

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140017986

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: שושנה נתן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב הבושם 15, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000429410 ח-ן ארנונה מס' 10331317 בסיווג "מגורים".

בעלה של העוררת, מר שלום נתן (להלן – "המנוח"), היה עובד עירייה ותשלום הארנונה בגין מבנה בכתובת הנכס נושא הערר בוצע במהלך השנים באמצעות קיזוז מתלוש השכר שלו. לאחר פטירתו קוזז חוב הארנונה מתלוש הפנסיה של המנוח לבקשת בנה של העוררת. העוררים טוענים כי לאור אופן תשלום חוב הארנונה, העוררת והמנוח פעלו בתום לב והיו בטוחים כי מלוא חוב הארנונה משולם על ידם במהלך השנים בגין שני המבנים שבכתובת הנכס. אין חולק כי על גבי השוברים לתשלום חוב הארנונה שנשלחו למנוח ולעוררת צוין כי התשלום ינוכה מתלוש השכר וכי השטח שבגינו מבוצע החיוב הוא 99 מ"ר.

ביום 2/9/2011 נפטר המנוח והוראת הקבע מתלוש השכר שלו בוטלה. ביום 25/10/2011 הוגשה לעירייה בקשה לחידוש הוראת הקבע בגין הנכס באמצעות תלוש הפנסיה של המנוח וכן בקשה לקבל הנחה לאזרח ותיק עבור העוררת. על בקשות אלו חתום מר אילן נתן, בנה של העוררת. בבקשות לא צוין השטח לחיוב אלא מספר חשבון הארנונה בלבד המתייחס למבנה בו התגורר המנוח (99 מ"ר).

המחלוקת בין הצדדים נוגעת למבנה נוסף שהוקם בכתובת הנכס.

ביום 14/5/2017 נערכה ביקורת של המשיב בנכס, במסגרתה נודע לעירייה כי בכתובת הנכס בה התגורר המנוח בבית מגורים שגודלו 99 מ"ר הוקם בית מגורים נוסף, המשמש כדירת מגורים. על פי הצהרתו של בנה של העוררת, מר צדקיהו נתן, בדיון שהתקיים בפנינו, הוא מתגורר בנכס זה החל מראשית שנת 2009. על פי ממצאי הביקורת שטחו של בית המגורים הנוסף 116.61 מ"ר, וכן הוקמו מחסן וסככה בשטח כולל של 126.82 מ"ר. בגין מבנה זה נפתח חשבון ארנונה חדש, בנוסף

לחשבון הארנונה בגין המבנה בו התגורר המנוח, שמספרו 10925994 על שם מר צדקיהו נתן. מבנה נוסף זה חויב החל מיום 15/5/2010 ועד ליום 31/5/2015 בשטח 116.61 מ"ר והחל מיום 1/6/2015 עודכן שטח החיוב ל- 126.82 מ"ר בשל תוספת המחסן והסככה. (להלן - "הנכס נושא הערר")

ביום 18/6/2017 התקבלה בעירייה פנייה של מר צדקיהו נתן המבקש לרשום את העוררת כמחזיקה בנכס נושא הערר. במכתב זה הוא ציין כי הוא מתגורר בדירה האחורית שנבנתה בשנת 1960 "עם רישיונות מעיריית תל אביב" וכי בעלי הנכס הם העוררת והמנוח ולא אף אחד מילדיהם.

על פי הודעת מנהל הארנונה מיום 9/7/2017 שונה שם המחזיק בנכס נושא הערר לשמה של העוררת.

ביום 4/8/2017 וביום 13/9/2017 פנה מר צדקיהו נתן לעירייה ובקש לאחד את שני הנכסים ולהעביר את חיובי הארנונה על שם העוררת. בפניותיו הוא טען כי אימו גמלאית וסיעודית ומקבל את שכרה מעיריית תל אביב. במכתב מיום 13/9/2017 הוא ציין כי הוא מטפל בעוררת שהיא סיעודית וכי "כל הנכס 2 הדירות שייכות לה בלבד".

ביום 27/9/2017 השיב מנהל הארנונה למר צדקיהו נתן כי שני הנכסים רשומים על שם העוררת וכי לא ניתן לאחר את הנכסים מאחר ומדובר בשתי יחידות נפרדות.

בנכס שהתגורר המנוח ששטחו 99 מ"ר מתגוררת העוררת, ואילו בבית המגורים שנבנה מאחורי נכס זה, הוא הנכס נושא הערר, מתגורר, על פי עדותו שלו בדיון ההוכחות, מר צדקיהו נתן.

מר צדקיהו נתן העיד כי מעולם לא ראה את חשבונות הארנונה עצמם בהם צוין שטח החיוב (99 מ"ר) וכי גם אביו לא פתח את חשבונות הארנונה משום שהחשבון שולם מתלוש השכר שלו. לטענתו, גם בבקשה שהוגשה לאחר פטירת המנוח הוא לא בדק את שטחי החיוב משום שסבר כי החיוב הינו בגין שני מבנים לאור סיווג הנכסים כ"בניינים שאינם משמשים למגורים" בלשון רבים.

בדיון העידה גבי לבנת לוי מטעם המשיב, שהעידה כי תשלום סכום הארנונה מתוך תלוש השכר של המנוח נעשתה על פי בקשתו שלו, ולא "באופן אוטומטי". מתלוש השכר לא ניתן היה לקבוע מה שטח הנכס.

לאחר הדיון בערר הורתה הוועדה למשיב להמציא את טופס הבקשה המקורי להקמת הוראת קבע שהגיש המנוח על מנת שניתן יהיה ללמוד האם ביקש לחייבו בארנונה בגין שני מבנים או בגין מבנה אחד והאם צוין בבקשה השטח לחיוב. בנוסף התבקש המשיב להמציא את הנוהל הכתוב להסדרת תשלום ארנונה על ידי עובד עירייה בניכוי משכרו ככל שקיים. המשיב המציא את "הנחיות עבודה הוראת קבע" וכן את הבקשה לתשלום ארנונה ממשכורת עובד עירייה שהגיש בנו של המנוח, מר אילן מן, ביום 1/7/2011, אולם ציין כי הבקשה המקורית לחיוב שהגיש המנוח עצמו לא נמצאה בעירייה.

טענות העוררת

לטענת העוררת יש לבטל את החיוב הרטרואקטיבי בגין הנכס נושא הערר, שנבנה כדין, ומאחר ובמהלך השנים סברו העוררת והמנוח כי מלוא חוב הארנונה משולם על ידם כאשר שילמו ארנונה עבור מבנה אחד בכתובת הנכס.

לטענת העוררת מדובר בטעות של העירייה, והעוררת אינה אחראית לטעות זו. העוררת כיום במצב של חוסר יכולת כלכלי קיומי והיא אינה יכולה לשאת בהתנהלות העירייה.

לטענת העוררת הנוהל שצירפה העירייה מוכיח את הניכוי הלכה למעשה מן המנוח, וברור שהמנוח והעוררת היו תמי לב ופעלו בתום לב מלא ולכן אין סיבה שהם יישאו ברשלנות המשיבה.

באשר לסמכות הוועדה לדון בטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי, העוררת טוענת כי מאחר ושאלת חוקיות השומה כולל שאלות עובדתיות ראשוניות על שאלות אלה להתברר בפני וועדת הערר, וכי כדי לתקוף את חוקיות החיוב הרטרואקטיבי בעתירה מינהלית יש לפנות קודם לכן לוועדת הערר על מנת שתקבע ממצאים עובדתיים. לאור האמור טוענת העוררת כי יש לקבוע שהמנוח שילם את הארנונה באמצעות שכרו ובאמצעות תלוש הפנסיה שלו, ולפיכך יש לקבל את הערר.

העוררת מפנה לפסק הדין בע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה איזורית לכיש, שם נקבע כי קיימת בעייתיות בכך שמי שמעוניין לתקוף את חיובו הן בטענות הבאות בגדר סמכות וועדת הערר כאמור בחוק והן בטענות שמחוצה לו מוצא עצמו נאלץ ללכת בשני מסלולים. העוררת מפנה גם לה"פ 40/12 שם נקבע לטענתה כי הטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי נתונה לסמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר. לטענתה אין מניעה כיום להעניק לוועדה סמכות שכזו, מאחר והנימוק להגבלת סמכות וועדת הערר היה כי אין בין חברי הוועדה אדם בעל השכלה משפטית, מצב ששונה מאז חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2012. תזקה כי וועדת הערר היא הסמכות לדון בעניין ואין טעם "לטרטר" את העוררת הישישה בגשת ערר ובהגשת עתירה מינהלית.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לדון בטענותיה, לקבל את הערר ולבטל את חיובה הרטרואקטיבי בגין הנכס.

טענות המשיב

לטענת המשיב יש לדחות את הערר על הסף מאחר והטענה בדבר חיוב רטרואקטיבי אינה בסמכות הוועדה. סמכות הוועדה קבועה בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976, והוא קובע את סמכותה העניינית של הוועדה. בהתאם לסעיף זה מנהל הארנונה וועדת הערר אינם מוסמכים לדון בטענה אודות חיוב רטרואקטיבי בגין הנכס. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.

לגופם של דברים, לטענת המשיב מותר היה לחייב חיוב רטרואקטיבי בגין הנכס, מאחר ודרגת האשם הקונקרטי של העוררת היא חמורה בדרגתה, ולכן התקיימו כל הריגים המנויים בפסיקה באשר לחיוב רטרואקטיבי. על פי פסיקת בית המשפט העליון אמנם יש לנהוג "יד קפוצה" בחיוב רטרואקטיבי, אולם קיימות תכליות אחרות שיש בהן כדי לסתור במקרים מיוחדים את החזקה שכנגד חיוב למפרע, ובכלל זה חשיבות האינטרס בדבר נשיאה שוויונית בנטל המס, גביית מס

אמת, מניעת עקיפתו של החוק, העובדה שאין מחלוקת בין הצדדים באשר לשטח הנכסים שנקבע במדידה והתנהלות הנישום.

המנוח היה עובד עירייה שידע כי חלה עליו חובה לשלם ארנונה ובהיותו עובד עירייה חלה עליו חובת הגינות מוגברת.

בדיעבד התברר כי המנוח הרחיב מחסן שהיה קיים בחצר הבית, שהפך במהלך השנים לנכס נושא הערר, זאת ללא היתר בנייה. "תכנית לבניית בית" שצירפה העוררת אינו מהווה היתר בנייה. העוררת ו/או מי מבני המשפחה לא דיווחו אודות הרחבת המחסן/ בניית הנכס ויש לראות בכך אשם תורם.

העוררת הוסיפה כראייה לכך שהנכס קיים משנת 1968 תעודת היוון מהמינהל על שם אורלי עובדיה, בתה של העוררת, המתייחסת לחלקה 85, בעוד הערר מתייחס לנכס המצוי בחלקה 30-41. מכל מקום לא ברור מתעודה זו מהו הנכס הספציפי הגינו היא הונפקה והמועד בו הונפקה (2009) אינו מתיישב עם מועד הבנייה הנטען (שנות הששים המאוחרות). מכל מקום, גב' אורלי עובדיה אינה עוררת.

העוררת אינה מכחישה כלל את עצם הבנייה ואישרה גם את מועד החיוב.

העוררת לא הציגה כל טעם לכך שהיא הייתה זכאית לפטור מתשלום ארנונה למעט טענת ההסתמכות על אי חיובה בארנונה במשך שנים. טענה זו נשללה על ידי בית המשפט העליון בע"מ 89/13 עיריית רמת גן נ' אריה הראל.

טענת העוררת יוצרת מצב לפיו הסתרת הבנייה מהעירייה אודות הרחבת הבנייה במשך שנים מקימה לה חסינות מחיובה בארנונה אך אין מקום להעניק לה חסינות שכזו לאור דרגת האשם הקונקרטי החמורה של העוררת.

לאור כל האמור טוען המשיב כי החלטתו נכונה ומוצדקת ואין להתערב בה.

לחילופין, המשיב מוסיף כי גם אם ייקבע שהתקיים מחדל כלשהו, בנסיבות העניין לא התקיימה אצל העוררת ו/או אצל המנוח הסתמכות לגיטימית לפטור מתשלום ארנונה במשך שנים רבות וממילא הרשלנות הזיקה לציבור בכללותו ולא כלפי העוררת כפי שנקבע בפרשת הראל הנ"ל. דרגת האשם של העוררת מאיינת כל מחדל, ככל שקיים, בעניין החיוב הרטרואקטיבי.

לאור האמור טוען המשיב כי יש לחדות את הערר על הסף ולגופו.

דיון והכרעה

מן החומר שבפנינו עולות העובדות הבאות:

- המנוח חויב במהלך השנים בגין נכס ששטחו 99 מ"ר בסיווג מגורים. מאחר והמנוח היה עובד עירייה, חיוב הארנונה נוכח משכרו ולאחר מותו הוא נוכח לבקשת העוררת מן הפנסיה שלו. כל החיובים התייחסו לשטח שגודלו 99 מ"ר.

- אין מחלוקת כי מאחורי הנכס שחויב במהלך השנים הקים המנוח מבנה נוסף - הנכס נושא הערר. לטענת העוררת הנכס הוקם עוד בשנות הששים. העוררת אינה חולקת על עצם קיומו של מבנה נוסף או על השטח כפי שנמדד בביקורת על ידי המשיב.
- בנכס נושא הערר מתגורר מראשית שנת 2009 בנה של העוררת, מר צדקיהו נתן, לפי בקשתו הוסב החיוב בגין הנכס נושא הערר על שם העוררת.
- אין מחלוקת כי בעקבות ביקורת שנערכה בנכס ביום 14/5/2017 החליט המשיב להטיל על העוררת חיוב רטרואקטיבי בגין הנכס נושא הערר, קרי, המבנה הנוסף שנבנה מאחורי הנכס בגינו שילם המנוח את חיובי הארנונה במהלך השנים.

המחלוקת היחידה בין הצדדים נוגעת לסמכותו של המשיב בנסיבות מקרה זה להטיל חיוב רטרואקטיבי בגין המבנה הנוסף - הנכס נושא הערר. **העוררת לא העלתה כל טענה נוספת מלבד הטענה בדבר אי חוקיות החיוב. בנוסף, העוררת ביקשה שיקבעו קביעות עובדתיות על בסיסן תוכל לפנות לביהמ"ש המוסמך.**

לטענת העוררת המשיב אינו מוסמך להטיל חיוב רטרואקטיבי בגין הנכס מאחר ומדובר במחדל שלו, והמנוח והעוררת היו תמי לב וסברו כי הם מחויבים במלוא סכום הארנונה במהלך כל השנים, מאחר וסכום החיוב נוכח מתלוש השכר של המנוח ובהמשך מן הפנסיה שלו.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו – 1976 קובע כלהלן:

3. השגה

(א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו.
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

(ב) אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-חוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א) ... "

סעיף 6 לחוק הערר קובע כי על החלטת המנהל ניתן לערר בפני ועדת ערר, ועל החלטת הוועדה ניתן לערר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים.

בעבר התלבטו בתי המשפט בשאלה האם מוסמכת וועדת הערר לדון בטענת אי חוקיות להטיל חיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי, אולם בשנים האחרונות נקבע בשורה של פסקי דין באופן ברור

כי ועדת הערר מוסמכת לדון בנושאים עובדתיים וטכניים בלבד המפורטים בסעיף 3(א) לחוק הערר.

כך, לדוגמא, בע"מ 5640/04 מקורות חברת המים בע"מ נ' המועצה האיזורית לכיש ואח' נקבע במפורש כי:

"מה הדין כאשר הטענה אותה מבקש החייב בארנונה להעלות איננה נמנית עם הטענות המפורטות בסעיף 3(א) לחוק הערר? במקרים אלה על החייב לכת במסלול שונה. עליו להגיש עתירה לבית המשפט לעניינים מינהליים ובגדרה יוכל הוא לתקוף את החיוב בארנונה בכל נימוק שאינו ממין אלה שבסעיף 3(א) לחוק הערר (בכפוף לאמור בסעיף 3(ג) לחוק הערר, המצוטט בפסקה 5 לעיל). זאת, על פי האמור בפרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי משפט מינהליים, לפיו מוסמך אותו בית משפט לדון "בענייני ארנונה לפי כל דין". עד לחקיקתו של חוק בתי משפט מינהליים בשנת 2000 הייתה הסמכות לדון בטענות שלא לפי חוק הערר בידי בית המשפט הגבוה לצדק וכן בסמכות מקבילה של בית המשפט המחוזי (ראו: עניין דשנים, עמי 799-800; בג"צ 351/88 טית בית בע"מ נ' עיריית פתח תקוה, פ"ד מב(3) 441 (להלן - עניין טית בית); ע"א 2064/02 תשלוכת ה. אלוני בע"מ נ' עיריית נשר (להלן - פרשת אלוני (טרם פורסם)), פסקה 6, וכן ראו ע"א 436/02 ראש העיר רמת-גן נ' תיק, פ"ד יז (1262))."

ברע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1933) בע"מ ואח' נ' עיריית הרצליה נקבע כי:

"...אלא שבינתיים, ככל שמדובר בוועדות ערר על חיוב בתשלום ארנונה, לא רק שלא הורחבה סמכות ועדת הערר, אלא שזו צומצמה. מקריאת סעיף 3 עולה כי המחוקק הסמיך את המנהל לדון בעניינים ספציפיים בלבד המפורטים בס"ק (א). ס"ק (ב) בא להבהיר, על-פי פשוטם של דברים, כי המנהל אינו מוסמך לדון בטענות של אי-חוקיות בכלל הנוגעות לתשלום הארנונה, וסמכות זו תועבר לבית המשפט. על פירוש זה ניתן ללמוד אף מההיסטוריה החקיקתית. סעיף 3(ב) תוקן במסגרת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992. בדיוני הכנסת בקריאה השנייה והשלישית לאישור החוק אמר יו"ר ועדת הכספים, חבר הכנסת גדליה גל, את הדברים הבאים:

"הכנסנו תיקונים בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976. התיקון העיקרי בא להבהיר, כי למנהל ולוועדת הערר ברשויות המקומיות לא תהיה סמכות לטפל בהשגות ובעררים על מעשי המועצה, שעילת הגשתם היא אי-חוקיות יסודית.

הוועדה מציינת בצער, כי היו רשויות מקומיות שמצאו בעבר דרכים לעקוף את סעיפי חוקי ההסדרים בדבר ההגבלה על העלאת הארנונות, וזאת אפילו כאשר פורש בחוק כי בעד נכס לא יגבו יותר מאשר גבו בעד אותו נכס בשנה הקודמת. ועדת הכספים מסתפקת השנה בכך שהסמכות לטפל בהתנגדויות לעקיפות מסוג זה לא תימצא בידי פקידי רשויות מקומיות או אנשי ציבור שאין להם בדרך כלל השכלה משפטית" (ד"כ התשנ"ג, בעמ' 1459).

יצוין, כי סמכותו של מנהל הארנונה נידונה על ידי בית משפט זה עוד בטרם חקיקתו של סעיף 3(ב), ונפסק כי הסמכות "מצומצמת היא ומוגבלת לנושאים עובדתיים, טכניים ברורים בלבד. שאלות עקרוניות יותר, כמו הקריטריונים שנקבעו לאופן הטלת הארנונה, סבירות גובה הארנונה וכד', אין הוא רשאי

להידרש" (בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ" עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1)
793, 799).

מעבר לכך, הפסיקה הכירה בכך שיתכנו מקרים חריגים בהם "עשויה להיות הצדקה לפתוח את שערי בית המשפט בפני האזרח המתדיין כנגד הרשות גם מקום שגוף הערר מוסמך לדון ולהכריע במחלוקת" (עניין עיריית נס ציונה, לעיל, בעמ' 499). מדובר במקרים בהם "מתעוררות שאלות בעלות חשיבות עקרונית מיוחדת אשר הדעת נותנת כי ההכרעה בהן תינתן לערכאה השיפוטית כבר בשלב הבירור הראשוני" (שם. כן ראו: ע"א 6971/93 עיריית רמת-גן נ" קרשין, פ"ד נ(5) (478)).

עוד ראו בעניין זה: ע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ" עיריית טירת הכרמל, עמ"נ 13-02-14848 עופר שערים אוטומטיים נ" מנהל הארנונה בעיריית ראשון לציון, עת"מ 01-45663-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ" עיריית תל אביב יפו.

לאור האמור אין מנוס מלקבוע כי בהעדר מחלוקת בין הצדדים לעניין סיווג הנכס, שטח החיוב או זהות המחזיק בנכס, המחלוקת היחידה בין הצדדים נוגעת לחוקיות החיוב הרטרואקטיבי בגין מבנה נוסף שנבנה על ידי המנוח מאחורי נכס שחויב במהלך השנים כדין, באמצעות תלוש השכר והפנסיה של המנוח. טענה זו אינה בסמכותה של וועדת הערר.

בכל הכבוד לטיעוניה של העוררת שמודעת לפסיקה בעניין זה, ואף הפנתה אליה, הכרעה בטענות העוררת אינן בסמכותה של וועדת הערר, ווועדה זו אינה מוסמכת ליטול על עצמה סמכויות שלא הוענקו לה על פי דין.

ידוע כי כדי להצדיק חיוב רטרואקטיבי הנטל מוטל על הרשות להוכיח את צדקת פעולותיה והיכולת להטיל מס על הנישום, אולם ייתכנו מקרים בהם בית המשפט יתיר את החיוב. על מחלוקת זו להתברר בפני בית המשפט המוסמך.

לעוררת שמורה הזכות להגיש עתירה מינהלית כנגד החיוב הרטרואקטיבי ולטעון את טענותיה שנטענו בהרחבה בפנינו.

בהעדר סמכות לדון בטענות העוררת בדבר חיובה הרטרואקטיבי - הערר נדחה. **בנסיבות העניין לאור מצבה של העוררת אין צו להוצאות.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 3.2.2024.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

י"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
חבר: ראובן הרון, עו"ד
חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140019619

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יוסף צביאלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים ברחוב י.ל פרץ 39, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000140908 ח-ן ארנונה מס' 10062705 ונכס מס' 2000140883 ח-ן ארנונה מס' 10062652.

העורר קיבל פטור לנכסים לא ראויים לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העירייה (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העירייה") למשך שלוש שנים החל מיום 12/12/2015 ועד ליום 11/12/2018.

לטענת העורר הנכסים נושא הערר ניוזקו משריפה, ולאחר שהוא קיבל את הפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העירייה, הוא פעל לקבל היתר בנייה שהתקבל ביום 6/9/2016. בהתאם להיתר הבנייה הוחלפו הנכסים נושא הערר וכן נכס נוסף (מספר 2000140878) ב-18 נכסים חדשים; 17 דירות מגורים וחנות. לטענת העורר העירייה מיוזמתה ביטלה את אחד הנכסים אלא שלטענתו גם הנכסים נושא הערר נהרסו לטובת הקמת יחידות חדשות והיה מקום לבטל גם אותם. מרגע שהחלו עבודות הבנייה במקום, הפך האתר ל"אדמת בניין" ולפיכך, לטענת העורר, אין למשיב סמכות לחייבו בארנונה.

בתשובתו להשגה מיום 22/1/2018 דחה מנהל הארנונה את בקשת העורר לבטל את רישומם של הנכסים נושא הערר. מנהל הארנונה ציין כי בביקורת שנערכה בנכסים נמצא כי נכסים אלו לא נהרסו, וכי מאחר והוענק להם פטור לפי סעיף 330, החל מיום 12/12/2018 ולמשך חמש שנים, הנכס יחויב לפי תעריף מזערי ולפי השימוש האחרון שנעשה בהם לפני מתן הפטור (סיווג מגורים).

מכאן שהמחלוקת שבפנינו היא האם הנכסים נושא הערר מהווים אדמת בניין/ בניין שנהרס לחלוטין ואינם ברי חיוב בארנונה, כטענת העורר, או שהם נכסים שאינם ראויים לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העירייה, ולפיכך חייבים בתעריף המזערי בתקופה שבמחלוקת, כטענת המשיב.

כללי

אדמת בניין

סעיף 8א לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג – 1992 (להלן – "חוק ההסדרים") קובע כך:

ארנונה כללית

8. (א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין.
(ההדגשה הוספה – הערה הוועדה).

סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרות שבסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "אדמת בניין" כהגדרה שיורית, ככל קרקע שאינה בניין, אינה אדמה חקלאית ואינה אדמה תפוסה, כלהלן:

"אדמת בניין" – כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

הגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות הינה כלהלן:

"בניין" – כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 מגדיר "בניין" כלהלן:

"בניין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי ביטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –
(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;
(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדר, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

המבחן האם מדובר ב"בניין" לצרכי ארנונה על פי הפסיקה, הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות (ראו למשל עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון).

נכס שנהרס או ניזוק

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאראנו אכירנו" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציינן השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: יכלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם" (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, "כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למובנו המקובל של המונח..."

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נוק משמעותי. לעניין מס שבה התעוררה כאמור השאלה מהי דירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיזית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה"..." על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח הינה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין..."

בהתאם לפסיקה האמורה, יש לבחון האם הנכסים נושא הערר אינם בניין, כי אם "אדמת בניין", כטענת העוררת, או שמא הם בניין שנהרס או ניזוק בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות, בגינם על העוררת לשלם את התעריף המזערי הקבוע בחוק.

טענות הצדדים

טענות העורר

- הנכסים קיבלו פטור בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות החל עד ליום 11/12/2018.
- העורר קיבל היתר בנייה ביום 4/9/2016 והנכסים נושא הערר הוחלפו ב- 18 נכסים חדשים – 17 דירות מגורים וחנות.
- בחודש ספטמבר 2016, כאשר החלו באתר עבודות, ביטלה העירייה את אחד הנכסים בבניין, אולם לא ביטלה את הנכסים נושא הערר. מעת שהחלו עבודות הבנייה וההריסה עבר האתר ממצב של זכאות לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות למצב של "אדמת בניין".
- לטענת העוררת מצבם של הנכסים נושא הערר לא שונה ממצבו של הנכס שהעירייה ביטלה מיוזמתה, על פי תצהירו של החוקר שערך ביקורת בנכס, אשר ציין בדו"ח הביקורת כי באתר בוצעה הריסה משמעותית, הנכס במצב שלד, קירות ללא טיח וללא חלונות, אין ריצוף, מדרגות מאולתרות, פיגומים ובלוקים חשופים בתקרה. מהתמונות שצורפו לדו"ח עולה גם כי אין גג ונראה אור שמש מכיוון הגג בצילום הקומה הראשונה.
- במהלך העבודות נהרסו חדר המדרגות, פיר המעלית, חלק מקירות הפנים וחלק ניכר מהמרצפות, על מנת לבנות שלושה מגדלי מ"מ"דים. כמו כן נהרסו חלק מהחזית האחורית והקדמית לטובת בניית מרפסות. כל מערכות הבניין נהרסו לטובת בניית מערכות חדשות והוספו חדר משאבות, גנרטור, ספרינקלרים וכיו"ב. בנוסף נהרסו חלק מעמודי התמיכה הפנימיים. החוקר העיד בדיון כי לא היו מדרגות בטיחותיות באתר.
- בנסיבות בהן נדרש טופס 4 ואישור אכלוס ל- 18 יחידות חדשות במקום שלושת הנכסים שהיו בעבר, בהיקף הריסה משמעותי, שהותיר את מעטפת הבניין שאף חלקים ממנה נהרסו, ובהתחשב בכך שהעירייה עצמה ביטלה את אחד הנכסים, שמידת ההריסה בו דומה לנכסים נושא הערר, הפך האתר ל"אדמת בניין" והמשיב אינו מוסמך לחייבה בארנונה בגינו.

- העוררת מפנה להחלטת וועדת הערר בערר 140018034 סמטת שביל האור נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, שם נקבע כי אין זה סביר שנישום שלא הרס את מעטפת הבניין יחויב בארנונה. לטענתה, החלטה זו רלוונטית לעניינה.
- על אף שההיתר ניתן לפי תמ"א 38, שאינה להריסה, באופן שנותרה מעטפת הבניין, אין בכך כדי להפוך את האתר ל"בניין" שכן אין צורך בהריסת המבנה כליל כדי שהאתר לא ייחשב כ"בניין".

לאור כל האמור לעיל טוענת העוררת כי משהחלו עבודות הבנייה באתר היה על המשיב לבטל לחלוטין את הנכסים נושא הערר ולפיכך יש לקבל את הערר ולבטל את חיוביה כליל החל מיום 12/12/2018 ואילך.

טענות המשיב

- לטענת המשיב מדובר במבנה שקיבל היתר לחיזוק הבניין אך לא קיבל מעולם היתר להריסתו. העד מטעם העורר אישר שמדובר בהיתר לפי תמ"א 38 – לחיזוק ולא להריסה.
- הבניין עצמו, ולפחות חלקו החיצוני, המהווה את השלד המרכזי, כמו גם יסודותיו, נותר שלם. העד מטעם העורר אישר בחקירתו כי לא נהרסו כל עמודי התמיכה, הקירות החיצוניים והיסודות, אלא חלק מעמודי התמיכה הפנימיים.
- היתר הבנייה עצמו מתיר ביצוע שיפוצים בבניין להנחת דעת מהנדס העיר, ומצוין בו כי בהתאם להחלטת וועדת הערר מדובר בהיתר במסגרת חיזוק הבניין הקיים.
- השרטוטים שצורפו לתצהיר העורר מלמדים כי שטחים שלמים נותרו שלמים ללא הריסה והמצהיר מטעם העורר אישר זאת בחקירתו.
- כל האמור מוביל למסקנה כי מדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, אך מדובר בבניין באופן ברור ואין מדובר באדמה גרידא.
- הנכס לא נהרס אלא לכל היותר בוצעו בו עבודות אשר מנעו את האפשרות לעשות בו שימוש, ולפיכך הנכס בא בגדר הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות. במשך שלוש שנים העורר נהנה מפטור זה מבלי שטען כי מדובר באדמת בניין. כעת, משלא חל כל שנוי עובדתי בנכס, שעל בסיסו קיבל את הפטור, טוען העורר כי אין מדובר בנכס כלל. לפיכך, לטענת המשיב, מדובר ברצון להימנע מתשלום מס.
- באשר להחלטת הוועדה בערר סמטת שביל האור 4; במקרה דנן דובר בהרס כמעט מוחלט של המבנה, אשר למעט גרם מזדגות ומאחז, שנותרו מטעמי שימור, לא נותר ממנו דבר. במקרה שם לא היו שלד, מעטפת חיצונית, עמודי תמיכה ויסודות כפי שקיימים בענייננו. בענייננו עצם העובדה שהעורר לא הרס את הבניין שוללת את האפשרות לקבוע כי מדובר באדמת בניין.

לאור כל האמור, מאחר ומדובר בחיזוק מבנה קיים שהיה ונותר לעמוד על תילו, ומשהוענק לעוררת פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 10/12/2018 שנערך על ידי החוקר מר בר בן ישי צויין כך:

"בביקורת שערכתי בנכס נמצא כי כל הבניין במצב שלא ניתן לעלות לקומות העליונות מטעמי בטיחות.

מחוץ לבניין נראו:

- פיגומים סביב כל הקומות
- מכולת פסולת בחוץ
- קירות המבנה ללא טיח וללא חלונות

בקומת הקרקע נראו:

- אין ריצוף
- קירות בשלבי טיח
- פיגומים
- מדרגות מאולתרות
- בלוקים חשופים בתקרה".

בצילומים שצורפו לדו"ח נראה מבנה בשיפוץ מאסיבי, מכוסה בפיגומים וביריעות, מכולת פסולת, רצפת בטון ללא ריצוף, קירות ללא טיח ותקרה או קיר בלוקים חשוף.

בדיון ההוכחות העיד מר ארז בן עמרם, מנהל הכספים של העורר, שהצהיר על העובדות בתצהיר שהוגש מטעם העורר ונחקר על האמור בו. מחקירתו עלו הממצאים הבאים:

- העורר לא קיבל היתר להריסת הבניין, אלא היתר לפי תמ"א 38 לחיזוק הבניין.
- העבודות כללו הריסה מאסיבית אולם הבניין לא נהרס כולו.
- כל העבודות שבוצעו בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר.
- במסגרת העבודות נהרסו חלק מעמודי התמיכה הפנימיים. לא נהרסו כל עמודי התמיכה, הקירות החיצוניים והיסודות.
- החלקים המסומנים בכחול ובאדום בתשריט שצורף לאחר היתר הבנייה הם אלה שנהרסו. חלקים אחרים בתשריט לא נהרסו.

מהיתר הבנייה שצורף לתצהיר מטעם העורר כנספח א' עולה כי מדובר בהיתר ל"חיזוק הבניין ותוספת שטח בקומות הקיימות, תוספת שתי 2 חדשות מעליו מכח תמ"א 38 ובנייה חלקית על הגג, סה"כ בבניין 17 יח"ד". אין חולק כי מדובר בהיתר לחיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ולא בהיתר להריסת הבניין, והמצהיר מטעם העורר הצהיר כי העבודות בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר. בשולי ההיתר נכתב כי "אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה, על פי תיק יציבות הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר".

מכלל הראיות שבפנינו, לרבות התמונות שצורפו לתצהיר העורר, לא ניתן להגיע למסקנה כי אין מדובר ב"בניין" אלא ב"אדמת בניין" כנטען על ידי העוררת; מן הראיות עולה באופן ברור כי מדובר במבנה שריר וקיים, בעל יסודות, עמודים וקירות (גם אם חלקיים) שעבר שיפוץ מאסיבי, כפי שהצהיר המצהיר מטעם העורר, ואכן אינו ראוי לשימוש. אופי העבודות שנקבעו בהיתר הבנייה במסגרת תמ"א 38 הוא חיזוק מבנה קיים, וככזה הוא מתאים יותר להגדרה כעבודת שיפוץ יסודי ולא כמבנה חדש. אין ספק שאין מדובר בקרקע ריקה, ולא מדובר בבניין שנבנה יש מאין על קרקע ריקה. מדובר בשיפוץ נרחב ביותר, אשר נעשה על גבי שלד קיים ועמודי תמיכה קיימים שלא נהרסו מעולם. אשר על כן, וכפי שהעיד גם המצהיר מטעם העורר, אין מדובר בבניין שנהרס כליל באופן שהוא מהווה "אדמת בניין" אשר אינה ברת חיוב בארנונה, ואנו קובעים כי הוכח בפנינו כי מדובר ב"בניין" על פי הגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות, ולא הוכח כי מדובר ב"אדמת בניין".

נציין, כי הפסיקה הרחיבה באופן משמעותי את המונח "בניין", כך למשל בע"ש 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית פתח תקווה, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא וע"א 975/976 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ.

סוף דבר

לאור כל האמור אנו קובעים כי בנסיבות מקרה זה מדובר ב"בניין", ודוחים את טענת העורר כי מדובר ב"אדמת בניין". לאור מצבם של הנכסים, ובהתאם להחלטת המשיב, מדובר בנכסים שאינם ראויים לשימוש, בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

3.2.2020 ניתן בהיעדר הצדדים ביום

בהתאם לסעיף 2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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



חבר: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד



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

תאריך : ח בשבט תשפ"ג
03.02.2020
מספר ערר : 140021040 / 14:16
מספר ועדה: 12033

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

שמואלי עמית תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10445983
מספר חוזה: 311700
כתובת הנכס: ריינס 37

שמואלי עמית תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10627891
מספר חוזה: 494087
כתובת הנכס: ריינס 37

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שמואלי עמית

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: מור רוזנבוים

פרוטוקול

העורר: הבנתי את מצבי המשפטי ואני מבקש למחוק את הערר שהגשתי.

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

תאריך : ח בשבט תשפ"ו
03.02.2020
מספר ערר : 140021040 / 14:16
מספר ועדה: 12033

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: שמואלי עמית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש. הערר יימחק ללא צו להוצאות.

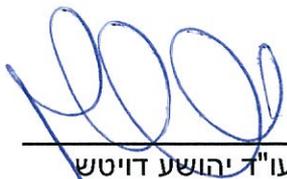
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.02.2020.

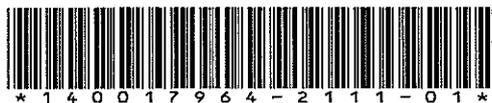
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : י בשבט תשפ"ו
05.02.2020
מספר ערר : 140017964 / 12:11
מספר ועדה: 12039

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: עו"ד פלדמן אוהד

העורר/ת:

מולר יפה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10913340
מספר חוזה: 803861
כתובת הנכס: הא באייר 24

- נ ג ד -

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

העורר/ת: מולר יפה
מולר דוד – בן העוררת

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אמיר מורצקי

פרוטוקול

בנה של העוררת: אנחנו במצב אבסורדי. פנינו ליועץ המשפטי של העירייה מר עוזי סלמן וקבלנו תשובה שלילית. יש בכיכר המדינה בעיה להשכיר נכסים ויש נכסים רבים פנויים. הנכס הושכר לפני חצי שנה למעצב אופנה. לשאלת הוועדה, אני מאשר כי קבלנו הנחת נכס ריק למשך 6 חודשים.

ב"כ המשיב: ערר זה המתין להחלטה בפסה"ד בעניין אפריקה ישראל ומשנקבע כי הסיווג בתקופת היותו של נכס ריק יקבע עפ"י היתר הבניה ולא עפ"י השימוש האחרון בנכס אין מנוס מלדחות את הערר. ועדת הנחות דחתה את בקשת העוררת מאחר ומדובר בנכס ריק ולא בנכס פעיל.

בנה של העוררת: לאחר שקבלתי הסבר מחברי הוועדה כי אין לוועדה סמכות לדון בהחלטתה של ועדת ההנחות וכי העוררת זכתה בעבר בתקופת ההנחה המקסימלית האפשרית בחוק לנכס ריק, אבקש למחוק את הערר.

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

תאריך : י בשבט תשפ"ו
05.02.2020
מספר ערר : 140017964 / 12:11
מספר ועדה: 12039

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת
חבר: עו"ד הרן ראובן
חבר: עו"ד פלדמן אוהד

העורר/ת: מולר יפה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

למרבה הצער, ועל אף ההבנה למצבה, אין בידינו לסייע לעוררת, שכן היא קיבלה בעבר הנחה לנכס ריק לתקופה המקסימלית האפשרית עפ"י הדין. בקשתה לקבלת הנחה נדונה בפני ועדת ההנחות ונדחתה. וועדה זו אינה מהווה ערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות. במסגרת הדיון בערר פנתה העוררת ליועץ המשפטי לעירייה, והיא קיבלה תשובה לפיה השרות המשפטי אינו מהווה ערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות, והבהיר, למעלה מן הצורך, כי הנחה אינה ניתנת בגין עצם ההחזקה בנכס עסקי ריק כי אם אך ורק בגין נכס המשמש בפועל לנכס פעיל. העוררת ציינה בפנינו בדיון היום כי כיום הנכס מושכר, אולם היא מתקשה לשלם את חוב הארנונה בגין התקופה בה היה ריק. על אף שהדבר אינו בסמכותנו, בשים לב לנסיבותיה של העוררת, אנו ממליצים למשיב לוותר על דמי הגביה ולפרוס את תשלום החוב ככל הניתן עפ"י הדין. לבקשת העוררת הערר נמחק.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.02.2020.

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

חבר: עו"ד פלדמן אוהד

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת



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

תאריך : יא בשבט תשף
06.02.2020
מספר ערר : 140020937 / 12:26
מספר ועדה: 12040

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

קורן אורית תעודת זהות [redacted] קורן שבתאי תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 11072475
מספר חוזה: 971947
כתובת הנכס: פומרוק יוסף 6 ב

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

נוכחים:

העורר/ת: קורן שבתאי, קורן אורית

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העוררת: מדובר בנכס שהושכר לשוכרים שפינו את הנכס במהלך חודש ספטמבר 2019. הנכס הושכר רק לאחרונה. במהלך פרק הזמן של חודשיים וחצי התנהל שיפוץ מקיף. אני מציגה שתי חשבוניות המצביעות על תקופת העבודה ועל היקף העבודה. הביקורת שהגיע תיעדה את הנכס בתקופה מאוחרת יחסית.

ב"כ המשיב: לנוכח המלצת הוועדה לשקול פשרה עם העוררת לגבי חלק מהתקופה, אני אסכים לפשרה לפיה יינתן לעוררת הנחת פטור לנכס ריק לתקופה של חודש מיום 1/10/19 עד ליום 1/11/19.

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

תאריך : יא בשבט תשף
06.02.2020
מספר ערר : 140020937 / 12:26
מספר ועדה: 12040

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים : קורן אורית, קורן שבתאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה לפיה יינתן לעוררת פטור לחודש אחד בגין עבודות שבוצעו בנכס.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.02.2020.

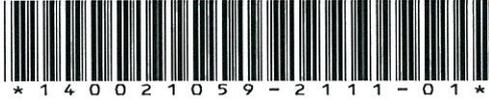
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.


חבר: עו"ד אהוד פלדמן

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם



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

תאריך : יא בשבט תשף
06.02.2020
מספר ערר : 140021059 / 14:02
מספר ועדה: 12040

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו**

העורר/ת:

מדי"רפ בע"מ חברה פרטית 510235534
חשבון לקוח: 11061161
מספר חוזה: 959713
כתובת הנכס: הברזל 34

מדי"רפ בע"מ חברה פרטית 510235534
חשבון לקוח: 11061160
מספר חוזה: 959712
כתובת הנכס: הברזל 34
ע"י ב"כ עו"ד : מדי"רפ בע"מ

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר**

המשיב:

נוכחים:

**העורר/ת: מדי"רפ בע"מ – אין נוכחות
ב"כ העורר/ת עו"ד : מדי"רפ בע"מ**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר**

החלטה

השעה 14:16. אין התייצבות מטעם העוררת. בשל נסיבות התיק ונוכח הנסיבות הנטענות אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 06.02.2020.

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 אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: רוטנברג אלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. ערר זה עניינו, כאמור בסעיף 2 לסיכומי העוררת, טענה כי "לאור מבחן השכל הישר, פרשנות תכליתית, והראיות שהוצגו, יש להחיל את סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה על ענייננו. כמו כן, יש להפחית את שטח הבריכה".
2. המחלוקת הראשונה היא, איפא, האם שטח אשר סומן ע"י המשיב כ"מרפסת לא מקורה" – בהתאם לסעיף 1.3.1 ב', סומן כראוי, או שמא המדובר ב"שטח גג מרוצף" – בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' ובמקרה שכזה, חלים על שטח הגג המרוצף הוראות מיוחדות לענין קביעת שיעור הארנונה.
3. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה, קובע כי מרפסת הינה חלק בלתי נפרד מהבניין ומן הסיפא של הסעיף משמע כי מרפסת יכול שתהיה בלתי מקורה. בכל מקרה, כך נקבע, במפורש בפסיקה ובין היתר בעמ"י 106/09 יהודה טוניק ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א: "כל השטחים המשמשים כמרפסת בין שהיא מקורה ובין אם לאו, ברי חיוב בארנונה המה, ולא רק מרפסות מקורות".
4. בענייננו, מדובר בבניין חדש ברחוב טרומפלדור 4 בת"א. הדירה ממוקמת בקומה התשיעית במבנן המזרחי, שהוא בן 13 קומות ושטחה 181 מ"ר. שטח נוסף של 121 מ"ר, מלבד שטח הבריכה, מצוי על הגג של קומה 8 של המבנן המערבי. יצוין כי המבנן המזרחי (בן 13 קומות) מצוי בחלקה 3 בעוד המבנן המערבי בן 8 קומות מצוי בחלקה 2, הכל בגוש 6909.
5. הואיל והדירה (181 מ"ר) מהווה את הקומה התשיעית של המבנן המזרחי, הרי היא מצויה באותו מפלס גובה של הגג של המבנן המערבי המתנשא רק לכדי 8 קומות. במצב דברים זה, חלוקים ביניהם הצדדים, האם, השטח המהווה "גג" למבנן המערבי הינו "שטח גג מרוצף", או שהינו "מרפסת לא מקורה" של הדירה המצויה במבנן המזרחי.
6. העוררת סברה בסיכומי התשובה מטעמה כי עסקינן ב"ספק פרשני", אותו יש לפרש לרעת המנסח, קריא, לטובת הנישום.
7. אין אנו סבורים כי מדובר כאן בספק פרשני, אלא בשאלת סיווג ההולם את המקרה, על פי המבחנים הצריכים לענין.
8. על פי פסק הדין בעת"מ (ת"א) 166-09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נ' עיריית ת"א, מנחה כב' השופט ד"ר ע. מודריק לבחון הבחנה שהיא בעקרה תפקודית (פונקציונאלית); "לאמור לאיזו תכלית נועד חלקו המוגדר של הכיסוי העליון של הבניין, האם לשם קירוי גרידא (שאז "גג" יחשב) או לתכלית "מרפסת"".
9. מוסיף ביהמ"ש וקובע: "לשם איתור התכלית ניתן להיעזר באמות מבחן שנזכרו בפסיקה כגון: זיקתו של חלק הבניין אל יחידת בניין מסוימת, רציפות בין שטח החלק המבונה לחלק שאינו מבונה, נגישות ישירה ואפשרויות השימוש בחלק שאינו מבונה".
10. גם בתיק עמ"י 106/09 יהודה טוניק נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א (כב' השופטת ברוש) נקבע כי המבחן לחיוב בארנונה של שטח "גג" אינו מבחן מילולי גרידא, אלא מבחן פונקציונאלי הנגזר משאלת השימוש בשטח. ביהמ"ש (כמו ועדת הערר שלפניו) מצא כי שטח הגג מהווה מרפסת, על בסיס הממצאים והעובדות שהוצגו לוועדת הערר (גג מתוחם בקירות, מרוצף, מוצבים מסי' עציצים והכניסה אליו, מן המשרד הסמוך, בדלת זכוכית).
11. פסק הדין בפרשת יהודה טוניק, הובא לבחינה נוספת בביהמ"ש העליון בתיק בר"מ 7095/11 וכב' השופט פוגלמן אישר את החלטת שתי הערכאות הקודמות ואת השימוש במבחן הפונקציונאלי: "קביעותיה של הוועדה בנוגע לסיווג הגג, נשענו על הנתונים העובדתיים שהונחו בפניה, שהיו מפורטים דיים כדי לעמוד על טיב ייעוד הגג והשימוש שניתן לעשות בו".

9. ומן הכלל אל הפרט: עיינו בתמונות הביקורת מיום 3.2.19 אשר צורפו לתצהיר המשיב ונוכחנו כי שטח המרפסת מרוצף, למעט שטח הבריכה הפרטית של העוררת (עליה ידובר להלן), על הגג שולחן אוכל וכיסאות. העד מטעם העוררת, מר מיכאל רוטנברג, אישר בחקירתו הנגדית מיום 4.11.19 כי: "יש יציאה בין השטח שבמחלוקת לדירתנו, זו הדירה היחידה בקומה. דיירים נוספים לא יכולים לכנס לשטח שבמחלוקת. הבריכה נמצאת בתוך השטח הזה ואנו היחידים העושים שימוש בבריכה. בהתייחס לתמונות מדו"ח הביקורת עמוד 7 מתוך 11, השולחנות והכיסאות שרואים בתמונה הם שלנו".

החוקר מר קובי אשכנזי הבהיר בחקירתו: "היציאה אל השטח שבמחלוקת היא אך ורק דרך הדירה, אין גרם מדרגות מתחתיה".

10. לאור העובדות, כפי שהוצגו בפנינו, וביישמנו את המבחן הפונקציונאלי בהתאם לפסיקה המפורטת לעיל, נחה דעתנו כי צדק המשיב בסווגו את השטח שבמחלוקת כ"מרפסת לא מקורה" בהתאם לסעיף 1.3.1 ב.

11. מסקנתנו הנ"ל זהה לחלוטין עם מסקנות ועדת הערר בתיק 140005720 קצב רוני משה נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א ויפיים דבריה גם לענייננו: "בנסיבות העניין כאשר מדובר בדירה אשר נמצאת בבניין מדורג, ולה 2 קומות והנכס אינו רום הדירה, לצד העובדות שהתבררו בהתייחס לשטח עצמו ולשימוש אשר נעשה בו, נראה כי סיווג שטח זה כמרפסת ולא כגג הינו סביר ועל פני הדברים נראה כי מדובר בסיווג המתאים... השטח מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס והגדרתו הסבירה והמתאימה יותר היא מרפסת על פני גג... נראה כי המשמעות שיש ליתן לשטח תיקבע על פי אופיו ושימושו של השטח כאשר הגג בבניין המדורג, הפך למרפסת בדירתו של העורר".

12. נציין כי סעיף 1.3.1 ו העוסק בשטחי גג מרוצפים בבנייני מגורים, אותו מצא העורר כהולם יותר את עובדות המקרה, מצא עצמו בצו הארנונה הכללית לשנת 2019 כסעיף קטן ה ולא סעיף קטן ו (וזאת עקב השמטתו של סעיף קטן ה שעסק במרתפי וילות).

13. לעניין חישוב שטח הבריכה, הגם שטענה זו לא ננטשה ע"י העורר, נראה כי הטענה להפחית משטח ל- 15 מ"ר בלבד, לא לוותה בראיות, חו"ד או הסבר של ממש. מנגד, המשיב נסמך על מדידה שנערכה, לכאורה ובלא שהדבר נסתר, בהתאם לשיטת החישוב התואמת את הוראות צו הארנונה.

טענתה של העוררת לעניין הבריכה מתמצית בסעיפים 13-15 לעררה, כהאי לישנא: "תטען העוררת כי שטח הבריכה (ככל שיקבע כי היא אינה חלק מן הגג) קטן הרבה יותר מ- 43.72 מ"ר. לא ברור מדוע המשיב קבע שזהו שטחה של הבריכה. העוררת תטען כי גודל הבריכה הוא 15 מ"ר בלבד". מן הניסוח הלקוני, נראה כי אין בפי העוררת פלפול תיאורטי של סיווג מתקני הבריכה, כסיווג נפרד ועצמאי, אלא רצון לפטור שטח מסוים מארנונה. ברם, בסיכומיו נראה כי העוררת בקשה לנייד שטחים מן הבריכה אל הגג, אשר בפועל קבענו כי הינו מרפסת.

בביקורת שנערכה בנכס ביום 3.2.19, נבדק שטח הבריכה, בנוכחות העוררת ונמצא כי הבריכה מחולקת לשני חלקים: בריכה רדודה ובריכה מוגבהת. סביב לבריכה, שטח בנוי ובו כיור משאבות בריכה והוא חלק בלתי נפרד מהבריכה והמרפסת ומשכך בר חיוב בארנונה.

גם בחקירתו הנגדית הבהיר החוקר מר קובי אשכנזי כי: "מדובר בבריכה בשני גבהים שונים. נכון שבתוך שטח הבריכה המסומן 43.72 מ"ר נמצאים כיור ומשאבות".

14. לאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר גם בכל הקשור לעניין שטח הבריכה.

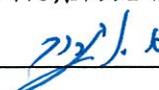
15. אנו מחליטים בזאת לדחות את הערר, בשלמותו ולהותיר את החלטת המשיב על כנה.

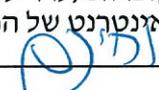
בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה, מצאנו לנכון שלא לקבוע הוצאות לחובת העורר.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17.2.2020.

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

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן


חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בשבט תשפ
17.02.2020
מספר ערר : 140021140 / 10:17
מספר ועדה: 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: כלכלן, וינריב אהוד שכנא
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם, ד"ר

העורר/ת:

51208874 אליאסי שיווק בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10003317
מספר חוזה: 47824
כתובת הנכס: יהודה הלוי 75
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון קלר רפאלי

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אליאסי שיווק בע"מ- שי אליאסי בעלים

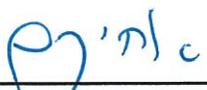
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון קלר רפאלי

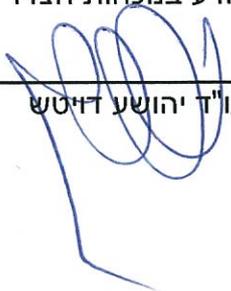
החלטה

לאחר שמיעה בלתי פורמלית של עמדות שני הצדדים והצהרתו של מר שי אליאסי כי בנכס מספר 2000119763 בוצעו עבודות בינוי שתחליטן הייתה לחבר נכס זה לנכס מספר 2000119778, המליצה הוועדה לב"כ המשיב להעניק לעוררת " פטור נכס בלתי ראוי " לתקופה של חודש ימים מתוך תקופה של חודשיים, בה עסק הערר. לאחר הפסקה בת מספר דקות, השכילה ב"כ המשיב להשיג את הסכמת המשיב למתן פטור לחודש ימים ואנו משבחים את המשיב ואת פרקליטתו על כך. לאחר שהעוררת הביעה את הסכמתה להשגת פשרה זו, אנו נותנים להסכמה דלעיל, תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים 17.02.2020


חבר: אודי וינריב, כלכלן


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ליטל אלוש



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

תאריך : כב בשבט תשף
17.02.2020
מספר ערר : 140020713 / 13:08
מספר ועדה : 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דזיטש יהושע
חבר: וינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

העורר/ת:

זולפין יגאל תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10302193
מספר חוזה: 206350
כתובת הנכס: מסילת ישרים 22

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון קלר

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: זולפין יגאל
ציונה זולפין- רעיית העורר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון קלר



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

תאריך : כב בשבט תשף
17.02.2020
מספר ערר : 140020713 / 13:08
מספר ועדה : 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
חבר: וינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

העורר/ת:

זולפין יגאל תעודת זהות 00885101
חשבון לקוח: 10302193
מספר חוזה: 206350
כתובת הנכס: מסילת ישרים 22

- נ ג ד -

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

החלטה

שמענו בקשב רב את העורר ואת רעיתו וכן קראנו את הערר שהגיש. מן הדברים ברור כי העורר הוא בעל הנכס אך לטענתו דייר מוגן הגר בשכנות לנכס פלש גם לנכס נשוא הערר. העורר אינו יכול בשלב זה למסור לנו את שם הפולש, לדבריו. בנסיבות אלה, אין בפנינו ברירה אלא למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ברם, המלצנו לעורר להמציא למשיב את שמו של "הפולש" והמלצנו למשיב לאמת את טענת הפלישה ולבחון מועד סביר, מוקדם יותר ממועד היום, כדי לחייב בו את ה"פולש", ככל שיאותר כזה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.02.2020.

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

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
חבר: וינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

שם הקלדנית: מירית צחי



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

תאריך : כב בשבט תשף
17.02.2020
מספר ערר : 140019666 / 12:19
מספר ועדה: 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דזיטש יהושע
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

העורר/ת:

קיקריי מייק
חשבון לקוח: 10436455
מספר חוזה: 302567
כתובת הנכס: לוינסקי 56
ע"י ב"כ עו"ד : שמולביץ אייל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון קלר רפאלי

נוכחים:

ב"כ העורר/ת עו"ד : שמולביץ אייל

צד ג': שמעון וצבי בוים- בעלי הנכס

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון קלר

פרוטוקול

הוועדה פונה אל ב"כ העורר ומבקשת שיציג ייפוי כוח וכן היא פונה אל מי שטוען כי הוא העורר אל מר מייק קיקריי ומבקשת שיציג ת.ז או דרכון.

העורר: אין לי ת.ז או דרכון. שמי הוא קנאט צ'יקרה.

ב"כ העורר: פנו אליי באמצעות ארגון לזכויות אדם לעזור לאדם שלחתי צילום וייפוי כוח לוועדת ערר את ייפוי הכוח המצאתי לתיק הוועדה. מיופה הכוח שחתם בפני יושב כרגע לימיני ושמו קאנט צ'יקר. לשיטתו בזמן הפגישה וגם היום הוחלף שמו למייק קייקר.



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

תאריך : כב בשבט תשפ
17.02.2020
מספר ערר : 140019666 / 12:19
מספר ועדה: 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

העורר/ת:

קיקריי מייק
חשבון לקוח: 10436455
מספר חוזה: 302567
כתובת הנכס: לוינסקי 56
ע"י ב"כ עו"ד : שמולביץ אייל

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון קלר רפאלי

נוכחים:

ב"כ העורר/ת עו"ד : שמולביץ אייל

צד ג': שמעון וצבי בוים- בעלי הנכס

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון קלר

החלטה

בתיק הוועדה לא מצוי כל ייפוי כוח שהוא, האדם שעורך דין שמולביץ אומר שהוא העורר מסר שם שונה מזה שמצוי במסמך הנראה כערר ואשר מתוכו נפתח שם זה. יתרה מכך המסמך שמתוכו נפתח תיק ערר זה הינו מסמך שאיננו חתום ולמעשה נכתב על ידי הגברת אלונה פורת, המציגה עצמה כמתנדבת במסיל"ה. ליתר בטחון נשאל לקוחו של עורך הדין שמולביץ אם הוא מכיר מסמך זה ונענה בשלילה.

במהלך הדיון גם נשאל מר צבי מרדכי בוים, שהוא היה אחד מבעלי הנכס לדבריו עד שנת 2017, אם הוא מכיר את לקוחו של עורך הדין שמולביץ והשיב בשלילה.

בנסיבות הקיימות אין בפנינו ערר, אשר מלכתחילה היה ראוי לפתוח בגינו תיק ערר, הואיל והמזכירות פתחה תיק על סמך המכתב מיום 17.2.19, הבלתי חתום, אך שנחזה להיות מטעם מתנדבת בארגון מסיל"ה. גם יצוין כי לצד השם " מייק קיקריי " לא צוין במכתב הנל כל זיהוי נוסף למי שמתיימר להיות עורר, אנו מורים בזאת על מחיקתו של ההליך בלא צו להוצאות .

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.02.2020.

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

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ליטל אלוש


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דייטש



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

תאריך : כב בשבט תשף
17.02.2020
מספר ערר : 140020501 / 11:44
מספר ועדה: 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

העורר/ת:

[REDACTED] פרש קיטשן (2012) בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11008152
מספר חוזה: 904992
כתובת הנכס: בן יהודה 77

[REDACTED] פרש קיטשן (2012) בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11008153
מספר חוזה: 904993
כתובת הנכס: בן יהודה 77
ע"י ב"כ עו"ד : לפין רון

- נ ד ג -

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

נוכחים:

העורר/ת: פרש קיטשן (2012) בע"מ, פרש קיטשן (2012) בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : לפין עו"ד רון
עו"ד רוית שהרבני: ב"כ הצד הצד שלישי חברת דיאלו יזמות בע"מ

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון קלר

פרוטוקול

ב"כ העוררת וב"כ הצד השלישי: לאחר דיון מחוץ לפרוטוקול הגענו להסכמה כדלהלן: העוררת תישא בארנונה מיום 08.10.2018 ועד ליום 28.02.2019 ואילו הצד השלישי (הבעלים חברת דיאלו יזמות בע"מ) יישא בארנונה החל מיום 01.03.2019 ואילך.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.



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

תאריך : כב בשבט תשף
17.02.2020
מספר ערר : 140020501 / 11:44
מספר ועדה: 12049

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע
חבר: ויינריב אהוד, כלכלן
חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם

העורר/ת:

פרש קיטשן (2012) בע"מ חברה פרטית 514849082
חשבון לקוח: 11008152
מספר חוזה: 904992
כתובת הנכס: בן יהודה 77

פרש קיטשן (2012) בע"מ חברה פרטית 514849082
חשבון לקוח: 11008153
מספר חוזה: 904993
כתובת הנכס: בן יהודה 77
ע"י ב"כ עו"ד : לפין רון

- נ ד -

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

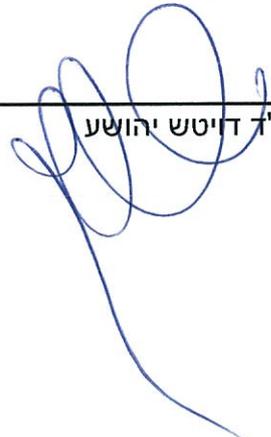
החלטה

אנו מאשרים את המוסכם בין הצדדים כמפורט, לעיל ונותנים לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.02.2020.


חבר: רו"ח פירסטנברג אחיקם


חבר: ויינריב אהוד, כלכלן


יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: מירית צחי



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

תאריך : כט בשבט תשפ
24.02.2020
מספר ערר : 140021044 / 13:09
מספר ועדה: 12048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: אודי זינריב, כלכלן
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת:

זאב גליקסמן ובנו בעמ חברה פרטית, תרשיש רעננה בעמ חברה
פרטית
חשבון לקוח: 10775658
מספר חוזה: 644125
כתובת הנכס: אבן גבירול 124 ו

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: תרשיש רעננה בעמ, זאב גליקסמן ובנו בעמ
יוסף גליקסמן

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

העורר: אין מחלוקת בדבר העובדה שקיים מחזיק המחזיק למעלה מ- 80% מהשטח. טענתנו היא שההחזקות שלנו לא השתנו ובכל זאת אנחנו נדרשים כעת לשלם את החלק היחסי מהרכוש המשותף אף שאנחנו וגם אחרים כלל לא עושים בו שימוש.

ב"כ המשיב: יש חוסר סמכות לוועדה לדון בטענות חוקיות או חוסר צדק של צו הארנונה לפי סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה. לפי סעיף זה יש לחייב את העוררת בחלק היחסי של הרכוש המשותף.

העורר: לאחר ששמעתי את דברי הוועדה, אני מבין שאין ברירה אלא למחוק את הערר בהעדר סמכות של הוועדה לדון בטענות שעניין חוסר צדק או חוסר היגיון בניסוח צו הארנונה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בשבט תשף
24.02.2020
מספר ערר : 140021044 / 13:09
מספר ועדה: 12048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: אודי וינריב, כלכלן
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת: זאב גליקסמן ובנו בעמ, תרשיש רעננה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

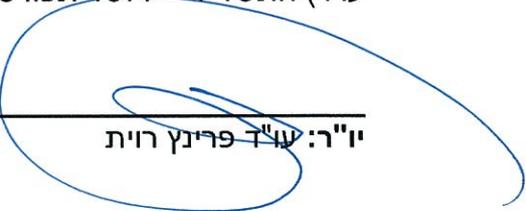
לאור הסכמת העורר הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2020.

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: אורלי מלי, רו"ח


חבר: אודי וינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בשבט תשף
24.02.2020
מספר ערר : 140021027 / 12:08
מספר ועדה: 12048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רחית פרינץ
חבר: אודי וינריב, כלכלן
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת:

שבתאי יורם תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11029043
מספר חוזה: 925757
כתובת הנכס: סמטת עובד 16

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: שבתאי יורם

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: כאמור בתגובה שלנו מיום 20/2 לבקשה לאיחוד עררים לפי בקשת העורר, אנחנו מתנגדים וגם מבקשים למחוק את הערר על הסף וזה גם מופיע בכתב התשובה.

העורר: אני רוצה שהערר ישמע בפני הרכב שדן בערר הקודם שלי ושזה יחול גם על הערר שהגשתי פה. אני רוצה להוסיף מסמכים וטענות נוספות לערר שלי.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בשבט תשף
24.02.2020
מספר ערר : 140021027 / 12:08
מספר ועדה: 12048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: אודי וינריב, כלכלן
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת: שבתאי יורם

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

מהדיון היום עולה כי הערר שבנדון הוגש ביחס לשנת 2019 וביחס אליו כבר קיים ערר המתברר בפני הרכב אחר. למותר לציין כי לא ניתן לקיים שני דיונים בשני עררים המתייחסים לשנת 2019. ככל שהעורר מעוניין להוסיף טענות ו/או ראיות לערר הקיים לשנת 2019 עליו להגיש בקשה מתאימה בערר המתברר ביחס לשנה זו. ככל שטענות העורר נוגעות לחיובים לשנת 2020 הרי שיש להגיש השגה ביחס לחיובים אלו וזאת מבלי להוות אישור לגבי המועד להגשת ההשגה. לאור האמור לעיל הערר יימחק. הואיל והובהר לנו ע"י המשיב כי מדובר בערר שלישי המוגש ע"י העורר ביחס לשנת 2019, מובהר בזאת כי ככל שהעורר ינקוט בהליכים נוספים ביחס לשנת 2019 הרי שיחויב בהוצאות. בשלב זה לפני משורת הדין אין אנו מחייבים את העורר בהוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2020.

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.


חברה: אורלי מלי, רו"ח


חבר: אודי וינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כט בשבט תשף
24.02.2020
מספר ערר : 140021063 / 13:44
מספר ועדה : 12048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רחית פרינץ
חבר: אודי וינריב, כלכלן
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת:

פורר רונלד הריק תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11073440
מספר חוזה: 972910
כתובת הנכס: אילת 22

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פורר רונלד הריק

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

העורר: אני עוסק בתחומי אמנות שונים שהם: רושם ומצייר, אוצר תערוכות, כותב ספרים. אני כרגע כותב ספר המשך לספר קודם שכתבתי ששמו אמנות ישראלית עכשווית. מעולם לא מכרתי עבודות. אני מידי פעם נפגש עם אמנים וקולגות. יש לי גם עוזר כי אני בן 70 ויש דברים שאני צריך עזרה. הוא מרים דברים ועוזר לי במחשב. אני לא מקבל תמורה עבור העבודה שאני עושה בסטודיו.

ב"כ המשיב: סעיף 3.3.18 קובע קריטריונים מצטברים. כתיבת ספרים אינה אמנות שנכללת בסעיף. הוא אוצר אמנות וגם זה לא נכלל בסעיף. בנוסף יש לו עוזר.

העורר: לאחר ששמעתי את דברי הוועדה, אני מסכים למחוק את הערר. אני אגיש השגה לשנת 2020 ובמסגרתה אעלה את כל הטענות שלי ביחס לעיסוק הנוכחי שלי בנוסח שהוא אמנות.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כט בשבט תשף
24.02.2020
מספר ערר : 140021063 / 13:44
מספר ועדה : 12048

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חבר: אודי וינריב, כלכלן
חברה: אורלי מלי, רו"ח

העורר/ת: פורר רונלד הרויק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור הסכמת העורר הערר יימחק ללא צו להוצאות.

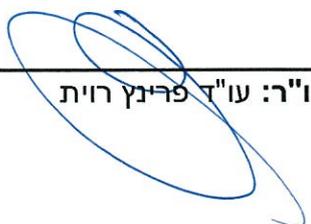
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.02.2020.

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: אורלי מלי, רו"ח

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינריב, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות



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

תאריך : ב באדר תשף
27.02.2020

מספר ערר : 140013765 / 10:06
140014136
140017063
140018303
140019500
140020905

מספר ועדה: 12032

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררות:

מנחם מאיר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 10764060
מספר חוזה: 632330
כתובת הנכס: לבון פנחס 15 א

מנחם מאיר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 10764141
מספר חוזה: 632417
כתובת הנכס: לבון פנחס 15 א

מנחם מאיר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 10764154
מספר חוזה: 632427
כתובת הנכס: לבון פנחס 15 א

מנחם מאיר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 10764226
מספר חוזה: 632494
כתובת הנכס: לבון פנחס 15 א

מנחם מאיר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 10764231
מספר חוזה: 632499
כתובת הנכס: לבון פנחס 15 א

מנחם מאיר תעודת זהות [redacted]
חשבון לקוח: 10764259
מספר חוזה: 632527
כתובת הנכס: לבון פנחס 15 א
ע"י ב"כ עו"ד : אלירן חליבה

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

נוכחים:

העוררת: מנחם מאיר
מזרחי יהונתן
ב"כ העוררת/עו"ד : אליהן חליבה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן ועו"ד מיכל אליעז
יעל וידל – חיובי ארנונה
עידן תנעמי – חיובי ארנונה

פרוטוקול

ב"כ העוררים: עיריית ת"א הגישה תביעות פינוי כנגד העוררים. ניתן פס"ד של כב' השופט חיים טובי המורה על פינוי השטח. לאחר שהוגש ערעור לעליון נדחה מועד הפינוי לחודש מאי 2020. לאור הנסיבות המיוחדות של התיק, אני סבור שיטען לקיים סיור בשטח טרם מועד הפינוי.

ב"כ המשיב: המשיב סבור כי אין מקום לקיים סיור בנכס. לאור שנים ביקשה העירייה לבחון את הדברים ובפרט את השימושים בין אם בדיעבד או בין אם בזמן אמת, אך זכתה לשיתוף פעולה חלקי ביותר. לא ניתן כיום להתרשם מה היו השימושים שנעשו בעבר בנכסים ואף לא מהשטחים שהוחזקו ע"י העוררים. הגענו היום עם 4 עדים מטעמנו לרבות חוקר ממשד חיצוני ונבקש כי הוועדה תביא את העניין בחשבון בזמן פסיקת ההוצאות בתיק.

ב"כ העוררים: לעניין אי שיתוף הפעולה שהמשיב טוען, נערכו סיורים עם פקחים מעיריית ת"א בנוכחותי בשנים 2018 ו-2019 שלא צורפו כחלק מראיות המשיב ששם אני דאגתי אישית לפתוח את הנכסים שהוא רצה לראות.

ב"כ המשיב: אבחן האם יש ממצאים נוספים שלא צורפו, אך גם בהם ככל שיש הן כדי ללמד אותנו על השימושים בשנים שקדמו לשנת 2018 שבהן עיקרו של התיק.

החלטה

האזנו בקשב רב לכל הצדדים ואפשרנו אף לעוררים לומר את דברם. הערר מעורר שאלות רבות וביניהם שאלת החיוב הרטרואקטיבי. לנוכח המחלוקות על רקע הנסיבות המיוחדות של התיק לרבות הפן האנושי שקשור בתיק אנו סבורים שעל רקע הפינוי הקרוב שנקבע בחודש מאי מן הראוי שחברי הוועדה יבקרו במקום ויתרשמו בצורה בלתי אמצעית מהמצב בשטח וזאת על מנת שיהיה ניתן לבסס הכרעה שהיא מבוססת על העובדות נכון ליום הביקור. לגבי מועד הביקור זה יקבע ליום 5/4/2020 בשעה 11:00. חניה בפארק חורשות. (בן צבי 77) המזכירות מתבקשת מיד לאחר הביקור לקבוע עפ"י יומנה את התיק להוכחות ולהקצות לצורך כך לפחות לשעתיים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.02.2020

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסון

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי