

העוררות: 1. אביגיל מכבי, [מס' 2000152159]

2. מזל יצחק, [מס' 2000152149]

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

- נגד -

צד ג': דוד מכבי, [מס' 2000152159]

- נגד -

צד ד': עו"ד ש. ובר – מנהל עזבון המנוח שמעון סאלם מוכבי ז"ל

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הם שני הנכסים הנמצאים ברח' בית יוסף 18 בתל-אביב, נכסים 2000152159 ו-2000152149 (להלן: "הנכסים").

2. כבר יוקדם ויצוין, המחלוקת בעניין ערר זה, מתייחסת לתקופה שמיום 1.5.13 ועד ליום 21.5.18, שכן ביום 22.5.18 הוסבו הנכסים על שמו של מנהל העיזבון, עו"ד שלמה ובר (צד ד').

### 3. תמצית טיעוני העוררות

3.1 צד ג' (להלן: "דוד") הוא שהחזיק במפתחות הנכסים מאז נפטר המנוח שמעון מוכבי ז"ל (להלן: "המנוח"), וזאת גם בתקופה שמיום 1.5.2013 ועד ליום 22.5.18 (להלן: "תקופת החוב").

3.2 כבר בחודש יוני 2013 ידע המשיב, כי דוד הינו אחד מיורשי המנוח, וכי הוא המחזיק בנכסים. בידי המשיב אף היו פרטי יורש נוסף (ישראל מכבי), ואולם במשך למעלה מ-3 שנים לא פעל המשיב לגביית הארנונה מהמחזיקים בנכסים ובכך גרמה להגדלת החיובים.

3.3 חרף העובדה כי דוד היה "המחזיק בנכסים" ובעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים, וחרף העובדה שהעוררות פלל לא החזיקו בנכסים, בשנת 2017 פנה המשיב לעוררות בדרישה, וביקש לחייבן רטרואקטיבית, החל משנת 2013.

- 3.4. הנכסים מהווים זירה ומחסן. בדירה התגוררו לסירוגין הוריהם המנוחים של העוררות ושל דוד, חנה מכבי ז"ל שנפטרה בשנת 1989, והמנוח שמעון מכבי שנפטר בשנת 1997 (להלן: "הדירה").
- 3.5. בהתאם לצוואת המנוח מיום 26.12.89, המנוח מינה חלק מבניו, ובניהם את דוד לטפל בנכסים.
- 3.6. כעולה מפרוטוקול החקירה של דוד ע"י מנהל העיזבון מיום 22.5.18, דוד החזיק במפתחות הנכסים, והוא טיפל בענייני הנכסים ובחשבונות הבנקים שהותיר אחריו המנוח.
- 3.7. כן אישר דוד, כי היה לו ייפוי כוח מהמנוח לפעול בחשבונות הבנק של המנוח, לרבות לצורך תשלום ארנונה בגין הנכסים.
- 3.8. בדיון בפני הועדה הודה דוד, כי בתחילה קיבל את חשבונות הארנונה לת"א, וכי לאחר מכן, לבקשתו, נשלחו החשבונות לכתובתו באשדוד.
- 3.9. דוד ידע על כל הנעשה בחשבונות המנוח ובנכסים, ואף העיד, כי העירייה הייתה בקשר עימו במשך תקופה ארוכה, כי הוא הודיע לה, כי ישנם יורשים למנוח, וכי הוא הבין מהעירייה שיש לה גישה לחשבון המנוח בבנק דיסקונט, וכי היא יכולה לגבות משם כספים לטובת הארנונה.
- 3.10. הן העוררת 2 והן בנה של העוררת 1 הצהירו, כי דוד מעולם לא יידע את העוררות ולא עדכן אותן בנעשה בעיזבון המנוח, וכי הן לא ידעו דבר על כך שחובות הארנונה לא שולמו כסדרם.
- 3.11. בחקירתו הודה דוד, כי אמר לעוררות לאורך השנים כי הוא, ואחיו גמליאל ואליעזר מטפלים בנכסי העיזבון. העובדה שבתצהירו העלה דוד גרסה הפוכה לחלוטין, כאילו לא הייתה לו "אינטראקציה עם הנכסים", מעידה על חוסר תום ליבו.
- 3.12. טענת דוד, כי לא הייתה לו זיקה מהותית לנכסים יותר מאחיו ואחיותיו אינה אמת, ולראיה, משך כשנתיים התחמק דוד וסירב למסור את מפתחות הנכסים לעו"ד ובר, אשר פנה אליו בתחילה כב"כ העוררות, ולאחר מכן כמנהל העיזבון.
- 3.13. בתצהירו של דוד צוינו פרטים עובדתיים רבים המוכיחים כי דוד ידע היטב על כל הנעשה בנכסים. כך, כעולה מתצהירו, דוד קיבל את חשבונות הנכסים מהעירייה; כך, כעולה מתצהירו, ידע דוד, כי הקומה התחתונה של הבית היתה מושכרת כל השנים בדמי מפתח למסעדה בשם "הלב הרחב"; כך, כעולה מתצהירו, ידע דוד, כי חלק אחר של קומת הקרקע של הבניין הושכר לחייט, אשר בנו השתלט על החנות והוא השכיר אותה לאחרים; כך, כעולה מתצהירו, פנה דוד, לקבל ייעוץ משפטי, אשר לפיו הוא ואחיו חששו לגבות דמי שכירות מהדיירים המוגנים; כך, כעולה מתצהירו, ידע דוד, כי פולשים לדירה והחליף את מנעוליה. הפרטים האמורים לעיל, יכולים להיות ידועים רק למי שהייתה לו זיקה מהותית לנכסים!
- 3.14. מן האמור לעיל עולה, כי דוד היה המחזיק ובעל הזיקה הקרובה ביותר לנכסים.

- 3.15. העוררות הינן אחיות קשות יום. העוררת 1 הינה נכה המרותקת לכיסא גלגלים, אלמנה ואם שכולה כבת 75 שנה. העוררת 2 אף היא קשישה כבת 75 שנה הסועדת את בעלה החולה. שתי העוררות לא ידעו דבר על הנעשה בנכסים עד שנת 2017.
- 3.16. כפי שהוכח, בתחילת שנת 2017, מיד לאחר שנודע לעוררות על חובות הארנונה, ובעקבות עיקולים שהטילה העירייה על חשבונותיהן, פנה בא-כוחן בדרישות אל דוד ואל אחים נוספים של העוררות, לצורך קבלת פרטים אודות נכסי העיזבון ובדרישה לקבלת מפתחות הנכסים שהוחזקו ע"י דוד, ואולם דוד ואחיו התחמקו מפניות ב"כ העוררות.
- 3.17. ביום 11.3.18 מונה עו"ד ובר כמנהל עיזבון חרף התנגדותו של דוד.
- 3.18. בין התאריכים 11.3.18 - 22.5.18 שב מנהל העיזבון ופנה לדוד, ודרש ממנו למסור לו את מפתחות הנכסים, ואולם דוד התחמק והתעלם מפניות מנהל העיזבון, ואף מצו ביהמ"ש, אשר הורה לו להתייצב לחקירה בפני מנהל העיזבון, ולמסור לו את מפתחות הנכסים.
- 3.19. רק ביום 22.5.18 נמסרו מפתחות הנכסים לידי מנהל העיזבון, אשר הוחזקו עד אז בידי דוד.
- 3.20. טענות דוד, שנטענו לראשונה בדיון בפני הוועדה, לפיהן, הוא לכאורה הודיע לכל האחים, כי חשבונות הארנונה אינם משולמים כסדרם, לא נטענו בתצהיר עדותו הראשית של דוד, ויש לדחותן עקב הרחבה חזית אסורה!
- 3.21. התנהגות דוד מצביעה על חוסר תום ליבו, ועל ניסיונותיו להטיל על העוררות את חיובי הארנונה, למרות שהן כלל לא החזיקו בנכסים, ולא היו מודעות לחובות שנוצרו בגינם.
- 3.22. כפי שהוכח, העירייה ידעה כבר בחודש יוני 2013, כי המנוח נפטר, וכי דוד מחזיק במפתחות הנכסים. כתובתו של דוד היתה בידי העירייה, ובנוסף נמסרו לעירייה פרטי יורש נוסף של המנוח, ואולם העירייה לא פעלה לגביית הארנונה וגרמה להגדלת החיובים.
- 3.23. כעולה מדו"ח החוקר מטעם העירייה, ביום 3.6.13 שוחח נציג אגף הגבייה של העירייה עם דוד, אשר מסר לו פרטים אודות הנכסים; וביום 9.6.14 נשלח לדוד מכתב לכתובתו באשדוד, מתוקף היותו יורש טבעי של המנוח, בו התבקש דוד למסור עדכון לגבי המחזיקים בנכסים, ניתנה התראה, כי אם לא יימסר המידע יוסבו הנכסים על שמו של דוד כיוורשו הטבעי של המנוח. לא למותר יהיה לציין, כי העירייה לא פעלה כפי התראתה ולא הסבה את הנכסים על שמו של דוד.
- 3.24. העדה מטעם המשיב העידה, כי כפי הנראה המידע בדבר היות דוד יורשו הטבעי של המנוח, הגיע לעירייה, באמצעות הממשק שיש לעירייה עם משרד הפנים.
- 3.25. טענת עדת המשיב, כי לא היו ידועים לעירייה פרטי יורשים נוספים, אינה נכונה. כפי שהוכח, עובדי מסעדת 'הלב הרחב' מסרו לחוקר מטעם המשיב את מספר הטלפון של מר ישראל מכבי, וגם דוד הצהיר, כי מסר לעירייה מידע זה.
- 3.26. לא זו אף זו, העירייה יכולה היתה לברר את פרטי יורשי המנוח בנקל באמצעות אתר הרשם לענייני ירושה או באמצעות בירור טלפוני עם היורשים שזהותם היתה ידועה לעירייה ו/או באמצעות בירור עם שוכרי המסעדה.

3.27. עדת המשיב, הודתה כי המשיב כלל לא ערכה בירור מול רשם הירושות, וכי לא פנתה אל העוררות במהלך כל השנים עד שנת 2017. החוקר מטעם המשיב, אשר ביקר בנכסים מספר פעמים גם בשנת 2013, העיד כי חיובי הארנונה בגין הנכסים הצטברו שנים רבות לפני שנת 2014 ואולם רק בסמוך לשנה זו ביצע המשיב ביקורות בנכסים.

3.28. מן המקובץ עולה, כי המשיב לא פעל בהתאם לחובתו עפ"י דין, בכך שלא פעל לאתר את המחזיק הנכון בנכסים, והתעלם מהנתונים שהיו ברשותו.

3.29. אילו היה המשיב מתריע בפני העוררות כי קיים חוב ארנונה, הן היו דואגות לטפל בכך באופן מיידי. הא ראייה, מיד כשנודע לעוררות על דבר החוב, בתחילת שנת 2017, הן פנו אל בא כוחן ואל ביהמ"ש לענייני משפחה, וביקשו לתפוס החזקה בנכסים.

3.30. על המשיב חלה חובת הגינות מוגברת, וחובה היה עליו לנסות לגבות את החובות ממי שהחזיק למעשה בנכסים (דוד או ישראל). המשיב לא היה רשאי לשבת בחיבוק ידיים משנת 2013, ולדרוש מהעוררות חובות למפרע שנוצרו עקב מחדליו, וכוללים הוצאות אכיפה וריביות.

3.31. המשיב אף נמנע מלזמן לעדות את נציגיו, שהיו בקשר עם דוד במהלך השנים, על אף שהם בשליטתו. "אי הבאת עד רלוונטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו מחשיפתו לחקירה שכנגד".

ראו לעניין זה:

ע"א 641/87 קלוגר נ' החברה הישראלית לטרקטורים וציון בע"מ פ"ד מד (1) 239.

3.32. החובה לשלם ארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס". המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס". במקרה דנן אין מחלוקת כי דוד הוא שהחזיק בפועל במפתחות הנכסים, כפי שהיה ידוע למשיב, כבר בשנת 2013.

3.33. בהתאם להלכה הפסוקה, כאשר קיים גורם המחזיק בפועל הנכס, ייחשב הוא כמחזיק, וכאשר מדובר בנכס ריק, בעל הזיקה הקרובה ביותר הוא מי שבידו נתונה בפועל יכולת השליטה והפיקוח בנכס.

ראו לעניין זה:

רע"א 25630/09 יוסף ברינט, עו"ד כונס נכסים נ' עיריית חולון (פורסם בנבו, 13.09.09);

רע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד לט 341.

3.34. מהראיות עולה, כי דוד היה המחזיק בנכסים, ובעל הזיקה הקרובה ביותר אליהם, לצורך חיוב בארנונה.

#### 4. תמצית טיעוני צד ג'

4.1. יש לדחות את הערר על הסף, שכן העוררת 1 כלל לא טרחה להגיש תצהיר מטעמה לתמיכה בערר, בניגוד לאמור בסיכומי העוררות, גם בנה של העוררת 1 מעולם לא הגיש תצהיר עדות ראשית ולא נתקף בתיק זה, ואילו העוררת 2, אשר אמנם הגישה תצהיר מטעמה, נאלצה להודות בחקירתה הנגדית, שאינה יודעת דבר.

- 4.2. הלכה פסוקה היא, כי כאשר מתברר בחקירה כי המצהיר כלל לא יודע על מה הצהיר בתצהירו, יש בכך כדי לפסול את תצהירו על כל טענותיו המפורטות בו.  
ראו לעניין זה:  
ע"א 288/63 מלון סמדר נ' גזית חב' לבנייה בע"מ, פ"ד יז (4) 2885;  
ע"א 386/83 סעיד חמוד נ' ג'ני ואח', פ"ד לט(4), 133.
- 4.3. יצוין כי אמנם עו"ד ובר הגיש תצהיר, אך עו"ד ובר אינו אחד מהעוררים, ולכן בהיעדר תצהיר של מי מהעוררות, יש לדחות את הערר על הסף.
- 4.4. המשך טיעוני צד ג' להלן, מפורטים אך למען הזהירות.
- 4.5. בשנת 1989 נפטרה אמו של דוד, ובשנת 1997 (לפני 21 שנה) נפטר גם אביו.
- 4.6. לדוד שבעה אחים ושלוש אחיות. אחיו גמליאל, ציון (ז"ל – נפטר בחודש האחרון) אליהו, מיכאל (ז"ל), גואל ואליעזר כולם גרים בלונדון, וכך גם אחותו בינה.  
בישראל גרים רק ישראל והעוררות.  
דוד הוא האח הקטן ביותר מכל האחים והאחיות, מלבד האחות בינה.
- 4.7. העובדה שדוד הוא (כמעט) הקטן ביותר במשפחה, גורמת לכך שאחיו הגדולים שולטים בו במידה רבה, ומצווים עליו לעשות דברים כאלה ואחרים, והוא, מתוך כבודם, וכחלק מאופייה של משפחתו התימנית, שהיא פטריארכלית מאוד באופייה, עושה את כל אשר הם מצווים, וזאת בפרט כאשר מדובר בפעולות בישראל, כאשר הוא האח היחיד (חוץ מאחיו ישראל) המתגורר בישראל, בעוד הם מתגוררים בלונדון.
- 4.8. דוד עצמו עלה לארץ בשנת 1993 מבריטניה, והיה מגיע לבקר את אביו בנכסים, אחת לכמה חודשים.
- 4.9. בתקופה לפני שעלה דוד לארץ, היה בעלה ז"ל של העוררת 1, אחראי על הנכסים ועל תשלום הארנונה בגין הנכסים, והיה לו ייפוי כוח לכך.
- 4.10. אחרי שדוד עלה לארץ, נתן לו אביו ייפוי כוח להוציא כסף מתשבונות הבנק של הוריו, לשם תשלום הארנונה על הנכסים.
- 4.11. כשבעה חודשים, לאחר שהאב נפטר, סירבו הבנקים לכבד את ייפוי הכוח, וגישתו של דוד לתשבונות נחסמה.
- 4.12. מאז בסוף שנת 1997 (או תחילת שנת 1998) ועד לשנת 2017, לא שילם דוד ולו שקל אחד בגין הארנונה על הנכסים, ולמיטב ידיעתו גם כל אחיו ואחיותיו לא שילמו.
- 4.13. כמובן שדוד לא ידע ולא היה יכול לדעת מהם היתרות ו/או הפעולות בתשבונות הבנק, משנחסמה גישתו אליהם.
- 4.14. בתקופה זו בת עשרים שנה, פנו אל דוד טלפונית נציגים מעיריית תל אביב, מספר פעמים, ושאלוהו מי אחראי על הנכסים.

- 4.15. דוד הבין מנציגי העירייה, כי יש להם גישה לחשבון של המנוח בבנק דיסקונט, וכי הם יכולים למשוך מחשבון זה את דמי הארנונה. בפועל, לא ידוע לדוד אם העיריה אכן משכה כספים מחשבון זה ואם כן, כמה.
- 4.16. בתחילת שנת 2017 הטילה העירייה עיקולים, על חשבונות הבנק של דוד, של אחיו גמליאל, של בנו של אחיו מיכאל ז"ל, של בתו של אחיו גמליאל, של בנו של אחיו מיכאל ז"ל, של אחיו ישראל, של בינה ושל העוררות.
- 4.17. העוררות סירבו לשלם דבר וחצי דבר בגין העיקולים בתואנה שאין להן כסף, ובסופו של דבר גמליאל, אליעזר, ציון, גואל, בינה, בנו של מיכאל ודוד עצמו, אספו סכום של כ- 47,000 ₪ ושילמו אותו להסרת העיקולים (כ-33,000 ש"ח לארנונה והשאר למים).
- 4.18. הקומה התחתונה של הנכסים הושכרה בדמי מפתח למסעדת 'הלב הרחב', המתזיקה בשטח עד היום, לחייט, אשר כשנפטר, השתלט בנו על החנות, הפך אותה ליחידת דיר, אותה הוא משכיר לאחרים, ולחנות גיהוץ קטנטנה, אשר נותרה ריקה כאשר המגהץ עזב.
- 4.19. בקומה העליונה של הנכסים מצויה דירתם של ההורים המנוחים, אשר שימשה אותם עד לפטירתם, כאשר שהו הם בישראל (רוב השנה הם התגוררו בלונדון). ממועד פטירת המנוח, עומדת הדירה עזובה וסגורה, ואיש לא התגורר בה מאז פטירת המנוח, למעט פולשים חסרי בית אשר סולקו.
- 4.20. גם ראיות המשיב בערר זה, מעידות כי הקומה העליונה הייתה סגורה ומסוגרת, ואיש לא גר בה, וכי היא אף לא הייתה ראויה למגורים.
- 4.21. כל חוזי השכירות מול המסעדה, החייט והמגהץ, נחתמו מול אביו המנוח של דוד. דוד מעולם לא חידש חוזה או חתם על חוזה שכירות עם מי מהשוכרים בנכסים, ולמיטב ידיעתו גם אף אחד מאחיו או אחיותיו לא עשה כן. לא ידוע לדוד היכן החוזים, אשר נחתמו בזמנו מול אביו המנוח (ככל שאכן נחתמו), ודוד גם אינו זוכר שאי פעם ראה אותם.
- 4.22. יתרה מכך, דוד מעולם לא ראה או קיבל ולו אגורה שחוקה מדמי שכירות הנכסים, ככל ששולמו.
- 4.23. מפעילי המסעדה טענו כל השנים שהם משלמים דמי שכירות (דמי מפתח) לחשבון בנק ספציפי ומיוחד, בהתאם להסכם שהיה להם מול המנוח, אשר לדוד או לאחיו לא הייתה גישה אליו. מתכתובת בין עו"ד ובר למפעילי המסעדה, עולה כי עו"ד ובר דורש מהם, להעביר את כל הכספים מחשבון הבנק בהם הם הופקדו, לחשבון ניהול העיזבון.
- 4.24. גם דמי המפתח של החייט (כנראה סכום של פחות מ- 50 ₪ לחודש) הופקדו לחשבון המתנהל בבנק לאומי, אליו לא הייתה לדוד גישה.
- 4.25. המשפחה לא הצליחה לקדם, ולו במעט את מימוש העיזבון, במשך למעלה מעשרים שנים, וזאת לאור הוראות צוואת המנוח, לפיה הבית לא יימכר אלא בהסכמה פה אחד של הילדים כולם, שאחרת הוא ישופץ ויהיה גלעד.

- 4.26. לאור הוראות אלה של הצוואה, הנכסים לא נמכרו, והילדים אף לא גבו בגינם דמי שכירות, בין מחמת שדמי השכירות צפויים לשמש לצורך שיפוץ הנכסים, ובין מחמת, שעל פי ייעוץ משפטי שהם קיבלו, הם חששו לקחת כסף מהשוכרים בדמי מפתח, היות והדבר עלול לפגוע ביכולתם העתידית לפנות את השוכרים מהנכסים.
- 4.27. יצוין עוד כי בנוסף לחוסר אחדות כתוצאה מנתק וריב בין חלק מן האחים, היה גם חוסר רצון מצד כמה אחים, בפרט המבוגרים שבהם, להשקיע כסף בכדי לשכור עו"ד ולקדם את עניין מימוש העיזבון, וההתגברות על הוראות הצוואה.
- 4.28. במשך השנים התברר, כי נכסי העיזבון אינם רשומים בטאבו, או במרשם מקובל אחר, ולכן הטיפול במימוש העיזבון צפוי להיות יקר וקשה.
- 4.29. כבר מאז פטירת המנוח, היתה הקומה העליונה לא ראויה למגורים. התקרה שבורה, גשמים דולפים, החלונות פרוצים, והשירותים שבורים והרוסים. עם השנים, התדרדר מצב הנכסים בכלל ומצב הקומה העליונה בפרט, כך שהמקום ממש לא היה ראוי למגורים, ואף הוצא לנכסים צו מבנה מסוכן.
- 4.30. בחוות דעתו אישר המהנדס שהוציא את הצו, כי הקומה העליונה אינה בשימוש.
- 4.31. משנת 1997 מעת פטירת המנוח, החלו חסרי בית לפלוש לדירת ההורים, לשים בדלת מנעול משלהם ולנעול את המקום.
- 4.32. נציגי המסעדה התקשרו לישראל או לדוד, עשרות פעמים, ודיווחו אודות הפלישה. במצב כזה היה דוד מגיע לנכסים, דורש מהפולשים לצאת, פעמים רבות בעזרת המשטרה, ונועל את הדירה באמצעות מנעול חדש.
- 4.33. זו הסיבה מדוע, המפתחות לקומה העליונה של הנכסים היו בידי דוד במשך רוב התקופה מאז שאביו נפטר. דוד לא עשה דבר עם מפתחות אלה, מלבד סילוק פולשים.
- 4.34. לדוד מעולם לא הייתה כל זיקה מהותית לנכסים, או יכולת של שליטה ופיקוח בנכסים יותר מאחיו או מאחיותיו. הוא לא השכיר ולא יכול היה להשכיר את הנכסים, ומעולם לא קיבל ולא אגורה אחת מהנכסים. כל שעשה דוד בנכסים היה לסלק פולשים.
- 4.35. אמנם כתוצאה מטובה זאת לדוד היה מפתח לדירת ההורים, אך מה שווה מפתח לנכסים הרוסים ומסוכנים, שאין אפשרות ריאלית לשפצו ו/או להשכירו?
- 4.36. בניגוד לטענת העוררות, כאילו דוד מונה בצוואה לטפל בנכסים, בסעיף 11 לצוואתו, מינה האב את שלושת האחים הגדולים: גמליאל, מיכאל ואליעזר לשיפוץ הנכסים, ובמקרה שאחד מהם לא יוכל לעשות זאת מונה לשם כך האח גואל.
- 4.37. אמנם מיכאל נפטר, אך שלושת האחים האחרים בריאים ומסוגלים לטפל בנכסים. היות והאחים האמורים לא מתגוררים בארץ, ולא התגוררו בה במשך כל השנים, בפועל הם לא טיפלו בנכסים.

- 4.38. יודגש כי אמנם לדוד היה מפתח לנכסים, אך עד סוף חודש 4/2017 אף אחד מאחיו או אחיותיו מעולם לא ביקש ממנו את המפתח. דוד בהיותו היחיד מבין אחיו, מלבד ישראל, שהתגורר בפועל בארץ, ולאור אופיו ואופי משפחתו, הוא שטיפל, עבור אחיו ואחיותיו כולם ובשליחותם, בסילוק הפולשים.
- 4.39. גם לאח ישראל הגדול מדוד בשלוש שנים, היה מפתח לנכסים. כאשר נכנסו הפולשים בפעם הראשונה, ביקש דוד מישראל לבוא עמו ולסלק את הפולשים, אך ישראל סירב לעזור לו, לאור תסכולו מהעובדה, שהאחים שאינם בארץ אינם משתפים פעולה לקדם את חלוקת העיזבון. זו הסיבה מדוע דוד פעל בעצמו לסלק את הפולשים, ולאחר מכן מסר עותק מהמפתחות החדשים לישראל.
- 4.40. ביום 29/07/2013, כאשר חוקר השומה מטעם המשיב ביקר בנכסים, הוא קיבל מאנשי המסעדה את מספר הטלפון של ישראל, ולא את מספר הטלפון של דוד. כאשר הגיע חוקר השומה לנכסים, ביום 30/11/2017, קיבל אותו ותיאם עמו גיסו של דוד, בעלה של בינה. זוהי אינדיקציה ברורה נוספת לכך שדוד לא החזיק בנכסים יותר מאחיו.
- 4.41. בשנת 2012 התחנן דוד לעוררות, לשתף עימו פעולה לקידום הנכסים, אך הן לא הסכימו אפילו להוציא מהנכסים דברים כאלה ואחרים שהיו שייכים להורים, ושאותם רצו הן לקבל.
- 4.42. אחזקה של מפתח בשליחות האחים האחרים, אינה יוצרת כל "זיקה" לנכסים, יותר מאח או אחות אחרים. כך גם קבלת חשבון ארנונה מהעירייה, או מידע מי מתזיק בנכסים בפועל. מה גם שכל האחים ידעו או לפחות יכולים היו לדעת את אותו המידע, וסביר שאם הם היו גרים בארץ, כולם היו מקבלים חשבונות ארנונה (בתקופות מסוימות העוררות עצמן הרי קיבלו חשבונות ארנונה לתשלום).
- 4.43. ביום 30/04/2017, פנה עו"ד ובר לדוד במכתב כוחני ומאיים, ובו טענות שאינן נכונות, ובכלל זאת הטענה, כי דוד הוא אחד ממנהלי העיזבון של אביו.
- 4.44. בתחילה נבהל דוד מאוד מהמכתב, וניסה להסביר לעו"ד ובר, כי הוא אינו בעל הבית על הנכסים, וכי יש לדבר עם אחיו הגדולים הגרים בלונדון. אך עו"ד ובר בחר להלך על דוד אימים. דוד לא הרגיש שהוא יכול לבטוח בעו"ד ובר, או לתת לו מפתחות לנכסים השייכים לכולם.
- 4.45. לאחר שהתייעץ עם אחיו הגדולים, החליטו האחים שלא לשתף פעולה עם עו"ד ובר, לאור סגנונו והצורה בה הוא התייחס לדוד ולאחיו.
- 4.46. ויודגש, אף אחת מהעוררות עצמה, מעולם לא פנתה לדוד וביקשה את המפתח, נהפוך הוא – הן לא רצו כל אינטראקציה עם הנכסים. מעבר לכך, לא ברור מה היה עו"ד ובר עושה עם המפתח, טרם מונה למנהל העיזבון. לא היה כל הגיון למסור מפתח לעו"ד, אשר אינו טורח לפרט את מי הוא מייצג, ומה בדיוק הוא מתכוון לעשות עם המפתח.
- 4.47. בסופו של דבר מונה עו"ד ובר למנהל עיזבון המנות, אך במקום לתפוס את תפקידו "כקצין בית המשפט", ולפעול לטובת היורשים כולם, תוך שיתופם בהליך, הוא אינו עושה כן, ואף מסרב לדבר עם דוד או ליתן לו מידע כלשהו.

- 4.48. דוד מעולם לא קיבל את צו בית המשפט למסירת המפתח, אותו צירף עו"ד ובר לתצהירו. מעיון בצו עולה שהצו הומצא לכאורה לעו"ד ריטה חזן. אך היא לא העבירה לדוד את הצו, וכבר לא ייצגה את דוד באותו השלב.
- 4.49. דוד התייצב לחקירה אצל עו"ד ובר, תוך כחודשיים ממינויו כמנהל עיזבון, ומסר לו את המפתחות מרצונו, לאחר ייעוץ משפטי שקיבל לעשות כן לאור מינוי כמנהל העיזבון, וזאת חרף התנהלותו כאמור.
- 4.50. עו"ד ובר מנסה להתלות ברישום ניסוח כללי ומעורפל שרשם עו"ד ובר עצמו בחקירה, כאילו דוד סתר את עצמו בחקירה. כך לדוגמא, דוד אמר בחקירה שהוא סילק פולשים, ואילו עו"ד ובר מצדו רשם שדוד "טיפל בנכסים".
- 4.51. מכל האמור עולה בבירור, כי דוד מעולם לא היה מחזיק בנכסים לצרכי ארנונה.

## **5. תמצית טיעוני צד ד'**

- 5.1. ביום 11.3.18 מונה צד ד' כמנהל עיזבון המנוח.
- 5.2. כפי שהוכח, העוררות לא החזיקו בנכסים בכל התקופה מושא חיובי הארנונה.
- 5.3. כפי שהוכח מאז שנפטר המנוח, מפתחות הדירה הוחזקו ע"י דוד בלבד, אשר סירב למוסרם לעוררות או לצד ד', אשר פנה לדוד לקבלתם, בתחילה כנציג העוררות, ולאחר מכן במעמדו כמנהל עיזבון, וזאת אף בניגוד לצו של ביהמ"ש.
- 5.4. כעולה מפרוטוקול חקירת דוד ע"י מנהל העיזבון, עליו חתם דוד ואישר את האמור בו, לא זו בלבד שדוד החזיק במפתחות הנכסים, אלא שהוא הופקד לטפל בענייני הנכסים שהוריש המנוח ובחשבונות הבנקים שהותיר אחריו:
- "דוד: אני טיפלתי בדירה כיון שאני גרתי בישראל לעומת אחיי שגרו בלונדון. אחי ישראל מכבי שאף הוא גר בישראל לא טיפל בנושא הדירה והמחסן.**
- דוד: לאחר פטירתו של אבי אני טיפלתי בענייני הנכסים שהודיש אבי ובחשבונות הבנק שאבי הותיר אחריו.."**
- 5.5. דוד שינה את גרסתו במסגרת סיכומיו, וטען כי גם לאחיו ישראל היה מפתח של הנכסים.
- 5.6. דוד מנסה בסיכומיו להציג מצג שווא, כאלו לא הייתה לו זיקה מהותית לנכסים יותר מהעוררות או מיתר היורשים, ואולם מדובר בטענות שאינן אמת, מופרכות מיסודן.
- 5.7. דוד הודה, כי אמר לעוררות שהוא (יחד עם אחיו גמליאל ואלעזר) מטפלים בנכסים, ואולם בפועל הנכסים לא הושכרו והוזנחו וננטשו כל השנים מאז שנפטר המנוח.
- 5.8. המנוח מינה בצוואתו את חלק מבניו, וביניהם דוד לטפל בנכסים. אין מחלוקת, כי העוררות לא מונו לטפל בנכסים, ולא ניתנו להן ייפוי כוח או מפתחות הנכסים.

- 5.9. בסיכומיו מנסה דוד להפוך את היוצרות ולהשחיר את פניהן של העוררות ושל בא כוחן, בטענה כי הילך עליו אימים. מדובר בטענת כזב, אשר נועדה לתרץ ולמצוא צידוק בדיעבד להתנהלותו מחוסרת תום הלב, ולסירובו למסור את המפתחות, אף בניגוד לצו ביהמ"ש.
- 5.10. טענת דוד כי לא הייתה לו זיקה מהותית לנכסים יותר מאחיו ואחיותיו אינה אמת. הא ראיה, שדוד סירב למסור את המפתחות והתחמק מלעשות כן חרף צו ביהמ"ש, משך כשנתיים.
- 5.11. גם טענת דוד בסיכומיו, כי לכאורה לא ידע שצד ד', פונה אליו בשם העוררות הינה כזב.
- 5.12. כפי שהוכח דוד היה המחזיק ו"המוציא והמביא" בכל הקשור לנכסים והוא פיקת עליהם ושלט בנעשה בהם.
- 5.13. בתצהירו של דוד צוינו פרטים עובדתיים רבים המוכיחים, כי דוד ידע היטב על כל הנעשה בנכסים (ראה סעי' 2.13 לעיל).
- 5.14. טענות דוד בדיון מיום 19.2.19, כי לכאורה הודיע לאחים, כי חשבונות הארנונה אינם משולמים כסדרם, לא נטענו בתצהיר עדותו הראשית, ויש לדחותן עקב הרחבת הזית אסורה!
- 5.15. בהסתמך על הטיעונים המשפטיים שפורטו בטיעוני העוררת, יש לקבוע כי דוד היה המחזיק בנכסים ובעל הזיקה הקרובה ביותר אליהם לצורך החיוב בארנונה.
- 5.16. המשיב לא פעל לאתר את המחזיק הנכון בנכסים, ולא פעל בהתאם לחובתו המוגברת כרשות ציבורית ועפ"י דין.
- 5.17. המשיב נהג שלא כדין בכך שהטיל על העוררות חיוב רטרואקטיבי החל מיום 1.5.13, והתעלם מהנתונים שהיו ברשותו.
- 5.18. מהראיות עולה, כי המשיב ידע היטב, כי הנכסים שייכים ליורשי המנוח והיו בידיו פרטים של שני יורשים (לפחות). בנוסף המשיב יכול היה לברר את פרטי היורשים בנקל באמצעות אתר הרשם לענייני ירושה או באמצעות בירור טלפוני עם היורשים שזהותם הייתה ידועה לו ו/או באמצעות בירור עם שוכרי המסעדה.
- 5.19. יודגש כי אילו המשיב היה מתריע בפני העוררות כי קיים חוב ארנונה, הן היו דואגות לטפל בעניין באופן מידי כפי שנהגו באמצעות בא כוחן.
- 5.20. על המשיב להוכיח טעמים מיוחדים המצדיקים הטלת החיוב למפרע, וזאת הוא לא עשה.

## **6. תמצית טיעוני המשיב**

- 6.1. חרף העובדה שהמנוח נפטר בשנת 1997 וצו לקיום צוואתו ניתן כבר ביום 22.12.1997, לא טרחו יורשי המנוח לדווח למשיב אודות מתן הצו, ועד לשנת 2016 הנכסים היו רשומים בספרי העירייה ע"ש המנוח.
- 6.2. המשיב ערך לא פחות משמונה ביקורות במטרה להתחקות אחר זהות המחזיק בנכסים, עקב חובות ארנונה שהחלו להיצבר בגינם החל משנת 2013.

- בחלק מהביקורות נמצאו הנכסים סגורים, ובחלקן ניתן היה להיכנס לנכסים, אולם המשיב לא יכול היה להסיק מביקוריו מסקנות ברורות בדבר זהות המחזיק בהם.
- 6.3. לאור המידע החלקי שהיה בידי המשיב במהלך השנים, פנה המשיב רק לצד ג' בבקשה לקבלת מידע בדבר זהות המחזיק בנכסים, אולם רק בעקבות רישומו של צד ג' כמחזיק בנכסים פנו צד ג' ורעייתו בשלהי שנת 2016, ומסרו למשיב, כי למנוח ישנם יורשים נוספים והמציאו לו את צוואת המנוח כמו גם את צו קיום הצוואה.
- 6.4. היות ובהתאם לצוואת המנוח רכשו המצוי בישראל נחלק בין יורשיו באופן שווה, נרשמו כל יורשי המנוח כמחזיקים בנכסים, יחד ולחוד, החל ממועד הצטברות חובות ארנונה בגין הנכסים.
- 6.5. בהתאם לסי' 325 לפקודת העיריות נטל הדיווח אודות זהות המחזיק בנכסים מוטל על המחזיק היוצא. משנפטר המנוח בשנת 1997, וניתן צו לקיום צוואתו, היה על יורשיו לדווח אודות פטירתו, וזאת סמוך למועד מתן צו קיום הצוואה.
- 6.6. אין זה מתפקידו של המשיב לפנות לרשם הירושות ולברר האם המנוח הותיר אחריו צוואה.
- 6.7. יש לדחות את טענות העוררות לפיהן הייתה למשיב ידיעה ברורה כי צד ג' החזיק בנכסים כבר בשנת 2013.
- 6.8. העוררות עצמו עיניהן וישבו בחיבוק ידיים משך 20 שנה, ורק כאשר חויבו בארנונה מכוח צו קיום הצוואה, החלו לפעול למינוי מנהל העיזבון.
- 6.9. לא ניתן לייחס לאמור בתצהיר העוררת 2 משקל ראייתי כלשהו, היות ומחקירתה עלה, כי העובדות המפורטות בו אינן מצויות בידיעתה. היות ועובדות אלו התהוו קודם למינוי של צד ד' כמנהל העיזבון, הן אינן מצויות בידיעתן האישית.
- 6.10. צד ג' לא מונה כמנהל עזבון המנוח באופן בלעדי, ומכל מקום החלטותיו צריכות להתקבל ברוב דעות של יתר היורשים. אף לא ניתן להסיק מטענות הצדדים, כי צד ג' קיבל ייפוי כח מטעם היורשים לנהל מטעמם את כל ענייני הנכסים דנן.
- 6.11. מעדותו של צד ג' עולה, כי הוא יידע את העוררות במרוצת השנים בדבר חובות הארנונה שנצברו על הנכסים, אולם אף אחד מהאחים לא היה מוכן לשאת בנטל התשלום.
- 6.12. עצם העובדה שהעוררות פנו אל אחיהן בדרישה לקבלת מפתחות הנכס באמצעות מנהל העיזבון, מעידה על ההכרה שלהן במעמדן ביחס לנכסים, ובכך שזיקתן לנכסים אינה פחותה מזיקתו של אחיהן.
- 6.13. העוררות מנסות לגרור את המשיב לסכסוך לא לו, המתנהל בין לבין אחיהן – צד ג'. מדובר בסכסוך ביו מחזיקים, אשר המשיב אינו מוסמך להכריע בו, והוא ראוי להידון בפני הערכאות המוסמכות לכך.
- 6.14. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס".

- 6.15. חבותו של בעל הנכס בתשלום הארנונה היא חבות שיורית, והיא תוטל עליו כל אימת שלא הודיע למשיב על חילופי מחזיקים בהתאם לקבוע בס' 325, ואף במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחב בה בפועל.
- 6.16. היות וירושת המנוח נחלקת באופן שווה בין יורשיו, הרי שכל היורשים הינם בעלי הנכסים במעמד שווה, והם המחזיקים בהם יחד ולחוד.
- 6.17. טענת העוררות כנגד חיובן באופן רטרואקטיבי החל משנת 2013, אינה מצויה בסמכות הועדה הנכבדה. גם הטענות ביחס למצבו של הנכס ושאלת זכאותו לפטור מחיובי ארנונה - אינן עומדות לדין במסגרת הליך זה.

## 7. דיון והכרעה

- 7.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומיהם, כמו גם באסמכתאות שהוגשו על ידם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.
- 7.2. אנו מקבלים את טענות המשיב, כי טענות העוררות, לפיהן דוד הוא המחזיק בנכסים בתקופת המחלוקת, הינן בבחינת סכסוך בין מחזיקים, אותו על הצדדים לברר ביניהם במסגרת הליך אזרחי.

ראו לעניין זה:

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

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

וראו גם:

עת"מ 55444-06-13 חברת חלקה 109 בגוש 7101 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו);

עת"מ (חי) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ' עיריית נהריה (פורסם בנבו).

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

ראו לענין זה :

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

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

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

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

7.4. למעלה מן הצורך נציין, כי גם אם היינו רואים לנכון לדון בסוגיה זו, ולהכריע בין טענות הצדדים, לא היינו מקבלים את טענות העוררות, והיינו קובעים כי העוררות, חבות בסכום הארנונה, ביחד ולחוד עם אחיהן – היורשים האחרים.

7.5. עוד קודם לבחינת טענות העוררות לגופן נציין, כי צודקים המשיב וצד ג', כי היות והעוררת 2, אשר אמנם הגישה תצהיר מטעמה, נאלצה להודות בחקירתה הנגדית, שאינה יודעת דבר, ואשר על כן תצהירה אינו יכול להוות ראיה בענייננו.

7.6. והיות וצד ד' - מנהל העיזבון אינו יכול להעיד מכלי ראשון אודות ההתנהלות בקשר עם הנכסים עובר למינויו כמנהל העיזבון, והיות ובניגוד לאמור בסיכומי העוררות וביסיכומי צד ד', בנה של העוררת 1 מעולם לא הגיש תצהיר עדות ראשית ולא נחקר בתיק זה, אין מנוס אלא לקבוע, כי גרסת העוררת, אינה נתמכת בכל ראיה וכבר משום כך ניתן לדחות את עררן.

7.7. גם לו ניתן היה להסתמך על האמור בתצהירו של צד ד' מנהל העיזבון, אין בכך כדי לשנות את מסקנתנו.

7.8. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק הסדרים") קובע, כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס", ולפיכך נגזרת משאלת ההחזקה בפועל בנכס והזיקה אליו.

7.9. המונח "מחזיק" מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות כדלקמן :

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

7.10. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה :

בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985) .

7.11. "מחזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שיכול לנצל את הנכס לצרכים שונים

ראה לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).

7.12. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי לא היתה לדוד כל עדיפות ביכולת לנצל את הנכסים לצרכיו הוא בתקופת המחלוקת, וכי ממילא העוררות יכולות היו לפעול למימוש העיזבון עוד קודם לכן, ולא להמתין עד כי המשיב יטיל עיקול על נכסיהן.

7.13. נוכח האמור לעיל, ובשים לב לראיות שהוצגו בפנינו, גם אם היינו סבורים כי הננו מוסמכים לדון בטענות העוררות בעניין זה, היינו מגיעים למסקנה כי לעוררות היתה זיקה דומה לזיקה שהיתה לדוד לנכסים, וכי העובדה שהוא טרח לפעול לשמירתם, אין בה כדי לחייבו בחיובים שונים מהחיובים החלים עליהן כיורשות הנכסים.

7.14. ויודגש, בהתאם לצוואת המנוח הנכסים, הורשו לכלל יורשיו בחלקים שווים ביניהם; צד ג' לא מונה כמנהל עזבון המנוח, והוא אף לא קיבל ייפוי כח מטעם כל היורשים לנהל מטעמם את כל ענייני הנכסים דנן; וברי כי את אותה פעולה של מינוי עיזבון בה נקטו העוררות לאחרונה, יכולות היו העוררות לעשות כבר כשניתן צו לקיום הצוואה.

7.15. לשם השלמת התמונה נוסף ונציין, כי ממילא איננו מוסמכים לדון בטענות העוררות באשר להיות החיוב שהושת עליהן רטרואקטיבי, מחמת חוסר סמכות.

7.16. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976 קובע עילות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13);  
 עע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן [נבו] (18.3.2012); עמ"נ 14848-02-13 עופר  
 שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשון לציון [נבו] (18.11.2013); בר"ם  
 7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 16.10.2006; בר"ם  
 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 8.1.2007; ע"א (חיפה)  
 2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית; וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק  
 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.

8. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את העררים.

9. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי מהצדדים בהוצאות.

10. בהתאם לסעיף 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 מסירת החלטה.

11. 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.

12. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28/8/19.

משה קורן

חבר: משה קורן, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע564\1\105

העורר: יחיאל סמדר

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב – יפו

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' פלורנטין 48 תל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס 2000378837 ; ח-ן לקוח 10627919 ) (להלן: "הנכס").
2. העורר נרשם כמחזיק בנכס החל מיום 17.11.12.
3. לאחר שהנכס כולו סווג בסיווג "חדר עבודה של אמן", שכן שירת את העורר, השכיר העורר את המרתף לצד ג', אשר השתמש בו כמחסן.
4. בעקבות שינוי החזקה, שינה המשיב את סיווג המרתף למחסן.
5. בחודש אוגוסט 2018 עזב השוכר את המרתף, והמרתף חזר לחזקת העורר.
6. המחלוקת בערר דנן נסבה על חיובו של העורר בגין שטח קומת המרתף, החל מאוגוסט 2018.

### 7. תמצית טיעוני העורר

- 7.1 בחוסר תום לב משווע, המשיב מבקש לחייב את העורר בארנונה בהתאם לשימוש שנקבע בהיתר הבניה. אלא מאי, כשמתאים למשיב, והחיוב הוא גבוה מהשימוש המאושר על פי היתר הבניה, הוא מחייב לפי השימוש בפועל אף כשהוא מנוגד להיתר הבניה, וכשמתאים לו הוא מחייב לפי השימוש הקבוע בהיתר הבניה.
- 7.2 ההלכה שיצאה מבית המשפט העליון היא שעל המשיב לפעול לגביית מיסים בהתאם לחיוב הנמוך ולא הגבוה.
- 7.3 בע"א 2064/02 **תשלובת ח. אלוני בע"מ נ' עיריית נשר**, נפסק כי אין הרשות רשאית לחזור בה מההסכמה שקיבלה תוקף של החלטת ועדת הערר.

7.4. על פי הדין והפסיקה ככלל יש להעדיף סיווג ספציפי על – פני סיווג שיווגי.

ראה לעניין זה :

בבר"מ 1676/15 ברודקסט וידאו נ' מנהל הארנונה ת"א;

בר"מ 5045/02 מלק סולומון נ' מנהל הארנונה שליז עיריית חדרה ;

עע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל-אביב.

7.5. ועדת הערר כבר הכירה בכך שהשימוש שעושה העורר בנכס הוא לחדר של אומן, ומשום כך העורר פטר את עצמו מלהוכיח זאת שוב.

7.6. שימוש זה אף הוכר ע"י המשיב בערר הקודם ללא כל הסתייגות.

7.7. ולמרות כל האמור לעיל, שוב חוזרת המשיבה על התנהגותה בחוסר תום לב לאחר שכבר בית המשפט העליון אמר את דברו ולאחר שממש בוועדת ערר זו כבר נפסק בהסכמה כי יש לחייב את העורר בארנונה בסיווג של אומן, חוזרת בה המשיבה מהסכמתה.

7.8. הניסיון לקבוע כי העורר אינו עושה שימוש בנכס שמצוי מתחת לנכס של הגלריה הינו בבחינת חזרה מהסכמה ואינו אלא בבחינת היתממות שיפה היה לולא הועלתה.

7.9. הנכס כולו, הן בחלקו העליון והן בחלקו התחתון מושכר לעורר ע"י אותם הבעלים, אשר קודם להשכרת הנכס אף הוא עשה בנכס שימוש לסטודיו של אמנים, וכך שכר אותו העורר.

7.10. אין נפקא מינה אם העורר כרגע מאחסן במרתף את ציוריו ו/או פסליו. מדובר במחסן תת קרקעי ללא חלון, והוא משמש כמחסן של השוכר בלבד.

7.11. אם השוכר הוא אמן שמשלם ארנונה בסיווג אמן בחלק העליון של המושכר, קל וחומר שהוא זכאי לשלם את אותה הארנונה בגין המרתף המשמש אותו.

7.12. הסיווג עפ"י פסיקת בית המשפט צריך להיות בהתאם לסיווג הנמוך.

7.13. העורר מבקש, כי המשיב יכבד את החלטתה הקודמת של ועדת הערר, ותפסיק לגרור אותו להליכים משפטיים מיותרים, העולים לו בדמים ובבריאות.

7.14. העורר הינו אדם מבוגר, אשר כפנסיונר ממלא את נפשו ומעביר את זמנו בסטודיו. אין הוא מתפרנס ממכירת תמונות או פסלים הוא פשוט יושב ומצייר ומפסל להנאתו, ומשכך, אין כל מקום לחייבו בארנונה של מתסן, מקום בו יש לחייבו לפי שימוש של סטודיו לאומן.

7.15. הסיווג צריך להיות בהתאם לשוכר ולעיסוקו, ולא בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר הבניה.

7.16. השימוש כסטודיו של אמן מותר עפ"י התב"ע, ומשכך מנוע המשיב מלמנוע מהעורר לפעול במושכר כסטודיו לשימוש כאמן.

## 8. תמצית טיעוני המשיב

8.1. בביקורת שנערכה ביום 26.3.18 נמצא, כי קומת המרתף משמשת לאחסנה של כלי עבודה של צד ג'.

- 8.2. עוד נמצא בביקורת, כי אין מעבר בין קומת הקרקע לקומת המרתף, וכי הגישה לשטח המרתף היא מחדר המדרגות המשותף.
- 8.3. לאור ממצאי הביקורת האמורה, פוצל הנכס לשתי יחידות נפרדות. קומת הקרקע בשטח 78 מ"ר נותרה בסיווג "חדר עבודה של אמן", ואילו קומת המרתף בשטח 95 מ"ר, סווגה בסיווג "מסחר קמעונאי כללי".
- 8.4. לאחר שצד ג' פינה את הנכס, ביקש העורר לקבל הנחת נכס ריק ביחס לקומת המרתף. משנדחתה בקשתו למתן פטור נכס ריק, ורק במסגרת הערר, ביקש העורר לסווג את קומת המרתף כ"חדר עבודה של אמן".
- 8.5. אין חולק כי שטח קומת המרתף נותר ריק, והוא אינו משמש את העורר לטובת הסטודיו, אותו הוא מפעיל בקומת הקרקע.
- 8.6. טענת העורר המתייחסת לסיווג קומת המרתף כ"חדר עבודה של אמן", נטענה לראשונה בכתב הערר מבלי שמנהל הארנונה נדרש אליה במסגרת ההשגה, ומכך שהיא בבחינת הרחבת חזית אסורה.
- 8.7. גם לגופו של עניין יש לדחות את הערר. משעה שהוברר, כי אין מעבר בין שתי הקומות, וכי השימוש בקומת המרתף שונה מהשימוש בקומת הקרקע, ההחלטה לחייב את שתי הקומות בנפרד, ולסווגן בהתאם לשימוש הנעשה בכל אחת מהן בפועל, הינה כדין.
- 8.8. אין חולק כי בקומת המרתף לא נעשה שימוש כלל, לא כל שכן שלא נעשה בה שימוש כחדר עבודה של אמן.
- 8.9. לאור הוראות היתר הבנייה שחל הנכס, לפיו ייעודה של קומת המרתף הינו, מרתף תחתון - חנייה, ומרתף עליון - שטח משותף לשימוש דיירי הבניין ואחסנה מסחרית, החלטת המשיב לסווג את קומת המרתף, שלא נעשה בה שימוש, בסיווג מסחר ולא כ"חדר עבודה של אמן", תואמת את ההלכה הפסוקה בעניין זה.

ראו לעניין זה:

- בר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, בר"ם 5254/16 עיריית תל אביב יפו נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ (פורסם בנבו 5.8.2018).
- 8.10. יצוין, כי היות ושטח קומת המרתף קטן מ-100 מ"ר, הרי שאין משמעות לסיווגו כמחסן.
- 8.11. זאת ועוד, לפי ההלכה הפסוקה, לא ניתן לסווג נכס ריק בסיווג ספציפי תלוי שימוש בפועל, לא כל שכן כאשר סיווג ספציפי זה לא הותר בהיתר הבניה.

ראו לעניין זה:

- עמ"נ 30703-05-14 ה.ה. משקיעים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חיפה (פורסם בנבו);  
בר"מ 6934/16 סמדר וינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב - יפו (פורסם בנבו).

**9. דיון והכרעה**

9.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

9.2. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי בהעדר מעבר בין שתי הקומות המחייב לראותן כיחידת שומה אחת, הפיצול שנערך על ידו הינו כדין.

9.3. בעמדתנו זו תומכת העובדה שהעורר עצמו ראה את המרתף כיחידה נפרדת, ולבד מהעובדה שהוא השכיר אותה כיחידה נפרדת לצד ג', הרי הוא גם הגיש בקשה ל'פטור נכס ריק' בגינה, פטור שניתן לקבל רק באשר לנכס העומד בפני עצמו, ולא לחלק מנכס.

9.4. השאלה הנשאלת היא, מהו סיווגו הנכון של הנכס, לאור העובדה שהוא עומד ריק.

9.5. על פי הדין והפסיקה, בסיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה, יש ליישם מבחן דו שלבי: בשלב הראשון, יש לבחור רק את סל השימושים המתאימים ליעודו התכנוני, מבין כלל השימושים התיאורטיים בנכס; בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יש לבחור את הסיווג הזול ביותר התואם את השימושיים המותרים על פי דין בנכס.

על פי הדין והפסיקה, סל השימושים האפשריים בנכס, מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבנייה.

ראו לעניין זה:

בר"ס 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, בר"ס 5254/16 עיריית תל אביב יפו נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ.

9.6. על מנת לסווג את המרתף בסיווג "חדר עבודה של אמן", צריך שיהיה בו שימוש בפועל לצרכי עבודה של אמן, שכן מדובר בסיווג ספציפי ומיוחד שהינו תלוי שימוש. משהעורר עצמו מודה כי עסקינו בנכס שלא נעשה בו שימוש, והוא אף ביקש בגינו 'פטור נכס ריק', ברי כי לא ניתן לסווגו בסיווג זה.

9.7. יצוין, כי היות ועל פי היתר הבנייה השימוש במרתף מיועד לאחסנה מסחרית, והיות ושטח הנכס קטן מ- 100 מ', אזי אין משמעות לסיווגו כמחסן, נכון עשה המשיב כאשר סיווג נכס זה בסיווג "מסחר קמעונאי כללי".

10. אשר על כן לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

11. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

12. בהתאם לסעיף 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 מסירת ההחלטה.

13. 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.

14. ניתן בהעדר הצדדים ביום 28/5/19

משה קורן  
חבר: משה קורן, עו"ד

אבשלום לוי  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ע56611105

**העורר: שאשא חגינה**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. ענייניו של הערר דנן הינו נכס ברחוב הירקון 224 בתל אביב-יפו, הידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000113549, ח-ן לקוח 10493068 (להלן: "הנכס").

**טענות הצדדים**

2. העורר טוען כי מדובר בבניין ישן מאוד המיועד להריסה ואשר בגינו קיים הליך במהלך 2016 לקבלת היתר הריסה ובנייה.

3. כי מדובר על מחלוקת על אי שימוש בשנת 2016 ולא על מחלוקת לשנת המס 2015.

4. בנוסף, לטענת העורר נתקיימו התנאים להחלת סעיף 330.

5. המשיב טוען כי המחלוקת בגין הנכס היא לשנת המס 2015 בהתאם לתקנות.

6. עוד טוען המשיב כי טענת העוררת לפטור לפי סעיף 330 הוא לתקופת עבר וכן כי העוררת לא הוכיחה טענה זו.

דיון הוכחות בערר זה התקיים בתאריך 22/5/19.

הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.

**דיון והחלטה**

7. אנו מקבלים את טענת המשיב כי בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות יש להגיש פטור לנכס לא ראוי משימוש טרם התקופה המבוקשת.

7.1. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה

## נוספים"

7.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

7.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לבני הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

7.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

## ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (תי"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

8. כאמור, העוררת לא הודיעה בזמן שכן פנתה לראשונה בטענה זו ביום 4/1/2017.

9. בפסיקה נושא זה נבחן לא פעם ולכן רק מטעם זה יש לדחות את הערר על הסף.

10. לפני משורת הדין נתייחס לטענות הנוספות שעלו בערר זה.
11. העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח כי הנכס היה במצב כזה, לפיו זכאי הנכס לפטור לפי סעיף 330.
12. העוררת טוענת כי נערך שיפוץ בנכס בשנת 2016 אך לטענתה אין לה שום אסמכתא היכולה להעיד על השיפוץ.
13. העוררת סומכת טענתה על מכתבים מטעם האדריכל שלה, ביחס למצב הנכס.
14. העוררת בחרה שלא להביא את האדריכל בפני הועדה, להגיש תצהיר מטעמו או חו"ד כהלכה.
15. העוררת לא עמדה במוטל עליה ולא הוכיחה שהנכס עומד בתנאי הפטור לפי סעיף 330 לפקודה.
16. לעניין סיווג הנכס מצאנו שאין פגם בהחלטת המשיב.
17. על פי תקנה 1.1 לצו הארנונה:
- "דירה המיועדת למגורים ושלא התגורר בה איש דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1/12/2015 תחויב ב- 223.58 ₪ למ"ר בכל האזורים."
18. סעיף 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) (הוראת שעה התשע"ד 2014): "מבנה מגורים שלא התגורר בו איש דרך קבע בתשעה מבין שנים עשר החודשים שקדמו ל- 1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שבעדה מוטלת הארנונה, למעט..."
19. כלומר, התקופה שבמחלוקת היא בשנת המס 2016 אך על מנת לבחון את החיוב יש לבחון את שנת המס שקדמה לחיוב, והיא שנת המס 2015.
20. בדיון ההוכחות הצהיר עד העוררת כי אף אחד לא התגורר בדירה בשנת המס 2015.
21. עוד הצהיר כי אף לא ביקר בדירה בשנת המס 2015.
22. בנסיבות אלו אין לנו אלא לקבוע כי סיווגו של הנכס נעשה כדיון, ולדחות את הערר.
23. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
- בהתאם לסעיף 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 מסירת החלטה.
- בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.8.2019.

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

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140019265  
140020231

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררת: ר.צ. פלוס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

**מבוא**

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס ברחוב קהילת ניו יורק 15 בתל-אביב יפו, נכס הרשום אצל המשיב כחן-לקוח 10974522.

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כמחסן.

המשיב סבור כי אין לסווג את הנכס בסיווג "מחסן" שכן הנכס מהווה חלק אינטגרלי מעסקה של העוררת וטענתו המרכזית של המשיב היא כי העסק הנכס משמש לשיווק והפצה.

עוד טוענת העוררת כי הנכס משמש לאחסנה בלבד; לקוחות אינם מבקרים בו, ואין פעילות מכירה משם או שיווק והפצה ללקוחות.

לטענת העוררת טועה המשיב בפרשנות אותה מעניק להגדרה מחסנים בצו שכן הדגש הוא באבחנה בין מחסן המשמש לאחסון בלבד ובין מחסן שבו מתבצעת גם פעילות של המוכר.

לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס נעשו כדין הן על פי המיקום הפיזי והן על פי השימוש בפועל שנעשה ע"י העוררת בנכס נשוא הערר.

**הדיון בפנינו:**

1. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע:  
"מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ונתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים,

ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".

2. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3."

3. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים במצטבר ארבעת התנאים הבאים:  
א. הנכס משמש לאחסנה בלבד;  
ב. לקוחות אינם מבקרים בו;  
ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או בקומות רצופות לו;  
ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

4. נקבע כי: "ניתן להיווכח, כי התכלית שעמדה ביסוד חקיקת צו הארנונה, הינה לקבוע תעריף מופחת למחסנים "קלאסיים" אשר אינם משמשים באופן שוטף את העסק העיקרי, ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק ולקוחותיו. כלומר הכוונה הינה לכלול בתוך ההגדרה מחסנים המשמשים לצורך אחסנה בלבד, ואשר אינם ממוקמים בצמוד לעסק אותו הם משרתים, ואינם מהווים חלק אינטגרלי ממנו... למסקנה זו ניתן להגיע באמצעות ניתוח לשוני ותכליתי, אשר לוקח בחשבון את המשמעות העולה מהטקסט" (השופטת קובו בעת"מ 1710/08 שלמה זבידה נכסים (1999) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (תל-אביב-יפו), 08/09/2011).

5. בעמ"נ 10-07-50496 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך:

'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'.

6. בהתאם לשלושת הביקורות שהוצגו בפנינו על ידי המשיב, האחת ביום 20/1/19 על ידי גרינבלט אלעד, השניה ביום 23/4/18 והשלישית ביום 30/8/18 שתיהן על ידי פז וברמן, עולה תמונה, לפיה ניתן ללמוד כי הנכס משמש לשיווק והפצה של העסק.

7. העוררת, באמצעות נציגה אסף יהב טענה כי המחסן המשמש לשיווק והפצה נמצא ברחוב החרש 10 ולכך התכוונה שענתה לשאלות החוקרים במועדי הביקורת.

8. מאידך, לא מצאנו בראיות שהוגשו מטעמה כל אסמכתא המאששת טענה זו. העוררת לא צירפה אסמכתאות על אף הפנייתה בכתב הערר לאסמכתאות שיוגשו. התצהיר שהוגש מטעמה לא פירט דבר על פעילות החברה ממנו ניתן ללמוד או להבין מעבר לערר שהוגש.

9. בנוסף, מקריאות דוחו"ת הביקורת למדנו כי לנכס מגיעה סחורה גם מלקוחות, וכן, לא מדובר לאו דווקא בסחורה המאוחסנת לטווח ארוך, אלא ההיפך.

10. עדות פקחי הביקורת מטעם המשיב כמו גם תצהירם הייתה אמינה עלינו וגובתה במסמכים המאששים את עדותם.

11. הוכח לנו כי הנכס מהווה חלק בלתי נפרד מעסקה של העוררת וכל כן החלטת המשיב הינה סבירה בנסיבות העניין.

לאור האמור הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.8.2019.

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

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר)

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

\_\_\_\_\_

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד גדי טל

\_\_\_\_\_

יו"ר: עו"ד שנילי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: זיו בוכסוילר

נועם ירימי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר דנן בנכס הנמצא ברחוב גולמוב 49 בתל אביב יפו, ורשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000371835 ח-ן 10975291 (להלן: "הנכס").
2. העוררים טוענים כי יש לפטור את הנכס מחיוב ארנונה מכח סעיף 330 לפקודה.
3. העוררים הגישו השגה ביום 12/3/18 לפיה בנכס החלו שיפוצים ולכן הם מבקשים פטור מכח סעיף 330 החל מיום 1/3/18.
4. ביום 3/6/18 הגישו העוררים ערר על החלטת מנהל הארנונה. בהתאם לערר שהוגש מטעמם נטענו טענות חדשות לפיהן מלבד לשיפוצים הנערכים בנכס לטענתם, הנכס אינו ראוי לשימוש לאור מצבו הפיזי והתכנוני.
5. המשיב טוען, ובצדק שטענות הנטענות בשלב הגשת הערר, שלא נטענו בשלב ההשגה, מהוות הרחבת חזית אסורה.
6. ביום 19/12/18 התקיים דיון מקדמי בפני הועדה.
7. הועדה המליצה לעוררים לסיים מחלוקת זו מול המשיב בפשרה, שכן טענות המשיב בדבר הרחבת חזית אסורה הינן כבדות משקל.
8. לעוררים ניתנה שהות של 45 ימים להודיע עמדתם לועדה, ומשלא עמדו בזמנים ובהחלטת הועדה איפשרה להם הועדה, לפני משורת הדין, ליתן עמדתם 7 ימים מאוחר מהמועד שקבעה.
9. העוררים, ביום 18/2/19 נתנו עמדתם לפיה לא הצליחו לקבל את הסכמות העיריה לקבל את עמדתם.

10. התיק נקבע להגשת תצהירים וביום 12/6/19 התקיים דיון הוכחות בפנינו.
11. הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל להכרעה.
12. צודק המשיב בדבר הרחבת החזית האסורה שבוצעה על ידי העוררים.
13. העוררים הגישו השגה בדבר ביצוע שיפוצים בנכס ותו לא. המשיב נשלח לבדוק האם מבוצעים שיפוצים בנכס ותו לא. המשיב ביצע שתי ביקורות בנכס.
14. לא מצאנו בסיכומים מטעם העוררים כל הסבר או אסמכתא כדי לסבר את הטענה או להפריך אותה. העוררים בחרו להתעלם מטענה זו ואף לטעון בשלב הסיכומים טענות חדשות.
15. סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאית תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה לערור עליה לפני ועדת הערר".
16. ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה ואין לוועדה סמכות לדון בטענות אשר לא הועלו בפני מנהל הארנונה קודם לכן.
17. ראו לעניין זה : עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה  
ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ  
עמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ תל אביב דן השרון בע"מ
18. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת בערר זה אשר הורתבו מעבר לגדר המחלוקת של ביצוע שיפוצים בנכס, לא הועלו בפני מנהל הארנונה בשלב ההשגה ועל כן אנו דוחים את הטענות על הסף.
19. בהתאם לביקורות שבוצעו בנכס על ידי המשיב, לא מצאנו כי בנכס בוצעו שיפוצים שיש בהם כדי להיכנס בגדר סעיף 330.
- 19.1. סעיף 330 קובע כדלקמן :
- "נהרס בניין, שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"**
- 19.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 19.3. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר :
- "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות**

העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

.....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשאר אנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

19.4. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

19.5. העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם להוכיח כי הנכס זכאי לקבלת פטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש, בגין שיפוצים.

19.6. כעולה מתצהירי עדות מטעם המשיב מר אלעד גרינבלט, שלא הוכחה על ידי העוררים בנכס לא בוצעו שיפוצים מלבד שיפוצים נקודתיים וכן לא ניתן ללמוד כי הנכס היה הרוס אלא לכל היותר מוזנח.

- 19.7. מהאמור לעיל עולה כי בשני המועדים בהם ביקר הפקח מטעם המשיב בתקופת המחלוקת, לא נראה שיפוץ מסיבי.
- 19.8. נטל ההוכחה להוכחת טענותיהם, מוטל על העוררים. ראו: עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב, תק-מח 2003(2), 33252.
- 19.9. העוררים צירפו תמונות לסיכומים שהוגשו מטעמם.
- 19.10. אין בכך כדי לסייע לטענותיהם.
- 19.11. נציין עוד כי אף לטעמנו, העוררים לא הוכיחו כי הנכס עונה להגדרת נכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף בכללותו, ללא צמצום הרחבת החזית.
- 19.12. אין ספק שמדובר בנכס מוזנח ויתכן אף כי לא הוכח בפנינו כי ישנה בעיה תכנונית לנגישות הנכס.
- 19.13. היה על העוררים להוכיח את טענותיהם גם לעניין זה מלבד השיפוצים. היה בידם להמציא חו"ד תומכת או כל אסמכתא שיש בה כדי להוכיח טענותיהם שהנכס לא בר שימוש.
- 19.14. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי לא ניתן לקבוע, כי בוצעו בנכס שיפוצים שיש בהם כדי לעמוד בתנאי סעיף הפטור.
- 19.15. וכן, ולפנים משורת הדין, בחנה הועדה את מצב הנכס גם לגופו ומצאה כי לא הוכח לה כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
- 19.16. העוררים טענו כי הגישה לנכס אינה מאפשרת השכרתו. אך לא הביאה ראיות התומכות טענה זו. "... מעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו".
- ראה לעניין זה:
- ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.
- ע"א 9656/05 שורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו):
- "לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".
- ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג (פורסם בנבו).

19.17. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררים לא הרימו את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותם לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

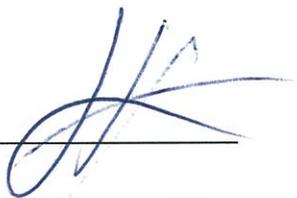
19.18. הערר נדחה בזה, ללא צו להוצאות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 7.8.2019.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שקדלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ה באב תשעט  
06.08.2019  
מספר ערר : 140019891 / 12:59  
מספר ועדה : 11942

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

קבוצת פלא נדל"ן בע"מ  
חשבון לקוח: 10967250  
מספר חוזה: 860615  
כתובת הנכס: אלון יגאל 94  
ע"י ב"כ עו"ד : חגג יעקב

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** קבוצת פלא נדל"ן בע"מ  
מנשה נוזה – נציג החברה  
ב"כ העורר/ת עו"ד : חגג יעקב

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

**פרוטוקול**

ב"כ העוררת: לא קבלנו את כתב התשובה לערר. אני רואה אותו רק עכשיו. אני רואה עכשיו שבכתב התשובה כולל גם בקשה לדחייה על הסף ואני תממה על כך. קבלתי עד עכשיו את בקשות ב"כ המשיב לדחות את מועדי הדיון ולא נאמר לי דבר וחצי דבר על הטענה שהערר הוגש באיחור. בנוסף על כך ככל שקיים איחור מדובר באיחור קל בלבד ולכן אני מבקש לדחות את הבקשה ולא לדחות את הערר על הסף.

ב"כ המשיב: בנסיבות העניין ולאור המלצת הוועדה, המשיב חוזר בו מהטענה לדחות את הערר על הסף.

ב"כ העוררת: מדובר במגדל אלון. נכס חדש לחלוטין שהקומות בו נמסרו לבעלים באופן הדרגתי. קומה 31 במגדל אלון 2 היא קומת הנכס העיקרי. לנכס צמודות 25 חניות והיות ולא נעשה שום שימוש בנכס בשל מצבו (מעטפת בלבד) לא הגיעו לנכס וכתוצאה מכך לא הגיעו רכבים שקשורים בנכס. הבעיה שנוצרת בחניון היות והחניון הוא משמש את כל באיי המגדל ובעלי הנכס לא עושים שימוש בחניות, אנשים עושים לעצמם דרוור ומחנים רכבים בכל מקום. פניה בעניין זה נעשתה על ידנו לחברת הניהול של החניון ובתשובה של מנהל החניון אשר צורפה לערר נרשם שנכון למועד הרלבנטי טרם



תאריך : ה באב תשעט  
06.08.2019  
מספר ערר : 140019891 / 12:59  
מספר ועדה: 11942

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: קבוצת פלא נדל"ן בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

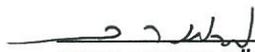
כמבוקש. ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.08.2019.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי