



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

תאריך : ד בתשרי תשפ"ט  
03.10.2019  
מספר ערר : 140019563 / 08:49  
140019924  
מספר ועדה : 11964

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

~~014000157~~ שלמה תחבורה (2007) בע"מ  
חשבון לקוח: 11007512  
מספר חוזה: 905480  
כתובת הנכס: לוי יוסף גונדר 2  
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד מוטי איצקוביץ

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** שלמה תחבורה (2007) בע"מ  
אשורי שמשון  
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי ועו"ד מוטי איצקוביץ

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

**פרוטוקול**

ב"כ הצדדים: בעקבות מכתבה של מנהלת המחלקה מיום 15/9/19, הגענו להסכמה לפיה החל מיום 9/10/18 שטח של 75 מ"ר המשמש לחניית עובדים יחוייב לפי סיווג חניונים לא בתשלום ואילו ייתרת השטח ששטחה 75 מ"ר תחוייב לפי תעריף מסחר וכלי תחבורה.

תאריך : ד בתשרי תשפ"ט  
03.10.2019  
מספר ערר : 140019563 / 08:49  
מספר ועדה : 11964

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:** שלמה תחבורה (2007) בע"מ

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.10.2019.

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 אהוד פלדמן

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 : ח בתשרי תשפ"ט  
07.10.2019

מספר ערר : 140018759 / 11:28  
מספר ועדה : 11965

**בפני חברי ועדת הערר:**  
**יו"ר:** עו"ד יהושע דויטש  
**חבר:** דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
**חבר:** אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:**

טאבון החשמונאים בע"מ, תורז'מן אליהו, עובדיה אליהו, ע"מ 514010000, ע"מ 057905741, תורז'מן אליהו, חשבון לקוח: 10029467, מספר חוזה: 116014, כתובת הנכס: החשמונאים 101, ע"י ב"כ עו"ד : לוי גיל

**- נ ג ד -**

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

**המשיב:**

**נוכחים:**

**העורר/ת:** טאבון החשמונאים בע"מ, עובדיה אליהו, תורז'מן אליהו – אין נוכחות  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** לוי גיל – אין נוכחות

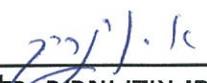
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** יניב טוירמן

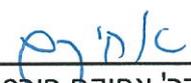
**החלטה**

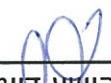
השעה כעת 11:53. אין התייצבות מטעם העורר או מי מטעמו. בהמשך להחלטתנו מיום 15/7/19, לא נותר אלא למחוק את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 07.10.2019.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



תאריך : ח בתשרי תשפ"ט  
07.10.2019  
מספר ערר : 140020185 / 11:03  
מספר ועדה : 11965

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

**העורר/ת:** אלדד עדינה, לוי יאיר, לוי ציונה, לוי חיים

**- נ ג ד -**

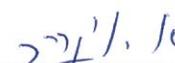
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

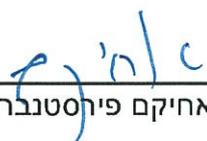
### החלטה

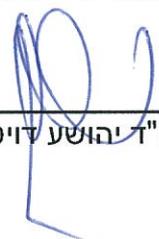
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 07.10.2019.

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

  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר: ששו רזונס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

1. בפנינו עררה של בעלת הנכס המצוי ברח' קרליבך 27 והרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000227384, בשטח של 237 מ"ר ובסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן "הנכס").
2. העוררת הודיעה למשיב, כי ביום 1.2.16 החלה להשכיר את הנכס לשוכרת של הנכס – הגב' איריס אבישר וצרפה להודעתה חוזה שכירות שתחולתו ביום 1.2.16 ותפוגתו ביום 31.8.17 (ראה הסכם השכירות מיום 27.1.16 - נספח א' לכתב הערר).
- יצוין כי כתב הערר הוגש במקור כתובענה בהליך של המרצת פתיחה 62679-11-18 בבימ"ש השלום בת"א.
3. בסעיף 12 להסכם השכירות הוענקה לשוכרת אופציה להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת, דהיינו, עד ליום 31.8.18.
4. מכח הודעת העוררת, נרשמה הגב' אבישר כמחזיקה בנכס החל מיום 1.2.16.
5. ביום 5.2.17, דהיינו, עוד במהלך תקופת השכירות הראשונה, נחתם הסכם שכירות חדש בין אותם הצדדים, הסכם אשר לא שינה את חובת השוכרת, להמשיך לשלם את כספי הארנונה לעירייה.
6. שוכרת הנכס, צברה חובות ארנונה, בגין הנכס. משכך, ומשחלף יום תפוגת ההסכם הראשון, ערך המשיב ביום 7.2.18 ביקורת בנכס.
- בביקורת נמצא הנכס סגור, ללא שילוט וניסיון לקבלת מידע מהשכנים בדבר זהות המחזיקים בנכס לא צלח.
7. בעקבות הביקורת, שלחה ביום 13.2.18, מנהלת מחלקת שומה א' בעירייה, מכתב אל העוררת, אשר הפנה לביקורת ולתוצאותיה ולחובה של בעל הנכס (העורר) להודיע לעירייה אודות חילופי מחזיקים בנכס וחדילת חזקה.
- המכתב הסתיים בהתראה כי "במידה ולא יתקבלו מסמכים כמבוקש תוך 30 ימים, יוסב הנכס על שמכם".
8. העוררת טוענת, כי המכתב מיום 13.2.18 לא נשלח לכתובתה הנכונה וממילא לא הגיע לידיה.
9. ביום 22.4.18, נשלחה לעוררת הודעה על חיובה בארנונה החל ממועד הביקורת, דהיינו, מיום 7.2.18.

10. הערר שבפנינו, מתייחס לתקופה שמיום 7.2.18 ועד ליום 10.5.18, מועד בו החל להחזיק בנכס שוכר אחר, להלן "תקופת המחלוקת".

11. לטענת העוררת, רק במהלך חודש אוקטובר 2018, נודע לה, בעקבות עיקול שהטיל המשיב על חשבונה, כי המשיב ביצע שינוי מחזיקים בנכס (לאורך תקופת המחלוקת) "על דעת עצמו".

12. ליבת המחלוקת שבפנינו הינה השאלה מיהו המחזיק בנכס בתקופת המחלוקת, העוררת או הגב' איריס אבישר.

13. בישיבת קדם המשפט מיום 25.3.19, הציעו באי כח הצדדים כי נזמן את הגב' אבישר וזו אכן התייצבה לישיבת קדם משפט נוספת מיום 17.6.19. הגב' אבישר אישרה כי היא חתומה על הסכם השכירות הראשון מיום 27.1.16 וגם על הסכם השכירות השני מיום 5.7.17.

הגב' אבישר הבהירה: "על הנייר הייתי אחראית אך בפועל לא הייתי שם". הצדדים ויתרו על שמיעת ראיות נוספות ובקשו לקבוע את התיק לסיכומים, כפי שאכן הוחלט ונעשה.

14. המשיב עומד על טענתו המקדמית, לדחיית הערר על הסף מחמת איחור ניכר בהגשת ההשגה. אנו דוחים טענה מקדמית זו.

לא הוכח מהו המועד בו נודע לעוררת, דבר שינוי שם מחזיק הנכס בספרי המשיב. לטענת העוררת, למדה על השינוי, נשוא הערר בחודש אוקטובר 2018, בעקבות העיקול על חשבונה והזדרזה ביום 15.10.18 להגיש את השגתה.

יתרה מכך, ההסכמה הגורפת, והבלתי מסויגת של השרות המשפטי של העירייה אשר צורפה לערר, שעניינה הפיכת ההליך המשפטי שהגישה העוררת בפני ביהמ"ש, לערר בפני ועדת הערר, מצביע על הסכמה לדון בטענות המשפטיות, בהם מוסמכת ועדת הערר לדון, בלא להעלות טענות סף ביחס לאיחורים במועדים הקבועים בחוק.

לא זו אף זו, השרות המשפטי של העירייה הבהיר כי "לא תיטען על ידי המשיב, טענה לאיחור במועד הגשת הערר בכפוף לני"ל". במילים "בכפוף לני"ל", הובהר כי ככל שהטענות של העוררת בהליך המשפטי היו רחבות מאלו שוועדת הערר מוסמכת לדון בהם, טענות אלה לא תידונה בפני ועדת הערר.

לו רצה המשיב לשמר את זכותו לטעון כנגד איחור בהגשת ההשגה, היה כותב את הדברים במפורש, או לחילופין, מנסח את הסכמתו הגורפת בדרך מתאימה.

לא מקובל עלינו כי הצדדים יגיעו להסכמה להעביר לוועדת הערר, הליך משפטי שהוגש לביהמ"ש, תוך מצג מפורש או מכללא, בדבר וויתור על טענות לחריגה ממועדים, או למצער, בלא לשמר טענות שכאלה, ומשהועבר התיק לדיון ענייני בפני ועדת הערר, לסגת ולעתור לדחייתו על הסף, בטענה שההשגה אשר בגינה הוגש הערר, הוגשה באיחור.

15. לעניין ההכרעה בשאלת המחזיק הנכון של הנכס, עלינו לנתח את לשונם ותכליתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר זה לשונם:

325: "תדל 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".

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 נציגהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או 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.

עפ"י הסעיפים הנ"ל, חלה חובה על הבעלים או המחזיק, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הכס לצורך פקיעת חבותו בתשלום הארנונה בגין הנכס. בכך שחרר המחוקק את העירייה מן הנטל הכבד לבדוק מעת לעת, את זהות המחזיקים או הבעלים בכל אתר ואתר. ברם, במקרים מסוימים העירייה איננה משוחררת מבדיקת הנכס, על מנת לשנות את רישומיה, אף אם לא קבלה הודעה על חדילת חזקה.

הגדרת המונח "מחזיק" שבסעיף 1 לפקודת העיריות, אותה יש לקרא בצוותא חדא עם סעיפים 325 ו-326, הינה "... המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר..."

16. סעיף 1 לפקודת העיריות פורש בפסיקה ובין היתר בר"ע 422/85 חב' בתי גן להשכרה בע"מ נגד עיריית ת"א, באופן הבא:

"המחוקק ביקש להדגיש, כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של בעל הנכס, לצורך עניין זה, יכולה להידחק למקום שני, אם יש שוכר או בר רשות או מחזיק באופן אחר, אולם היא שרירה וקיימת וראשונית, כאשר אין גורם חוצץ, כאמור, והבעל נשאר בגפו מול הרשות (שם בפסקה 2)".

17. האם לאור המצוטט והמובהר לעיל, רשאית היתה העיריה ליזום ביקורת מטעמה, לצורך איתור המחזיק הנכון בנכס ולבחון את זהותו.

מקרה דומה נדון בעת"מ 13-06-55444 חב' חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ נ' עיריית ת"א-יפו שהתנהל בפני כב' השופטת ד"ר מיכל אגמון – גונן בביהמ"ש המחוזי בת"א.

בסעיף 3 לפסק הדין מגדיר ביהמ"ש את מסגרת הדיון והשאלה שבמחלוקת, היתה לחלוטין עם השאלה שבמחלוקת אשר בפנינו, כדלהלן:

"האמנם הייתה המשיבה רשאית לתקן את הרישום בספריה כדי להתאימו למצב העובדתי בפועל, וזאת שעה שלא ניתנה למשיבה הודעה על חדילת חזקה בנכס ומבלי שהחזקה בפועל, וזאת שעה שלא ניתנה למשיבה הודעה על חדילת חזק בנכס ומבלי שהחזקה בפועל הותרה לידי העותרת".

18. בתמצית, השיב ביהמ"ש המחוזי, על השאלה שבמחלוקת, כי בהתקיים מספר נסיבות מצטברות, תהא העיריה רשאית לערוך בדיקה יסודית באשר לזהות המחזיק בנכס, כאשר לאור תוצאותיה של אותה בדיקה, תהא רשאית היא לשנות את שם המחזיק בנכס וזאת גם מקום שבו לא התקבלה הודעה על חדילת חזקה ומבלי שהחזקה בנכס הותרה באופן פורמלי לבעליו. ביהמ"ש קבע כי המקרה שנדון בפניו הוא אחד מאותם מקרים ולעניין זה, דחה את עתירת העותרת (להבדיל מטענתה השניה של העותרת כנגד חיוב רטרואקטיבי).

19. על מנת ליישם את תמצית הדברים האמורים בסעיף 18 לעיל, על הערר שבפנינו ולנוכח הדמיון הרב שבין ההליך בבימ"ש המחוזי לזה שבפנינו, נרשה לעצמינו להתלות באילנו הגבוה של ביהמ"ש המחוזי ולצטט בהרחבה את דבריו שם, היפים גם לענייננו:

"...אין חולק כי תשלומי הארנונה בגין הנכס לא שולמו תקופה ארוכה. ניסיונות העירייה לגבות את החוב כשלו, משהסתבר כי המחזיק הרשום איננו מתגורר בכתובתו הרשומה. לכך יש להוסיף, כי הסכם השכירות שמכוחו נרשם השוכר כמחזיק הסתיים ביום 30.9.09 ולעירייה לא ניתנה הודעה, שלפיה השוכר האריך את תקופת השכירות בהתאם לאופציה הנתונה לו ולא הומצא הסכם שכירות חדש, אף שמדובר בנכס עסקי המשמש כמשרד. כמדומני כי אין נסיבות מתאימות מאלה על מנת לחייב את המשיבה לערוך בדיקה יסודית באשר למצב החזקה של הנכס. ואכן, המשיבה ערכה בדיקה שהעלתה כי הנכס סגור ומסוגר ואין בו איש וכי השוכר עזב את הארץ עוד בשנת 2008. בנסיבות אלה, אף מתבקש היה שהעירייה תדרוש מהעותרת להמציא הסכם שכירות תקף, כתנאי להמשך רישומו של השוכר כמחזיק, ובהעדרו של הסכם שכירות כאמור תשנה את הרישום בפניה, כך הנכס ירשם על שמה של העותרת. כמדומני כי ככל שהעירייה לא הייתה פועלת כך, הייתה היא חוטאת לתפקידה כנאמן הציבור, שהרי יתר מחזיקי הנכסים בעיר היו נאלצים לספוג את החוב הכספי שנוצר בעקבות נכסה של העותרת.

יש לזכור, בהקשר זה, כי נטל ההודעה בכתב המוטל על המחזיק המקורי להודיע על חדילת החזקתו בנכס כתנאי לפקיעת חבותו בארנונה בעתיד, נועד לפטור את הרשות מביצוע מעקב משלה אחר מצב החזקה בכלל הנכסים של הרשות המקומית לצורך איתור המחזיקים בפועל בנכסים. פטור זה נועד להגשים אינטרס ציבורי הכרוך בהקלת הגבייה של ארנונה המשרתת את צורכי הכלל ולחסוך כספי ציבור הנדרשים לצורך ניהול מערך מעקב אחר השינויים בזהות המחזיקים בנכסים בתחומי הרשות המקומית. ודאי, שסעיף זה אינו בא לשלול מצב בו הרשות מזהה בדרך אחרת, שאינה הודעה מטעם השוכר על עזיבת הנכס, כי החזקה חזרה אל בעליו של הנכס. קביעה זו היא עניין שבעובדה ויכולה לנבוע מראיות שונות (ראו והשוו לברי"מ 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה [פורסם בגבון] (2006)). זאת ועוד. בנסיבות בהן ידוע לעירייה כי המחזיק היוצא כבר אינו מחזיק בנכס בתחומה, הרציונל המטיל עליו את חובת ההודעה על חדילתו מלהחזיק בנכס אינו עומד עוד. אין לאפשר, איפוא, לבעל נכס שהשכיר את הנכס לאחר ליהנות מההפקר מקום בו הנכס ננטש על ידי השוכר והאחרון לא טרח להודיע על עזיבתו את הנכס, באופן שיאפשר לו להתנער מהנכס שבבעלותו ככל שמדובר בתשלומי הארנונה המתחייבים בגינו ובוודאי שאין הצדקה שהעירייה דווקא (ובעקיפין תושבי העיר) היא שתישא בנטל החוב שלא שולם".

20. לפיכך, רשאית היתה העירייה - ואולי אף חייבת היתה - לתקן את הרישום בספריה ולרשום את העוררת, שהיא בעלת הנכס, כמי שמחזיקה בו, לצורך חיוב בארנונה, שכן העוררת היא בעלת הזכות השיווית בנכס.  
לאור האמור לעיל, רשום העוררת כמחזיקה מיום 7/2/18 ועד ליום 10/5/18 יישאר בתוקפו.

21. למעלה מן הצורך נפנה בקציר האומר, לעובדות נוספות בהן מודה העוררת ואשר יש בהן כדי לחזק את מסקנתנו:

- א. ביום 17.10.17 הוצא צו מנהלי להגבלת שימוש בנכס עם הוראה לסגור את הנכס (נספח ו' לכתב הערר) בשל חשד להפעלת בית בושת בנכס. משכך, פנתה העוררת לגבי אבישר ודרשה ממנה לפנות את הנכס (נספח ח' לערר).
- ב. ביום 4.12.17, במעמד דיון בבקשת המשטרה, הסכימה הגבי אבישר לפנות את הנכס וביהמ"ש לעניינים מקומיים בת"א (כבי' השופטת רונית אופיר) הוציא צו לסגירתו או לחלופין להגבלת השימוש בנכס (נספח יא' לערר).
- ג. מסעיף 15 לכתב הערר עולה, כי מאז אמצע חודש פברואר 2018 שוב אין הגבי אבישר מחזיקה בנכס.
- ד. בישיבת יום 17.6.19, בפנינו, הודתה הגבי אבישר שאומנם היא זו החתומה על הסכם השכירות, אך בפועל לא החזיקה בנכס. העוררת לא הביעה, בעניין זה, כל עמדה או מצג שונה. משכך, מתעורר ספק רב לעניין היותה של הגבי אבישר מחזיקה בנכס בפועל, גם בתקופת המחלוקת.

22. משהגענו לכלל מסקנה כי העירייה רשאית היתה לתקן את הרישום בספריה ולרשום את העוררת כמחזיקה בו, בתקופת המחלוקת, לצורך חיובה בארנונה, אין זה הכרחי, להתייחס לשאלת חובת הדיווח לעירייה על כריתתו של הסכם השכירות השני. ברם, על פניו נראה כי מימוש אופציה או חתימה על הסכם חדש או הארכה בכתב או בע"פ, של הסכם שכירות, אשר בעיקרון מותר את יחסי השכירות שבין הצדדים להסכם הראשון, על כנם, איננו מחייב את מי מן הצדדים למסור הודעות מכוחם של סעיפים 325-326 לפקודת העיריות.

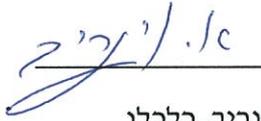
בשולי הדברים, נציין כי הסכם השכירות החדש (נספח ו' לערר), שונה בנוסחו מההסכם שתכליתו להמשיך הסכם שכירות קודם. להיפך, מן העיון בהסכם עולה, כי מדובר בהסכם חדש לחלוטין, אשר אין בו זכר להסכם שכירות קודם או לתקופת שכירות קודמת, זולת האמור בסעיף 16 להסכם החדש הקובע כי הסכם זה "מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים".

23. בנסיבותיו המיוחדות של המקרה, אין אנו עושים צו להוצאות.

07.10.2019 ניתן בהעדר הצדדים היום

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

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



חבר: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי



חבר: עוי"ד אהוד פלדמן



יו"ר: עוי"ד יהושע דויטש



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד בתשרי תשפ  
23.10.2019

מספר ערר : 140015803 / 09:09  
מספר ועדה : 11966

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אריאל משה ה [redacted] סקל מלכה [redacted]  
[redacted] מגן רחמים רמי [redacted] סקל שחר [redacted]  
[redacted] יצחקי רביב חיים [redacted] לוי איל [redacted]  
[redacted] מגן אנטה [redacted] גלזר דרור [redacted]  
[redacted] רוזמן אברהם [redacted] סופר יגב [redacted]  
[redacted] אלקסלסי יוגב [redacted] מנשרוב משה מייק  
[redacted] עקבי יוסף [redacted] מנשרוב נירה  
[redacted] אופיר יואל [redacted] שפרנסקי  
לאוניה [redacted]  
חשבון לקוח: 10852228  
מספר חוזה: 739230  
כתובת הנכס: גרשון שץ גגה 44

איל [redacted] סקל מלכה [redacted] תעודת זהות [redacted]  
[redacted] מגן רחמים רמי תעודת זהות [redacted] סקל שחר [redacted]  
[redacted] יצחקי רביב חיים תעודת זהות [redacted] לוי איל תעודת זהות [redacted]  
[redacted] מגן אנטה תעודת זהות [redacted] גלזר דרור תעודת זהות [redacted]  
[redacted] רוזמן אברהם תעודת זהות [redacted] סופר יגב תעודת זהות [redacted]  
[redacted] אלקסלסי יוגב תעודת זהות [redacted] מנשרוב משה מייק  
[redacted] עקבי יוסף תעודת זהות [redacted] מנשרוב נירה  
[redacted] אופיר יואל תעודת זהות [redacted] שפרנסקי  
לאוניה תעודת זהות [redacted]  
חשבון לקוח: 10852228  
מספר חוזה: 741240  
כתובת הנכס: גרשון שץ גגה 44

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: סקל מלכה, מגן רחמים רמי, אריאל משה, סקל שחר, יצחקי רביב  
חיים, לוי איל, מגן אנטה, גלזר דרור, רוזמן אברהם, סופר יגב, אלקסלסי יוגב, מנשרוב  
משה מייק, יעקבי יוסף, מנשרוב נירה, אופיר יואל, שפרנסקי לאוניה  
ב"כ העורר/ת עו"ד : דוידוב אבי

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

## פרוטוקול

ב"כ הצדדים: בהתאם להחלטת וועדת הערר בראשות יו"ר עו"ד אלון צדוק מיום 19/6/17, להחלטת ביהמ"ש לעניינים מינהליים בת"א בעמ"נ 17-09-54581 מיום 23/5/18 ולהחלטות הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק מיום 11/2/19 ומיום 27/5/19 לא נדרשת הכרעה משפטית נוספת בקשר לשאלה המשפטית שהוכרעה, האם הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות הוא פטור למחזיק בנכס או לנכס עצמו, אלא אך ורק הכרעה בשאלה העובדתית אודות זהות הנישומים.

מאחר והצדדים שמרו על זכותם להגיש ערעור על החלטת הוועדה בתיק זה, מתבקשת הוועדה להכריע אך ורק ביחס לזהות המחזיקים בנכס.

למען הסר ספק מוסכם כי המועד להגשת ערעור מינהלי נוסף ימנה החל ממועד מתן ההחלטה של ועדה זו בשאלה העובדתית שבמחלוקת ובמסגרתו ניתן יהיה גם לערער על החלטת הוועדה לרבות החלטת הביניים של עו"ד צדוק מיום 27/5/19 בה נקבע כי "ממילא, מבחינת החלטתה של הוועדה בסוגיה המשפטית גופא, לא ראתה הוועדה צורך לדון בשאלה זו, שכן אין לדעת הוועדה נפקות לשאלת זהות או אי זהות הנישומים ביחס להכרעתה בסוגיה".

ב"כ המשיב: בהתאם להחלטת עו"ד אלון צדוק, העירייה הגישה תצהירים ביום 31/7/19, אולם העורר שהיה אמור להגיש תצהירים עד ליום 1/9/19, טרם הגיש תצהירים בתיק.

ב"כ העורר: לא קבלתי את תצהירי העירייה. מעבר לכך, אין לי מחלוקת עובדתית.

ב"כ המשיב: ברשותי אישור משלוח בפקס.

ב"כ הצדדים: אין מחלוקת עובדתית בתיק לפיכך נבקש לתת תוקף של החלטה להסכמה כדלהלן: מיום 15/10/2009 ועד ליום 31/12/2015 החזיק בנכס עו"ד אבי דוידוב כנגאמן עבור קבוצת רוכשים שהם העוררים בתיק הערר. בתקופה זו ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. מיום 1/1/2016 מחזיקים העוררים בנכס והם אלה שמבקשים את הפטור היום.

תאריך : כד בתשרי תשפ"ט  
23.10.2019  
מספר ערר : 140015803 / 09:09  
מספר ועדה : 11966

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

**העורר/ת:** אריאל משה, סקל מלכה, מגן רחמים רמי, סקל שחר, יצחקי רביב  
חיים, לוי איל, מגן אנטה, גלזר דרור, רוזמן אברהם, סופר  
יגב, אלקסלטי יוגב, מנשרוב משה מייק, יעקבי יוסף, מנשרוב  
נירה, אופיר יואל, שפרנסקי לאוניה

- נ ג ד -

### מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

#### החלטה

בפנינו החלטת ביהמ"ש לעניינים מינהליים בעמ"נ 54581-09-17 מיום 23/5/18 בו נקבע כי ועדת הערר תבחן את השאלה מי היו המחזיקים שנהנו מהפטור, מי הם המחזיקים שמבקשים את הפטור היום, האם מדובר באותם נהנים מפטור מבחינה כלכלית והאם יש בעובדה זו כדי לשנות ממסקנתה הסופית של ועדת הערר במקרה זה.

ביום 27/5/19 החליטה הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק כך:  
"יצוין כי הוועדה מודעת לעניין והייתה ערה לשאלת זהות או אי זהות המחזיק בשים לב לעובדה כי מדובר בקבוצת רוכשים אשר יוצגו ע"י נאמן מטעמם, אולם בהעדר טיעונים או ראיות מטעם המשיב לא נדרשה לעניין זה.

ממילא, מבחינת החלטתה של הוועדה בסוגיה המשפטית גופא, לא ראתה הוועדה צורך לדון בשאלה זו שכן אין לדעת הוועדה נפקות לשאלת זהות או אי זהות הנישומים ביחס להכרעתה בסוגיה".  
על אף האמור נעתרה הוועדה בראשות עו"ד אלון צדוק לבקשת המשיב ואיפשרה לצדדים להביא את ראיותיהם בשאלת זהות המחזיקים בנכס במסגרת קבלת הפטור הקודם לעומת זהות המחזיקים בנכס כיום, היינו הנישומים שהגישו ההשגה שבגינה הוגש הערר.  
בהתאם להחלטה זו הגיש המשיב תצהיר עדות ראשית ביום 31/7/19.  
ב"כ העוררים הודיע בדיון היום כי אין מחלוקת עובדתית בשאלה אותה התבקשה הוועדה לברר במסגרת פסה"ד בערעור המינהלי.

לפיכך אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמת הצדדים אודות העובדות כדלהלן:

1. מיום 15/10/2009 ועד ליום 31/12/2015 החזיק בנכס עו"ד אבי דוידוב כנאמן עבור קבוצת רוכשים שהם העוררים בתיק הערר. בתקופה זו ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.
2. מיום 1/1/2016 מחזיקים העוררים בנכס והם אלה שמבקשים את הפטור היום.
3. מועד להגשת ערעור על החלטות הוועדה, לרבות החלטת הביניים, הינו החל מהיום. ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.10.2019.

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

חבר: ישראלי יעקב יאיר, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד הרן ראובן

יו"ר: עו"ד א. קפלן אפרת

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140017959

ערר מס' 140018638

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: ליד שיווק ממוקד בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

### החלטה

עניינם של העררים בשני נכסים הנמצאים בקומה החמישית ברחוב החשמונאים 81 תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000185420 ונכס מס' 2000185424.

בהחלטת יו"ר הוועדה עו"ד אבי סטוקהולם מיום 25/2/2019, ובהתאם לבקשה מוסכמת מטעם הצדדים, אוחד הדיון בעררים שבכותרת.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחיוב העוררת בשטח בסך 29.81 מ"ר הכולל: שטח מעבר בגודל 13.55 מ"ר, שירותים בגודל 10.27 מ"ר, חדר השמל בגודל 3.88 מ"ר וחדר אתסון בגודל 2.11 מ"ר.

ביום 17/9/2017 דחה מנהל הארנונה את ההשגה שהגישה העוררת.

לטענת העוררת אין לחייבה בגין השטח האמור מאחר ומדובר בשטח בו נעשה שימוש גם על ידי המחזיקה בקומה הששית בבניין ועל ידי שאר המחזיקים בבניין. מנגד, לטענת המשיב מדובר בשטח משותף קומתי, ומאחר והעוררת מחזיקה ב- 100% מהשטח הלא משותף בקומה, חיובה בארנונה בגינו נעשה כדין, בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

בנוסף, העוררת חולקת על גודל השטח שבמחלוקת.

נציין בפתח הדברים, כי העוררת חזרה בה מטענתה ביחס לסיווג הנכס, והמשיב חזר בו מטענתו ביחס להגשת הערר באיחור.

מכאן כי נדרשת הכרעתנו ביחס לשטח שבמחלוקת בסך 29.81 מ"ר, הן באשר לעצם חיובה של העוררת בגין שטח זה והן ביחס להיקף השטח.

### **טענות העוררת**

- לטענת העוררת המשיב מנסה לחייבה בשטחים המשמשים גם מחזיקים אחרים בבניין, וזאת בחוסר תום לב; העוררת שכרה שני משרדים בקומה החמישית בבניין בן שש קומות ושילמה את הארנונה בהתאם לשטחים בהם חויב המחזיק הקודם. לטענתה, בעקבות השגה שהיא הגישה ביחס לסיווג הנכס, הגדילה העירייה את חיובי הארנונה בשטחים נוספים שאינה בחזקתה הבלעדית של העוררת, על אף שאין מחלוקת כי שטחים אלו משמשים במשותף גם מחזיקים אחרים בבניין.

- העוררת טוענת כי מעלית הבניין מגיעה אך ורק עד הקומה החמישית, ודיירי הקומה הששית אינם יכולים להגיע למשרדם, אלא תוך שימוש בקומה החמישית, ובכלל זה המעלית, הפרוזדור וכל הרכוש המשותף. המצהירה מטעם המשיב, גב' אדר, אמנם השיבה כי היא לא יודעת האם המעלית מגיעה לקומה הששית, אולם הסכימה כי על מנת להגיע לקומה הששית יש לעבור דרך המדרגות בקומה החמישית או לחילופין במעלית או כל דרך מעבר אחרת. בנוסף הצהירה גב' אדר כי כדי להגיע לקומה הששית או לגג כל דיירי הבניין צריכים לעבור במדרגות הקומה החמישית. העוררת טוענת כי הוכח שהשטח שבמחלוקת משמש את כלל דיירי הבניין ולפיכך אין לחייב בו את העוררת ו/או רק את העוררת אלא את כל המשתמשים בו.
  - העוררת טוענת כי היא הוכיחה כי בקומה הששית אין חדרי שירותים ואין מעלית, וכן כי חדרי השירותים בקומה החמישית מהווים שטח משותף הפטור מארנונה. העוררת מפנה לפסק הדין בעמ"נ 17-02-56033 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' ציפורן, בו אושרה החלטת ועדת הערר שקבעה כי חדרי הנוחיות הנמצאים במסדרון קומתי הם שטח משותף הפטור מארנונה.
  - העוררת מוסיפה כי המצהירה מטעם המשיב הצהירה כי העוררת היא המחזיקה הבלעדית בקומה החמישית, אלא שמדובר בעדות שמיעה שכן בחקירתה התברר כי היא כלל לא ביצעה את הבדיקה.
  - העוררת מציינת כי הקומה החמישית אינה קומה טיפוסית, והשטח המשותף משמש את כלל דיירי הבניין, ולפיכך יש לראות בו כשטח משותף לכלל דיירי הבניין. לטענתה הוכח כי השטחים המשותפים אינם בחזקתה הבלעדית של העוררת ולפיכך יש לחייב את כלל המחזיקים בבניין בגינו.
  - באשר להיקף השטח שבמחלוקת; לטענת העוררת העירייה לא הציגה תשריט המלמד על שטח הנכסים המחויבים, אלא תשריט ישן משנת 2006, ולפיכך אין לקבל את טענת העירייה בדבר שינוי שטחי החיוב.
- לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש לקבל את הערר ולקבוע כי אין לחייב את העוררת בגין השטחים המשותפים בקומה החמישית.

### טענות המשיב

- לטענת המשיב חיובה של העוררת נעשה כדין ובהתאם להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה הקובע כי כאשר קיים בבניין מחזיק המחזיק בלפחות 80% מן השטח הלא משותף, אזי המחזיקים בבניין יחויבו בגין השטחים המשותפים בבניין, בהתאם לחלקם היחסי בשטח הלא משותף.
- אין מחלוקת כי העוררת מחזיקה ב- 100% מן השטח הלא משותף בקומה, שני הנכסים המצויים בקומה החמישית הם בחזקתה, ושטח הקומה מצוי בבניין שאינו משמש למגורים.
- המשיב מפנה למבחן התלת שלבי שנקבע בפסק הדין בעמ"נ 16-01-11515 עיריית תל אביב – יפו נ' אס. אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ, וטוען כי מיקומו של השטח המשותף בקומה המוחזקת על ידי העוררת מוביל למסקנה כי מדובר בשטח משותף קומתי, ולא בשטח משותף של הבניין בכללותו, כלומר שטחי המעבר, השירותים, חדר החשמל וחדר האחסון אינם מיועדים לשימוש כלל דיירי הבניין. לפיכך מדובר בשטח משותף קומתי, ויש לבחון את חיובו בהתאם לשיעור החזקה בשטח העיקרי בקומה, ובהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.
- לטענת המשיב יש לדחות את טענת העוררת כי מדובר בשטח משותף ברמת הבניין ולא בשטח משותף קומתי, לאור מיקומו בטבורה של הקומה החמישית בבניין, ומאחר ולעוררת הזיקה הקרובה ביותר לשטח זה, שנועד לשימושה. אין מדובר במעלית או במדרגות שנועדו לשימוש כלל דיירי הבניין, גם אם לטענת העוררת מחזיקים נוספים בבניין עושים בשטחים אלו שימוש.

- היות ומדובר בשטח משותף קומתי, כאשר העוררת מחזיקה במלוא השטח המשותף בקומה, יש לחייבה בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו.
- המשיב מציין כי פרשנותה של העוררת לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה היא שגויה, מאחר ולשיטתה בכל מקרה יש לבחון מי עושה שימוש בשטח המשותף, פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו של הסעיף ותכליתו. שאלת חיובם של שטחים משותפים אלה אינה מבוססת על זהות הגורמים שעושים בהם שימוש, אלא על בחינת המחזיקים בשטחים העיקריים בבניין/ בקומה.
- באשר לטענה כי המחזיק הקודם לא חויב בגין שטחים אלה; לטענת המשיב שמורה לו הזכות לבחון את חיובם של נכסים ביחס לכל שנת מס בפני עצמה ובמצב בו מתברר כי נכס חויב בחסר, מחויב המשיב לפעול ולתקן את החיוב.
- באשר לטענת העוררת אודות היקף השטח שבמחלוקת; הטענה לא הוכה, מאחר והעוררת לא ערכה מדידה מטעמה. המצהירה מטעם המשיב אישרה כי התשריט משנת 2006 הוא תשריט עדכני, המשקף את הנתונים והעובדות גם בשנת 2017. בהעדר נתון, תשריט מדידה הסותרים את מדידות המשיב – יש לדחות את טענתה.

לאור כל האמור טוען המשיב כי חיובה של העוררת בגין שטחים משותפים בקומה החמישית הינו כדן, ויש לדחות את הערר.

### דיון והכרעה

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כי:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים..."

בפסק הדין בעמ"נ 11515-01-16 עיריית תל אביב – יפו נ' אס. אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ (להלן – "עניין אס. אל. פי"), התייחס בית המשפט לתכליתו של סעיף זה:

"עלינו לתת את הדעת לא רק ללשונו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, אלא גם לתכליתו. בניגוד לשטחים משותפים בבתי מגורים, אשר מצורפים לשטח הדירה ומחויבים בתשלום ארנונה, ראתה העירייה להקל עם מבנים שאינם משמשים (ברובם) למגורים, בהענקת פטור בנסיבות מסוימות בגין שטחים משותפים. זאת, ככל הנראה בשל כך שסכום הארנונה המוטל על הבניינים שאינם למגורים גבוה משמעותית מאשר זה המוטל על דירות.

נוסף על התכלית האמורה, יש לתת את הדעת גם למהותו של אותו שטח משותף המועמד לשאת חיובי ארנונה. השילוב בין השניים יוליד לתוצאה הפרשנית הראוייה..."

בעניין אס. אל.פי. קבע בית המשפט מבחן תלת שלבי ליישומו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה; ראשית יש לאתר את השטח המשותף ואת מיקומו, תכליתו ומאפייניו. שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו את כלל דיירי הבניין או הקומה הספציפית, ושלישית יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור ההחזקה. כך, שעה שמדובר בשטח משותף לדיירי הבניין/ הקומה, נדרש לבחון האם ישנו דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהיעדר דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף - יחסה השטח המשותף תחת הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף – כי אז לא יחול הפטור האמור, ושטח זה יחויב בארנונה וישולם על ידי כלל המחזיקים בבניין באופן יחסי לאחזקותם, בין אם הן עושים שימוש בשטח משותף זה ובין אן לאו. ככל שמדובר בשטח משותף קומתי – יש לבחון האם דייר אחד מחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה בה מדובר. אם קיים דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – יחויב השטח המשותף בקומה זו על ידי כלל המחזיקים בקומה באופן יחסי לאחזקותם.

באשר לשאלה מהו השטח המשותף בקומה נקבע לא אחת כי שטח משותף, כשמו כן הוא: שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף. ראו בעניין זה למשל פסק הדין בעמ"נ 56033-02-17 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' ציפורן, שם נקבע:

"מה הוא אם כן "שטח משותף" בצו הארנונה? שטח משותף, כשמו כן הוא, שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף ולהידרש לפרשנות יצירתית. בהקשר זה ראוי לציין כי הפסיקה התייחסה כדבר מובן מאליה להיותם של חדרי הנוחיות הקומתיים שטח משותף (ר' לדג' עניין גולדהמר; ועניין אס.אל.פי). עם זאת, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהנה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים...".

כאמור, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהנה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים (ר' עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו).

נפנה אם כן לבחון את עניינה של העוררת;

אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת היא המחזיקה הבלעדית בשטחים שאינם משותפים בקומה החמישית בבניין.

אין גם מחלוקת כי השטח שבמחלוקת, הכולל: שטח מעבר בגודל 13.55 מ"ר, שירותים בגודל 10.27 מ"ר, חדר חשמל בגודל 3.88 מ"ר וחדר אחסון בגודל 2.11 מ"ר הם שטחים משותפים הנמצאים בקומה החמישית.

העוררת טוענת כי המעלית בבניין מגיעה עד הקומה החמישית ולפיכך כל דיירי הבניין עושים שימוש תוך כדי מעבר בקומה החמישית בדרכם לגג, וכי דיירי הקומה השישית עוברים בקומה החמישית כדי להגיע למשרדם. בנוסף, היא טענה כי אין חדרי שירותים בקומה השישית וכי הפסיכולוגית העובדת בקומה השישית עושה שימוש בחדרי הנוחיות בקומה החמישית. לפיכך, לטענתה, השטחים המשותפים אינם בחזקתה הבלעדית.

העוררת אינה חולקת על כך שהשטח שבמחלוקת הוא שטח משותף, וכך היא מתייחסת לשטח שבמחלוקת בסיכומיה כשטח משותף. אין מחלוקת גם בין הצדדים כי השטחים המשותפים בקומה החמישית אינם בשימושה הבלעדית של העוררת.

השטחים המשותפים שבמחלוקת הם בלב הקומה החמישית בבניין, ולפיכך מדובר בשטח משותף קומתי. העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי השטחים המשותפים בקומה החמישית הם שטחים המשמשים את כלל דיירי הבניין, כגון לובי כניסה, מעלית, מדרגות, וכי מדובר בשטח משותף לכלל דיירי הבניין. מדובר בשטחים משותפים המיועדים לשימוש דיירי הקומה החמישית, גם אם דיירים אחרים בבניין עושים בהם שימוש מעת לעת. כעולה מדיון ההוכחות, גם לטענת העוררת, השימוש שנעשה בשטחים המשותפים בקומה הוא לכל היותר על ידי הפסיכולוגית בקומה השישית, או מי שנדרש לטפל בשטחים הטכניים על הגג, והעוררת לא הוכיחה כי כלל הדיירים בבניין עושים שימוש בשטחים המשותפים על מנת להגיע לגג. מכאן מסקנתנו כי יש לראות בשטחים שבמחלוקת כשטח משותף קומתי המיועד לשימוש דיירי הקומה.

העוררת הפנתה לפסק הדין בעניין ציפורן לעניין חדרי נוחיות, אלא שנסיבות המקרה שם אינן דומות לענייננו; בעניין ציפורן לא הייתה מחלוקת עובדתית כי מדובר בחדרי נוחיות קומתיים –

הנמצאים במסדרון הקומתי, מחוץ למשרדי המשיבים; כי בקומה מס' מחזיקים נוספים שעושים שימוש בחדרי הנוחיות; שחדרי הנוחיות אינם נעולים; שלמשיבים אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בהם; וכי האחריות לתפעול ולניקיון חדרי הנוחיות אינם של המשיבים; השאלה שעמדה להכרעה שם היא האם מדובר ב"שטח משותף" הפטור מארנונה בהתאם לסעיף הפטור או בשטח בו נעשה "שימוש משותף" כטענת העירייה, וניתן לחייב את המחזיקים בקומה לפי חלקם היחסי. בענייננו מדובר בחדרי נוחיות הנמצאים בקומה החמישית המוחזקת כולה על ידי העוררת ואין בה מחזיקים נוספים. לפי החומר שבפנינו השירותים נעולים באמצעות קוד, העוררת עצמה מנהלת את קוד הגישה לשירותים, והעוררת לא טענה כי האחריות לניקיוןם ותפעולם היא של כלל הדיירים בבניין. לפיכך אין לראות בנסיבות המקרה בחדרי הנוחיות כחדרי נוחיות קומתיים המשמשים מספר מחזיקים, גם אם מאן דהוא עושה בהם שימוש מעת לעת (לטענת העוררת - הפסיכולוגית בקומה הששית).

השאלה היחידה שבמחלוקת היא האם רשאי המשיב לחייב את העוררת בגין שטחים משותפים קומתיים אלו.

התשובה בעניין זה ברורה, והיא עולה מנוסחו המפורש של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מחזיקה ב- 100% מהשטח הלא משותף בקומה החמישית, כלומר, בהתאם לנוסח סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה העוררת מחזיקה ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין או בקומה. בנסיבות אלה, לא חל הפטור האמור, ושטח משותף זה יחויב בארנונה על ידי כלל המחזיקים בקומה באופן יחסי לאחזקתם. בענייננו - העוררת היא המחזיקה היחידה בקומה, ולפיכך החיוב בגין השטחים המשותפים בקומה הוטל עליה כדיון.

באשר להיקף שטח החיוב; העוררת חולקת על היקף שטח החיוב של השטח שבמחלוקת, אלא שהיא עצמה לא הציגה כל ראיה/ מדידה/ תשריט הסותרים את מדידת המשיב. המצהירה מטעם המשיב אישרה בחקירתה כי התשריט משנת 2006 מתאר את מצב הדברים גם בשנת 2017. העוררת לא הוכיחה כי גודל השטח שחושב על ידי העירייה בטעות יסודו. העירייה מוסמכת לבחון את חיובם של נכסים ביחס לכל שנת מס בפני עצמה, ובמידת הצורך אף לעדכן את שטח החיוב. במצב דברים זה, ובהיעדר ראיה אחרת, אין לנו אלא לקבל את מדידת העירייה. ככל שהעוררת סבורה כי היקף שטח החיוב שגוי, באפשרותה לפנות בהשגה לשנת המס הבאה ולהציג ראיה/ מדידה התומכת בטענתה.

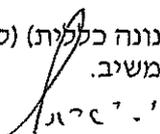
סיכומם של דברים; על פי הראיות שבפנינו, השטח שבמחלוקת הוא שטח משותף קומתי, גם אם לטענת העוררת מעת לעת עושים בו דיירים אחרים שימוש. בנסיבות אלו, לא חל הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, והשטח המשותף ישולם על ידי העוררת המחזיקה ב- 100% מן השטח הלא משותף.

**הערר נדחה. אין צו להוצאות.**

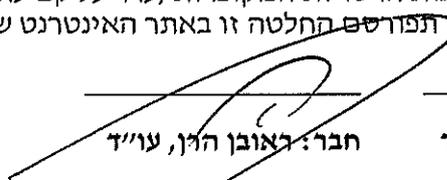
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23.10.209.

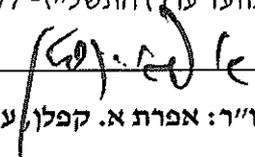
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א - 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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.

  
חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: ראובן הרן, עו"ד

  
יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019564

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: אמקור בע"מ ח.פ. [REDACTED]

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב יגאל אלון 92 בתל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000268142 ח-ן ארנונה מס' 10967794.

בדיון המקדמי שהתקיים בערר ביום 3/4/2019 הודיעו הצדדים כי אין מחלוקת עובדתית בתיק, ולפיכך ביקשו לקבוע את התיק לסיכומים, ללא צורך בניהול הליך הוכחות.

בהחלטה מיום 3/4/2019 קבענו כך:

"המחלוקת בפנינו הינה ביחס למרבית שטח הנכס בסך 562 מ"ר אשר נמצא ריק, ובעבר ניתנה לו הנחת נכס ריק במלואה החל מיום 2/1/18 ועד ליום 1/7/18. לטענת העוררת יש לחייבה בתעריף הזול ביותר האפשרי לפי היתר הבנייה ביחס לתקופה שהחל מיום 1/7/18 בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג – 1993. לטענת המשיב בהתאם להיתר הבנייה השימוש המותר הוא למשרדים ויש לחייב את העוררת ביחס לתקופה הנוספת בהתאם לליעודו המקורי בהיתר הבנייה.

בהתאם להצהרת ב"כ המשיב, המשיב יבצע ביקורת נוספת בנכס. ככל שיתברר כי לא חל שינוי במצבו העובדתי של הנכס, קרי שמדובר עדיין בנכס ריק, הרי שמדובר במחלוקת משפטית בלבד ואזי יהא מקום להורות על הגשת סיכומים בתיק ללא צורך בקיום דיון הוכחות.

ב"כ המשיב תמסור הודעה בתוך 30 יום מהיום והתיק יועבר לח"מ לשם מתן המשך הוראות בתיק".

ביום 5/5/2019 הגישה ב"כ המשיב הודעה לפיה לאור ביקורת נוספת שבוצעה בנכס, ממנה עולה כי השטח בסך 562 מ"ר נמצא ריק, הרי שאין מניעה להורות על הגשת סיכומים במחלוקת המשפטית מושא הערר. המשיב הדגיש כי הוא מתנגד ויתנגד לכל הרחבת חזית ולכל ניסיון לטעון טענות שלא הועלו במסגרת ההשגה והערר.

ביום 5/6/2019 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה המורה על הגשת סיכומים.

אין מחלוקת בן הצדדים כי הנכס ריק. לעוררת ניתן פטור לנכס ריק החל מיום 2/1/18 ועד ליום 1/7/18 (להלן – "תקופת הפטור"). המחלוקת בין הצדדים נוגעת אך ורק לשאלת סיווגו של הנכס נושא הערר לצורך ההנחה לנכס ריק בהתאם לסעיף 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ג – 1993 בתום תקופת הפטור, ובמהלך תקופת ההנחה לנכס ריק.

בהשגה שהגישה העוררת בפני מנהל הארנונה היא טענה כי יש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה" או "מחסן" בהתאם לייעודו התכנוני של הנכס, מאחר ולטענתה על פי היתר הבנייה השימוש של הנכס הינו "משרדים ומסחר".

ביום 6/12/2018 דחה מנהל הארנונה את ההשגה שהגישה העוררת, וציין בהחלטתו, בין היתר כי:

"לעניין סיווג הנכס על פי ייעודו המקורי נשיבך כי ייעודו הינו משרדים כפי שמחויב היום ולכן לא יבוצע כל שינוי בחשבון".

(ההדגשה שלנו – הערת הוועדה).

בהודעת הערר שהגישה העוררת ביום 7/1/2019 היא טענה כי היתר הבנייה בו סומן השימוש העיקרי "משרדים ומסחר" מכיל בתוכו מחסנים, שכן הגדרת התבי"ע קובעת כי הגדרת מסחר כוללת בחובה מחסנים. העוררת ביקשה לקבוע כי הסיווג של הנכס ייקבע כ"אחסנה" ולחילופין "תעשייה".

במסגרת סיכומיה טענה העוררת כי בנכס נושא הערר ניתן לעשות שימוש כ"בית תוכנה", וכי בית תוכנה נכלל במסגרת סעיף 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007 תחת סיווג "תעשייה". לטענתה, חברת צ'ק פוינט עשתה שימוש בנכס בהתאם להיתר הבנייה. מאחר וסיווג בית תוכנה הוא שימוש המותר על פי דין, והוא הסיווג הזול ביותר מאלה המותרים על פי דין, יש לסווג את הנכס בתקופת ההנחה לנכס ריק על פי סיווג זה. לחלופין טענה העוררת כי ניתן להפוך משרד ל"מחסן" בלא שנדרש היתר לכך, וכי מדובר בסיווג זול יותר בהתאם לשימושים המותרים על פי דין.

#### **כללי**

בהתאם לתקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה בארנונה), התשנ"ג – 1993 (להלן – "תקנות ההנחות"), רשאית רשות מקומית לפטור נכס ריק מתשלום ארנונה למשך ששה חודשים (להלן – "תקופת הפטור"). לאחר מכן, ועד לתקופה מצטברת של שלוש שנים מהיום בו הפך הנכס לנכס ריק, רשאית הרשות המקומית לתת הנחות בשיעור שנקבע בתקנה. בחלוף תקופה זו יחויב הנכס בשיעור הארנונה בו מחויב נכס פעיל.

הפסיקה קבעה כי ההצדקה הבסיסית לגביית ארנונה גם בזמן בו לכאורה המחזיק אינו מפיק תועלת משירותי העירייה, שהיא ההצדקה הבסיסית לגביית מס כאמור, היא לתמרץ מחזיקי נכסים ריקים לעשות בהם שימוש באופן שיביא לניצולם המיטבי של הנכסים, ונובעת מכך שחיובו של נכס ריק בארנונה מבטא את העובדה שגם הוא נהנה במידה מסוימת משירותים מסוימים של העירייה (ראו למשל ע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח תקווה פ"ד מ"ו(4), 778.

מאחר ובנכס ריק לא מתקיימת פעילות, הרי שאין במבחן השימוש בפועל כדי לסייע לרשות להכריע בדבר סיווגו המתאים של הנכס (ראו ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, פורסם בנבו). על רקע זה נדרש בית המשפט לשאלת סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה.

בפסק הדין בבר"ם 5042/2002 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה פ"ד נז(5), 302 נקבע כי יש לסווג נכס ריק בהתאם לייעודו התכנוני המקורי ולא על פי השימוש הקודם שנעשה בו. בפסק הדין בבר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מוא"ז שער הנגב פירטה כבי' השופט מרים נאור כי כאשר מדובר בנכס שבפועל שימש לשימושים חורגים, השונים מן הייעוד

התכנוני של הנכס, יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי, כיוון שהתעריף של סיווג זה נמוך יותר, ומשלא הופק הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה. הכלל שנקבע הוא שמכיוון שלא ניתן לסווג נכס ריק על פי שימושו בפועל, יש לסווג בהתאם לייעודו התכנוני, וכי יש לבחור את הייעוד התכנוני הזול ביותר מבין הייעודים התכנוניים האפשריים; בשלב הראשון – יש לבחור את כלל השימושים האפשריים בנכס המתאימים לייעודו התכנוני, ובשלב השני – לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר, התואם את השימושים המותרים על פי דין.

ביום 5.8.2018 ניתן פסק הדין בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן – "עניין אפריקה ישראל"). בפסק הדין דן בית המשפט העליון בשאלה הנובעת מן השלב הראשון; האם סל השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה או שניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס. בית המשפט העליון (כב' השופט עוזי פוגלמן) עמד בהרחבה על הרציונאלים העומדים בבסיס ההצדקה לחיוב נכס ריק בארנונה, והדגיש את המטרה לתמרץ את המתזיק לעשות שימוש יעיל בנכס, וכי לשם יצירת תמריץ כאמור נדרש כי אי הפעלת הנכס לא תהיה רווחית לנישום ביחס למצב הדברים בו הוא היה מפעיל את הנכס ונדרש לשלם ארנונה; רק השימושים העתידיים המותרים מבטאים את השימוש העתידי האפשרי אשר נמנע עקב אי הפעלת הנכס, ורק בהם ניתן למצוא אינדיקציה לסכום הארנונה ש"נחסך" מהנישום שאינו מפעיל את הנכס. נקבע, כי השיקול בדבר ההקלה עם הנישום אינו רלוונטי בשל איתור השימושים האפשריים לצורך הסיווג בארנונה, אלא רק בשלב השני העוסק בבחירת השימוש הזול ביותר.

בית המשפט העליון ציין בעניין אפריקה ישראל, כי היתר הבנייה, שהוא השלב האחרון בשרשרת, מגשים את העקרונות התכנוניים שנקבעו בתכניות ומיישםם בקשר לנכס מסוים (סעיפים 145 (א)-(ב) לחוק התכנון והבנייה). הליך מתן היתר הבנייה הוא הליך פרטני שבמסגרתו בוחנת רשות התכנון את התאמתו של הבינוי המבוקש למכלול העקרונות התכנוניים החלים על הנכס ועל סביבתו, כפי שעוגנו בתכנון התקף. לפיכך, לא כל שימוש שהותר במסגרת הכוללנית יותר של התכנית ימצא את ביטויו בהכרח בהיתר הבנייה. משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. לפיכך, קבע בית המשפט בעניין אפריקה ישראל, כי בשלב בחינת סל השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק, כנובע מדיני התכנון והבנייה:

"אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, ואף הם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום".

באשר לשימושים אפשריים אחרים בנכס, שלא צוינו במפורש בהיתר, קבע בית המשפט כי:

"כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא לפי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב יפו והיועץ המשפטי לממשלה. האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת... וממילא הוועדה מוסמכת גם לדחות את הבקשה לשימוש חורג. לפיכך האפשרות להגיש בקשה לשימוש חורג אינה מעלה או מורידה, כל עוד הבקשה לא אושרה".

בסיכומו של דבר קבע בית המשפט כי:

"לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי ההיתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר הבנייה".

## עניינה של העוררת

מאחר וכאמור בפתח הדברים אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס ריק, ובהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אפריקה ישראל, אליה הפנו הצדדים, נותר כי נכריע אך ורק בשאלת השימוש הזול ביותר המותר בנכס על פי דין, לצורך סיווגו במהלך תקופת ההנחה לנכס ריק.

טענת העוררת לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי הוא סיווג בית תוכנה לא נטענה בפני מנהל הארנונה ולא בכתב הערר. העוררת אף ויתרה על קיום דיון הוכחות בתיק, והיא לא הוכיחה את טענתה כי בעבר עשה שימוש בנכס מחזיק אחר שסווג כ"בית תוכנה" או את טענתה כי מדובר בשימוש מותר. מכל מקום, מאחר ומדובר בהרחבת חזית אסורה, דין הטענה כי יש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה" להידחות אך מטעם זה.

בבחינת למעלה מן הצורך נוסף כי סיווג כ"בית תוכנה" הוא סיווג ספציפי, תלוי שימוש, ולא ניתן להעניקו לנכס שלא נעשה בו שימוש, ובכלל זה לנכס ריק מאדם ומחפץ. ההטבות הניתנות לבית תוכנה באמצעות קביעת תעריף ארנונה נמוך נועדו לתמרץ את השימוש בפועל של בתי תוכנה, סיווג זה תלוי בהוכחת קיומם תנאים ספציפיים על ידי המחזיק, והיא אינה רלוונטית כאשר מדובר בנכס ריק שאינו בשימוש. מכאן כי גם אם העוררת הייתה מוכיחה כי שימוש בנכס כבית תוכנה הוא שימוש מותר על פי היתר הבנייה, ממילא לא היה בכך כדי לסייע לה ככל שמדובר בקביעת הסיווג לצורך הנחת נכס ריק.

**היתר הבנייה צורף כנספח ד' לכתב התשובה לערר. על פי היתר הבנייה מדובר בבניין משרדים מעל קומת קרקע המשמשת למסחר. מכאן שיעודו התכנוני של הנכס על פי היתר הבנייה הוא למשרדים בלבד, ויעודו התכנוני של הנכס נושא הערר אינו למסחר.**

באשר לטענתה החלופית של העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "אחסנה", לא ניתן לקבל טענה זו. בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה נקבעו ארבעה תנאים לצורך סיווג כ"מחסן": הנכס משמש לאחסנה בלבד, לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו והנכס אינו משמש לשיווק והפצה. משכך, אין מקום להחלה "אוטומטית" של סיווג זה על נכס ריק, מקום בו לא קיים בהיתר הבנייה ייעוד ספציפי למחסנים, שכן מצו הארנונה עולה כי ממילא לא כל שימוש של "אחסנה" מסווג על פי צו הארנונה בסיווג "מחסן". הנכס הספציפי נושא הערר אינו מיועד על פי לשון היתר הבנייה לשימוש מסחרי, ואף אינו מיועד לשימוש כמחסן, והעוררת לא הוכיחה כי הנכס הספציפי עונה על התנאים הקבועים לסיווג כמחסן. ניסיונותיה של העוררת ללמוד על שימושים מותרים אלו מתוך היתר הבנייה הוא ניסיון לקרוא להיתר הבנייה את מה שאינו כלול בו.

**סיכומם של דברים;** לא ניתן לקרוא לתוך היתר הבנייה את שאינו כלול בו במפורש, ולא ניתן לראות בסיווג "בית תוכנה" ו/או בסיווג "מחסן" כשימושים המותרים על פי דין בנכס משהעוררת לא הצביעה על כך שהנכס עומד בתנאים הקבועים לסיווגים אלו. הסיווגים אותם מבקשת העוררת להחיל על הנכס נושא הערר, בין אם "בית תוכנה" ובין אם "מחסן" הינם סיווגים המוענקים לנכסים ספציפיים, בהתאם לשימוש בפועל, ובשני המקרים נדרש הנכס לעמוד בתנאים ברורים לצורך סיווגם ככאלה. מכאן כי בכל הקשור לסיווג הנכס בתקופת ההנחה לנכס ריק בהתאם לתקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה, לא ניתן לקבוע כי סיווגים אלו הם בבחינת "סיווגים מותרים בנכס על פי דין".

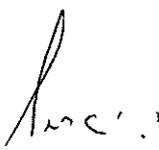
מכאן מסקנתנו כי סיווג הנכס בתקופת ההנחה לנכס ריק בסיווג "משרדים", ובהתאם לאמור בהיתר הבנייה החל על הנכס, היא כדין.

**הערר נדחה. אין צו להוצאות.**

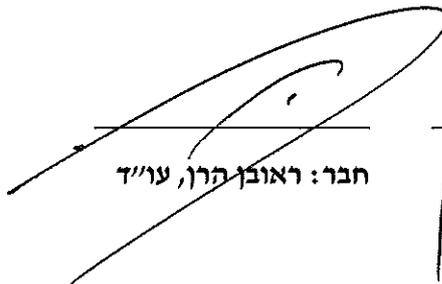
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23.10.2019.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"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.

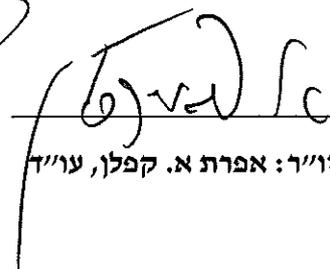
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



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



חבר: ראובן הרון, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

**בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית**

**שליד עיריית תל-אביב – יפו**

**ערר מס' 140017720**

**ערר מס' 140017741**

**ערר מס' 140018374**

**בפני חברי ועדת הערר:**

**יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן**

**חבר – עו"ד ראובן הרן**

**חבר – רו"ח יעקב ישראלי**

**העורר: פיטל אבו סייף**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו**

**החלטה**

עניינם של שלושת העררים שבכותרת ה<sup>§</sup> הערר בנכס הנמצא ברחוב באר שבע 52, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000423547 ח-ן ארנונה מס' 10878132.

בהחלטת הוועדה בראשות יו"ר הוועדה עו"ד שירלי קדם מיום 28/6/2018 נקבע כך:

"שלושת הדיונים (שלושת תיקי הערר שבכותרת – הערת הוועדה) יאוחדו מכיוון שהעורר מתנגד שמודד מטעם העירייה יגיע למדידה".

בהתאם להחלטה זו נקבעו שלושת התיקים להוכחות.

כעולה מן החומר בתיק הערר, הנכס נושא העררים נדון בעבר במסגרת תיק ערר מס' 140011807 סכסכ רמזי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, בפני הוועדה בראשות יו"ר עו"ד שירלי קדם. העורר כאן צורף לתיק האמור כצד שלישי. בדיון שהתקיים שם הוסכם כי תיערך מדידה של השטח על ידי מודד ניטראלי, ומדידה כאמור בוצעה ביום 18/10/2015. ביום 21/9/2016 ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים והוועדה הורתה כי המשיב יפעל בהתאם למדידה שבוצעה בנוכחות כל הצדדים ויעדכן את השטחים ואת חיובי הארנונה בהתאם. הועדה בירכה את הצדדים שהשכילו להגיע להסכמות בתיק זה.

בהתאם למדידה האמורה משנת 2015 נרשם שטח הנכס בו עושה העורר שימוש בסך 102.93 מ"ר. כעולה מן העררים שבפנינו מדובר בנכס המשמש כמוסד.

בדיון מקדמי שהתקיים בערר 140017720 בפני הוועדה בראשות יו"ר הוועדה עו"ד אורה קניון, נקבע כי מאחר והמחלוקת נדונה בעבר בפני ועדת הערר בראשות עו"ד שירלי קדם, שם צורף העורר כצד שלישי, יועבר התיק לדיון בפניה.

ביום 16/5/2018 התקיים דיון מקדמי בערר, בו קבעה הוועדה בראשות יו"ר הוועדה עו"ד שירלי קדם כך:

"בהתאם לסעיפים 287 ו-288 לפקודת העיריות, לעירייה שמורה הזכות לערוך בדיקה בנכס העורר על מנת לבדוק את גודל השטח בו עושה העורר שימוש.

במכתב העירייה לעורר מיום 3/4/17 הודיעה העירייה לעורר כי מבקורת שנמצא במקום נמצא כי הוא עושה שימוש בשטח גדול מהשטח בו הוא מחויב.

העורר טוען כי בהתאם להחלטה בתיק ערר מספר 140011807 נקבע גודל השטח שבחזקתו בהתאם למודד ניטראלי ולהחלטת וועדה.

חזקה על העירייה שיש בידיה ראיות לכך שהשימוש בשטח אכן גדול יותר מהקביעה כאמור לעיל.

יובהר כי בנסיבות אלו נטל הראיה על המשיב להוכיח את טענותיו, כבד יותר. עם זאת, למשיב נתונה הזכות לעשות ביקורת בנכס בנוכחות העורר וכן לעשות בדיקה תקופתית בנכסים ולא ברורה לנו התעקשותו של העורר וסירובו לאפשר ביקורת כאמור.

לאור הצהרתו של העורר כי הוא לא מתנגד למודד ניטראלי ועל מנת לייעל את ההליכים בתיק, אנו ממליצים לצדדים לנסות להגיע להסכמה בעניין זה. ככל שלא יסכימו הצדדים יגישו את ראיותיהם וע"פ תוצאות ההחלטה הסופית יקבעו הוצאות בהתאם.

אנו קובעים את התיק להוכחות כדלקמן:

"....

בהמשך להחלטה זו לא הודיעו הצדדים דבר אודות מינוי מודד ניטראלי, והם הגישו תצהירים לתיק. העורר הגיש תצהיר בו הוא ציין בין היתר כי: "אין לי התנגדות שתבוצע מדידה אבל לא מטעם מודדים של עיריית תל אביב- יפו ולא מטעמו של המשיב ואני רוצה שהמדידה תבוצע על ידי מודד ניטראלי מכיוון שאני ואחי מסומנים "ברשימה השחורה" של המשיב ומי מטעמו שכל הזמן מנסים להתנכל בנו שלא כדין ובניגוד לחוק. עוד אציין, כי זהו חודש הרמדן שבו אני צם במשך 30 יום, ועל כן לא יכולתי בתקופת הצום הקשה להכנס למו"מ עם המשיב לצורך קבלת הסכמה למדידה של מודד ניטראלי...".

בהמשך, הגיש העורר תצהיר נוסף מטעם מר יהודה שמואל, מודד מוסמך, שערך מדידה של שטח המוסך והוא צירף מפת מדידה של שטח המוסך ותמונות.

המשיב הגיש תצהיר מאת החוקר מר נועם אדלר, אשר ערך ביום 21/3/2017 מדידה על פי נתוני מערכת GIS בנכס. לתצהירו צורפו ממצאי תצלומי אוויר ממערכת ה GIS ובו סומן בורוד שטח נוסף בסך 147 מ"ר שעל פי המצוין על גבי התמונה "המסומן בורוד שטח שנתפס ע"י משפחת אבו סייף ע"י בניית קיר מתכת הסוגר את כניסה". מדובר בשטח המתווסף לשטח שנמדד במדידה משנת 2015, ואשר לטענת העירייה העורר עושה בו שימוש.

ביום 17/10/2018 התקיים דיון הוכחות, בו נחקרו העורר, המודד מטעם העורר מר יהודה עמנואל והמצהיר מטעם המשיב, החוקר מר נועם אדלר.

לטענת המשיב מאחר והיה בפניו מידע לפיו השטח בו עושה העורר שימוש גדול מן השטח המחויב בארנונה (בהתאם למדידה משנת 2015), ביקש המשיב לתאם ביקורת בנכס מול העורר. ניסיונות העירייה לתאם את הביקורת לא צלחו, הן בכתב והן בעל פה, וסוקר שנשלח לנכס לא הצליח להיכנס לנכס לצורך מדידת השטח על ידי מודד מטעם העירייה. גם כיום מתנגד העורר לביצוע מדידת שטח על ידי העירייה.

בנסיבות אלו, ביום 3/4/2017 הוציא המשיב הודעה לעורר, לפיה מבדיקה שערכה העירייה שטח הנכס עודכן מ- 103.93 מ"ר ל- 249.93 מ"ר, והנכס יחויב בגין שטח זה החל מיום 21/3/2017.

ביום 14/5/2017 הגיש העורר השגה, בה טען כי שטח הנכס צריך להיוותר על כנו בהתאם למדידה שבוצעה בשנת 2015 ואושרה על ידי וועדת הערר, קרי – 102.93 מ"ר. לטענת העורר בהחלטה בתיק ערר מס' 140011807 נקבע גודל השטח בהתאם למודד ניטראלי ולהחלטת הוועדה.

ביום 27/6/2017 דחה מנהל הארנונה את ההשגה שהגיש העורר בלשון זו:

"בעקבות ביקורת שנערכה במקום הובא על ידי עובד מטעמנו מידע כי השטח בגינו הינך מחזיק מכון להיום גדול מהמחויב.

מגיוון שהביקורת שבוצעה במסגרת וועדת ערר הינה משנת 2015, עלינו לבצע ביקורת נוספת לבדיקת השטח.

לפיכך בימים הקרובים יתואם עמך מועד למדידת שטח הנכס באמצעות מודד מוסמך מטעמנו ועם חזרת המדידה נודיעך בהתאם".

לטענת המשיב ניסיונות לתאם עם העורר ביקורת בשטח הנכס לא צלחו, הן בכתב והן בעל פה, וסוקר שנשלח למקום לא הצליח להיכנס לנכס לצורך מדידת השטח בו עושה העורר שימוש.

מכאן כי המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגודל שטח הנכס בו מחזיק העורר, לאחר שבשנת 2015 נמדד הנכס במסגרת ערר שהתנהל לגבי שטח צמוד. לטענת העירייה אין בעובדה שהצדדים הגיעו להסכמה בשנת 2015 ביחס לשטח בו עושה העורר שימוש, כדי למנוע מהמשיב לערוך ביקורת בנכס, בפרט כאשר בפני העירייה נתונים המצביעים כי קיים שינוי בשטח הנכס. סמכות זו נגזרת מסעיף 287 ומסעיף 288 לפקודת העיריות. מנגד, לטענת העורר העירייה מתנכלת לו וככל שהעירייה לא הציגה ראיה הנוגדת את מדידת המודד הניטראלי משנת 2015, אין מקום לאפשר לנציגיה להיכנס לשטח ולפגוע בזכויותיו על פי חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

תיק הערר הגיע לדיון הוכחות בפני הרכב זה בשלב שבו לא נוכל לעמוד על הסיבה בשלה הצדדים לא הגיעו להסכמה למינוי מודד ניטראלי כפי שהמליצה הוועדה בראשות היו"ר עו"ד שירלי קדם. העורר ציין בתצהירו כי הוא לא יכול לפנות למשיב במהלך החודש שהקצתה הוועדה לכך, בשל צום הרמזון, והמשיב לא התייחס לנקודה זו. אין לנו אלא לציין שוב, כי בנסיבות מקרה זה, מן הראוי היה שהצדדים היו מגיעים להסכמה כאמור, שהייתה מייתרת את הצורך ליתן החלטה בתיק.

בנסיבות אלו, בשלב זה, השאלה היחידה העומדת להכרעה היא האם לאחר שניסיונות תיאום הביקורת עם העורר לא צלחו, ומשאין חולק כי העורר מסרב למדידה של העירייה, מאחר ולטענתו היא מתנכלת לו, האם על העירייה לקבוע את שטח החיוב של הנכס בהתאם למדידה המוסכמת שנערכה בשנת 2015 (102.93 מ"ר) או שהיא רשאית לקבוע את שטח הנכס בהתאם לבדיקתה שהעלתה כי משפחתו של העורר עושה שימוש בנכס גדול יותר (249.93 מ"ר), ומבלי שנערכה ביקורת בנכס.

בפתח הדברים נציין כי לא נוכל לקבל את טענות העורר כי אין לאפשר מדידה של הנכס לאחר ששטח הנכס נמדד בשנת 2015.

סעיף 287 לפקודת העיריות (נוסח חדש), שכותרתו "השגת ידיעות" קובע את סמכותה של העירייה כלהלן:

287. לענין ארנונה רשאי מי שהוסמך לכך על ידי ראש העירייה –

- (1) לערוך, בעצמו או על ידי שליחיו, כל מפקד ותקירה שימצא לנחוץ;
- (2) לדרוש מכל בעל או מחזיק למסור לו או לשליחיו כל ידיעה שבידו ולהראות לו או לשליחיו כל מסמך שברשותו, הדרוש לו בקשר לתפקידיו;

- (3) להיכנס בכל עת סבירה לנכסים, בעצמו או על ידי שליחיו, ולערוך בהם בדיקות ומדידות;
- (4) להשתמש בכל הידיעות שהושגו כאמור ובכל ידיעה וחומר אחרים.

סעיף 288 אף קובע סנקציה להפרת סמכות העירייה האמורה בסעיף 287 כלהלן:

288" (א) מי שסירב, ללא צידוק חוקי, למסור ידיעה שבידו או להראות מסמך שברשותו, משנדרש לכך לפי סעיף 287, או נמנע מעשות זאת במשך שבעה ימים מיום שנדרש כאמור, דינו – קנס חמש מאות לירות.

(ב) מי שעשה אחת מאלה, דינו – מאסר שלושה חדשים או קנס אלף וחמש מאות לירות:

(1) מסר ביודעין הודעה בלתי נכונה בקשר לכל ידיעה או מסמך שנדרשו ממנו לפי סעיף 287;

(2) עיכב או מנע את מי שהוסמך על ידי ראש העירייה, או כל שליח משליחיו המורשים לכך, מהיכנס לנכס כדי להשיג שם ידיעות הדרושות להם לצורך תפקידיהם או כדי לערוך שם בדיקות ומדידות לפי סעיף 287".

בהתאם לפקודת העיריות, אין ספק כי המשיב מוסמך לערוך ביקורת בנכס, ולבדוק האם נעשה שימוש בשטח שנמדד בשנת 2015 או שנעשה שימוש בשטח גדול יותר.

כעולה מתצהירו של החוקר מטעם המשיב, לצד השטח בעניינו הוסכם בשנת 2015, בסך 102.93 מ"ר, עושה משפחת פייסל אבו סייף שימוש בשטח נוסף ובסך הכל בשטח בסך 249.93 מ"ר.

במהלך דיון ההוכחות בערר התברר מעבר לכל ספק כי העורר מסרב לעריכת ביקורת בנכס שתאשר/ תפריך את ממצאי העירייה, והוא הצהיר כי לא ניסו לתאם עימו ביקורת בנכס;

העורר הצהיר במהלך הדיון כי "נציגי העירייה לא ניסו לתאם איתי מועד למדידה" "התקשרו אלי ממספר לא מזהה, דיברו מספר מילים וסגרו. לא ביקשו שום דבר. לא ביקשו להכנס ולא ביקשו מדידה, יש לעירייה את הטלפון של העו"ד בשביל ביקורת". "אני בדרך כלל לא משיב לשיחות לא מזההות. חשבתי כל מיני גורמים אולי משטרה". "אני עדיין עומד על הטענה שמעולם לא פנו אלי לבצע ביקורת בנכס. הבהרתי להם שאם הם רוצים לתאם ביקורת בשטח יש לפנות לעוה"ד שלי". "לשאלתך בדבר 4 מכתבים אני משיב כי מכתבים כלל לא נשלחו אלי". ובהמשך: "יש לי מספר נכסים ברחוב באר שבע ובתל כביר ואני לא זוכר אם עוה"ד שלי מסר לי כי מבקשים לקבוע ביקורת בנכס".

העורר הצהיר במפורש כי הוא מסרב לעריכת ביקורת מטעם העירייה בנכס: "אני מאשר כי סירבתי למדידה ש מודד מוסמך מהעירייה... לשאלתך, מדוע אני מסרב למדידה נוספת של העירייה היום, הוא שאני לא מאמין לעירייה. אני לא רוצה לראות את נציגי העירייה בשטח שלי. המשפחה נמצאת בהליך משפטי מול העירייה ומול הרשויות בגין גזילת קרקעות ופלישה עוד לפני קום המדינה...". ובהמשך דבריו: "אני לא מכיר דרישה חוקית שהעירייה יכולה להכנס לשטח שלי כדי לבצע מדידות...". "אני לא יודע עד מתי אני אסרב לכניסת העירייה לנכס". כאשר הוצג למבקש צילום האוויר שצורף לתצהיר המשיב הוא השיב כי "אני לא מזהה את השטח בצילום האוויר".

מעדותו של העורר עולה כי גם אם לפי טענתו לא נעשו ניסיונות לתאם עימו ביקורת בנכס (טענה שאינה מתיישבת עם תיעוד אחר בתיק, כמפורט להלן), העורר עומד על סירובו לאפשר לעירייה להכניס לנכס ולברר מהו השטח בו הוא עושה שימוש.

בדיון נחקר גם המודד מטעם המצהיר, מר עמנואל יהודה. המודד הצהיר כי הוא מדד אך ורק את השטח שהתבקש למדוד על ידי האדריכל. לשאלה באשר לשער המסומן בתשריט שצורף לתצהירו

הוא העיד כי "אינני יודע מי מחזיק בשטח שמעבר לשער. לא התבקשתי למדוד שטח זה". כאשר הוצג בפניו צילום האוויר שצורף לתצהיר המשיב הוא השיב כי "אני לא מדדתי את השטח המסומן בלבן ולא נתבקשתי למדוד אותו". מאחר והמודד מטעם העורר לא התבקש למדוד את השטח שלטענת העירייה העורר עושה בו שימוש, בנוסף לשטח שמדד המודד מטעמו, הרי שאין בעדותו של המודד כדי לסייע לעורר.

בנסיבות מקרה זה, לאור סירובו של העורר לעירייה להיכנס לשטח הנכס ולוודא מהו השטח בו מחזיק העורר, בהתאם לסמכותה המפורשת הקבועה בפקודת העיריות, ומשהצדדים לא השכילו להגיע להסכמה למינוי מודד מוסכם ניטראלי עובר לדיון ההוכחות, בין אם בשל צום הרמדאן כפי שטען העורר ובין אן מסיבה אחרת, אין מנוס מדחיית העורר.

אין לקבל את טענת העורר כי המדידה שבוצעה בשנת 2015 מחייבת את העירייה ממועד זה ואילך. סמכותה של העירייה ברורה, והיא רשאית בכל עת סבירה לערוך ביקורת בנכס. העובדה שנערכה מדידה מוסכמת בשנת 2015 אינה פוגמת בסמכות זו, שנועדה לאפשר לעירייה לממש את סמכויותיה לעניין ארנונה.

משמצאה העירייה כי ייתכן והעורר עושה שימוש בשטח נוסף, אין ספק כי היא מוסמכת לפנות לעורר ולקיים ביקורת בנכס. ככל ולטענת העורר הוא אינו עושה שימוש בשטח נוסף מלבד השטח שנמדד בשנת 2015 – הרי שעומדת בפניו האפשרות להציג בפני העירייה את מצב הדברים העובדתי לאשורו ולהראות כי הוא אינו עושה שימוש בשטח נוסף, כפי שטען בדיון בפנינו.

על אף שהדבר אינו נדרש לצורך הכרעתנו, נציין כי איננו מקבלים את טענת העורר כי לא נערכו פניות אליו מטעם העירייה על מנת לתאם ביקורת בנכס. סירובו המפורש של העורר לאפשר לעירייה לערוך ביקורת בנכס מתיישב עם טענת העירייה כי ניסיונותיה לתאם ביקורת בנכס לא צלחו, ודבריו אינו מתיישבים עם האמור במכתבו שלו לעירייה (עליו חותמת נתקבל מיום 19/6/2017).

כאמור, עדותו של המודד מטעם העורר אינה יכולה לסייע לו שכן הוא כלל לא נדרש למדוד את השטח הנוסף שבמחלוקת, שלפי טענת העירייה העורר עושה בו שימוש.

המצהיר מטעם המשיב העיד בפנינו כי "הגעתי למקום, השער היה נעול, לא היה איש במקום. אינני יודע בוודאות מי מחזיק באיזה שטח. המתחם כולו מוחזק ע"י החמולה של אבו סייף, צילמתי את השער הנעול".

סירובו של העורר לאפשר לעירייה ביקורת בנכס, על מנת לבחון מהו השטח בו הוא עצמו עושה שימוש, משמש לרעתו, והוא שמכריע את הכף בענייננו.

אין ספק כי מחובתו של בעל נכס לחשוף את השטח בו הוא עושה שימוש בפני העירייה כדי שניתן יהיה לקבוע את שיעור הארנונה שעליו לשלם.

בהעדר אפשרות לעריכת ביקורת בנכס, חל סעיף 318 לפקודת העיריות, לפיו האמור בפנקסי העירייה מהווה ראייה לכאורה לאמיתות תוכנם:

"318. פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו בלי כל ראייה אחרת – כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשיית השומה ועל תקפן".

העורר לא סתר חזקה זו.

לכל אלו מתווספת העובדה שבערעורי מס, הנישום הוא בגדר המוציא מחברו, ולכן נטל הראייה עליו. העורר לא הרים נטל זה, וסירובו לאפשר ביקורת בנכס מותיר את קביעת העירייה כראייה לכאורה שלא נסתרה.

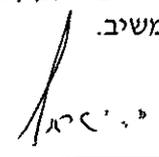
סיכומם של דברים; אין מנוס מדחיית הערר בשל כך שהעורר עצמו אינו מאפשר למשיב לבדוק את הנכס.

האמור בשומת הארנונה כפי שקבע המשיב, קרי חיוב העורר בגין שטח בסך 249.93 מ"ר, יוותר על כנו עד לביצוע ביקורת נכס, בין אם על ידי העירייה, ובין אם על ידי מודד מוסכם מטעם הצדדים.

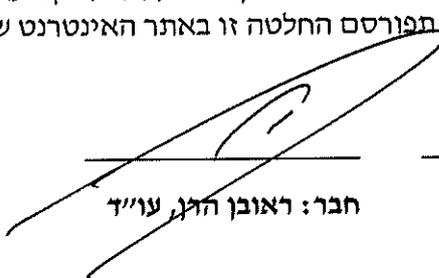
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23.10.2019.

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.

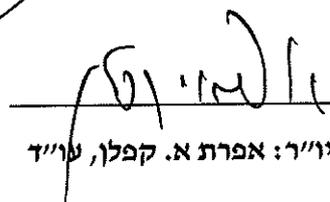
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: יעקב ישראל, רו"ח



חבר: ראובן האגן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב – יפו

ערר מס' 140019068

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: אבינו ביבר, עו"ד

- נ ג ז -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שדרות ההשכלה 5, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000438463 ח-ן ארנונה מס' 10979064.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחיוב העורר בשטח חנייה, לרבות שטח מעבר בגודל 23 מ"ר. לטענת העורר בהשגה ובערר אין לחייבו בגין שטח מעבר בסך 12.5 מ"ר, כי אם בשטח החנייה בלבד שהוא 12.5 מ"ר. בסיכומים טוען העורר כי אין לחייבו בגין שטח החנייה ובגין שטח המעבר, ולחילופין כי אין לחייבו בגין שטח המעבר.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 20/6/2018 להשגה שהגיש העורר, השיב מנהל הארנונה כך:

"העברת הנכס שבנדון לחזקתך וחייבו בארנונה התבסס על הודעת בעלי הנכס, חוזה השכירות ותשריט הנכס שצורפו להודעה.

כמו כן אנו מאשרים כי בביקורת שערכנו במקום, מיקום החניה בקומה 2- ונמצא סימון באמצעות שילוט "עו"ד אבינו ביבר".

מבדיקה נוספת שערכנו עולה, כי שטחו של הנכס שהיה 12.5 מ"ר חויב ללא שטחי מעברים.

אשר על כן, עדכן שטחו של הנכס מ- 12.5 מ"ר ל- 23 מ"ר החל מיום 01.02.2018, מועד כניסתך לנכס".

ביום 8.11.2018 הגיש העורר הודעה לפיה הוא אינו יכול להתייצב לדיון הקבוע ליום 30.1.2019 ובסיומה הוא ציין "אנא החלטתכם". בהחלטת יו"ר הוועדה מיום 5/12/2018 נקבע כי "הדיון יידחה על מנת לאפשר לעורר להופיע לדיון". התיק נקבע לדיון ליום 6.2.2019, אולם העורר לא התייצב לדיון. בהחלטת הוועדה נקבע כי העורר יודיע בתוך 15 יום האם הוא עומד על הערר או מבקש את מחיקתו. ביום 25/2/2019 התקבלה הודעה מטעם העורר לפיה הוא עומד על הערר ומבקש כי תינתן החלטה על סמך החומר שבפני הוועדה. בהחלטת יו"ר הוועדה מיום 3/3/2019 נקבע כי העורר יגיש סיכומים בתוך 30 יום והמשיב יגיש סיכומים בתוך 30 יום נוספים.

מכאן, ולבקשת העורר, החלטתנו ניתנת על סמך סיכומי הצדדים והחומר בתיק הערר, מבלי שהתקיים דיון מקדמי או דיון הוכחות בתיק.

## טענות העורר

- לטענת העורר אין כל בסיס חוקי להטלת ארנונה על חנייה בבניין בו שוכר העורר משרד שגודלו 38 מ"ר. העורר טוען כי במשרדים ששכר בעבר בעיר תל אביב הוא מעולם לא שילם ארנונה בגין חנייה.
- לטענת העורר שטח החנייה הנמצאת בקומה 2- הוא 12.5 מ"ר והחויב בגין שטחי המעבר אינו כדיון; לטענתו, אין שטחי מעבר ואין כל חנייה בשכנות לחנייה בה הוא משתמש.
- לטענת העורר שטחי המעבר הכפילו את תשלום הארנונה באופן שרירותי, גורף ובלתי ברור.
- העורר מפנה לסעיף 3.1 לצו הארנונה, וטוען כי אולפני בירה בירושלים מחזיקים ביותר מ- 80% מן השטח הבלתי משותף בקומה 2- ולכן הטענה כי יש להטיל ארנונה על חניית העורר היא לא נכונה. מבירור שערך העורר נמצא כי בכ- 90% מן החלק בשטח קומה 2- בו מצויה חניית העורר מחזיק בעלים אחד, ולכן אין להטיל חויב בגין השטחים המשותפים.

לאור כל האמור טוען העורר כי יש לבטל את חויב הארנונה בגין החנייה, ולחילופין לחייבו בגין שטח של 12 מ"ר בלבד.

## טענות המשיב

- לטענת המשיב אין לקבל את טענת העורר לפיה אין לחייבו כלל בגין שטח החנייה, שכן טענה זו נטענה לראשונה בסיכומים, בעוד במסגרת כתב הערר העורר טען כי אין לחייבו בשטחי המעבר, ומדובר בהרחבת חזית אסורה.
- המשיב מבהיר כי שטח חנייה הוא בר חויב בארנונה וזאת בהתאם לסעיף 3.3.15 לצו הארנונה.
- רישומו של העורר כמחזיק בנכס נעשה על פי הודעת חילופי מחזיקים בהתאם להסכם שכירות שהומצא למשיב, ובהתאם לביקורת ממנה עלה כי שטח החנייה משולט על שם העורר. המשיב מדגיש כי אין מחלוקת בין הצדדים כי העורר אכן שוכר את החנייה נושא הערר. המשיב צירף את ההודעה על חילופי מחזיקים ואת הביקורת שנערכה בנכס ביום 27/3/2018.
- באשר לטענה אודות שטחי המעבר; לטענת המשיב חויבו של העורר נעשה כדיון ובהתאם להוראות סעיף 1.3.1 לצו הארנונה הקובע כי כאשר קיים בבניין מחזיק המחזיק בלפחות 80% מן השטח הלא משותף, אזי המחזיקים בבניין יחויבו בגין השטחים המשותפים בבניין, בהתאם לחלקם היחסי בשטח הלא משותף.
- המשיב טוען כי קומה 2- בבניין, בה נמצאת חניית העורר, מורכבת משטחי חנייה בשטח כולל של 576.66 מ"ר ושטחי מעברים קומתיים בשטח כולל של 476.06 מ"ר.
- מבדיקה שערך המשיב עולה כי בקומה 2- קיים מחזיק המחזיק בלפחות 80% בשטח שאינו משותף – אולפני בירה ירושלים בע"מ, המחזיק בסך 564.16 מ"ר מתוך 576.66 מ"ר, קרי, ב- 97.8% מן השטח הבלתי משותף.
- בנסיבות אלו חל החריג והסיפא של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, לפי שטחי המעבר הקומתיים המשותפים יחויבו בארנונה, אשר תשולם על ידי כלל המחזיקים בקומה באופן יחסי להתזקתם.
- העורר מחזיק ב 2.2% מן השטח הבלתי משותף, ולכן הוא מחויב בסך 10.47 מ"ר בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים הקומתיים. בסך הכל מחויב העורר בשטח החנייה בסך 12.5 מ"ר ובשטח המעבר בסך 10.47 מ"ר – ובסך כולל 22.97 מ"ר.
- לטענת המשיב העורר לא סתר טענות אלו, אשר נתמכו בממצאי דו"ח הביקורת מיום 27/3/2018.

לאור כל האמור טוען המשיב כי חיובו של העורר בגין שטח החנייה ובגין חלקו היחסי בשטח המעבר נעשו כדין, ולפיכך דין הערר להידחות.

### דיון והכרעה

#### **באשר לשטח החנייה;**

הצדק עם המשיב כי העורר לא טען כי אין לחייבו בגין שטח החנייה בסך 12.5 מ"ר במסגרת ההשגה ובמסגרת הערר, וטענה זו נטענה לראשונה בסיכומים.

מאחר ומדובר בהרחבת חזית, דין טענה זו להידחות על הסף..

בבחינת למעלה מן הצורך נוסף כי העורר לא הצביע על כל עילה שלא לחייבו בארנונה בגין שטח החנייה, למעט הטענה הכללית כי החיוב נעשה ללא בסיס חוקי.

העורר אינו חולק על כך שהוא שוכר חניה בקומה 2-, והוא אינו חולק על שטח החנייה. על פי דו"ח הביקורת החנייה של העורר משולטת, והעורר לא טען אחרת.

בהתאם לסעיף 3.3.15 לצו הארנונה, שטחי חנייה הינם שטחים ברי חיוב בארנונה, והעורר לא הצביע על כל טעם שהוא לפיו אין לחייבו בגין שטח זה.

#### **באשר לחיוב יחסי של העורר בגין שטחי המעבר המשותפים;**

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כי:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים...".

בפסק הדין בעמ"נ 11515-01-16 עיריית תל אביב – יפו נ' אס. אל. פי מוצרי מעבדות בע"מ (להלן – "עניין אס. אל. פי"), התייחס בית המשפט לתכליתו של סעיף זה:

"עלינו לתת את הדעת לא רק ללשונו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, אלא גם לתכליתו. בניגוד לשטחים משותפים בבתי מגורים, אשר מצורפים לשטח הדירה ומחויבים בתשלום ארנונה, ראתה העירייה להקל עם מבנים שאינם משמשים (ברובם) למגורים, בהענקת פטור בנסיבות מסוימות בגין שטחים משותפים. זאת, ככל הנראה בשל כך שסכום הארנונה המוטל על הבניינים שאינם למגורים גבוה משמעותית מאשר זה המוטל על דירות. נוסף על התכלית האמורה, יש לתת את הדעת גם למהותו של אותו שטח משותף המועמד לשאת חיובי ארנונה. השילוב בין השניים יוליך לתוצאה הפרשנית הראויה...".

בעניין אס. אל, פי קבע בית המשפט מבחן תלת שלבי ליישומו של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה; ראשית יש לאתר את השטח המשותף ואת מיקומו, תכליתו ומאפייניו. שנית, יש לבחון אם השטח משרת, על פי טיבו וטבעו את כלל דיירי הבניין או הקומה הספציפית, ושלישית יש לבחון את זהות המחזיק ושיעור ההחזקה. כך, שעה שמדובר בשטח משותף לדיירי הבניין, הקומה, נדרש לבחון האם ישנו דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בבניין, אם לאו. בהיעדר דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף - יחסה השטח המשותף תחת הפטור שברישא לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. מנגד, אם מצוי דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף – כי אז לא יחול הפטור האמור, ושטח זה יחויב בארנונה וישולם על ידי כלל המחזיקים בבניין באופן יחסי לאחזקתם, בין אם הן עושים שימוש בשטח משותף זה ובין אן לאו. ככל שמדובר בשטח משותף קומתי – יש לבחון האם דייר אחד מחזיק ב- 80% ומעלה מכלל

השטח הלא משותף בקומה בה מדובר. אם קיים דייר אחד המחזיק ב- 80% ומעלה מכלל השטח הלא משותף בקומה הספציפית – יחויב השטח המשותף בקומה זו על ידי כלל המחזיקים בקומה באופן יחסי לאחזקתם.

באשר לשאלה מהו השטח המשותף בקומה נקבע לא אחת כי שטח משותף, כשמו כן הוא: שטח הנמצא מחוץ לנכסי המחזיקים בקומה והמשמש יותר ממחזיק אחד. אין מקום לסטות מלשונו הפשוטה של הסעיף. עם זאת, ההנחה כי שטח הנמצא מחוץ לנכס ומשמש יותר ממחזיק אחד הוא "שטח משותף", היא הנחה הניתנת לסתירה. מנהל הארנונה יכול להוכיח, בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, כי יש בשטח נהנה עיקרי – שהוא בעל השליטה והיכולת לנצל את השטח לצרכים שונים (ר' עמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו).

נעיר, באשר לטענת העורר אודות שטחי המעברים, כי בבר"מ 7703/06 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נקבע במפורש כי שטחי המעבר והתמרון בחניון הם שטחים משותפים.

על פי סיכומי העירייה, בקומה 2-, בה נמצאת החנייה של העורר, קיים מחזיק אחד אשר מחזיק בלפחות 80% מן השטח הבלתי משותף בקומה – אולפני הבירה ירושלים בע"מ.

יישום המבחן השני לפי הלכת אס.אל.פי לעניין בדיקת מיהות המשתמשים בשטח המשותף. נשוא הדיון, מוביל למסקנה כי שטחי המעברים בחניון הקומתי משמשים מן הסתם בעיקר את המחזיקים באותה קומה, ולכן מוצדק לחייב את אותם משתמשים בארנונה לפי חלקם היחסי בשטח הלא משותף של הקומה בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

בנסיבות אלו, לא תל הפטור הקבוע בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, והשטח המשותף, לרבות שטחי המעבר הקומתיים, ישולמו על ידי כלל המחזיקים בקומה על פי חלקם היחסי.

כעולה מסיכומי העירייה, העורר מחויב בגין חלקו היחסי בשטחי המעבר והשטחים המשותפים (2.2%) בסך 10.47 מ"ר, המתווספים לחיוב שטח החנייה עצמו (12.5 מ"ר), ובסך הכל הוא מחויב בסך 22.97 מ"ר.

העורר ויתר על קיום דיון הוכחות שיכל לאפשר לו להוכיח את טענתו, ולא צירף לערר ו/או לסיכומיו כל ראיה שהיא הסותרת את ממצאי המשיב. נטל ההוכחה מוטל על העורר, והוא לא הרים את הנטל להוכיח את טענותיו.

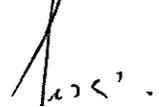
בנסיבות אלו, אין מנוס מדחיית הערר.

**הערר נדחה. אין צו להוצאות.**

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23.10.2019.

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.

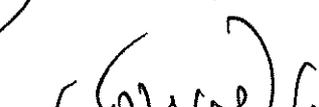
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועד ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



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



חבר: ראובן הרן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019190

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי וועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: לוינשטיין נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא בקומה ה-19 של המבנה ברח' דרך מנחם בגין 23 בתל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 200016029 ח-ן ארנונה מס' 10967496.

לטענת העוררת יש להעניק לה פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העיריות") החל מיום 10/7/2018.

בתשובתו להשגה מיום 29/7/2018 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש, בטענה שבביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

### כללי

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 "ניזק 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 ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן, ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו" (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 שציין 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, "י 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 נזק משמעותי. לעניין מס שבת הותעוררה 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 פיסיית, 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 "בניין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בניין" 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 יהנה 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 זו, יש לבחון האם הנכס עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות המזכים אותו בפטור המבוקש.

### טענות העוררת

ביום 19/7/2018 הגישה העוררת בקשה למתן פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש. במועד הגשת הבקשה, כמו גם במועד הגשת הערר, הנכס עומד ריק, ללא שימוש וללא שוכרים. העוררת מבצעת שיפוץ בנכס, במסגרתו מבוצעים בין היתר: עבודות גבס כולל הריסת קירות, חדרים ותקרות, צביעה כללית, תיקוני תקרה אקוסטית וגבס, בניית תקרה חדשה במקומות הנדרשים, פירוק הרצפה הקיימת במסדרונות ובחדרים והרכבת פרקט חדש, התאמות למערכת חשמל ותקשורת, עבודות חשמל, החלפת מערכות התאורה בנכס, החלפה חלקית של דלתות החדרים והתקנת ריצוף מטבח. במהלך העבודות מערכות החשמל וצנרת היו גלויים במספר מקומות, הועברה תשתית תקשורת חדשה, כלל הריצוף הורם ונמנע השימוש בנכס. בעוררת צירפה תמונות המלמדות על מצב הנכס.

העוררת טוענת כי במסגרת הסכם השכירות שנחתם עם השוכר בנכס הוסכם כי חלק מן העבודות יבוצעו על חשבונה של העוררת וחלק יבוצעו על חשבון השוכר. העוררת מתקשרת עם מספר רב של קבלנים לצורך ביצוע עבודות בנכסיה השונים ולכן היא לא צירפה הסכם התקשרות עם הקבלן המבצע וקבלות בגינן.

לטענת העוררת הנכס עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, ולפיכך יש לקבל את הערר.

## טענות המשיב

לטענת המשיב יש לדחות את הערר על הסף לתקופת עבר; העוררת הגישה את בקשתה רק ביום 19/7/2018 ולפיכך אין לקבל את טענתה כי מגיע לה פטור החל מיום 10/7/2018. המשיב מפנה ללשון סעיף 330, כמו גם לפסיקה, לפיה על המבקש פטור להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת. מדובר בתנאי קונסטטיטויטיבי והפטור מוחל, ככל שהנכס עומד בשאר תנאי הסעיף, מיום מסירת ההודעה בלבד.

לטענת המשיב העוררת לא הוכיחה את התנאים המצטברים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

המשיב מפנה לדו"ח ביקורת שנערך בעקבות ביקור שנערך בנכס ביום 25/7/2018 על ידי החוקר מר אסף דניאל. כעולה מן הביקורת בנכס מבוצעות עבודות התאמה קלות בלבד שאינן מצדיקות מתן פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב מפנה לכך שגם העוררת ציינה בהשגה כי מדובר ב"שיפוץ והתאמה לשוכר חדש" ולא בעבודות שיפוץ מאסיביות ומקיפות כמטען בערר.

המשיב מפנה לכך שאישור העבודות שהמציאה העוררת במסגרת ההשגה כולל עבודות קלות בלבד. אישור זה לא צורף לערר או לתצהירי העוררת והמשיב צירף אותו לכתב התשובה.

בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי בכל שטח הנכס יש קירות, תקרה, משטח עבודה, ברז, כיור, רצפת פרקט וכ"ו והלכה למעשה נראה כי עבודות השיפוץ שבוצעו בנכס הן עבודות ניקיון, תיקוני צבע, שדרוג מערכות חשמל ופינוי פסולת.

בנוסף, במהלך הביקורת, הנכס לא היה ריק; נמצאו בו ארון, כסא, מטבח.

העוררת לא הוכיחה כי בוצע שיפוץ מאסיבי בנכס. התמונות אינן מראות הריסה של חדרים, תקרות וקירות כנטען. העוררת לא צירפה הסכם התקשורת עם קבלן או חשבוניות המעידות על השיפוץ.

לאור כל האמור טוען המשיב כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות בתקופה שבמחלוקת, ויש לדחות הערר.

## דיון והכרעה

בפנינו דו"ח ממצאי הביקורת מיום 6.8.2017 שנערך על ידי החוקר מר אסף דניאל. בממצאי הביקורת צוין כי:

"נראו קירות גבס שבורים.

נראו חוטי חשמל חשופים.

פורקה חלק מרצפת הפרקט.

אזור המטבח – קיים ארון מטבח, קיים משטח עבודה, קיים ברז וכיור.

נראו תיקוני צבע.

פורקו חלק מגופי התאורה ופורקה חלק מהתקרה האקוסטית.

בעת הביקורת נכח במקום פועל ונראתה פסולת בניין."

לדו"ח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצילם החוקר.

המשיב צירף לכתב התגובה את נספח א' להסכם בין העוררת ובין השוכר שכותרתו "עבודות התאמה" ובו פורטו העבודות כלהלן:

1. צביעת כלל המושכר בצבע לבן...
2. סידור פגלים במקומות הנדרשים.
3. הורדת הלוח המחיק.
4. החלפת שטיחים בחדרים לפרקט.
5. סידור והחלפת אריחי תקרה במקומות הנדרשים.
6. החלפת מנורות שאינן פועלות.

במהלך דיון ההוכחות נחקרה גב' תן לוטן מטעם העוררת (להלן – "המצהירה"). המצהירה ציינה בחקירתה כי הארון הנראה בתמונות אינו מתובר, אך הוא נלקח מהמקום. בנוסף היא ציינה כי הכסא הנראה בתמונות נלקח יחד עם הארון. לדבריה "קשה לשים מכולה במבנה הזה ולכן הבאנו מכולה ופינינו את כל הציוד באותו יום". המצהירה העידה כי מאחר ומדובר בקבלן שעובדים איתו גם במקומות אחרים, העוררת לא צירפה לערר הסכם התקשרות עם הקבלן או חשבוניות המעידות על השיפוץ. באשר לנספח א' להסכם עם השוכר, שתוכנו הובא לעיל, טענה המצהירה כי מדובר בעבודות שבוצעו על חשבון העוררת. עבודות נוספות שלא פורטו בנספח בוצעו על ידי העוררת על חשבון השוכר.

במהלך חקירת החוקר מר אסף דניאל, המצהיר מטעם המשיב (להלן – "המצהיר"), הוא אישר כי ביקר בנכס בתחילת העבודות. המצהיר ציין כי הוא לא ראה שהריצפה בנכס פורקה, אלא שחלק מרצפת הפרקט פורקה בחלק מהמקומות. הוא ציין כי ראה חוטי חשמל חשופים, וכי חלק מהתקרה פורקה, אך לא זוכר שראה קרמיקות שבורות במטבח. המצהיר הוסיף כי במהלך הביקור בנכס הוא לא היה ריק – נמצאו שולחן, כסא ופריטים נוספים.

לאחר ששמענו את המצהירים מטעם הצדדים, ולאחר שעיינו בתמונות שצורפו לדו"ח המשיב ולכתב הערר, הגענו למסקנה כי הנכס אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, וכי אין מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

באשר לתקופה הקודמת למועד פניית העוררת, קרי, התקופה הקודמת ליום 19/7/2018, הרי שממילא בהתאם לתנאי המפורש הקבוע בסעיף 330 לפקודה לא ניתן להיענות לבקשתה. סעיף 330 לפקודת העיריות קובע במפורש כי תקופת הפטור תחל ממועד מסירת ההודעה על ידי המחזיק, ולא קודם לכן, וממילא ברור כי אין מקום להעניק פטור לתקופה בה אין הוכחה אודות מצב דברים עובדתי המצדיק הענקת פטור כאמור (ראו למשל ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי).

באשר לתקופה מיום בקשתה, קרי, החל מיום 19/7/2018;

עיינו בדו"ח הביקורת, ממנו עולה כי במועד הביקורת הנכס לא עמד בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. במועד הביקורת הנכס לא היה ריק, ונמצאו בו חפצים שפנו מאוחר יותר באמצעות מכולה. העובדה שהנכס היה בשיפוץ אינה יכולה להוות עילה למתן פטור בהתאם להלכת המגרש המוצלח. במהלך הביקורת נמצא כי בכל שטח הנכס יש קירות, חלונות, תקרה, מטבח, משטח עבודה, ברז, כיור, רצפה ועוד. מן התמונות שבפינינו עולה כי הנכס מצוי בעבודות שיפוץ, אולם נראים קירות, חלונות, דלתות, מטבח, כיור, ארונות מטבח, ברז וגופי תאורה. ניכר כי חלק מקירות הגבס פורקו וכי קיימת פסולת בניין בנכס.

האמור בדו"ח הביקורת אף מתיישב עם טענת העוררת עצמה בעת פנייתה לעירייה לפיה עבודות השיפוץ הן "עבודות התאמה". גם אם בסופו של דבר עבודת השיפוץ הייתה מקיפה יותר מן המפורט בנספח א' להסכם של העוררת עם השוכר, אין משמעות הדבר כי מדובר בנוק משמעותי, או במבנה שנהרס או ניזוק באופן שלא ניתן לשבת בו. **כידוע, פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות לא מוענק "באופן אוטומטי" במהלך תקופת שיפוץ, וישנה חשיבות למצב העובדתי של הנכס במועד הבדיקה על ידי המשיב.**

העוררת לא המציאה הסכם התקשרות עם קבלו או חשבוניות המלמדות כי השיפוץ היה בהיקף "מאסיבי" כנטען. על פי התמונות אין מדובר בנסיבות חריגות או בנוק כה כבד שהוביל לחדלונו

של הנכס. העובדה שבאותה עת הנכס לא היה מושכר אינה מלמדת, כשלעצמה, כי מדובר בנכס שלא ניתן לשבת בו. מכאן מסקנתנו כי העוררת לא הרימה את הנטל להראות כי היא עמדה בתנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

#### סוף דבר

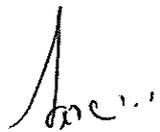
לאחר שעיינו בדו"ח הביקורת מיום 25/7/2018, שמענו את המצהירים מטעם הצדדים ומתוך עיון בתמונות שצירפה העוררת ואשר צורפו לדו"ח מטעם המשיב הגענו למסקנה כי הנכס נושא הערר אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

#### **הערר נדחה. אין צו להוצאות.**

בהתאם לסעיף (2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"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) התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

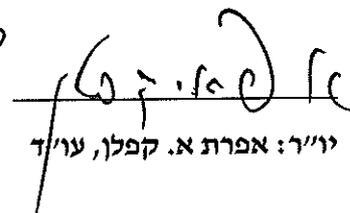
ניתן בהיעדר הצדדים ביום 23.10.19



חבר: יעקב ישראל, רו"ח



חבר: יעקב ישראל, רו"ח



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כה בתשרי תשפ  
24.10.2019  
מספר ערר : 140020039 / 12:25  
מספר ועדה : 11946

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

**העורר/ת:**

סמרה איריס  
חשבון לקוח: 11001486  
מספר חוזה: 896812  
כתובת הנכס: השפלה 4

**- נ ג ד -**

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

העורר/ת: סמרה איריס

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

**פרוטוקול**

הקשבתי להערות הוועדה, הבאתי עימי חומרים בהמשך לוועדה הקודמת.  
בנסיבות האלה אני מחליטה למשוך את הערר ורכז את מאמציי בשינוי הסיווג מול העירייה. **העוררת:**

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כה בתשרי תשפ"ט  
24.10.2019  
מספר ערר : 140020039 / 12:25  
מספר ועדה : 11946

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

העורר/ת: סמרה איריס

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות אלה אנו מקבלים את בקשת העוררת ומורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.10.2019.

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 אהוד פלדמן  
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 : כה בתשרי תשפ"ט  
24.10.2019  
מספר ערר : 140020434 / 12:48  
מספר ועדה : 11946

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

מזרחי חיים  
[Redacted]  
חשבון לקוח: 10849036  
מספר חוזה: 735791  
כתובת הנכס: נחל הבשור 4

**- נ ג ד -**

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

העורר/ת: מזרחי חיים

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

**פרוטוקול**

הצדדים: הגענו להסכמה לפיה שינוי סיווג הנכס למגורים יעשה מיום 17/4/19 וזאת מבלי לאודות איש מטענות רעהו.

תאריך : כה בתשרי תשפ"ט  
24.10.2019

מספר ערר : 140020434 / 12:48  
מספר ועדה: 11946

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: מזרחי חיים

- נ ג ד -

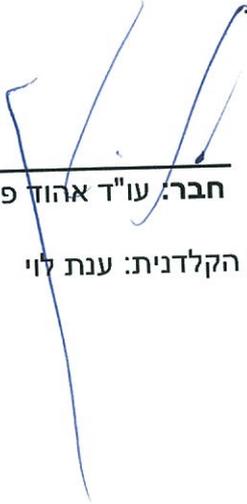
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

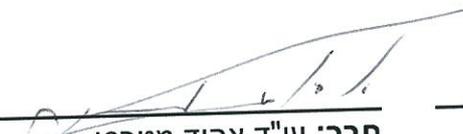
### החלטה

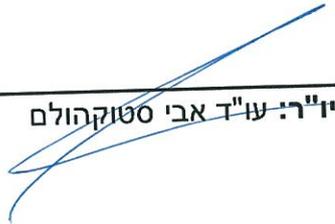
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.10.2019.

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 אהוד פלדמן

  
חבר: עו"ד אהוד מטרסו

  
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140018788

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יגאל שגיא

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

צד שלישי: גב' נילי קריב

### החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב אלנבי 121, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000110911 ח-ן ארנונה מס' 10010338 בשטח 29 מ"ר.

אין מחלוקת כי העורר הוא אחד מהבעלים של הנכס. לטענת העורר בערר יש לרשום את המחזיק בנכס בין התאריכים 9/4/2018 ועד ליום 31/12/2018 את עזבון המנוח שמואל קריב ז"ל, לאחר שמר שמואל קריב, ששכר את הנכס, נפטר. המשיב מתנגד לבקשה זו, וטוען כי בקשת העורר נועדה לאפשר לו לשלם ארנונה בתעריף מופחת בסיווג "סטודיו של אמן".

כעולה מן החומר בתיק הערר ביום 21/3/2018 שלח המשיב מכתב לעורר, בו התבקש העורר להודיע מיהו המחזיק החדש בנכס, לאור פטירת המחזיק בנכס, מר שמואל קריב ז"ל. במכתב צוין כי ככל שלא יימסר מידע ביחס למחזיק החדש בנכס, יירשם כמחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס – בעל הנכס.

ביום 9/4/2018 השיב העורר במכתב למשיב, בו ציין כי אין כל שינוי במחזיק בנכס, וכי הוא מצוי בחזקת עיזבון השוכר שנפטר.

ביום 24/4/2018 השיב המשיב מכתב לעורר, בו ציין כי השוכר נפטר ולא הומצא תוזה שכירות חדש בגין הנכס. עוד צוין כי בביקורת שנערכה בנכס, בתיאום עם העורר, נמצא כי הנכס ריק.

בנסיבות המתוארות, רשם המשיב את העורר, כאחד מבעלי הנכס, כמחזיק בנכס החל מיום 9/4/2018 יחד עם עיזבון המנוחה פרחא סעג'י ז"ל.

ביום 16/5/2018 פנה העורר בהשגה למנהל הארנונה, בה טען כי החלטת המשיב לרשום אותו כמחזיק היא שרירותית, וכי עיזבון המנוח שמואל קריב ז"ל ממשיך להחזיק בנכס בכל שנת 2018. העורר טען כי אין כל נפקות להחלטת המשיב להוציא את עיזבון המנוח קריב ז"ל מהחזקתו בנכס ולקבוע כי העורר מחזיק בנכס.

ביום 17/5/2018 דחה מנהל הארנונה את ההשגה בלשון זו:

"כפי שצויין במכתבנו מיום 24/4/2018, עפ"י החוק, חיובי הארנונה חלים על המחזיק בפועל. בהיעדר מחזיק, חל החיוב על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, קרי, בעליו.

השוכר קריב שמואל ז"ל נפטר ובביקורת שערכנו במקום נמצא כי אין מחזיק אחר בנכס. יתרה מזאת, בעת הביקורת נפתח הנכס עבורנו ואף הוצג על ידך. בנסיבות הנ"ל הוסב הנכס על שם בעלי הנכס שגיא יגאל, חן צדוק, אורית פרידה, צדוק יאיר, סעגיי פרחא.

לאור האמור לעיל, לא נותר לנו אלה לדחות את בקשתך."

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

בהחלטה מיום 14/11/2018, ולבקשת העורר, החלטנו לצרף את גבי נילי קריב, הערבה לחוזה השכירות בגין הנכס כצד שלישי להליך.

ביום 22/1/2019 הומצאה תגובה מאת גבי נילי קריב לתיק הערר. בתגובתה היא ציינה בעלה ז"ל אשר שכר את הנכס נושא הערר למטרת סטודיו לציור ופיסול, נפטר ביום 14/11/2017, וכי העורר התקשר במחצית חודש דצמבר 2017 על מנת להביע את תנחומיו. ביום 31/12/2017 היא החזירה לעורר את המושכר כשהוא נקי ומסודר והחזירה לו את המפתח לנכס, תוך שציינה כי החוזה הסתיים וכי אין בכוונתה להמשיך את השכירות. לטענתה, העורר לא הצליח להשכיר את הנכס ובעקבות כך "התלבש" עליה בדרישה לתשלום חוב הארנונה בגין הנכס, בטענה שבעלה לא הודיע מראש שהוא הולך למותו.

בהמשך, הגיש העורר לתיק הערר הצעה ל"הסדר פשרה" עם המשיב, בה הוא הציע כי עזבון המנוח קריב ישא בחיובי הארנונה בגין הנכס עד ליום 12/9/2018 והעורר יישא בתשלומי הארנונה החל מיום 1/1/2018 ועד ליום 12/9/2018. לאחר הסכמה זו קיבל העורר הודעה מהעירייה, לפיה הוא קיבל פטור בגין נכס ריק החל מיום 1/6/2018 ועד ליום 12/9/2018. לאור הודעה זו הוא ביקש כי העירייה תאפשר לו לשלם את חוב הארנונה של מר שמואל קריב ז"ל בשנת 2018 על פי תעריף סטודיו לאמן, לו היה זכאי המחזיק שנפטר. בתגובה הודיעה ב"כ המשיב כי אין כל אפשרות לרשום מחזיק שנפטר כמחזיק בנכס, כי לא מונה מנהל עיזבון לנפטר ולפיכך הצעת העורר אינה ברת יישום. העורר ביקש מהוועדה "לכפות" על המשיב להיעתר להצעתו.

בדיון שהתקיים בערר ביום 1/5/2019 קבעה הוועדה כי מאחר ואין מחלוקת עובדתית בתיק, הצדדים יגישו סיכומים, ועם קבלתם תתקבל החלטה בתיק.

#### טענות העורר

- העורר חוזר בסיכומיו על הצעת הפשרה שלו, לפיה יש להחזיר את רישומו של עיזבון מר שמואל קריב כמחזיק בנכס החל מיום 1/6/2018 ועד ליום 12/9/2018 לפי תעריף אמן. העורר ישלם את חוב הארנונה בשנת 2018 על פי תעריף אמן ללא ריבית, ולעורר תעודכן "זכות" לפטור בגין נכס ריק לשימוש עתידי. העורר חוזר על כך שהמשיב סירב להצעתו.
- לטענת העורר עיזבון שמואל קריב ז"ל מחזיק בנכס מכח חוזה בכתב, ולאור העובדה שלא הודיע על אי מימוש תקופת האופציה בהסכם השכירות, נכנס חוזה השכירות לתוקף.
- לטענת העורר החלטת המשיב לשנות את רישום המחזיק בנכס החל מיום 9/4/2018 היא שרירותית, שכן ממילא העיזבון החזיק בנכס עד ליום שינוי רישום המחזיקים על ידי העירייה, ואין מניעה כי ימשיך להיות רשום עד ליום 12/9/2018 כמבוקש על ידו.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לרשום כמחזיק בנכס את עיזבון קריב ז"ל החל מיום 1/6/2018 ועד ליום 12/9/2018 ולאפשר לעורר לשלם את הארנונה על שמו בתעריף סטודיו של אמן.

#### טענות המשיב

- לטענת המשיב דרישת העורר לרשום כמחזיק בנכס את עזבון קריב ז"ל החל מיום 9/4/2018 נועדה לאפשר לו לשלם ארנונה בתעריף מופחת של סטודיו של אמן.
  - המשיב מציין כי אין מחלוקת כי המחזיק בנכס נפטר וחדל מלהחזיק בנכס עוד בשנת 2017.
  - המשיב מציין כי אין לקבל את טענת העורר לפיה יש להעניק לו "זכות" לניצול הנחת נכס ריק, בעוד הנחת נכס ריק עומדת לנכס ולא למחזיק בנכס, מה גם שבקשת העורר בערר להעניק לו פטור מארנונה בגין נכס ריק התקבלה. מכל מקום, מדובר בטענה שלא נטענה בהשגה ויש לדחותה.
  - לטענת המשיב יש לדון רק בטענות שנטענו על ידי העורר במסגרת הערר, קרי, טענתו כי יש לרשום שוכר שנפטר כמחזיק בנכס.
  - לטענת המשיב רישומו של העורר כמחזיק בנכס נעשה כדין, והוא פעל בהתאם לסמכותו לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות; זאת לאור פטירת המחזיק בנכס, לאחר שהמשיב פעל על מנת לאתר את המחזיק בנכס, לברר מיהו המחזיק החדש בנכס, מאחר והעורר הוא אחד מהבעלים של הנכס, בעל הגישה לנכס, מאחר והנכס ריק, מאחר והביקורת שנערכה בנכס תואמה עם העורר עצמו ומאחר ולא הומצא הסכם שכירות חדש בגין הנכס.
  - המשיב טוען כי הוא אינו נדרש להכריע בסכסוכים ביו בעל נכס ובין שוכר/ עזבון המנוח.
  - המשיב מוסיף כי לנפטר קריב ז"ל כלל לא מונה מנהל עזבון, לעיזבון עצמו אין אישיות משפטית, ולפיכך טענת העורר כי יש לרשום את הנפטר כמחזיק כלל אינה ישימה.
- המשיב חוזר על טענתו כי העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כי הוא פעל כדין וכי יש לדחות את הערר.

#### דיון והכרעה

לאחר שהמשיב סירב להצעת העורר, ועל אף שהעורר חזר על הצעת הפשרה שלו בסיכומיו, כאילו היו אלה טיעונים משפטיים, אין בדעתנו לדון בשאלת ישימותה של הצעת פשרה זו, כעולה מסיכומי המשיב, או לכפות את ההצעה על המשיב, כפי שהציע העורר. מוטב היה אילו סיכומי הצדדים היו מתייחסים אך ורק לשאלה שבמחלוקת, ולא לחילופי הדברים ביניהם בניסיון להגיע להסכמות, גם אם מדובר בהצעה שאינה ישימה, ובשים לב גם לכך שהעורר אינו מיוצג, והוא טען טענות שונות מן הגורן ומן היקב.

בפתח הדברים נציין כי ההליך בפנינו לא נועד לשמש כנתיב לפתרון המחלוקת בין העורר ובין אלמנתו של השוכר שנפטר, ששימשה כערבה לחוזה השכירות, ואשר צורפה לבקשת העורר כצד שלישי בתיק, וסמכותנו מצומצמת אך ורק למחלוקת בין העורר ובין העירייה.

לאחר עיון בהשגה ובתשובה להשגה, בכתב הערר ובכתב התשובה לערר, בטיעוני הצדדים בדיונים שהתקיימו בפנינו, בחילופי הדברים בכתב ובסיכומי הצדדים, השאלה היחידה העומדת להכרעתנו היא האם המשיב פעל כדין עת העביר את רישום המחזיק בנכס על שמו של העורר החל מיום 9/4/2018.

סעיף 325 לפקודת העיריות קובע את חובתו של בעלים או מחזיקים של נכס המחויב בארנונה למסור הודעה בכתב לעירייה בעת שחדלו להחזיק בנכס או בעת העברת בעלות בנכס בלשון זו:

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

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי הארנונה מוטלת על מי שנעשה הבעלים או המתזיק, המחויבים למסור הודעה לעירייה בכתב על מהות העסקה והצדדים לה:

"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".

כידוע, העירייה מנהלת רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים בתחום שטחה העירוני, בהתאם להודעות נמסרות על ידי בעלים ומחזיקי נכסים. פקודת העיריות מטילה חובה אקטיבית הן על הבעלים והן על המחזיק בנכס להודיע בכתב לעירייה על כל שינוי שכזה. הרציונאל שבבסיס סעיפים אלו הוא הקלת הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, ולו מפאת העובדה שביצוע בדיקה באשר לזהות המתזיק דה פקטו בכל נכס עלולה להוות נטל שהרשות לא תוכל לעמוד בו בהיעדר המשאבים הנחוצים לכך.

בנסיבות מקרה זה, על אף שהמחזיק בנכס נפטר, לא נמסרה הודעה כאמור לעירייה מצד העורר.

ברור כי בנסיבות מסוימות לא יכולה הרשות לנהוג תוך עצימת עיניים והתעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה אם חל שינוי בהחזקה בנכס מסוים. בפסק הדין בבר"ס 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (להלן – "עניין דור אנרגיה") קבע כב' הש' דנציגר כי ייתכנו אף מקרים מסוימים בהם תחזק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי, התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזרה של נכס מסוים בשטחה.

בעניין דור אנרגיה קבעה כב' השופטת עדנה ארבל כי קיימות נסיבות בהן ידיעה בפועל של הרשות המוסמכת לגביית ארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס, החלטת העירייה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא היא בלתי סבירה ואף אינה עולה עם חובת ההגינות. על הרשות לפעול בהגינות בעת גבייתם של תשלומים אלו, ובמקרים בהם קיימת ידיעה בפועל מצד העירייה אודות שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, ישיבתה בחיבוק ידיים אינה מתיישבת עם חובת הגינות זו.

מן החומר שבפנינו עולה כי בסמוך לאחר שנודע לעירייה כי המחזיק בנכס נושא הערר נפטר, היא פנתה במכתב לעורר בניסיון לברר מיהו המחזיק בנכס. ביום 21/3/2018 שלח המשיב מכתב לעורר, בו התבקש העורר להודיע מיהו המחזיק החדש בנכס, לאור פטירת המחזיק בנכס, מר שמואל קריב ז"ל. במכתב צוין כי ככל שלא יימסר מידע ביחס למחזיק החדש בנכס, יירשם כמחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס – בעל הנכס.

העורר השיב למכתב זה ביום 9/4/2018 וציין כי אין כל שינוי במחזיק בנכס, וכי הוא מצוי בחזקת עיזבון השוכר שנפטר. ביום 24/4/2018 השיב המשיב במכתב לעורר, בו ציין כי השוכר נפטר ולא הומצא חוזה שכירות חדש בגין הנכס. עוד צוין כי בביקורת שנערכה בנכס, בתיאום עם העורר, נמצא כי הנכס ריק.

ברור כי טענת העורר מיום 9/4/2018 לפיה המחזיק בנכס הוא עיזבון המנוח, אינה מתיישבת עם העובדה שביקורת בנכס תואמה מול העורר עצמו, כי העורר הוא זה אשר נכח בביקורת, כי בביקורת נמצא כי הנכס נמצא בשיפוץ והעורר עצמו ציין בפני החוקר מה משך השיפוץ הצפוי.

בנסיבות המתוארות, רשם המשיב את העורר, כאחד מבעלי הנכס, כמחזיק בנכס החל מיום 9/4/2018 יחד עם עיזבון המנוחה פרחא סעג'י ז"ל.

כעולה מסיכומי המשיב, לשוכר שמואל קריב ז"ל לא מונה מנהל עיזבון. הודעתו של העורר כי המחזיק בנכס הוא עיזבון השוכר ממילא לא הייתה ישימה, שכן העברת עיזבון לידי היורשים אינה גורמת לכך שלעיזבון ישנה אישיות משפטית (ראו ע"א 148/53 פנץ נ' פלדמן, רע"א 6590/10 עזבון המנוח פואד אשתייה ז"ל ואח' נ' משרד הבטחון).

משמעות הדברים היא שככל שישנה מחלוקת בין העורר ובין אלמנתו של השוכר שמואל קריב ז"ל, באשר לתשלום חוב הארנונה בגין הנכס, או בכל עניין אחר, מדובר במחלוקת משפטית שהעירייה אינה צד לה. כך או כך, וועדת הערר איננה הערכאה המתאימה להכריע בסכסוך כזה או אחר בין העורר ובין הערבה להסכם השכירות, או בין העורר ועיזבון הנפטר, וברור כי אין להפוך את העירייה לצד למחלוקת ביניהם.

משנודע לעירייה כי המחזיק בנכס נפטר, היא פעלה לקיים ביקורת בנכס. כעולה מדו"ח הביקורת מיום 19/3/2018, נשלח החוקר מר אסף דניאל לברר מי המחזיק בנכס, לאחר שנכתב כי "הלקוח נפטר... יש לבדוק מי המחזיק בנכס? מה מצבו של הנכס?". בממצאי הביקורת ציין החוקר כי הנכס סגור, ושכנים לא ידעו למסור פרטים.

ביום 11/4/2018 נערכה ביקורת בנכס, בעקבות בקשה לקבלת פטור, אשר תואמה עם העורר. בעת הביקורת נראו עבודות שיפוץ בנכס. העורר עצמו מסר לחוקר כי העבודות יסתיימו בסוף חודש אפריל.

ממצאי הביקורת, לפיהם התקיימו בנכס עבודות שיפוץ באחריות העורר, בעקבות בקשתו לפטור (נראה כי מדובר בבקשה לפטור בגין נכס ריק, הדבר לא צוין בדו"ח הביקורת), אינן מתיישבות עם הודעתו של העורר מיום 9/4/2018 כי אין כל שינוי במחזיק בנכס וכי הוא מצוי בחזקת עיזבון השוכר.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באופן רגיל, בעלים של נכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אלא אם יש מי שעושה שימוש בנכס כגון ברשות / שוכר.

בשים לב לכך שהמחזיק בנכס נפטר, ולא עשה בו עוד שימוש, לכך שהנכס נמצא ריק, ובביקורת שתואמה לאחר מכן עם העורר נמצא כי הנכס בשיפוץ, לכך שהעורר לא המציא הסכם שכירות לפיו הנכס הושכר לאחר, ולכך שהעורר הוא אחד הבעלים ובעל הגישה לנכס - נרשם העורר כמחזיק בנכס.

מן החומר שבפנינו עולה כי המשיב פעל על מנת לאתר את המחזיק הנכון בנכס, לאחר שהמחזיק נפטר, ואין כל פגם בהחלטתה לרשום את העורר, שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס כמחזיק החל מיום 9/4/2018.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין, ומאחר והעורר אינו מיוצג, החלטנו כי אין מקום לפסיקת הוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 27.10.18

בהתאם לסעיף 5(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 הרשיות 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 הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

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

העורר : עובדיה יעקב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

### החלטה

#### הנכס נשוא הערר

1. כפי שעולה מההשגה ומכתב הערר שבפנינו, העורר, מר עובדיה יעקב (להלן גם: "העורר" ו/או "מר יעקב") מחזיק בנכס מסחרי שברחוב לוינסקי 32-34 בתחומה של עיריית ת"א (להלן גם: "הנכס"); שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר הוא 156 מ"ר, כאשר לטענת העורר, כל כולו משמש בית מלאכה לייצור מוצרי טקסטיל (ביגוד).
2. על פי גרסתו, העורר מחזיק בנכס הנדון מעל 42 שנים ושבמסגרתו הוא מקיים עסק ותיק ופעיל אשר מעסיק כ-10 עובדים קבועים מסוגים שונים שמקיימים תפקידים מגוונים – נכס שאותו העורר מכנה במסגרת ערר שהוגש מטעמו מיום 6.3.2018 "כמפעל", והכוונה מבחינתו גם כמפעל חיים - תרתי משמע.
3. לדידו של העורר, מדובר בנכס שמחולק לשני חללים עיקריים ושטחם משתרע על פני 2 קומות. לדידו של העורר, ועל פי תפיסתו, בשטחי הקומות הנ"ל מתנהלת פעילות של ייצור.
4. יודגש כי הערר אינו עוסק בשטח נוסף שמהווה חלק מהעסק של העורר שלגביו חל סיווג של "מסחר" שכן, על פי המסמכים שבפנינו, השטח המדובר משמש לתצוגה.
5. על פי התרשימים, הסרטוטים והתמונות שנלקחו על ידי המשיב עולה כי מדובר בשטח שמשתרע על פני שתי קומות (קומה עליונה-ראשונה וקומה שנייה), כאשר על פי התיעוד שמצוי בתיק, שטח הנכס נשוא הערר חולק בעבר לשתי יחידות חיוב שאותן תחת מלאכה ותעשייה, אך כיום מדובר בשטח שסיווגו לצורכי ארנונה - שנוי במחלוקת.

#### ההשגה, הערר וההליכים בפני הועדה

6. העורר השיג על סיווג שטחי הקומות העליונות בטענה שהפעילות "הייצורית" שמתבצעת בהן והשימוש בפועל בשטחים מחייבים להתייחס אליהם ככאלו שעונים על ההגדרה של תעשייה ומלאכה. לתפיסתו של העורר, ועל פי הבנתו את טיבן של המלאכות אשר מתבצעות במקום, התעריף הנכון והמתאים לחיוב שטחים אלו הוא על פי 'תעשייה ומלאכה'. מנהל הארנונה דחה את ההשגה; משכך הגיש העורר ערר לוועדת הערר לענייני ארנונה.

7. טענת המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו מיום 28.1.2018, היא כי על פי ביקורת שנערכה במקום בתאריך 3.12.2017, עולה כי הנכס מהווה מתקן רב תכליתי כאשר בקומה התחתונה (קומה ראשונה) נראתה תוצרת גמורה וארוזה בקופסאות עם "כיתוב של ייבוא" ואילו בקומה העליונה (הקומה השנייה) נראו עמדות גיהוץ, חולצות ארוזות בניילון ועמדת תפירה לא פעילה.
8. על פי הממצאים שהובאו בפניו, הסיק מנהל הארנונה בתשובתו לעורר מיום 28.1.2018 כי מאחר וליבת הנכס משמש לדידו לתכלית שהיא במהות עסק למתן שירותים אזי שקביעת התעריף החדש והמעודכן לפי "בניינים שאינם משמשים למגורים" – תואמת את הדין שחל וכי הפעולה המנהלית הנדונה הנה על פי הסמכות שנתונה לו בחוק.
9. טענות ברוח זו מטעם המשיב מובאות בכתב תשובתו לערר בפירוט בצירוף הנמקה משפטית.
10. לעניין זה, ראוי לציין כי עיקר הגנתו של העורר, כמו גם טרונייתו ברמת ההתנהלות של המשיב, והדבר עלה בפירוש הן בדיון המקדמי שהתקיים בפניו והן בתצהיר שהוגש מטעמו מיום 5.3.2019, מתמקד בטענה כי בשנת 2006 כבר התגבשה במסגרת ערר 116-01-2006 הסכמה קודמת עם המשיב שעל פיה סווג השטח נשוא הערר לפי מלאכה ותעשייה.
11. טענת ההסתמכות של העורר ביחס להסכמות מן העבר עלתה במסגרת הערר דנן תוך שהעורר אף התיימר לראות בהסכמות אלו שהתגבשו עם המשיב מיום 25.4.2006 בתור "הבטחה שלטונית" שמכוחה דורש העורר כעת מהוועדה שתקבע כי המשיב פבול להסכמות שהתגבשו במסגרת ערר אשר נוהל מטעמו על ידי "סיגמן תעשיות אופנה". העורר גם דורש כי יש למנוע מהמשיב הפעלת שיקול דעת בכל הנוגע לשאלת אופן סיווגם של אותם שטחים מאחר ושאלה זו כבר נדונה והוכרעה בעבר.
12. להלן האירועים והתאריכים הרלבנטיים מבחינה דיונית:
13. ביום 21.1.2018 הוגשה ההשגה.
14. ביום 28.1.18 השיב המשיב להשגה מצד העורר.
15. ביום 6.3.2018 הוגש על ידי העורר ערר על התשובה להשגה (להלן: "כתב הערר").
16. ביום 28.5.2018 הגיש המשיב כתב תשובה לערר (להלן: "כתב התשובה לערר").
17. ביום 14.6.2018 נערך דיון מקדמי בפני הוועדה בהרכב חסר. במהלך הדיון המקדמי – פרש העורר את עיקר טענותיו תוך שהוא מדגיש את פליאתו ואכזבתו מבחירתו של המשיב "להתעורר" דווקא "כעת" ביחס לחיוב שלדידו משקף מצב דברים שידוע למשיב כבר שנים – כאשר לטענתו לא חל כל שינוי מהותי בעסק שלו שמצדיק עדכון או שינוי של השומה.
18. לאחר שהועדה שמעה את הטענות של הצדדים בסוגיה ולאחר עיון במסמכים ובדו"ח הביקורת שצורף לכתב התשובה לערר נדמה היה שבמסגרת הביקורת שנערכה במקום מיום 7.11.2017 לא עלו ממצאים חד משמעיים שמאפשרים הסקת מסקנה סופית (מבחינה עובדתית) במידה הנדרשת ולכן סוכם עם העורר בדיון על עריכת ביקורת מתואמת נוספת שהתקיימה ביום 17.9.2018.
19. המחלוקת בענייניו של העורר לעניין סיווג שטח הקומה הראשונה והשנייה של בית העסק מתמקדת אם כן בשאלה האם מתוך הממצאים שגלחחו מהשטח ניתן להסיק כיום כי מתקיימת פעילות שתואמת את הסיווג של מלאכה ותעשייה והאם לאו.
20. תצהיר עדות ראשית מטעם העורר הוגש ביום 5.3.2019 ותצהיר מטעם המשיב מטעם שני חוקרי שומה הוגש לתיק ביום 17.4.2019.

21. ביום 16.5.2019 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר העורר תוך שהעורר בוחר מנגד לוותר על חקירת המצהירים מטעם המשיב בנימוק כי תוכן תצהיריהם של החוקרים אינו סותר את גרסתו.
22. בתום דיון ההוכחות גיבשו הצדדים הסכמה דיונית לפיה הם מוותרים על הגשת סיכום טיעונייהם תוך עמידה על קבלת הכרעה בעניינו של העורר בהקדם ככל הניתן ובהסתמך על החומרים, הנתונים והעדויות שמצויים בתיק.

### דיון והכרעה

23. העורר מדגיש הן בכתב הערר והן במסגרת תצהיר עדותו כי אין מקום לשינוי העמדה ביחס לשטחים נשוא הערר שכן לדידו מתקיימים בתוכם פונקציות ברורות של ייצור מוצרי ביגוד שאותם לטענתו הוא מייצר כבר עשרות שנים וביניהן גזירה, גיהוץ ואריזה.
24. העורר הסביר בעדותו כי תחום הטקסטיל עובר בשנים האחרונות טלטלות קשות בעוד רמת הרווחיות של העוסקים בתחום נשחקה במידה כזו שנטען על ידו כי במידה וחיובי הארנונה יעלו וייקבעו על תעריף גבוה מזה שהוא נהג לשלם עד כה, אזי שכל תוספת בעלויות השוטפות מבחינה מיסויית עלולה לפגוע בכדאיות הכלכלית של ניהול עסק מסוגו של העורר.
25. במהלך דיון ההוכחות הוצגו בפני העורר מספר מצומצם של שאלות שמתוכן התבהרו מספר עובדות מרכזיות שמשליכות על הקביעות והמסקנות שלהלן, ושמתוכן עולה מסקנה אחת ברורה והיא שתהליך הייצור שמאפיין את עסקו של העורר בנוי בעיקר מגזירה של בדים, גיהוץ ואריזה לטובת שיווק והפצה לחנויות.
26. עוד נציין כי מחקירתו של העורר עלתה עובדה נוספת שלא הופרכה ושלה רלבנטיות לעניינו והיא שגלילי בדים הם שמהווים את חומר הגלם שמשמש את העורר לצורך הכנת מוצרי הביגוד שהוא טוען שהוא "מייצר" במקום באמצעות עובדים קבועים וזמניים – תוך ציון העובדה כי הבדים שנגזרים במקום נשלחים לאחר מכן לתפירה וחוזרים לגיהוץ, אריזה ולהפצה ומכירה לחנויות.
27. העורר אישר במהלך חקירתו במהלך הדיון מיום 16.5.2019 כי היחס בין הסחורה שמיובאת לבין הסחורה שמיוצרת על ידו במקום הוא 50%. היינו, מחצית מהסחורה שמשוקות על ידו היא סחורה מיובאת מטורקיה.
28. טענות המשיב בהקשר זה, כפי שהדבר עולה מתשובתו להשגה ומתוך הממצאים שבדוחות החקירה, מתבססות על הביקורות שנערכו בנכס, שם מתועד העורר אומר כי "אין פעילות ייצור בנכס עקב חוסר עבודה" כאשר ההתרשמות של המשיב היא כי לא מתבצעת במקום עבודה ייצורית שמצדיקה סיווגם של השטחים כמלאכה ותעשייה.
29. לעניין זה נקדים את המאוחר ונציין – כי עיינו בפרק הרלבנטי בדוחות ולא מצאנו שהאמירה הנ"ל משקפת את המשמעות הראייתית שהמשיב מייחס לדברי העורר בתשובתו שכן העורר מצוטט מיד לאחר מכן באומרו כי ביום הביקורת אכן לא התקיימה פעילות אך הדבר קשור בעונה וברמת הביקוש ואין המדובר בהכרח כדבר קבוע.
30. המשיב טוען לביסוס תשובתו כי אין בנמצא תיעוד מספק לקיומו של מיכון ו/או כוח אדם שמתוכו למדים על כך כי מתקיים במקום ייצור המוני וכי אין לראות במקרה הקונקרטי של העורר ככזה שמקיים ולו בית מלאכה, ומכאן שמסקנתו מהשטח היא שלא מתקיימת הצדקה להכיר בתעריף ארנונה מופחת מזה שנקבע על ידי המשיב לאחר הביקורת, גם לא משיקולים סוציאליים.

31. מנגד, ראוי לציין כי לתצהירו של העורר צורפו שתי תמונות בצבע שנועדו לתמוך בטענותיו המרכזיות של העורר שלא נסתרו בעדותו ולפיהן הפעולות העיקריות שמתבצעות במקום הן גזירה באמצעות מסור חשמלי (על בסיס שבלונות) וגיהוץ על ידי עובדים במקומות שונים באופן שהופך לטעמנו את עיקר המחלוקת בערר דן היא לשאלה של פרשנות: האם די בכל אלו כדי לקיים את ההגדרה של המונח "מלאכה וייצור" בהקשר של חיובי ארנונה.
32. המשיב מצידו מפנה לדוחות הביקורת בניסיון להדוף את טענות העורר אולם שני הביקורות גם יחד מראות מצב דברים לפיו נצפו בשטח הקומה השנייה של הנכס נשוא הערר ציוד מכני שמעיד כי במקום מתבצעות עבודות גזירה ותפירה באמצעות מסור חשמלי של בדים, כאשר בביקורת הראשונה שנערכה בנכס מיום 16.10.2017 אפילו נצפתה עובדת אשר עסקה בגיהוץ בעוד ששולחן הגזירה לא היה מאויש באותה עת.
33. לעומת זאת, בשתי הביקורות שערך המשיב בשטחי הנכס באמצעות חוקרי השומה שנשלחו מטעמו בזמנים שונים, הן בראשונה והן בשנייה, שכאמור נערכה לאחר שנערך דיון מקדמי בפני הועדה, עולה תמונה (עובדתית) ברורה והיא שבעוד שבשטח **הקומה השנייה** קיים תיעוד שמצביע על האפשרות שמתקיימות בשטחה של קומה זו עבודות שעונות על ההגדרה של "מלאכה" זעירה, אין זה המצב לעניין השימוש שמתבצע בפועל בשטח הקומה הראשונה.
34. לביסוס עמדתו, צירף המשיב לתצהירי עדות מטעמו כאמור שני דוחות ביקורת, האחד מיום 3.12.2017 שמלמד כי בשטחי **הקומה הראשונה** נצפתה בעיקר סחורה ארוזה, והדו"ח השני מיום 17.9.18 מגלה אף הוא כי במועד הביקורת נצפו בעיקר קרטונים, סטנדים עם בגדים, שידות כוורת שמשמים לאחסון בגדים לצד מדפים שדחוסים בסחורה מוגמרת.
35. זה המקום להבהיר כי התשריטים שצורפו לדוחות הביקורת סומנו על ידי חוקרי השומה באופן שניתן להסיק מתוך עיון בהם כי למעשה בקומה הראשונה, שמשתרעת על שטח של 82.29 מ"ר, לא מתקיימת פעילות של מלאכה או ייצור כלשהיא, מלבד עבודות גיהוץ שהיא לבדה אינה עולה כדי פעולת ייצור כמשמעותה בפסיקה הרלבנטית גם אם תלך הועדה כברת דרך לטובת העורר.
36. היינו, בכל הנוגע לשטח **הקומה הראשונה** בנכס נשוא הערר - ממצאים אלו שאף מגובים בתמונות רבות שצורפו לדוחות הביקורת שהוגשו מטעם המשיב, מצביעות על כך כי בשטח קומה זו, הם שהובילו את המשיב לקבוע בסופו של יום כי השימוש בפועל, כפי שהוא תועד בזמן אמת על ידי החוקרים מטעמו, אינו הולם את הסיווג של תעשייה ומלאכה.
37. תימוכין לכך ניתן כאמור למצוא בעדותו של העורר שכן העובדה כי מחצית מפעילותו המסחרית בנכס נשוא ערר זה מבוססת על סחורות מיובאות מחו"ל מתיישבת עם המסקנה כי רק **בקומה השנייה**, כך על פי התרשמותנו, ראוי שתיבחן השאלה האם הסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים" משקף את השימוש שהעורר עושה בפועל בשטחי קומה זו אשר לגביהם, נזכיר, בחר העורר שלא לחקור את חוקרי השומה אודות הממצאים שתועדו על ידם במהלך דיון ההוכחות.
38. כמו כן, נציין כי הגם שלא ראינו לנכון לתת משקל ראייתי לעובדה כי בשנת 2006 גיבש העורר עם המשיב הסכמות לגבי שטחים אלו באופן שנקבע סיווגם של שתי הקומות כמלאכה ותעשייה, עדיין היה בכך כדי לחזק את מסקנתנו כי כשם שניתן היה אז לראות בפעולות הגזירה והחיתוך של בדים כחומר גלם ע"י מסור חשמלי, וכן בקיומם של שולחן חיתוך, שולחנות לגיהוץ וציוד אריזה שבהם משתמש העורר במשך שנים ארוכות בתור פעולות מלאכה וייצור, כך גם ראוי לקבוע כי די בתיעוד של אותו ציוד מכני שנצפה בשטחי הקומה השנייה כדי לסייע בפירוש המונח "מלאכה וייצור" לטובת העורר בשים לב גם לתמורות שחלו בתחום תעשיית הטקסטיל בישראל.

39. למען הספר ספק – ראוי להדגיש כי אין אני קובע במסגרת הליך ערר זה כי בכל מקרה שיופיע בעתיד לפנינו מיכון דומה מסוג מסור חשמלי, לצד שולחנות חיתוך וגיהוץ, אזי שיהיה בכך כדי לקיים את המונח "מלאכה ותעשייה" לצורך סיווג שטחים בהקשר של חיובי ארנונה.
40. מסקנתי כאן נסמכת על התרשמותי מהראיות וכי נדמה שבמקרה הנוכחי, אילו דעתי היתה נשמעת, נכון וראוי היה לקבל את גרסתו של העורר באופן חלקי ולו לאור העובדה כי העורר מקיים את עסקו במשך תקופה ממושכת במתכונת דומה לזו שניהל בעבר, ועדותו בהקשר זה, שהיתה אמינה עלינו, לא נסתרה במהלך חקירתו.
41. כמו כן, ראיתי מקום להבהיר כי דחיתי את טענתו של העורר כאילו שהמשיב כבול בשיקול דעתו להסכמות קודמות בנוגע לאותם שטחים שנבדקו ונדונו בין אותם צדדים במסגרת עררים קודמים בעבר. להיפך – אני סבור שזו חובתו של המשיב להפעיל מעת לעת שיקול דעת שעה שהמשיב נדרש לקבוע מחדש את סיווגם של שטחים שיתכן ובעבר סווגו אחרת, והכל בהתאם לנסיבות ולתנאים בשטח כפי שקורה באופן שגרתי בנכסים שונים שמפוזרים ברחבי העיר תל אביב.
42. כאמור לעיל, לא ראיתי מקום להידרש לטענה כאילו שהסכמות שגובשו עם המשיב לגבי נכס זה במהלך שנת 2006 מחייבות את אימוצן מחדש לגבי המחלוקת כאן, ולכן אני דוחה את הטענה כאילו ההחלטה של ועדת הערר מיום 25.4.2006 אשר ניתנה במסגרת ערר 116-01-2006 עולה כדי הבטחה שלטונית וספק בעיני האם מוסמכת כלל הוועדה להידרש לטענה זו כחלק מהשיקולים שנשקלים בעת שנדרשים להכרעה במחלוקת שנוגעת לבחינה מחדשת של שאלת הסיווג שנדונה כאן בפני.

#### חבר ועדה – עו"ד אהוד מטרסו

43. ארבעה הם המבחנים שנקבעו לזיהוי פעילות ייצורית:
44. המבחן הראשון, המכונה יצירת "יש מוחשי", מתמקד בשאלה האם הפעילות שנבחנת מובילה להפיכתו של חומר גולמי למוצר של ממש (ובמלים אחרות: "יש אחד מיש אחר").
45. לטעמי במקרה שלפנינו הבד אינו הופך למוצר של ממש. גזירת הבד עדיין מותירה אותו כחומר גלם.
46. המבחן השני, מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר, דן בשאלה האם המוצר נועד לשימוש של ציבור רחב (וכאשר אלה פני הדברים תגבר הנטייה לראות בפעילות הנבחנת משום "ייצורית") או שמא הוא מיועד ללקוח ספציפי (ואז תיטה הכף לעבר פעילות "שירותית").
47. שוב במקרה שלפנינו, אין לציבור הרחב כל שימוש בבד הגזור.
48. המבחן השלישי, שעניינו "ההשבחה הכלכלית", בוחן באיזו מידה הביאה הפעילות לשינוי של המוצר במישור הכלכלי;
49. פעולת הגזירה עצמה לא תורמת כשלעצמה להשבחתו של הבד. הגזירה תורמת במידת מה לתהליך תפירת החולצה, ומהווה רק חלק מהתהליך שאינו החלק העיקרי בהפיכת הבד למוצר מוגמר "חולצה".
50. מבחן הרביעי, שהוגדר כמבחן "על דרך ההנגדה", קובע כי יש לשאול בכל עניין ועניין, האם הפעילות הנבחנת קרובה יותר במהותה ל"פעילות ייצורית" או ל"מתן שירותים".

51. קשה לקבוע חד משמעית שהפעולה דומה לפעילות ייצורית. אם התפירה לא נעשית במקום, לא ברור אם כל הבד הנגזר חוזר תפור אל העורר, או שחלקו נמכר כמות שהוא כ"חומר גלם", לאחרים. אם נמכר לאחרים ניתן לומר שהעורר נותן שרותי גזירה. אם יוכח שכל הבד הגזור חוזר תפור אל העורר כנראה שניתן לראות את הגזירה כפעילות ייצורית. גם אם ניתן לראות את הפעולה כיצורית היא אינה פעולה יום יומית במקום, אלא נעשית אחת לתקופה. בבדיקות שנערכו במקום נראה מכוונת גזירה, אך לא נראה פעולת גזירה ע"י פועל.
52. בכול מקרה שלושה מתוך ארבע מבחנים קובעים באופן מובהק שהפעילות אינה ייצורית.
53. אשר על כן לא הייתי מאשר את הסיווג כבית מלאכה במיוחד שהפעילת העיקרית במקום, היום יומית, היא פעילות עסקית. מה עוד כאשר נמצא שקומה השנייה משמשת כמקום איכסון של חולצות הנמכרות במקום.
54. לפיננו מקרה מובהק שהולך הטפל אחר העיקר. הסיווג המתאים ביותר הוא עסקים. עמדתי כי יש לדחות את הערר.

### חברת ועדה – רו"ח אורלי מלי

55. אני בהחלט חושבת שלא הורם נטל ההוכחה וגלילי הבד שנצפו בתמונות בהתייחס למבחנים הראשון השלישי והרביעי שציין אהוד בחוות דעתו.
56. גם ערימות החולצות שאני שנצפו בתמונות חידדו בי את ההבנה שמדובר יותר במחסן למוצרי טקסטיל מאשר במתפרה.
57. לפיכך אני מצטרפת לחוות הדעת של חברי, עו"ד אהוד מטרסו.

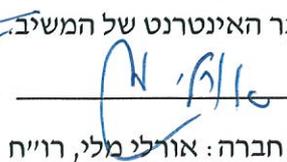
### סוף דבר

58. מכל הטעמים שלעיל, בניגוד לדעתו של יו"ר הועדה, אנו דוחים ברוב דעות את הערר וקובעים כי השטח של 156 מ"ר שבנכס נשוא הליך זה (נכס מס' 2000127379) אשר סווג על ידי מנהל הארנונה בניינים שאינם משמשים למגורים, בדין יסודו והוא ייוותר על כנו. בנסיבות אלו - אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 31/10/19

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


יו"ר: אבי סטוקהולס כהן, עו"ד  
 חברה: אורלי מלי, רו"ח  
 חבר: אהוד מטרסו, עו"ד

קלדנית: ענת לוי