקדת באופן זמני."

מהאמור לעיל עולה כי אכן עד ליום 20.4.2017 עת נסגרה המסעדה נעשה שימוש בשטח זה של הנכס למסעדה.

צו הארנונה של המשיב צפה שימוש מעורב שכזה בנכס המשמש כבית מלון וקבע בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה כי חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך מלון יחויבו על פי שימושם.

סוף דבר, בהתבסס על תצהירי הצדדים, עדות עדת העוררת כפי שנחקרה בפני ועדת הערר וממצאי הביקורת שצורפו לתצהיר עד המשיב הגענו למסקנה כי לא הונחה כל תשתית עובדתית או

משפטית המצדיקה את סיווג החלק בו נעשה שימוש במסעדה עד ליום 20.4.2017 כבית מלון וכי כדין פעל המשיב עת ייחס את השימוש בנכס לשימוש כמסעדה.

יחד עם זאת, אמינה עלינו עדות עדת העוררת ביחס לסגירת המסעדה והפעלת חלק זה של הנכס לצורך אספקת ארוחות בוקר לאורחי המלון (גם אם אורחים מחוץ למלון יכולים לאכול ארוחת בוקר, אפשרות שעומדת ופתוחה לכל אורח כמעט בכל מלונות העיר בתל אביב).

לפיכך, החל מיום 21.4.2017 יסווג חלק המסעדה בסיווג בית מלון וזאת עד שיוכח כי המצב העובדתי לפיו אין במקום כיום מסעדה ישתנה.

מכל האמור לעיל מתקבל הערר חלקית כאמור לעיל.

בנסיבות החלטתנו אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7.3.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

באשר לטענה בדבר הארכת תוקפו של הפטור על פי הסכם הפשרה טען המשיב כי מביקורת שנערכה בנכסים ביום 6.4.2016 נמצא כי הנכסים כולם תקינים ולא מתבצעת בהם כל עבודת שיפוץ.

ביחס לטענה בדבר שינוי סיווג שטח המסעדה וסיווגה כמלון, טוען המשיב כי מדובר בהרחבת חזית פסולה ומבקש לדחות על הסף טענה זו.

ביחס לטענת הסיווג למלון ארבעה כוכבים במקום חמישה כוכבים טוען המשיב כי מחומר הראיות שהובא בפניו ובפני ועדת הערר עולה כי השימוש בבית המלון תואם את אמות המידה הקבועות בתקנות לאמת הדירוג הגבוהה ביותר. **"מדובר במלון בוטיק אורבני המספק רמת שירותים גבוהה, העונה להגדרה מלונית עירונית ברמה A"**.

טענה מקדמית - דחייה על הסף :

המשיב טוען כי הטענות הנוגעות לפיצול החיוב בגין שטח המסעדה נטענו לראשונה בערר 140016843 ולא נזכרו בהשגת העוררת מיום 7.2.2017.

עוד טוען המשיב כי הודעת החיוב ביחס לפיצול המסעדה נשלחה לעוררת ביום 28.8.16 ואילו השגת העוררת בגין חיוב זה נשלחה רק ביום 18.4.2017 ודי בכך בכדי לדחות טענתה זו של העוררת על הסף.

עררים 140014772 ו 140014529 אשר אוחדו לבקשת הצדדים בהחלטת ועדת הערר מיום 6.6.2016 אכן אינם נוגעים למחלוקת בדבר פיצול המסעדה משאר חלקי הנכס.

ערר 140016843 אוחד עם העררים הנ"ל בהחלטת ועדת הערר בראשות עו"ד יהודה מאור מיום 3.8.2017 לאחר שב"כ העוררת הצהיר בפני הועדה במהלך הדיון המקדמי כי ערר 140016843 כולל טענות בדבר "צירוף שטחים נוספים לבית קפה". כתב הערר וכתב התשובה כוללים התייחסות לטענות בקשר לפיצול בית הקפה.

לאור החלטת ועדת הערר מיום 3.8.2017 לא ברורה טענת המשיב ביחס להרחבת חזית פסולה ככל שהיא מתייחסת לתיק 140016843 והיא נדחית.

המשיב טוען כי דין ערר 140017497 דחייה על הסף בשל איחור בהגשת ההשגה, אלא שערר זה נמחק ע"י העוררת לבקשתה ביום 9.1.2018.

בשים לב לאמור לעיל, הואיל וערר 140017497 נמחק ולאור תוצאות החלטתנו לגופן של הטענות כפי שיפורט להלן, אין עוד צורך בהכרעה בטענות המקדמיות.

הטענה בדבר הארכת תוקפו של הפטור על פי סעיף 330 :

העוררת טוענת כי יש להאריך את תוקפו של הפטור עד לתום תקופת ההרצה של המלון.

בדו"ח ממצאי הביקורת שנערכה בנכס ביום 26.6.2016 צוטט בפרק המתייחס להתייחסות הלקוח לממצאים כך: **"בית המלון נפתח רק לפני שבוע ולכן הוא עדיין בשלבי הקמה ותפעול"**

לדו"ח צורפו ממצאים שנאספו על ידי חוקר השומה באותו הביקור כמו תשובות שקיבל מהמסעדה, תמונות מחלקים ציבוריים של הנכס ומחדר לדוגמא. גם לדוח ממצאי הביקורת מיום 28.7.2016 צורפו תמונות המדברות בעד עצמן.

העוררת לא הניחה ממצאים הסותרים את התמונה העובדתית העולה מדוחות ממצאי הביקורת. היא מבקשת לראות בתקופה זו תקופה של "הרצה". ויש להניח כי אכן בתקופה זו תופעל המלון במסגרת של הרצה אולם מעצם ההכרזה על תפעול ולו לצורך הרצה, שומטת העוררת את הבסיס החוקי למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. אין מדובר בנכס ריק ואין מדובר בנכס הרוס.

מס' עררים: 140017368
140018953

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: קל אוטו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את ההשגה שהגישה בגין נכסים ברחוב המסגר 5 ו-3 תל אביב.

החלק שנתר להכרעה בעררים המאוחדים שהגישה העוררת (לאחר שהצדדים הגיעו להסכמות ביחס לחלק מסעיפי הערר) נוגע לסוגיות הבאות:

- הפחתת שטח של 12.8 מ"ר בנכס 2000221654 בקומה 1 אשר לטענת העוררת אינו בר חיוב.
- הפחתת שטח של 1.1 מ"ר ארונות חשמל בנכס 2000221654 אשר לטענת העוררת הינו שטח משותף בבניין.
- הפחתת שטח חדר אשפה בשטח של 5.38 מ"ר וארונות חשמל בשטח של 0.85 מ"ר בנכס 2000221649 אשר לטענת העוררת הינם שטחים משותפים בבניין.

ביום 2.7.2018 התקיים דיון הוכחות בתיק זה.

בתום הדיון הציעה ועדת הערר לצדדים מתווה להסדר מוסכם.

המתווה לא התגבש לכלל הסדר כולל אולם אומץ חלקית על ידי המשיב.

כאמור נותרו לדיון המחלוקות שפורטו לעיל ונכריע בהן אחת לאחת:

שטח של 12.8 מ"ר בקומה 1 –

העוררת טוענת כי מדובר בשטח שאינו בר חיוב בארנונה הואיל ואינו מהווה חלק מהבניין או מהנכס, העוררת אינה עושה שימוש בו, אין שטח זה מהווה מרפסת בשל העדר גישה או שימוש, מדובר בשטח לא מרוצף ומלבד העובדה שהוא נמצא בסמוך לנכס של העוררת אין לה כל זיקה או קשר אליו.

המשיב לעומת זאת עמד על כך שמדובר בשטח קיים ובר חיוב. הוא מהווה חלק מה"בניין" הוא מצוי ברציפות לנכסה של העוררת, רק לעוררת יש גישה אליו ועל כן מדובר במרפסת בר חיוב בארנונה.

עיינו בתצהירי הצדדיים ובדוחות ממצאי הביקורת.

עיינו גם בתמונות הנכס שבמחלוקת.

מדובר בחלק שאינו מרוצף ברוחב של כ 20 ס"מ, נראה יותר כאדנית מאשר מרפסת, אדנית שאינה בשימוש. רצועת בטון שהגישה אליה אפשרית דרך חלון העוררת ואשר יש לטפס אליו וממנו לרדת לנכס.

עד המשיב השיב בחקירתו הנגדית כך :

"השטח אינו מרוצף. יש בו רצפת בטון. לא יצאתי פיזית. צילמתי דרך הדלת. מדובר בדלת מוגבהת עם ידית. בכדי לצאת מהדלת צריך לטפס מעט כי היא מעל מפלס הקרקע של המשרד וגם כשעוברים מבעד לדלת יש מפלס נמוך יותר "

מעדותה של עדת העוררת גלית אוהב ציון השתכנענו שלא נעשה כל שימוש בנכס נשוא המחלוקת על ידי העוררת.

לאחר ששקלנו את מכלול הראיות שהונחו בפנינו הגענו למסקנה כי אין לקבל את קביעת המשיב כי מדובר במרפסת בר חיוב בארנונה.

הנכס נשוא המחלוקת אינו מרפסת.

הוא יצור כלאיים בין חזית הבניין לבין הנכס הגובל שהוא במקרה נכס שבשימושה של העוררת. אין לעוררת זיקה אמיתית לנכס זה.

אשר על כן יש לקבל את הערר בנקודה זו ולהורות על הפחתת השטח של 12.8 מ"ר בגינו חויבה העוררת ביחס לנכס זה.

הפחתת שטח של 5.38 מ"ר בגין חדר אשפה :

לטענת העוררת, חדר האשפה משמש את כלל מחזיקי הבניין ולא רק את העוררת. עדת העוררת העידה על כך ואף הסבירה כי הקודן בכניסה לחדר האשפה הוצב על ידי בעל הבניין ולא על יד העוררת.

"יש קודן בכניסה לחדר האשפה....לכל הדיירים יש את הקודן..."

עד המשיב חיזק בחקירתו הנגדית את עמדת העוררת :

"למיטב זכרוני היה קודן בכניסה וציינתי את זה בביקורת. לא זכור לי שראיתי חדר אשפה נוסף בבניין."

לא ברורה עמדת המשיב בסוגיית חדר האשפה. הוא אומר בסיכומיו כי הגיונם של הדברים הוא כי המשתמשת העיקרית או הבלעדית בחדר האשפה היא העוררת וזאת מבלי להציב הבסיס ל"הגיונם" של הדברים

אם מבקש מנהל הארנונה כי נבחן את שיקול דעתו לאור הגיונם של הדברים הרי שעדויות הצדדים לרבות עד המשיב תומכים מבחינה הגיונית בטענה כי העוררת אינה מחזיקה בלעדית או עיקרית בחדר האשפה ועל כן יש לקבל טענתה כי במבחן השימוש אין לחייב אותה בארנונה בגין חדר האשפה.

הטענה ביחס לארנונות החשמל :

העוררת טוענת כי שטחי ארנונות החשמל מהווים חדר אינטגרלי ובלתי נפרד מחדר המדרגות וכי בהחלטתו של המשיב להפחית את תדרי המדרגות היה עליו להפחית גם שטח זה.

המשיב טוען כי שטחים אלה נמצאים בחזקתה, שימושה ואחריותה של הבלעדית של העוררת.

אנו סבורים שבמקרה זה הצדק עם העוררת. העוררת אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים אלה שכן הם מצויים בשטח משותף של הבניין. עדת העוררת חיזקה את ההתרשמות הזו בעדותה.

ארונות החשמל ממוקמים בחלל חדר המדרגות ובשטח שהמשיב סיווג כשטח משותף של הבניין. לא הונחה תשתית התומכת בעמדת המשיב בדבר החזקתה הבלעדית של העוררת בארונות החשמל, אלא להיפך.

זה המקום לציין כי הן לעניין חדר האשפה והן לעניין ארונות החשמל מקובלת עלינו טענת העוררת לפיה מדובר בשטח משותף של הבניין ולא נסתרה טענת העוררת שאין מחזיק המחזיק מלמעלה מ- 80% מהשטחים הלא משותפים בבניין.

לפיכך מתקבל הערר ככל שהוא נוגע להפחתת שטחי ארונות החשמל.

סוף דבר הערר מתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כך אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.3.2019.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל
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 : ה באדר-ב תשעט
12.03.2019
מספר ערר : 140019435 / 11:36
מספר ועדה : 11876

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: א. כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ

- נ ג ד -

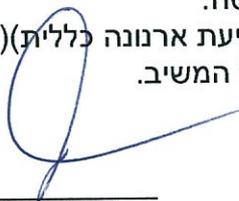
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

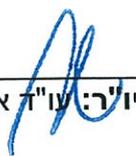
לאור בקשת העוררת יימחק הערר ללא צו להוצאות.
הפטור שניתן לבכס מספר 2000283851 מיום 3/10/18 יבוטל ותוצא לעוררת שומה בגין תקופה זו
אשר תשולם על ידה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.03.2019.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חבר: עו"ד משה קורן


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באדר-ב תשעט
14.03.2019
מספר ערר : 140019331 / 13:38
מספר ועדה: 11878

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רתם מנחם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 14.03.2019.

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


חברה: רו"ח אורלי מלי


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעט
26.03.2019
מספר ערר : 140019521 / 13:08
מספר ועדה: 11881

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מארק טירי יוסף סמייל

- נ ג ד -

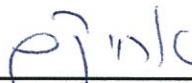
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.03.2019.

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


חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


יו"ר: עו"ד רות פרינץ

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט באדר-ב תשעט
26.03.2019
מספר ערר : 140019145 / 13:55
מספר ועדה: 11881

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נס א.ט. בע"מ

- נ ג ד -

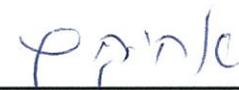
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.03.2019.

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


חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יו"ר: עו"ד רות פרינץ

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: הפטריארכיה הארמנית של ירושלים

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דנן עניינו הינו ביחס לנכסים ברחוב בית אשל 38 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000354792 ח-ן לקוח מספר 10952744 בשטח של 24 מ"ר (להלן: "הנכסים").

2. דיון והכרעה

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

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

2.3. העוררת טוענת כי היא בעלת הזכויות בנכס, כי הפולש הרצל טויטו נכנס/פלש לנכס עוד בשנת 2015 ומאז מתנהלים מולו הליכים משפטיים. בנוסף, אין כל הסכם שכירות חתום מול מר טויטו.

2.4. המשיב מנגד, טוען כי פעל בהתאם להודעת חדילה ששלח מר טויטו לעירייה וכן ביצע מספר ביקורות לבקשת העוררת שטענה כי אינה מחזיקה בנכס. המשיב לא מצא בביקורות כי הצדק עם העוררת ולכן השאיר החלטתו על כנה.

2.5. הועדה הזמינה את מר טויטו לדיון, כצד שעלול להיפגע מהחלטת ועדה אך זה בחר שלא להופיע בפנינו.

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

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

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

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

2.8. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

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

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

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

ראה לעניין זה:

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

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

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

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

2.11. אכן כפי שנקבע בפסיקה, ישנן נסיבות מסוימות בהן נדרש המשיב לערוך בדיקה מקיפה יותר, ולבדוק באופן אקטיבי אם חל שינוי בחזקה בנכס (בר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם בנבו)). במקרה זה, המשיב ביצע ביקורות בהתאם לבקשת העוררת.

2.12. העוררת, בדיון ההוכחות צירפה הוראת פינוי מההוצאה לפועל מכח פסק דין בתיק 513054-06-17 לפיה הפינוי בפועל של מר טויטו בוצע ביום 23/10/18.

2.13. בנוסף, נציגת העוררת, בדיון ההוכחות טענה כי העוררת לא תובעת ממר טויטו את דמי הארנונה ואת השכירות.

2.14. פרוטוקול הדיון וטענות הצדדים חיזקו את עמדתנו כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים שאין לועדה סמכות להכריע בו.

2.15. צד ג' לא הופיע בפנינו ולכן עמדתו אינה מוצגת.

2.16. אין ספק כי לעוררת סכסוך של שנים מול צד ג'. הפולש נכנס, לטענתה עוד בשנת 2015. מאז ועד היום העוררת בחרה, מסיבותיה, שלא לתבוע את הפולש לדמי שכירות או ארנונה. הנכס הוא של העוררת ולא ניתן לצפות מהעירייה להתערב בכל סכסוך שנוצר בין הצדדים.

2.17. לטענת העוררת, העירייה התערבה בסכסוך בשנת 2015.

2.18. הפסיקה השתנתה למכביר מאז שנת 2015 וכן, לא ניתן להטיל על העירייה את החבות להכריע

בסוגיה זו. זאת ועוד, עובדתית המצב אינו זהה. בשנת 2016 מר טויטו הזדהה, הציג ת.ז. והודה כי הוא מחזיק בנכס.

2.19. בביקורת בשנת 2018 מר טויטו התכחש לחלוטין לכך שהוא מחזיק בנכס, אמר שמפנה את דבריו וכן כאמור, שלח הודעת חדילה בהתאם לחוק.

2.20. לפיכך, מצאנו כי המשיב פעל כמתבקש ממנו. הביקורות בשטח לא העלו באופן חד משמעי כי העוררת צודקת בטענותיה ולכן המשיב החליט לרשום את העוררת כמחזיקה ולא לשנות החלטה זו.

2.21. מצאנו כי החלטת המשיב, בנסיבות העניין, סבירה ואין להתערב בה.

2.22. לעוררת הזכאות לפעול כנגד הפולש, וכך גם היה בשנת 2015 בהליך אזרחי, כפי שהצהירה נציגת העוררת כי בכוונתם לפעול.

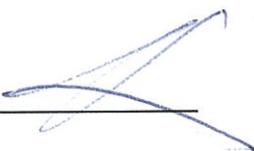
2.23. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

2.24. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 27.3.2019.

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

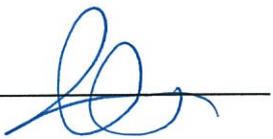
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופ' זיו רייז, רו"ח



חבר: עו"ס גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140018679

שליד עיריית תל אביב-יפו

140019084

פני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: יצחק אוריאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו חיוב העורר בשלושה נכסים:
הראשון- ברחוב יהושוע בן נון 68 בשטח של 98 מ"ר המורכב משטח דירה של 95.27 מ"ר, שטח מחסן צמוד 1.58 מ"ר וחלק יחסי בשטחים המשותפים בבנין: חדר כביסה בשטח 0.23 מ"ר, חדר אופנים 0.86 מ"ר.
השני- ברחוב סוקולוב 56 נכס מספר 20001850336 ח-ן חוזה 10104959 מחויב בשטח 61 מ"ר מורכב ושטח דירה 60.11 מ"ר, שטח של 0.748 מ"ר המהווה שטחי שרות בבנין.
השלישי- ברחוב סוקולוב 56 נכס מספר 2000150331, ח-ן חוזה 10991779 בשטח 86.758 מ"ר מורכב משטח דירה 86.01 מ"ר ושטח שרות בבנין משותף בשטח של 0.748 מ"ר, הנכסים מסווגים בסיווג מגורים.
2. העורר טוען כי המדידה שהמשיב ביצע אינה נכונה, רצופה סתירות, כי בהשוואה לשנים קודמות יש שינוי במדידות, כי המודדים מצלמים ולא מודדים בפועל.
3. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות את פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה.

ראה לעניין זה:

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

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין

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

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

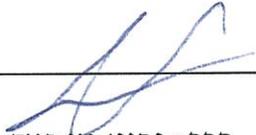
"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

- 3.1. העורר אינו מודד מוסמך ולכן המדידות שביצע בעצמו, אינן מדידות כדין.
 - 3.2. על העורר היה להמציא מדידה ערוכה כדין מטעמו ומשלא עשה כן אין לו להלין אלא על עצמו.
 - 3.3. אין לנו אלא לאמץ את עמדת המשיב ואת ההערכה שבוצעה על ידו.
 - 3.4. לעניין חיוב השטחים המשותפים גם כאן העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו.
 - 3.5. בהתאם למסמכים שהובאו בפנינו העורר לא הוכיח כי דיירי הבנין אינם עושים שימוש בשטחים המשותפים אלא ההיפך הוא הנכון.
4. לאור האמור לעיל בנסיבות אלו אין לנו אלא לקבוע כי יש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 27.3.2019.

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

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


חבר: פרופ' זיו ריין, 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 : כא באדר-ב תשעט
28.03.2019
מספר ערר : 140018976 / 09:50
140019275
מספר ועדה: 11874

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: רדווין בע"מ, ראן-רד אנלימיטד נטוורקינג בע"מ, בת אור תעשיות
אלקטרוכימיות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

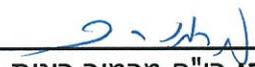
ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה שהושגה בין הצדדים.

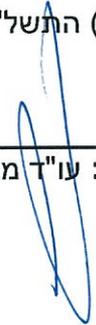
התיקים יסגרו ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2019.

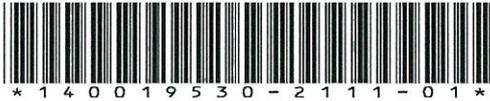
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כא באדר-ב תשעט
28.03.2019
מספר ערר : 140019530 / 12:30
מספר ועדה: 11874

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

העורר/ת:

קדמי עומר תעודת זהות 200571933
חשבון לקוח: 10989705
מספר חוזה: 884399
כתובת הנכס: המכבי 2

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קדמי עומר - אין נוכחות
קדמי אבלין - אמא של העורר

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

החלטה

בערר הנ"ל קיימת טענה מקדמית בגין איחור בהגשה ובקשה לסילוק על הסף. האמא של העורר הופיעה פה לפנינו וטענה כי הבקשה לקבל את הפטור היא פחות מ- 30 יום. נציגת העורר לא הסכימה לניסיון באדיבות ב"כ המשיב לפיה ינסו להעניק לה את הפטור לתקופה המתבקשת, מיום תפיסת חזקה, קרי 26/2/18 ועד ליום 22/3/18, כאשר ביום 23/3/18 הנכס אוכלס ע"י דייר.

הגב' קדמי מצאה לנכון לעזוב את האולם וללא קבלת עותק מהפרוטוקול. לאור הנ"ל אין לנו מנוס אלא לדחות את הערר שכן לא מצאנו עילה חוקית להתערב בהחלטת המשיב וזאת גם לאור הדרישה לסילוק על הסף כאמור מעלה.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.03.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה