

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א באדר-ב תשע"ד  
03.03.2014  
מספר ערר : 140009580 / 12:37  
מספר ועדה : 10965

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סיאני איתמר

נ ג ד

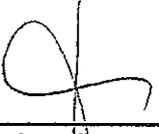
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

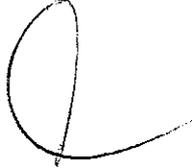
החלטה

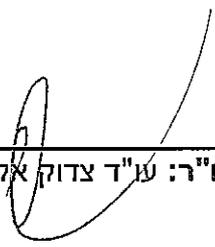
בהתאם להסכמת הצדדים יתקבל הערר חלקית כאמור לעיל בדברי ב"כ המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.03.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדות ערר) התשל"ז-1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: טוביה נבנצל כונס נכסים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

עניין לנו בערר שהגיש העורר בתוקף תפקידו ככונס נכסים על החלטת המשיב לחייב אותו בארנונה בגין נכסים ברחוב מורדי הגטאות 23 בתל אביב, בשטח דירה בשטח של 93 מ"ר וחיוב חלקים בשטח משותף אשר המשיב חייב בגין חלקן היחסי של שלוש יחידות בבניין בשטח המרתף. חיוב בגין הדירה נשוא הערר (חשבון 200248405) וכן חיוב שטח של 21.75 מ"ר בגין המרתף בבית המשותף אשר מיוחס גם לשני נכסים נוספים (חשבונות 2000248410, 2002248435) שבחזקת העורר.

במבוא לכתב הערר מציין העורר: **"הערר מוגש אך ורק לשם הזהירות באשר לדעת המערער הטענות מועלות בערר מקומן בבית משפט לעניינים מנהליים כפי שהובהר על ידי ועדת הערר בדיון בערר הקודם מס' 140005827 שהתקיים בתאריך 4.4.2012"**.

המשיבה, מעבר לטענותיה לגופו של עניין עתרה לדחייה על הסף של הערר בשל איחור בהגשת הערר.

לטענת המשיב מנהל הארנונה נתן תשובתו להשגה ביום 21.2.2013 ואילו הערר הוגש באיחור של 55 ימים, היינו רק ביום 17.4.2013.

ביום 12.8.2013 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר. בתחילת הדיון הודיעה ב"כ המשיב כי: **"אנחנו עומדים על הטענות המקדמיות"**.

העורר הפנה לכך שעל אף שתשובת מנהל ארנונה נושאת תאריך 21.2.2013 מתנוססת על נספח א' לכתב התשובה חותמת של המשיב הנושאת תאריך ממנו עולה כי ביום 4.3.2013 טרם נשלחה תשובת מנהל הארנונה.

הצדדים לא עסקו עוד בשאלה זו בשלב ההוכחות ולא התייחסו עניינית לסוגיות המקדמיות בסיכומיהם,

בסיכומי המשיב הודיע המשיב כי הוא עומד על טענותיו המקדמיות והוא שב על האמור בכתב התשובה בעניין זה.

עד העוררת מר דוד מקובר מעיד בסעיף 13 לתצהירו על נסיבות קבלת תשובת מנהל הארנונה ומודה הלכה למעשה כי הערר הוגש באיחור. העד מודה כי קיבל לידי את תשובת מנהל הארנונה ביום 4.3.2013 לאחר שפנה לעירייה וכן שקיבל בתחילת חודש אפריל בדואר רגיל את תשובת מנהל הארנונה ומסר אותה לעורר. **ראה סעיף 13 לתצהירו של דוד מקובר.**

הוסף לכך ההערה שנכתבה על ידי העורר בכתב הערר :

**"כבוד הועדה מתבקשת לדון בערר הגם שעברו למעלה מ 30 יום ממתן תשובת המשיב זאת משום שהדיון דרוש לגופו של עניין...."**

מהאמור לעיל עולה בבירור כי הערר הוגש בחלוף למעלה מ 30 ימים ממועד קבלת תשובת מנהל הארנונה אצל העורר ו/או אצל נציגו לטיפול בענייני ארנונה.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו , כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות ( ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 קובע כי **"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי תוך 30 ימים מיום שנמסרה לו התשובה, לערר עליה בפני ועדת הערר"**.

העורר כאמור אינו חולק על כך שלא עמד במועד זה.

כבוד השופט ביין בפסק דינו בעניין ע"ש 557/95 **הד הקריות בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית חיפה** קבע כי מדובר במועד הקבוע בחיקוק ועם חלוף המועד חוסנה זכותו של מנהל הארנונה ואינה צפויה עוד לתקיפה , ביטול או שינוי.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך כדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק .

מכל האמור לעיל הננו מקבלים את טענתו המקדמית של המשיב ודוחים על הסף את הערר.

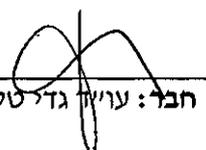
אין באמור לעיל בכדי להוות עמדה או התייחסות לטענותיו של העורר לגופם של החיובים.

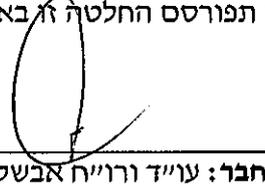
משלא נתבקשו לעשות כך, אין צו להוצאות.

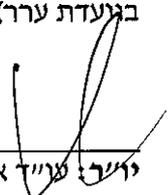
ניתנה בהעדר הצדדים היום 3.3.2014.

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 לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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

  
חבר: עו"ד עייל גדי טל

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד ור"ית אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: מטרה משרדית בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של כ-282 מ"ר הממוקם ברחוב דוחן 14 בתל אביב ומחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" וכן שטח נוסף של 57 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.

העוררת טוענת כי הסיווג הראוי לנכס זה הינו "מחסנים" ו/או לחילופין מלאכה ותעשייה. וכן להקטין את שטח הקרקע התפוסה והכל כמתואר בסעיף 2.5.3 לכתב הערר ולפי פירוט השטחים אותו מפרטת העוררת בסעיף זה.

בעת הדיון המקדמי ביום 15.7.2013 הסביר ב"כ העוררת את טענתו ביחס לקרקע התפוסה וטען: **"המחלוקת נובעת מחלק נוסף קטן שהיה מקורה ובעקבות כך לא צורף לקרקע התפוסה. את החלק הזה אני מבקש לחילופין לצרף לקרקע התפוסה."**

הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וביום 23.10.2013 נשמעו העדויות.

עד העוררת איציק אלון המשמש כמנהל הלוגיסטיקה והפיתוח העסקי בחברה העוררת, העיד כי משרדי העסק נמצאים ביהוד ולא בנכס בתל אביב. יחד עם זאת בעדותו העיד כי הוא נמצא בנכס ושוא הערר **"אני נמצא במחסנים, מדי פעם מגיע למשרד"**.

בסעיף 27 לתצהירו אומר עד העוררת כי כלל פעולות השיווק והמכירה מתבצעות מכתובת החברה ביהוד.

כאשר נשאל העד ביחס לשימוש בכתובתו הפרטית של איציק כמשרד החברה השיב כי **"לא חושב שיש בעיה להציג חשבונות ארנונה של האתר שביהוד"**. חשבון כזה לא הוגש.

כאשר נשאל ביחס לנכס בתל אביב ובעניין מערך שירות הלקוחות העיד העד כי מערך השירות הארצי אינו פועל מתל אביב, אין טכנאים ואין אנשי שיווק בתל אביב. לטענת עד העוררת **"באתר עצמו יש רק מחסנאי"**.

עוד העיד עד העוררת בהמשך עדותו:

**"הזמנת משלוחים לא מתבצעת מהנכס ..."**

**תדירות קבלת הסחורה הינה אחת לחודש חודשיים. למשל פעם אחרונה שקיבלנו סחורה הייתה קונטיינר ב 15.10.2013 ומאז לא פתחתי את המחסן...** (יצוין כי הדיון בו נאמרו הדברים נערך 8 ימים לאחר מכן ...)

**..המקרים היחידים שנעשה תיקון אצלנו ולא בבית הלקוח הם אבחון של תקלה בלבד לפני החזרת המכונה לדילר, כל המעבדה אצלנו היא בשטח מטר על מטר עם עובד אחד שהוא גם מחסנאי.."**

עד המשיב הוסיף ואמר:

**".. בקשר לציוד הלא תקין שראיתי בדו"ח שלי, אינני יודע כמה זמן הוא נשאר בנכס**

**..אינני זוכר אם כשהייתי בנכס היו או לא היו לקוחות שבאו לקנות סחורה**

**.. לא צריך שם חנייה, לא זוכר שראיתי עמדת המתנה ללקוחות, לא זוכר שראיתי עמדת קבלה ללקוחות. יש עמדה לפקידות..."**

ביחס למקום ניהול עסקי העוררת העיד העד מטעם העוררת כי העסק מנוהל על ידי איציק מכתובת החברה ביהוד "כל החוזים אצל איציק, הוא מחזיק הכל קרוב לחזה".

איציק לא זומן להעיד מטעם העוררת. גם ראיות נוספות ביחס לניהול עסקי העוררת מהמשרד ביהוד לא הוגשו.

לתצהיר עד המשיב צורפו תמונות מהן ניתן להתרשם כי בנכס מאוחסנת סחורה וכן יש בנכס אזור בו נראים שולחנות עבודה משרדיים.

לדוח ממצאי הביקורת של עד המשיב צורף תשריט בו הוא ערך מיפוי (וסימן בצבעים) את השימושים בחלקים שונים של הנכס לפי השימוש למשרדים, מעבדה ומחסן.

העוררת טוענת כי השימוש הנעשה בפועל בנכס הינו למחסנים, אין מדובר במשרדה של העוררת ויש להבחין בין פעילות האחסנה בנכס לבין העסק של העוררת שמתנהל ביהוד.

המשיב לעומת זאת טוען כי הפעילות בנכס אינה עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה שכן על פי הביקורת שנערכה בנכס נמצא כי הפעילות בנכס אינה מחסן במובנו "הקלסי" אלא יחידה בה מאוחסנים המוצרים המשמשים את הפעילות העיקרית השוטפת של הנישום.

המשיב מדגיש כי מאחר ואין מדובר בפעילות של אחסנה בלבד, הפעילות העיקרית אינה אחסנה הרי שאין הפעילות עונה על תנאי סעיף 3.3.2 לצו הארנונה.

בתשובה להשגה נימק מנהל הארנונה את ההחלטה שלא לסווג את הנכס תחת סיווג מחסנים:

**"לעניין סיווג המחסן הריני להודיעכם כי בביקורת שנערכה במקום נמצא כי הפעילות המתבצעת בנכסים הינה משרדית ומסחרית וכמו כן מגיעים לקוחות החברה על מנת לקחת סחורה"**

נותר לנו להכריע, על סמך הראיות שהובאו בפני ועדת הערר, האם צדק מנהל הארנונה כאשר דחה את ההשגה וקבע כי הנכס אינו עונה על התנאים המפורטים בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה, המהווים תנאים במצטבר.

הצדדים סיכמו בכתב את טענותיהם.

מאחר והתנאים הקבועים בצו הארנונה לשם סיווג של נכס תחת סיווג אחסנה הינם תנאים מצטברים ניתן לקבוע כי עיקר המחלוקת בין העוררת למשיב נסובה סביב הסוגיה המוגדרת לעיל כלומר האם מדובר במחסן על פי הגדרתו בצו הארנונה או בנכס בו מבוצעת פעילות עיסקית שוטפת.

מכל האמור לעיל, מהראיות שצורפו לכתבי הטענות, מתצהירי הצדדים ומהעדויות שנשמעו בפנינו עולה התמונה העובדתית שלהלן:

לעניין התנאי הראשון הקובע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה וקובע כי על הנכס לשמש לאחסנה בלבד מצאנו כי על פי התשתית העובדתית שהונחה בפנינו אכן נעשה בנכס שימוש לאחסנה, אך בנכס מתבצעת גם פעילות אחרת למשל למעבדה ולא השתכנענו כי ניתן לראות במעבדה חלק מפעילות האחסנה. מסקנתנו זו עולה הן מעדות עד העוררת והן מדוח ממצאי הביקורת אשר צורף לתצהיר עד המשיב. מעדויות עד העוררת ועד המשיב התרשמנו כי בנכס מתקיימת פעילות נוספת אשר מהווה חלק ממכלול עסקיה של העוררת, למרות טענת העוררת כי היא מנהלת את עסקיה בכתובת אחרת ובכתובת נשוא ערר זה מתבצעת פעילות אחסנה בלבד. גם ביחס לעמדת הקבלה עליה העיד עד המשיב לא התרשמנו כי היא מהווה חלק ממערך האחסנה שבמקום.

העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הפעילות העסקית מתנהלת בלבדית מכתובת אחרת ביהוד. היא לא העידה את איציק ולא הסבירה את העובדה שכתובתה הרשומה של העוררת בנכס.

עצם נוכחותו על עד העוררת בנכס לאור תפקידו כפי שתואר בעדותו יש בה כדי לשכנע כי בנכס לא מבוצעת פעילות אחסנה בלבד.

מהתשתית הראייתית שהונחה בפנינו התרשמנו כי בנכס מתקיימת פעילות נוספת מעבר לאחסנה גרידא כגון פעולות שיווק, הפצה, תיקון, שירות ללקוחות ולרבות פעילות לפיתוח עיסקי כעולה מהגדרת עיסוקו של עד העוררת.

לעניין טענת העוררת לפיה שטח הנכס לא חושב כדין, הדין עם המשיב אשר טוען כי העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה בכדי להוכיח כי חלה טעות בחישוב שטח הנכס.

העוררת הסתפקה בטענה בעלמא ביחס להפחתה נדרשת משטח הנכס על חשבון תוספת לשטח הקרקע בתפוסה.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

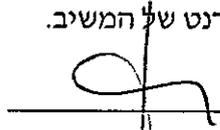
בנסיבות אלה אין צו להוצאות.

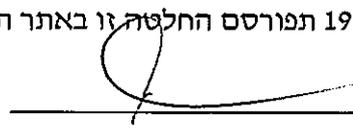
העורר יישא בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

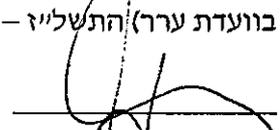
ניתן והודע ביום 3.3.2014 בהיעדר הצדדים.

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

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ור"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ב באדר-ב תשע"ד  
04.03.2014  
מספר ערר : 140009596 / 11:58  
מספר ועדה : 10967

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: קשת יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

המשיב העלה טענות מקדמיות לפיהם דין הערר להידחות על הסף מחוסר סמכות, ועלינו להידרש לטענות אלה תחילה.  
הערר דן מתייחס לתקופה יוני 1993 ועד לסוף מרץ 1994. עפ"י הדין ועדת ערר אינה מוסמכת לדון בעררים המתייחסים לשנים קודמות.  
לא רק זו אף זו הפניה של העורר למשיב הייתה לראשונה 24/6/2004, תשובה על פניה זו נשלחה לעורר ביום 16/8/2004. ואילו הערר הוגש רק ביום 10/10/13. גם אם נראה בפנית העורר למשיב מיום 24/6/2004 השגה, הרי הגשת הערר ביום 10/10/13 נעשתה שנים רבות לאחר חלוף המועד החוקי להגשת ערר על החלטת מנהל הארנונה.  
עפ"י חוק הערר אין לוועדה סמכות לדון בעררים שהוגשו לאחר שחלף המועד להגשתם ולפיכך אין לוועדה סמכות לדון בערר גם מסיבה זו.  
אם ירצה בכך העורר הוא יכול לנסות ולמצוא סעד עפ"י סעיף 3 (ג) לחוק הערר לפיו:  
"על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א) (3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות ביהמ"ש, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה".

בנסיבות אלה אין מנוס אלא להיעתר לבקשת המשיב ולדחות את הערר על הסף בשל חוסר סמכות של הוועדה לדון בו, וכך אנו מורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.03.2014.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חברה עו"ד קדם שירלי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ב באדר-ב תשע"ד  
04.03.2014  
מספר ערר : 140009695 / 13:37  
מספר ועדה: 10967

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: נקש יוסף

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

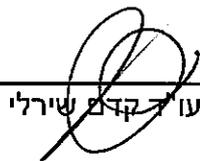
### החלטה

כמבוקש. ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמה דלעיל של הצדדים.

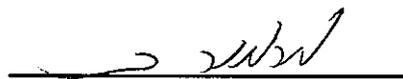
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.03.2014.

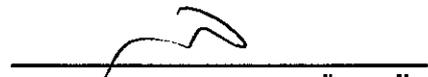
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,  
לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום  
מיום מסירת ההחלטה.  
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת  
ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חברה: עו"ד קדם שירלי



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140008781 / 09:17  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: בנק לאומי לישראל בע"מ

## נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ערר זה הוגש בחודש מאי 2013, בהתאם להוראות הדין הגיש המשיב כתב תשובה לערר וביום 4/12/13 התקיימה ישיבת קדם משפט והתיק נקבע להגשת תצהירי עדות ראשית ולדין הוכחות. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית והתיק נקבע לדין הוכחות. הזמנה לדין הוכחות אשר נקבע להיום התקבלה במשרד ב"כ העורר ביום 23/1/14. עד למועד דיון זה לא התקבלה בקשה למחיקת הערר, רק עתה בחלוף המועד שהיה אמור להתחיל דיון הוכחות ורק לאחר שהתקשרה ב"כ המשיב מיזמתה לעורר על מנת לברר מתי הוא מתכוון להגיע לדין, הומצאה הבקשה למחיקת הערר. מדובר בהתנהלות בלתי ראויה ובלתי מקובלת לא כל שכן מצד גוף כגון העוררת ובשים לב לעובדה כי התיק הוגש לפני חודשים רבים ונקבע לדין הוכחות זה מכבר. מטבע הדברים הן המשיב והן הוועדה נדרשו להיערך לקראת הדיון משכך לא ניתן לקבל התנהלות העוררת אשר מצאה לנכון לבקש למחוק את הערר רק במועד בו אמור היה להתחיל דיון הוכחות. נציין גם כי גם לא מקובלת ההתנהלות של העוררת אשר הגישה בקשה אשר בכותרת צוין כי מדובר בבקשה בהסכמה וכי ב"כ המשיב נתנה הסכמה לבקשה, אולם התברר לפנינו כי לא כך הדבר. בנוסבות העניין הערר נמחק. העוררת תשא בהוצאות המשיב בסך 5,000 ₪.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.03.2014.

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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140007703 / 08:58  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: זמיר נחום צבי

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, ובכלל זה הסכמת צד ג', לפיה החיוב בארנונה נשוא ערר זה יחול על מרדכי זרוג מספר תעודת זהות: 055572440 מרחוב הכבאים 1 רמת-גן.  
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2014.  
היום 8.9.14

אשר לוי, עו"ד  
ועד הערר  
ינה ארנונה כללית  
עיריית תל-אביב - יפו

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

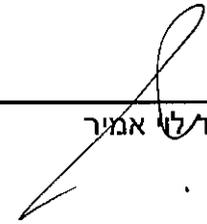


שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח



יו"ר: עו"ד לוי אמיר



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

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140009569 / 10:34  
מספר ועדה: 10968

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר/ת: אנטר ג.ב.ד. מסחר בינלאומי בע"מ**

**- נ ג ד -**

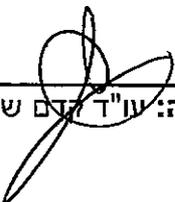
**המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

כמבוקש. ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה מיום 1.1.13 ועד ליום 13.5.13, הנכס נשוא ערר זה יסווג בסיווג מחסנים ומהמועד הנ"ל ועד ליום 31/12/13 יסווג בסיווג מסחר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140009583 / 11:46  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: שוקר יזבל

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

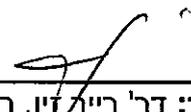
החלטה

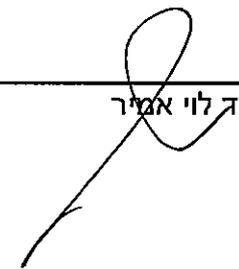
ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כפי שפורטה בפרוטוקול הדיון.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.03.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140009496 / 12:38  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העוררים: לינדנבאום רוני יצחק, קרני עידו

## נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

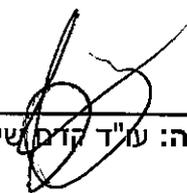
### החלטה

כמבוקש. ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

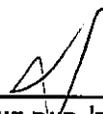
אין צו להוצאות.

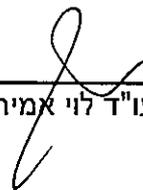
ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 05.03.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140009600 / 13:38  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר: משיח אהרן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ערר זה הוגש על החלטת המשיב מיום 11/8/13.

לעורר ניתן הזדמנות להגיע לדין להוכיח טענותיו, אולם שההזמנה נמסרה לו עפ"י אישור המסירה המצוי בתיק הוא לא התייצב לדין. גם לגוף הטענות שהועלו נראה כי יש לדחות את הערר, שכן הטענה בדבר אטימת שטח אינה מקנה עילה לפטור מארנונה בנסיבות שהועלו במסגרת תיק ערר זה.

לפי סעיף 1.3.1 ב לצו הארנונה "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציאה וכל שטח מקורה אחר...".

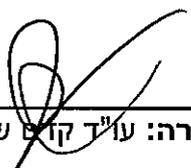
בנסיבות העניין הערר נדחה.

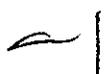
אין צו להוצאות.

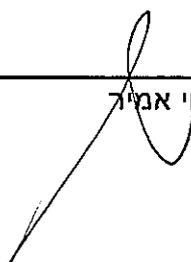
ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.03.2014.

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.

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140009370 / 13:51  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: נעים יעל

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

תיק זה הוגש על החלטת המשיב מיום 8/7/13 במסגרתו נקבע כי על פי הביקורת שערך המשיב ואף לאחר בחינה נוספת שנערכה בעקבות פניית העוררת לא עלו כל ממצאים אשר יש בהם להעיד כי במקום מתנהל משק בית פעיל למטרות מגורים, אלא סטודיו ללימוד ריקוד. לכתב התשובה מטעם המשיב צורף דו"ח ביקורת ממנו עולה כי העוררת טענה שבמקום היא מלמדת ריקוד ומתגוררת בנכס. על אף ההזדמנות שניתנה לעוררת להוכיח טענותיה היא לא התייצבה לדין ומהחומר שהוגש לא הוכח כי העוררת עומדת בתנאים לסיווג הנכס כמגורים.

לאור האמור הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.03.2014.

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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ג באדר-ב תשע"ד  
05.03.2014  
מספר ערר : 140004915 / 14:00  
מספר ועדה : 10968

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

העורר/ת: ספורטה שלומי, ספורטה החזקות בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

ערר זה נקבע לדיון מספר פעמים למה העורר לא התייצב לדיון במספר הזדמנויות שונות. במסגרת ערר זה הועלתה טענה בדבר שינוי מחזיק וזכאות להנחה מחמת נכות. סוגיית הזכאות להנחה מחמת נכות אינה בסמכות הוועדה. בכל הנוגע לשינוי מחזיק על העורר עמדה אפשרות להגיש בקשה מתאימה בהתאם להוראות הדין. כפי שציין המשיב בכתב התשובה העורר נדרש להגיש הודעה על חדילת החזקה מטעם החברה וכן חוזה שכירות בו מופיע שם העורר בלבד. בנסיבות העניין אנו סבורים כי העורר לא עמד בנטל המוטל עליו ולהוכיח טענתו בדבר שינוי שם מחזיק. בנסיבות העניין הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 05.03.2014.

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.

חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד שירלי קדם

**העוררת: חברת רבץ השקעות בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

**החלטה**

1. בפנינו ערר על החלטת המשיב מיום 5.2.12 בעניין השגה שהגישה העוררת לשינוי שם מחזיק בחלק מנכס שבבעלותה.
2. העוררת הינה הבעלים של נכס ברח' בן יהודה 1 בעיר. העוררת הגישה בקשה להחלפת מחזיקים ע"ש השוכרים של הנכס. מדובר בשני נכסים – נכס בשטח של כ-402 מ"ר שהעוררת ביקשה לרשום אותו ע"ש ברוריה ואליהו אליעז; ונכס בשטח של כ-66.6 מ"ר שהעוררת ביקשה לרשום אותו ע"ש אוז מוסקוה בע"מ.
3. בשתי החלטות ששלח המשיב לעוררת במכתבים מיום 5.2.12 צויין, כי לפי הסכם השכירות שהועבר, תקופת השכירות (הראשונה) הסתיימה ולתקופת האופציה אין רלוונטיות שכן אופציה על פי טיבה וטבעה, לא ניתן לחזות אם תתממש ואם לא. העוררת נדרשה להמציא למשיב חוזה שכירות עדכני שתקופתו אינה פחותה מ-12 חודשים.
4. העוררת הודיעה למשיב כי הסכם השכירות מוארך באופן אוטומטי בשלוש השנים האחרונות מבלי לערוך הסכם שכירות חדש על בסיס ההסכם שנחתם, ולכן יש לכבד את הבקשה להחלפת שם מחזיק על פי הסכם השכירות וההודעה שניתנה.
5. במכתב מיום 29.2.13 השיבה הגב' תמי לוי מנהלת מחלקת שומה א', כי היות ולא הומצאה אסמכתא חתומה על ידי 2 הצדדים בדבר מימוש האופציה, ההחלטה בעינה עומדת.
6. בכתב התשובה לערר חזר המשיב על עמדתו לפיה "על העוררת להציג הסכם שכירות תקין ותקף שיש בו כדי ללמד על זכות משפטית ודאית של השוכר בשכירות העולה על שנה לפחות" (ס' 8 לכתב התשובה).

7. לאחר שהתקיים דיון מקדמי בנוכחות הצדדים, וניתנה הבהרה על ידי העוררת כי היא רכשה את הנכס ובהתאם להסכמי השכירות, הועברו החיובים לכל יתר השוכרים, למעט שניים, קבענו בהחלטתנו מיום 4.7.12 כי המשיב יערוך בדיקה נוספת של ההסכמים המלמדים על העברת השכירות על שם הבעלים החדש-העוררת ובהתאם לבדיקה, ישקול המשיב העברת חיובי הארנונה על שם שני השוכרים כנטען בערר.
8. ביום 1.8.12 הודיע המשיב כי על אף בדיקות ובירורים שערך, לא ניתן היה לאמת את זהות המחזיק בנכס ולאור הודעות סותרות מצד בעלי הנכס ומצד השוכרים, מבוקש מהוועדה להורות על המשך ניהול ההליכים.
9. לאור הודעה זו נקבע התיק לדיון הוכחות והצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם.
10. במסגרת התצהיר שהוגש מטעם העוררת, צויין כי לגבי אחד מהנכסים נשוא הערר – נכס שהוחזק על ידי אוז מוסקוה בע"מ, השוכרים עזבו את הנכס, הסדירו חובות הארנונה ישירות מול העוררת ומשכך, טענות לעניין זה בערר התייתרו. כך, הערר הצטמצם לשאלת המחזיק בעניין הנכס שהושכר לטענת העוררת לברוריה ואליהו אלעז.
11. דיון הוכחות התקיים בתאריך 27.2.13 ולאחריו הגישו הצדדים סיכומים בכתב.
12. טרם ניתנה החלטה סופית, קבענו דיון נוסף בנוכחות הצדדים אליו זומן צד גי-ברוריה ואליהו אלעז, על מנת לאפשר להם להשמיע טענותיהם בפנינו בעניין נשוא הערר. לדיון זה לא התייצבו ברוריה ואליהו אלעז.

### דיון והכרעה

13. סעיפים 325 ו-326 לפקודה קובעים את ההוראות בדבר מתן הודעה לעירייה וחילופי מחזיקים, כדלהלן:

”325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעיריה 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 שמשלתמת 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 לעיריה 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".

14. על פי סעיפי הפקודה, כאמור, מוטלת חובה על בעלים או על מחזיק של נכס, החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס כתנאי לפקיעת חבותו בתשלום ארנונה עתידי בגין הנכס. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

15. ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה כאמור על מחזיקים או בעלים של נכס, טמון הרציונאל להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה. ראו בר"ס 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-על 2006(4) 644, 645 מפי כבוד השופטת נאור:

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

16. על התכלית נאמר בספרם של ה' רוסטוביץ, מ' וקנין, פ' גלעד, נ' לב ארנונה עירונית (2001): "חובת ההודעה על חדילת החזקה בנכס מוטלת על הנישום על מנת למנוע מקרים, שבהם המחזיק החדש בנכס לא יחויב בארנונה. ההנחה היא, כי נישום שחדל להחזיק בנכס ימהר להשתחרר מחבותו בארנונה, וימסור על-כך הודעה בכתב לרשות המקומית" (שם, בעמ' 276).

17. ובהמשך:

"להטלת חובת ההודעה על חדילת החזקה על הנישום שחדל להחזיק בנכס יש טעם נוסף, שלא להכביד על הרשות יתר על המידה באיתור המחזיק ולא לחייב את הרשות המקומית לבדוק בכל עת את המצב בשטח לאשורו" (שם, בעמוד 277).

18. בעניין ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 בעמ' 775,

התייחס בית המשפט לתכלית הסעיף כדלקמן:

"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".

19. לפיכך, בפסקי דין רבים ננקטה גישה המדקדקת ביישומו של ההסדר הקבוע בסעיפים 325-326 לפקודה, לפיו נזקף לחובתם של מחזיקים בנכס המתדל הכרוך באי מסירת הודעה על 'חדילת החזקה'. לפיכך, כל אימת שלא נשלחה הודעה בכתב כאמור, על ידי בעליו או מחזיקו של נכס, חויב הנישום לשאת בארנונה בגין הנכס. כך גם במקרה בו התברר כי בפועל היה בעלים או מחזיק אחר שהחזיק בנכס בתקופה הרלוונטית, שכן במצב דברים זה נקבע כי תרופת הנישום היא במישור היחסים שבינו לבין מי שהחזיק בפועל בנכס ולא במישור היחסים שבין הנישום הרשום כמחזיק לבין העירייה (ראו ע"מ 2611/08 שאול בנימין נ' עיריית תל-אביב (פורסם ב"נבו" 5.5.10); בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (פורסם ב"נבו" 17.4.08).

20. יחד עם זאת, ובייחוד לאור חובת ההגינות המוטלת על הרשות המקומית בהיותה רשות ציבורית (ראו בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ, פ"ד נב(1) 289), הרשות המקומית אינה יכולה לנהוג תוך עצימת עיניים מוחלטת ותוך התעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה, האם חל שינוי בבעלות או בהחזקה בנכס מסוים.

21. ובעניינו, העוררת, שהינה הבעלים של הנכס נשוא הערר, הודיעה למשיב על שינוי מחזיקים ופרט לשינוי מחזיק ע"ש "בוקי סטייל"-אליהו וברוריה אלעז, הוחלפה העוררת בשם של המחזיקים השונים - השוכרים. מנהל הנכסים מטעם העוררת שהצהיר בפנינו, מר חיים מזור, טען בחקירתו כי בעבר השוכר היה משלם את הארנונה לעוררת אולם החל מהמועד בו ביקשה העוררת להעביר את שם המחזיק לצורכי ארנונה על שמו, הוא אינו משלם ארנונה לעוררת ואף לא לעירייה. המצהיר מטעם העוררת הפנה להסכם שנחתם עם "בוקי סטייל" מיום 4.1.2005 שתקופת השכירות היא למשך שנה עם 9 תקופות אופציה בנות שנה כל אחת עד ליום 28.2.2015. על פי ההסכם, מדובר באופציה שמתקיימת באופן אוטומטי אלא אם השוכר מודיע בכתב חודשיים לפני תקופת סיום השכירות כי הוא אינו מממש את תקופת האופציה. עוד הובהר כי השוכר משלם את דמי השירות באופן סדיר.

22. הגב' תמי לוי מטעם המשיב השיבה בחקירתה כי על אף סעיף האופציה הנקוב בהסכם השכירות אותו היא מכירה, על פי נוהלי העבודה של העירייה וחוות דעת משפטית, בכל פעם שרושמים שוכר כאשר תקופת השכירות הסתיימה ומדובר באופציה, יש לקבל הסכמה של השוכר והודעה על מימוש האופציה. עם זאת, לשאלת הועדה השיבה הגב' לוי כי כאשר מוגש הסכם שכירות לשנה עם אופציה לשנים נוספות, העירייה אינה עושה מעקב לגבי המשך השכירות בתקופת האופציה וכך גם במקרים שאין אופציה.

23. מר יפית יוליס מטעם המשיב אשר ערך ביקורת בנכס מטעם המשיב, הצהיר בחקירתו כי ראה שטח בשם "בוקי סטייל". בהמשך השיב בעדותו, כי אינו זוכר אם ראה שלט של "בוקי סטייל". מר יוליס הבהיר כי במהלך הביקורת היו במקום שתי עובדות אליהן פנה, אחת התקשרה כנראה לבעל הנכס ואמרה שלא ניתן לעשות ביקור בנכס. הוא קיבל כרטיס ביקור, לא זכור לו מה שם הפקידות ולא צילם תמונות כי לא שיתפו איתו פעולה. בדו"ח הביקורת שצורף לתצהירו צויין "בחב' BUKI STYLE לא הסכימו להעברת הנכס על שםם ולא אפשרו לי לעשות את הביקורת". לדו"ח צורף כרטיס ביקור של BUKI STYLE יבוא ושיווק מוצרי קוסמטיקה ופארמה איכותיים, בית מגדלור, רח' בן יהודה 1..."

24. בבחינת כל הראיות שהובאו בפנינו, עולה כי העוררת נתנה הודעה לפי סעיף 325 לפקודה ועל המשיב היה לפעול בהתאם לאמור בהודעה. אומנם ההודעה ניתנה במהלך תקופת השכירות ולא בתחילתה, בתקופת אופציה הנקובה בהסכם, אולם בנסיבות העניין ולאחר שניתן הסבר על ידי העוררת לעניין מועד מתן ההודעה כאמור, אין עובדה זו מאיינת את חובת המשיב לפעול בהתאם לאמור בהודעה שניתנה על ידי העוררת בדבר שינוי המחזיק. העוררת נימקה את עיתוי מתן ההודעה בכך שהיא רכשה את הזכויות מהבעלים הקודם, הסכמי השכירות הוסבו אליה, וכי לאחר תקופה במהלכה השוכרים שילמו את הארנונה לעוררת והיא העבירה את התשלומים לעירייה, הוחלט על ידה לשנות מהסדר זה כך שהשוכרים ירשמו בעצמם כמחזיקים והתחשבונו תהיה ישירות בינם ובין העירייה.

25. גם לאור העובדה שבביקורת מטעם המשיב נוכח נציג המשיב כי הנכס מוחזק על ידי "בוקי סטייל" אין מקום להימנע מלפעול בהתאם להודעת העוררת בדבר שינוי המחזיק. לעניין אי שיתוף פעולה מצד השוכר בביצוע הביקורת, המדידה וכיוצא, על המשיב לפעול בהתאם לסמכות הנתונה לו ואין בכך כדי לכפות על העוררת להמשיך ולהיות רשומה כמחזיק לאחר שניתנה על ידה הודעה כאמור.

26. כטענת המשיב, עת קיימות מחלוקות בין השוכר למשכיר אין המשיב צד להן. אולם, בנסיבות שהתבררו בפנינו, אין מחלוקת בין השוכר למשכיר לעניין שאלת החזקה בנכס על ידי השוכר, אלא רק לעצם רצונו של השוכר לשלם את הארנונה ישירות לעירייה ולא למשכיר, כפי שנהג לעשות טרם ניתנה ההודעה בדבר שינוי המחזיק. אנו מוצאים תמיכה בכך גם ממכתבו של מר אלי אלעזר מבוקי סטייל שנשלח לעירייה ביום 11.1.12 בו אין הוא מכחיש את עובדת החזקת הנכס, אלא מביע טרזוניה למתן ההודעה על ידי העוררת בדבר "החלפת משלמים".

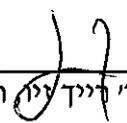
27. אשר על כן, אנו מקבלים את הערר בדבר טענת העוררת כי אינה מחזיקה בכנס. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

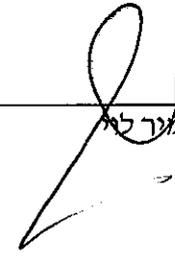
ניתן בהעדר הצדדים ביום 5.3.2014.

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: עו"ד עיילי קדם

  
חבר: דר' עייל רון

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: שנטובי שנטוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. ערר זה הוגש על ידי העוררת בגין החלטת המשיב מיום 22.1.12 אשר דוחה את הבקשה לפטור את הנכס מתשלום ארנונה מחמת היותו לא ראוי לשימוש ע"פ סעיף 330 לפקודת העיריות.
2. מדובר בנכס בשטח של 48 מ"ר בסיווג מחסנים. בהחלטה נקבע כי על פי ביקורת שנערכה בנכס ביום 15.1.12 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאים אשר קבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות ואין המדובר בנכס שנהרס במידה שלא ניתן לעשות בו שימוש.
3. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית וראיות מטעמם ולאחר שערכנו דיון הוכחות והצדדים סיכמו טענותיהם-העוררת בעל פה והמשיב בכתב על פי בקשתו, התיק בשל להכרעה.
4. נציין כי בהסכמת המשיב ההכרעה בערר זה, אשר הוגש לשנת 2012 תחול גם לשנת 2013. אנו מקבלים את עמדת המשיב לפיה השומה לשנת 2011 חלוטה כאשר העוררת לא מיצתה את זכויותיה על פי הדין לעניין זה והערר שבפנינו הוגש למעשה בהתייחס לחיובים לשנת 2012.

### דיון והכרעה

5. סעיף 330 לפקודה, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

6. בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), שינה את ההלכה המשפטית בכל הנוגע ליישום סעיף 330 לפקודה. בפסק דין זה דחה בית המשפט העליון את מבחן הכדאיות

הכלכלית, כשיקול מנחה לקביעה אם מחזיק בניין, שבמצבו הנוכחי אינו ראוי לשימוש, יכול ליהנות מפטור מתשלום ארנונה.

בית המשפט העליון הוסיף וקבע, כי הפטור שניתן לנכס לפי סעיף 330 לפקודת העיריות אינו צריך להיות מוגבל בזמן למשך תקופת השיפוץ "הסבירה", וכל עוד הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו", זכאי מחזיקו בפטור מארנונה. המבחן שנקבע לענייננו בשים לב להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"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 'ניזוק 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, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

עוד הודגש בפסק הדין, כי הנזק, הנכנס לגדרי סעיף 330, חייב להיות נזק משמעותי ועל מנת לזכות בפטור מתשלום ארנונה "הבניין צריך להיות 'ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו' לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין".

7. מהראיות שהובאו בפנינו אנו סבורים כי יש לקבל את הערר ולהעניק את הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

8. מחקירת העוררת בפנינו הוכחה התמונה העובדתית הבאה:

(א) הנכס אינו מחובר למים, אין שעון מים ואין צנרת.

(ב) העוררת הצהירה בפנינו בדיון כי המים הרסו את מערכת החשמל כבר משנת 2011 ואין חשמל בנכס. העוררת פנתה לחברת חשמל וביקשה שתערוך בדיקה כדי לחבר את הנכס לחשמל ולאחר שהיו נציגים מחברת חשמל במקום, נמסר לה כי לנוכח מצב הנכס החברה אינה מוכנה לחבר אותו לחשמל, שכן הדבר מסוכן.

(ג) מחודש ינואר 2011 הנכס לא בשימוש. בעבר, בשנת 2010, הוא היה מושכר ובמהלך שנת 2010 התגלו בעיות של דליפת מים.

(ד) העוררת טענה כי מים חודרים לנכס ב- 4 השנים האחרונות.

לטענתה, היא לא שמה לב לכך שכן הייתה במקום סחורה ורק לאתר שהסחורה נהרסה בשנת 2010 הבינה העוררת את מצבו של הנכס.

(ה) העוררת טענה כי התקרה נפלה וראו את הברזלים. בוצע טיח לתקרה, אולם הקירות היו רטובים והמים תדרו מהרצפה. לאור התקלות שתוארו כאמור לעיל הבינה העוררת כי מדובר בתקלה בתשתיות של העירייה ולא בתקלה בתשתיות הנכס.

9. אנו מקבלים את הצהרת העוררת בפנינו לעניין מצבו של הנכס בהיבט ההצפה וסירוב חברת החשמל לחבר את הנכס מחמת סכנת התחשמלות. מטבע הדברים ברי כי העוררת היתה מעדיפה להכשיר את הנכס על מנת להשכירו תמורת דמי שכירות, והיא אף פעלה תחילה לעשות כן, אולם לנוכח מצבו של הנכס היא הבינה כי הדבר לא יסתכם בתיקון פשוט.

10. המשיב טען בסיכומיו כי בנכס אומנם נראו סימני טחב ורטיבות אולם אין בכך כדי למנוע שימוש בנכס ולהגדירו כנכס שניזוק בצורה כזו שלא ניתן לשבת בו. ואולם, כאמור לעיל נזקי הנכס אינם מתמצים בטחב ורטיבות בלבד. הדברים עולים גם על פני האמור בדוח הביקורת מטעם המשיב.

11. בדוח הביקורת שנערכה מטעם העירייה בנכס נכתב כי הנכס מוצף במים; על הקירות נראו מספר סימני רטיבות; אין מים וחשמל; פלטות עץ נועדו לדרוך עליהם על מנת להימנע מהתחשמלות; בנובמבר החשמל נפסק עקב מי הגשמים; העוררת מסרה כי המים מגיעים מבחוץ מהביובים של יסוד המעלה 25 והיא לא יכולה להשתמש בנכס וממתינה לכך שיבואו לשאוב את המים מהמקום.

12. העוררת הוסיפה בדיון בפנינו כי האמור בדו"ח הביקורת נכתב לאחר שנערך השיפוץ והצביעה. כך, גם עובדה זו מלמדת על המצב העגום של הנכס.

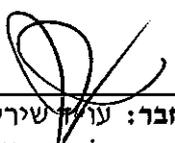
13. אנו מקבלים את העמדה לפיה את סעיפי הפטורים יש לפרש בצמצום. עם זאת בנסיבות העובדתיות של מקרה זה ובהתחשב בכך שדברי העוררת לא נסתרו ע"י המשיב אנו סבורים כי העוררת עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי יש להעניק פטור מתשלום לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

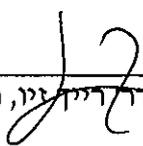
14. לאור האמור אנו מקבלים את הערר וקובעים כי יוענק לנכס נשוא הערר פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין השנים 2012 ו-2013. אין צו להוצאות משפט.

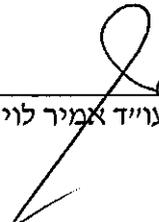
ניתן בהעדר הצדדים ביום 5.3.14

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

  
חבר: עו"ד שירלי קדם  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: דר' רינה זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: עו"ד סעיד ריחאן  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: אהרון אורי משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. בפנינו ערר על החלטת המשיב מיום 11.3.2013 בה נדחתה ההשגה לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה. המשיב קבע בהחלטתו כי בביקורת שנערכה מטעמו נמצא כי אין פעילות בנכס אשר נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה וכי במקום מתקיים אחסון של חלקי חילוף לרכב.

### טענות העורר

2. העורר טען בכתב הערר כי הנכס אכן משמש גם לאחסון חלקים המיועדים לשיפוץ אך ובעיקר משמש כבית מלאכה לשיפוץ חלקי כלי רכב כאשר חלקי החילוף חדשים, פגומים ומשומשים, מצויים במקום עד שיפוצם.
3. עוד טען העורר כי השיפוץ של החלפים מתבצע על פי דרישה ספציפית של לקוחות והמקום בעיקרון אינו משמש כלל וכלל כמחסן אלא כבית מלאכה לשיפוץ החלפים. לאחר שיפוצם הם מועברים ליעדם.
4. כן טען העורר כי המקום משמש למחקר ולפיתוח פתרונות לטכנולוגיה ירוקה לחימום ו/או לקירור כאשר המערכות לכך מצויות במקום.
5. העורר טען כי המקום פועל משנות ה-50 על ידי חיים אהרון, אביו של העורר אשר עבד בסמוך במוסך פעיל, שנסגר לפני שנים.

### טענות המשיב

6. המשיב טען מנגד כי בביקורת שנערכה מטעמו בנכס נמצא כי קיים ציוד רב ומכונות מתחום הרכב ונמצא כי לא נעשית בנכס כל פעולה שיש בה שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן.
7. ביקורת נוספת שנערכה בנכס העלתה כי לא נמצא שוני בהשוואה לממצאי הביקורת הראשונה מלבד טענות העורר במעמד הביקורת כי הנכס משמש לתיקון ושיפוץ חלקי חילוף לרכב.
8. המשיב טען כי לא מתבצעת פעילות ייצורית או תהליך ייצורי על מנת לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.
9. לטענת המשיב סיווג הנכס הנוכחי – מחסנים, הוא הסיווג המתאים לשימוש שנעשה בנכס.

### דיון והכרעה

10. טרם ההכרעה נציין כי לאחר שקיימנו דיון מקדמי הודיע המשיב כי אין התאמה בין המצב בשטח לטענות העורר וכי מבוקש לקבוע את התיק להמשך.
11. מטעם העורר הוגשה הודעה לתיק הועדה בה נטען כי העורר סגר את העסק והרס את המבנה בדצמבר 2013. משכך, טען העורר כי התייתר הדיון להוכחות והוועדה מתבקשת ליתן החלטתה בשאלת סיווג הנכס לפי הראיות והתמונות שהוצגו בדיון קדם המשפט.
12. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".
13. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבע בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ובעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:
  - א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
  - ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
  - ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
  - ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

14. בדיון טען בפנינו העורר כי בעבר פעל המחסן לצד המוסך. העורר מכר את המוסך והוא עדיין עוסק בשידרוג חלקים לאור ניסיון שרכש.
15. העורר טען כי הוא בונה, מפרק חלקים של רכבים ומרכיב אותם מחדש. כמו כן טען כי הוא משדרג חלקים כמו דריישפט, סרנים אחוריים של רכבים שכבר לא מייצרים אותם ועוד כל מיני שינויים שהוא מבצע בחלפים שונים.
16. העורר הבהיר כי פעולות אלה מבוצעות על ידו כתחביב, אומנם בתשלום אך הוא לא חי מזה. העורר טען כי הוא עובד בטכנולוגיה ירוקה, למשל מפתח מנגנון לקירור דרך רצפות. כיום הוא עובד על תאורת רחוב.
17. בדוח ביקורת שנערך מטעם המשיב ביום 24.9.12 צויין כי "לדברי אהרון משה שנכח בביקורת, הנכס משמש כמחסן חלקי חילוף לרכב". מהתמונות שצולמו ניתן לראות מדפים עם חלקים שונים, מלגזה, ארגזים ועוד.
18. בדוח ביקורת שנערך מטעם המשיב ביום 6.3.13 צויין כי "לדברי אהרון שנכח במקום מתבצעות עבודות הכוללות: תיקון/שיפוץ חלקי חילוף לרכב ועבודות יזמות (המצאת פטנטים)". נציג העירייה ציין בדוח כי במקום נראו כלי עבודה ידניים וחשמליים, חלקי חילוף לרכב מאוחסנים במדפים ועל הרצפה. עוד צויין " אין שינוי שימוש בנכס מביקורת קודמת שנערכה על ידי בנכס בתאריך 24.9.12".
19. אנו סבורים כי לנוכח העובדות שהונחו בפנינו העורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכיח כי יש לשנות את הסיווג ממחסנים למלאכה ותעשייה.
20. בביקורת שנערכו במקום לא נצפתה פעילות ייצורית ואף לא פעולות שיפוץ ותיקון חלפים. פרט לטענות בעל פה מטעם העורר, לא הוכחה בפנינו פעילות ייצורית כאמור שמתבצעת בנכס.
21. במקום קיימים חלקים רבים ואף מכונות או מכשירים שונים אולם לא הוכח כי מרכז הכובד של השימוש בנכס נוטה לפעילות של תעשייה ומלאכה על פני אחסנה.
22. מעבר לכך, העורר עצמו טען בפנינו כי הוא מבצע פעולות של שיפוץ ותיקון חלפים כתחביב ונראה כי אין המדובר בעיקר הפעילות אשר מבוצעת במקום והשימוש העיקרי בנכס הוא אחסנה.

23. לנוכח האמור או דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 17-3-2014

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.

  
חבר: עילן שורלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד סעיד ריחאן

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: פנחס יצחק, רו"ח

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הוא חיובי ארנונה בגין 2 חניות בבעלות ובשימוש העורר, ברחוב אידלסון 4 בתל-אביב, הרשומות בספרי המשיב כנכס מס' 2000393635, ח-ן לקוח 10593499 בשטח של 25 מ"ר בסיווג "חניונים" (להלן: "הנכס").

### טענות הצדדים

1. העורר מפרט את השתלשלות העניינים אשר קדמה להסבת חיוב הארנונה, השגוי לגרסתו, על שמו. לטענת העורר, החניון ברחוב אידלסון 4 בתל אביב, היה רשום על שם אל-בן בע"מ (להלן: "אל-בן") כחוכר ראשי. ביום 1.4.2007 רכשה רבץ השקעות בע"מ (להלן: "רבץ") את כל הזכויות של אל-בן ונרשמה כחוכר ראשי של החניון. העורר טוען כי הוא חוכר משנה של שני מקומות בחניון ועושה בהן שימוש חלקי.
2. העורר טוען כי רבץ מסרה, כחוכר ראשי של החניון את תפעול החניון למפעיל – חברת חניון אידלסון בע"מ (להלן: "מפעיל החניון") ולמיטב ידיעתו קיים הסכם המסדיר את אופן תפעול החניון וחלוקת ההכנסות הימנו ביניהן.
3. לטענת העורר הסבת חיוב הארנונה על שמו נעשתה שלא כדין, שכן חברת רבץ היא שצריכה לשאת בתשלום הארנונה בגין הנכס שכן תשלום זה מגולם בתוך דמי הניהול שהוא משלם לה.
4. העורר טוען כי בין השנים 1986 – 2013, שולמו על ידו למפעיל החניון, בהנחיית החוכר הראשי, דמי אחזקה חודשיים אשר כללו גם תשלום עבור ארנונה לעירייה. לטענתו, בשנים אלה חייבה העירייה את מפעיל החניון בתשלומי הארנונה עבור כלל החניון, כאשר בעקבות פסק דין (ת.א. 69723/97) הטילה העירייה את החוב בגין כלל החניון (למעט 51 חניות) על אל-בן ובהמשך על רבץ, בהיותה החוכר הראשי.
5. העורר טוען כי על פי סעיף 329 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") יש לראות בתשלומיו כחוכר משנה למפעיל החניון כאילו שולמו לעירייה.

6. העורר מפרט בסיכומיו כי ביום 18.8.2012 וביום 21.10.2012 הוצאו לו שתי דרישות תשלום על פי סעיף 4 לפקודת המסים (גבייה) לתשלום החוב שהוסב על שמו, בסך 5,894.26 ש"ח. סכום זה בתוספת להוצאות גבייה בסך 219.02 שולם על ידי העורר ביום 4.11.2012 זאת על מנת להסיר עיקולים אשר הוטלו על ידי העירייה בחשבונותיו. לטענת העורר, הסבת החוב ודרכי גבייתו נעשו בניגוד לנקבע בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה. העורר לא המציא ראיות בדבר התשלומים הני"ל ולא פירט כיצד פעולות המשיב מנוגדות להנחית היועמ"ש.
7. עוד טוען העורר כי תצהירי המשיב הוגשו באיחור רב (ביום 1.10.2013) בעוד תצהירי העורר הוגשו ביום 3.7.2013 ובשל מחדלו זה של המשיב מן הדין ומן הצדק כי הערר יתקבל.
8. העורר מדגיש כי בגין השנים 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 ומחצית משנת 2012 לא הוצאו לו על ידי העירייה חיובים דו חודשיים בגין ארנונה עבור 2 מקומות חניה, למרות שהעירייה ידעה כי בבעלותו כחוכר משנה 2 מקומות חניה. העורר מציין כי אף העיד במסגרת ערר 061 - 03 - 2008 רבץ השקעות בע"מ ביום 18.3.2009. לטענת העורר הסבת החוב של רבץ על שמו ואופן גבייתו נעשו שלא כדין ושלא בהתאם לקבוע בסעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב תשנ"ג 1993), ושלא בהתאם לנקבע בסעיפים 325, 326 לפקודה ובניגוד כאמור לסעיפים 3, 4, 5 בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה המתייחס לפקודת המסים (גבייה).
9. המשיב מפרט את השתלשלות העניינים העובדתית ומציין כי רבץ התחילה להיות מחויבת בארנונה מיום 1.4.2007, לאחר שרכשה זכויות בחניון מאל-בן. רבץ הגישה ערר כנגד חיובה בארנונה בגין חניות שאינם בבעלותה והיא אינה מחזיקה בהן. המשיב מפרט כי החלטה בערר זה (שמספרו 061-03-2008) אשר ניתנה ביום 26.1.2012 קבעה כי אין לחייב את רבץ בתשלום ארנונה עבור מקומות חניה שאינם בבעלותה ואין היא מחזיקה בהם וכן כי על המשיב לבחון מי הם הבעלים או החוכרים לדורות של שאר מקומות החניה וישית את תשלום הארנונה על אותם אנשים או גופים. על כן, בוצעה חלוקה של החניון לכל המחזיקים/הבעלים וכך גם נעשה במקרה נשוא ערר זה.
10. המשיב מפרט כי על פי החלטת ועדת הערר הני"ל, בהתאם לנסח טאבו ובהתאם לתצהיר שנחתם על ידי העורר ביום 2.2.2010 לפיו הוא הבעלים של 2 חניות, ובהתאם לממצאי הביקורות מהשנים 2007, 2008 ו- 2012, הוסב החיוב על שם העורר החל מתאריך תחילת החזקה של חברת רבץ השקעות, קרי 1.4.2007.

## דיון ומסקנות

11. אין חולק שהעורר הינו הבעלים והמחזיק של 2 מקומות חניה בחניון נשוא הערר. אין מחלוקת בערר זה לעניין שטחן של החניות. העורר עצמו העיד על חזקתו בחניות ב-18.3.2009 בפני ועדת הערר שדנה בתיק 2008-03-061 בראשות היו"ר צבי שטריינגולד וחתם על תצהיר מטעמו ביום 2.2.2010, אשר צורף לתצהיר המשיב ובו הצהיר העורר כי בבעלותו 2 מקומות חניה. כן צורף לתצהיר מטעמו של מר אסי גמליאל, עובד פנים באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, נסח רישום מקרקעין, המראה כי העורר רשום כחוכר.
12. בביקורת שנערכה במקום ביום 5.3.2012, על ידי החוקר ליאור יהודה, נמצא כי החניות של העורר נמצאות בקומה 1 ומסומנות במספרים 23+24 ומופיע שלט "חניה שמורה פנחס יצחק".
13. ביקורות נוספות נערכו בנכס בתאריכים 6.12.2007 ו-19.2.2008 על ידי החוקר מוטי מקדשי מטעם המשיב וממצאיהן מעלות כי חניות העורר נמצאו עם שלטי שמור ללא שם ומתוחמות בשרשרת ברזל.
14. בישיבת יום 8.10.2013 הסכימו הצדדים כי תצהירי החוקרים ה"ה מקדשי וליאור מטעם המשיב, ימחקו מחומר הראיות, פרט לעובדה מוסכמת כי אותן חניות המסומנות בתשריט בצבע צהוב וסומנו "א" הן החניות נשוא הערר והן החניות שבבעלות העורר ובשימוש משנת 2007.
15. על פי תצהיר העורר שהוגש לוועדה ביום 4.7.2013 ובחקירתו בפנינו, מפרט העורר כי כשרכש את הנכס, חתם על הסכמים ובאחד מהם התחייב לשלם עבור תפעול של החניון. אל-בן ניהלה את הבניין ועשתה הסכם עם מפעיל החניון, ולא-בן הייתה הזכות לקבוע מי מפעיל את החניון וקבעה מהו מחיר החזקה אשר כלל בתוכו את תשלום הארנונה לעירייה.
16. לא מצאנו לפקפק בעדות העורר והאמור בתצהירו בהם פירט העורר כי רבץ קנתה את הזכויות מאל-בן ומבחינתו לא חל שינוי שכן רבץ מחליפה את אל-בן והוא לא יכול בכלל לקבוע מי יפעיל את החניון.
17. גם אם לא הוגשו לנו חוזי תפעול החניון בין העורר לבין אל-בן ורבץ, לא מצאנו לפקפק בדברי העורר כי בכל אחת מהשנים החל משנת 1986 עד וכולל שנת 2012 שילם העורר למפעילי החניון דמי החזקה אשר כללו גם את רכיב הארנונה.

18. העורר מצהיר בסעיף 3 לתצהירו, כי עוד כמה שידוע לי עיריית תל-אביב חייבה את חברת רבץ השקעות בע"מ בארנונה עבור מקומות החניה בחניון בגין התקופה שמתחילת שנת 2007 ועד חודש אוקטובר 2012.
19. קל היה לעורר לבדוק אם תשלומיו לרבץ שכללו לגרסתו תשלום ארנונה, אמנם הועברו לידי העירייה, אם לאו. שתי הקבלות שצורפו כנספת 'ה' לתצהירו אינן ראייה בנדון זה.
20. אם העורר סבור כי שילם למאן דהו בעבור דמי הארנונה, ואותו גורם לא העביר את התשלום לעירייה בגינו, הרי שעל העורר לפנות לערכאות המתאימות מול אותו גורם.
21. לא מצאנו לפקפק באמור בתצהירו של מר אסי גמליאל, עובד פנים באגף לחיובי ארנונה אצל המשיב, כי רבץ לא חויבה בדמי ארנונה בעבור 2 החניות של העורר, לבטח לא ממועד מתן החלטת ועדת הערר בעניינה ביום 26.1.2012. בתיק 2008-03-061 – החלטתה זו צורפה כנספת ע"י ב"כ המשיב לסיכומיה.
22. מצאנו להדגיש לעניין תצהיר העורר מיום 2.2.2010 שהוגש כחלק ממסכת הראיות בערר רבץ הנ"ל, כי אין שם מילה אחת שהעורר שילם לרבץ דמי אחזקה שכללו גם ארנונה. חזקה על העורר שידע דבר המחלוקת בין רבץ למשיב לעניין חיובי ארנונה כבר מהמועד הנ"ל, כשרבץ טענה שאין לחייבה בארנונה בגין החניות של אחרים, ביניהם העורר. מעבר לנדרש יאמר כי החוזה בין העורר לבין רבץ לא הוגש לוועדה, ככל שהוא קיים. כאמור גם אם קיבלנו דברי העורר ששילם לרבץ חלקו בארנונה, תרופתו היא נגד רבץ במסגרת הליך אזרחי בפני בית המשפט המוסמך ולא נגד המשיב.
23. לדעתנו, הוכח כי בדין הסב המשיב את חיוב הארנונה על שמו של העורר. העורר הינו הבעלים והמחזיק של החניות, נכון לתאריך בו הוסב על שמו ועוד קודם לכן.
24. הוכח בפנינו כי חיוב הארנונה הוסב על שמו של העורר מהיותו בעלים ומחזיק של החניות, שכן בעקבות החלטת ועדת הערר מיום 26.1.2012, מחויב היה המשיב לפעול על פי החלטה זו ולחייב את המחזיקים והבעלים במקומות החניה ולא את רבץ. המשיב לא היה זקוק להסכמת העורר לבצע את ההסבה שכן אין חולק, גם לא העורר, שהוא הבעלים והמחזיק והמשתמש בחניות עוד לפני יום 1.4.2007.
25. הסמכויות המוקנות לוועדת הערר קבועות בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976. בהתאם לחוק, לוועדה סמכות לדון באם העורר מחזיק או אם לאו. לאור האמור לעיל אין מחלוקת עובדתית שהעורר הוא הבעלים והמחזיק של החניות. בעניין טענת החיוב הרטרואקטיבי זוהי טענה שאינה בתחום סמכות הוועדה עפ"י חוק ולכן מטעם זה אין לנו אלא לדחות את הערר.

26. אין אנו סבורים כי במהות העניין נגרם עוול לעורר ע"י המשיב שכן העורר עצמו ידע כי בבעלותו בחזקתו ובשימושו שתי החניות, אלה נתוני אמת שאינו כופר בהן, במיוחד מקום שידע על קיום הליכים מטעם רבץ בוועדת ערר. מכל מקום רשאי לפעול בערכאות מוסמכות נגדה.

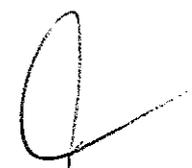
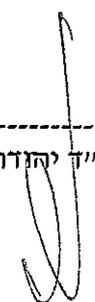
### סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העורר בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 27 בפברואר 2014, בהעדר הצדדים.

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

 ----- חברה: עו"ד קדוש שירלי	 ----- חבר: עו"ד רובי"ח לוי אבשלום	 ----- יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

עדר מס' 140007482

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה פללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אברהם פרסום בע"מ, ח.פ. 513310136

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל אגף הארנונה בעיריית תל אביב יפו

המושיב:

החלטה

1. ענייניו של הערר דגן הינו שטח המוחזק ע"י העוררת ברחוב אמזלג 11 בתל אביב (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. אין ממש בטענת המשיב, כי השטח הנמצא בכניסה לנכס, משמש את העוררת להניית רכביה ורכבי לקוחותיה, וכן כמקום ישיבה ומנוחה לעובדיה.

2.2. התנהלות המשיב בתיק זה המורה. המשיב ואו מי מטעמה הסתירו מהועדה הנכבדה ומהמעוררת את העובדה שמדובר בבית משותף ושהעוררת אינה האוחזת הבלעדית בנכס, ואף העלימו מסמכים במטרה להטעות והכל בחוסר תום לב קיצוני.

### 2.3. העוררת אינה אוחזת בלעדית בשטח שבמהלוקת

2.3.1. מר דרור עיני נציג המשיבה העיד במפורש כי כשביצע את החקירה הוא יכול היה לבדוק מי המחזיקים בנכס וכי כך הוא עשה.

2.3.2. במהלך החקירה הנגדית, השף מר עיני מסמך, שלטענתו צורף לדוח הביקורת שלו הנקרא בפיו "תדפיס מחזיקים", בהעידו כדלקמן:

"אני מעיין במסמך שצורף לדוח הביקורת ובו תדפיס מחזיקים ואני מאשר שנכס 004 אינו קשור לביקורת הספציפית".

2.3.3. תדפיס המחזיקים לא צורף לדוח הביקורת שהוגש לוועדה ואו לעוררת!!!

2.3.4. תדפיס המחזיקים מעלה כי בבניין הנדון קיים אוהז נוסף – משרד אדריכלים פלמוני, המחזיק בשטח של 88 מ"ר, וכי קיים חשבון ארנונה נוסף על חשבון אורה רענן.

2.3.5. נתונים אלו, מרוקנים מתוכן את דרישת הארנונה של המשיבה.

2.3.6. החלטת הועדה מיום, 4.2.2013 שעניינה "הרחבת תזית אסורה", הינה החלטה שגויה. על הועדה לשוב ולדון בה ולדחותה, מכל הטעמים שפורטו בסיכומי העוררת.

### 2.4. המשיבה לא הוכיחה את דרישתה

2.4.1. חלק גדול מהרחבה כלל לא יכול לשמש כחניה ובכל מקרה יש להפחית את השטח באופן משמעותי, ולכן יש לקבוע כי המשיב לא הוכיח את טענתו כי שטחו של השטח שבמהלוקת הוא 84 מ"ר.

2.4.2. בשטח יש אגף המשמש כגינה עם שולחן ישיבה, אשר לגביו אישר חוקר העירייה כי לא ביקש כלל להגדירו כ"חנייה": "אם אתה שואל אותי למה אנו מבקשים לחייב את שטח זה כחנייה אני משיב שהשטח הנ"ל מוגדר כקרקע תפוסה ולא כחנייה..."

אם אתה טוען שהמשיב חייב את השטח הזה כחנייה אני משיב שאני לא לוקח החלטה באשר לסינוג הנכס".

2.4.3. זאת ועוד, השטח העיקרי, הינו מלבן צר, אשר יכול לשמש לחנייה של 2 רכבים בטור, אחד לאחר השני, כמפורט בחוות דעת אדריכלית מטעם העוררת שלא נסתרה.

2.4.4. יתירה מכך, עד המשיב אישר בעדותו כי הכניסה לנכס 004, כמו גם הכניסה לנכסים המוחזקים על ידי העוררת, הינה מתוך הרחבה, וברור כי לא ניתן לייחס שטח זה כ"חנייה".

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בכתב הערר טענה העוררת לראשונה כי השטח מוחזק ע"י שוכרים שונים המוחזקים במכנה בו מצוי הנכס.
- 3.2. הועדה דחתה טענה זו מחמת הרחבת חזית בהחלטתה מיום 4.2.13, אשר אושררה בדיון ההוכחות שהתקיים ביום 15.10.13.
- 3.3. העוררת התעלמה לחלוטין מהחלטה זו, ובפועל מיקדה דווקא בה את סיכומיה, וביחס לשאלה העיקרית (והיחידה) שתלויה ועומדת: סיווג השטח, הסתפקה בטענה הלאקונית שלפיה "המשיבה לא הוכיחה את דרישתה".
- 3.4. בניגוד לטענת העוררת, על פי הדין והפסיקה, הנטל להוכיח כי השטח לא חויב כדין רובץ לפתחה של העוררת ולא לפתחו של המשיב.
- 3.5. "חוות הדעת" מטעם האדריכלית, הינה בפועל תשריט ערוך באופן המחשב חניית מכוניות בלבד, ואינה "חוות דעת" כלל ועיקר, הן מחמת שלא ברור על סמך מה נערך החישוב, ומה הופך אדריכל למומחה בדיני ארנונה, והן מחמת שהאדריכלית לא הגישה תצהיר לצורך הוכחת טענתה.
- 3.6. כנגד טענותיה בעלמא של העוררת, עומדות ביקורות המשיב.
- 3.7. גם לשיטת העוררת וגם על פי "חוות הדעת" מטעמה, אין מחלוקת כי לפחות חלק מהשטח משמש לחניה. גם אותו שטח שאינו משמש לחניה, משמש את העוררת – ומדובר במתחם מוגדר ומתוחם שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לפולן.
- 3.8. גם אם רק חלק מהשטח משמש לחניה, אין די בכך כדי להפחית מחיוב השטח כולו – שכן השטח כולו מחויב בסיווג "מגרש חניה", ובדומה לכל מגרש חניה מדובר גם בשטח החניות עצמן וגם בשטחי המעברים.
- 3.9. במקרה שלפנינו ממילא העוררת מודה כי גם השטחים שאינם משמשים לחניה משמשים אותה ואת עובדיה, לשימושים מגוונים. במסגרת דיון ההוכחות הובהר לעוררת כי לאור טענותיה היא, ניתן יהיה לחייבה בגין השטח כולו בסיווג "קרקע תפוסה" (שתעריפו גבוה יותר מהתעריף שבגינו היא מחויבת כיום), אולם העוררת התעקשה להמשיך בקו הטיעון הנ"ל, ומשכך גם המשיב יבחן את האפשרות לשנות את החיוב בהתאם לסיווג "קרקע תפוסה".
- 3.10. כעולה מדיון ההוכחות, השטח משמש באופן מובהק כחניה. מר דוד כץ עד העוררת העיד כי בשטח קיים שער תשמלי שהותקן ע"י העוררת וביוזמתה, וזאת במיוחד לאור העובדה כי ברחוב קיימת מצוקת חניה ואורחים בלתי קוראים החנו שם את רכבם. כלומר, העוררת הציבה את השער הן על מנת לאפשר חניה לעובדיה ולקוחותיה והן על מנת למנוע שימוש מאחרים.

- 3.11. כן הורה עד העוררת, כי השער סגור במשך היום והוא נפתח כאשר לקוחות העוררת מבקשים להחנות את רכבם.
- 3.12. מבלי לגרוע מטענות המשיב, כי הנכס משמש בפועל להניה, הרי גם מניעת שימוש מאחרים מהווה אינדיקציה לרכיב היישומושי הנדרש לצורך חיוב קרקע. גם אם מדובר בשימוש נדיר טענה המוכחשת, עדיין יכולת השימוש בשטח נתונה באופן בלעדי לעוררת, והיא זו שיכולה לפתוח את השער לצרכי הניה בהתאם לצרכיה.
- 3.13. התשריט שהגישה העוררת מתעלם להלוטין מהאפשרות שהשטח ישמש להנייה של יותר משני כלי רכב כאשר הוא משמש בפועל לצורך הניה של כלי רכב דו גלגלי שנצפה בו במועדים שונים, ובנוסף הוא מתעלם מדרכי הגישה והמעברים לשטחי ההניה הנטענים.
- 3.14. במסגרת דיון התוכחות אישר עד העוררת מר כץ, כי אין כל מניעה להשתמש בשטח כדרך גישה לנכס גם כאשר חונים בו כלי רכב. הגם שמר כץ הוסיף כי נוצרת בעיה כאשר חונים במתחם יותר מכלי רכב אחד, לא הציגה העוררת תמונות שיכולות לתמוך בעמדתה, הסותרת ממצאים עובדתיים שהוצגו לוועדה ובכלל זה ביקורת המשיב על צרופותיה. בנוסף, הבחירה כמה מכוניות יחנו במתחם נתונה לשליטתה הבלעדית של העוררת.
- 3.15. טבלת הנכסים הושמטה מדו"ח הביקורת שהומצא לוועדה, לא בכוונה להטעות, כעולה מעצם העובדה שמדובר בראיה שהוצגה ע"י המשיב מיוזמתו שלו מבלי שנדרש לכך ובוודאי שאינו מהויב לעשות כן.
- 3.16. גם העובדה שהשטח הנדון משמש ככניסה לשטח הנכס אינה מעלה ואינה מורידה. ראשית יובהר כי שטח הכניסה (המופיע בתשריט כשטח "מעבר כניסה לנכסים מקורה ומתוהם") הינו חלק מהשטח הפנוי לחיוב, ואינו מצוי במחלוקת.
- שנית, העובדה כי מדובר בשטח הצמוד לשטח הכניסה לנכס מחזקת את זיקת העוררת לשטח, שכן גם שימוש ככניסה וכיציאה מנכס העוררת מהווה שימוש – ביחוד כאשר מדובר בגישה וככניסה הבלעדית לנכס, ומשכך העוררת מפיקה תועלת כלכלית משטח זה (וברור כי יכולתה של העוררת להקצות מקומות הניה ללקוחותיה, או אף לעובדיה, היא יכולת בעלת משמעות כלכלית ניכרת, ביחוד באזור שבו שוררת מצוקת הניה).

#### 4. דיון והפרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. לא מצאנו לנכון להידרש להחלטותינו מיום 4.2.13 ומיום 15.10.13, בהן דחינו את ניסיונה של העוררת להרחיב את הזית הטיעון, הן מחמת שאיננו יושבים כערכאת ערעור על החלטותינו, והן מחמת שגם לגוף העניין, סבורים אנו כי העוררת לא זכאית להרחיב את הזית הטיעון.

## ראיה לעניין זה:

עמ"נ (חי) 09-08-4219 תשתינות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה (נבו, 10.6.10):

"..... הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף.":

ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ופריס שוורץ:

"(הנישום) מנוע מלהעלות בפתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותה בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תהילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מההחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

ע"ש (תיא) 1814/97 אהים עופר נ' עיריית הרצליה, [פורסם בנבו];

עמ"נ (תיא) 114/02 מנהלת הארנונה נ' הידרה [פורסם בנבו, 25.3.03];

בר"מ 793/08 ריפוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה [פורסם בנבו, 6.11.08].

4.3. לאור האמור לעיל, אין לנו אלא להידרש לטענותיה האחרות של העוררת, לפיהן לכאורה השטה מושא המחלוקת אינו משמש כולו לחניה.

4.4. ראשית נדגיש, כי גם לשיטתה של העוררת, למצער חלק מהשטה משמש, למצער, חלק מהזמן לחניה.

4.5. שנית, שוכנענו מהעדויות שהובאו בפנינו, כי העוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר הן לשטה המשמש לחניה, והן לשטה שאינו משמש לחניה.

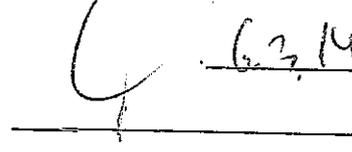
4.6. צודק המשיב, כי גם אם עסקינן בקרקע תפוסה, הרי לא זו בלבד שלא יהא בכך כדי לפטור את העוררת מותשלוס ארנונה, אלא שהחוב שיושת על העוררת יגדל.

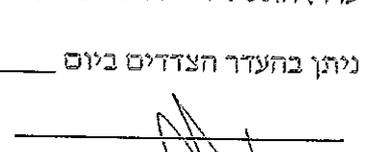
4.7. לאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חברה: שירלי קדם, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

6314  
  
יו"ד: שלומית ארליך, עו"ד

26311105w

ערך 140007985

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

יורשי כהן משה ז"ל 047490115

העוררים:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר נכס המצוי ברח' אמזלג 12 תל אביב.

2. תמצית טיעוני העוררים

- 2.1 הנכס בו עסקין הינו שטח, המהווה חלק משביל מרוצף לאורך הבניין, המשמש כדרך לדיירים כמעבר לדירותיהם.
- 2.2 עקב ריבוי של הפריצות והגניבות שהיו בעבר הרכיבו העוררים, שער בתוך השביל, הגובל בשטח המשמש כמעבר לבית העסק. כעבור זמן הותקן שער בכניסה לשביל.
- 2.3 מיום התקנת השער הראשי, השער שהותקן על ידי העוררים אינו נעול והוא פתוח לכולם כל הזמן.
- 2.4 השטח האמור משמש כמעבר לכל הדיירים ולמעשה מתפקד כשטח ציבורי ולאיש אין תזקה ייחודית בו.
- 2.5 הציוד שהיה מונח בשביל, במועד ביצוע הביקורת על ידי המשיב, היה מונח שם באופן זמני בלבד עקב עבודת ניקיון שעשה העורך בעסקו. עם תום הניקיון פונו הדברים מהמעבר והשטח נשאר נקי וללא דברים כלשהם ששייכים לעוררים.
- 2.6 כיום אין שום דבר השייך לעוררים בשטח הנכס, מושא המחלוקת.
- 2.7 העוררים אינם יודעים למי שייכים האופניים והסולם הנראים בתמונה שהציג המשיב, כנראה שייכים לאחד השכנים, אשר הניח את הדברים שם, היות ומדובר בסוף השביל, על מנת למנוע הפרעה למעבר.
- 2.8 לאורך כל שביל המעבר הנייל, כ-30 מטרים, עד לשער שהתקינו העוררים נמצאים דברים וחפצים של הדיירים וזאת לאורך תקופה ארוכה. למרות כל זאת אין המשיב מחייב את הדיירים הנייל בארנונה כלשהי ולא דורש מהם לפנות את החפצים.
- 2.9 המעבר היחידי שהינו נקי מכל דבר הוא המעבר הגובל בשטח העסק – מושא המחלוקת.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1 מדובר בשביל המוביל בלעדית למבנה בו מחזיקים העוררים. שטח הקרקע מתוחם על ידי קיר אבן, והגישה אליו היא דרך שער אותו התקינו העוררים.
- 3.2 מדובר על כן בשטח קרקע מתוחם ומובנה, בו יכולים העוררים, והם בלבד, לעשות שימוש.
- 3.3 העובדה שהשער אינו נעול וכל התפץ בכך יכול להיכנס לשטח הנכס, אינה מעלה ואינה מורידה מכך שהעוררים הם בעלי השליטה האפקטיבית בנכס, שכן ככל שהעוררים מעוניינים בכך, יכולים הם לנעול את השער בכל עת ולמנוע כניסה לשטח הנכס.
- 3.4 יכולת השליטה על השער, הזיקה הבלעדית לשטח, מצביעים שניהם על כך שהעוררים הם הנהנים העיקריים מהנכס, ולמעשה הבלעדיים.
- 3.5 לצורך מענה לשאלה מיהו המחזיק בנכס פלוני עלינו לבחון מיהו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. מכלול הראיות העומדות לפנינו מצביעות באופן ברור על כך שהעוררים הם בעלי הזיקה

3.6. אין מדובר בשטח קרקע רחב ידיים, אלא שביל צר המוביל לבית העסק של העוררים. במצב דברים זה בו מוצבים בשטח זה הפצים שונים השייכים לעוררים, ומשמש אותם באופן בלעדי לצורך מעבר לבית העסק, הרי שלא ניתן לטעון כי הם אינם עושים שימוש בשטח.

3.7. מר כהן הצהיר כי הציוד היה מונח בשטח משך כשבוע ימים ולא יותר. טענות אלו עומדות בסתירה ברורה לדו"חות הביקורות שהציג המשיב, ואשר לא נסתרו על ידי העורר.

לא יכולה להיות מחלוקת כי במקום מוצבים שולחנות וכסאות; לא יכולה להיות מחלוקת כי בנכס מוצב פח המשמש את עסק העוררים; לא יכולה להיות מחלוקת כי בנכס מוצבת, במספר הזדמנויות שנצפו, עגלת משא, אשר ככל הנראה משמשת את העוררים; לא יכולה להיות מחלוקת כי הכניסה לעסק של העוררים היא דרך שטח הקרקע נשוא הערר. במצב דברים שכזה, אין מנוס אלא מלקבוע כי העוררים עושים שימוש בפועל בנכס.

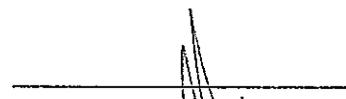
#### 4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 4.2. השתכנענו מהעדויות שהוצגו בפנינו, כי שטח המעבר מושא המחלוקת אינו בחזקתו הבלעדית של העורר, כי הוא חלק משביל המעבר של הבניין, וכי הוא משמש כמעבר וגישה לכל דיירי הבניין, הגם שכנראה בחלקו האחרון עושה העורר יותר שימוש שכן עסקו מצוי בקצה הבניין.
- 4.3. בדיוק כפי שאין המשיב מחלק את השביל לחלקיו השונים וקובע כי הנהנה העיקרי ממנו הוא הדייר אשר הכניסה לנכסו צמודה לשביל, כך איננו רואים לנכון לקבוע כי יש להתייחס לחלק האחורי של השביל באופן אחר.
- 4.4. עדותו של העורר, כי שכנים בבניין עושים בשביל שימוש ומאפסנים שם הפצים שלהם היתה מהימנה בעניינינו, ואנו מקבלים אותה.
- 4.5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר.
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), ותשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 6/3/14

  
חברה: שרון קדוש, עו"ד

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד באדר-ב תשע"ד  
06.03.2014  
מספר ערר : 140009779 / 12:59  
מספר ועדה : 10966

בפני חברי ועדת הערר:

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

העור/ת: מזרחי רחל

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

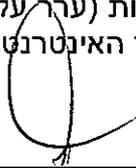
החלטה

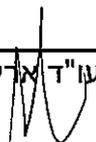
אנו מברכים את המשיב על כי השכיל להגיע לפשרה בתיק זה ונותנים לו תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 06.03.2014.

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

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ח באדר-ב תשע"ד  
10.03.2014  
מספר ערר : 140009700 / 11:43  
מספר ועדה : 10969

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת:** נטרליס בע"מ  
ניו בול בע"מ, סורטיס בע"מ 14647957

**- נ ג ד -**

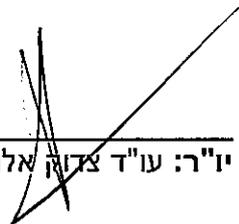
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה

בכפוף להצהרת ב"כ העוררת ולהתייחסות ב"כ המשיב כאמור לעיל יימחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 10.03.2014.

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

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

עורים מס' 140006582  
140006061

שליד עיריית תל אביב-יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בניני בנק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העוררת מחזיקה בשטחי חנייה בקומות 1- ו 2- בבניין ברחוב רוטשילד 1 בתל אביב.

העוררת השיגה על כך שפרט לחיוב בארנונה בגין מקומות החנייה בהם היא עושה שימוש חריבה היא גם בגין שטחים משותפים ושטחי מעבר ותמרון.

בכתב הערר טענה העוררת כי אין בחניון אף לא מחזיק אחד אשר לו לפחות 80% מהשטח שאינו משותף ואשר על כן ובהתאם לצו הארנונה אין לחייב את העוררת בגין שטחי המעבר והתמרון.

בנימוקים לדחיית ההשגה ציין מנהל הארנונה כי החניון הינו חניון ששטחו אינטגרלי אחד המוחזק ומופעל על ידי העוררת באופן בלעדי ושטחי החניון נשוא הערר הינם חלק בלתי נפרד משטח החנייה.

ביום 18.7.2012 דחה הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אמיר לוי את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה מקדמית לפיה הערר הוגש באיחור.

ביום 31.12.2102 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו הגדירו הצדדים את המחלוקת ביניהם.

ב"כ העוררת אמר כי אין בידי העוררת מידע באשר לסך החניות בכל קומה וקומה מהקומות נשוא המחלוקת אך הוסיף ואמר:

**"אני יכול לציין בוודאות כי חלק מהחניון משמש באופן בלעדי את הדיירים שגרים במגדל. לשיטתנו אם יימצא שאנחנו מחזיקים מעל 80% מהקומה וכי החיוב בגין השטחים המשותפים מתייחס רק לקומה הזו, לא תהייה לנו טענה, אך לפי הנתונים שבידינו לפחות באחת הקומות שזוהי 2- אנו מחזיקים בפחות מ 80%".**

ב"כ המשיב מצידה מסרה: "לפני המידע שבפנינו העוררת מחזיקה מעל 80% משטח קומה".

בתום הדיון המקדמי הגדרנו את המחלוקות בין הצדדים כדלקמן:

**"האם העוררת מחזיקה בשטח העולה על 80% מכל אחת מהקומות, באילו שטחים משותפים מדובר ביחס לחיוב העוררת בגין השטחים המשותפים (האם מדובר בשטחים משותפים הקשורים בקומה או מסך השטחים המשותפים בחניון) ולאחר מכן תתברר השאלה המשפטית האם די באחזקה ב-80% משטח הקומה כדי לחייב את העוררת בשטחים המשותפים או שמא לשון הסעיף מחייבת 80% מסך הבניין."**

העוררת הגישה את תצהירה של הגב' מרגרט שגיא המשמשת מנהלת מדור ארנונה של העוררת.

העדה תצהירה כי העוררת מחזיקה ב 62 חניות (עפ"י הצהרת העוררת) בקומות חניון המשרדים. עוד תצהירה העוררת כי מבדיקה שנערכה עבור העוררת עולה כי מכלל חיובי הארנונה בגין שתי קומות חניון המשרדים (2419 מ"ר) רק 775 מ"ר משמשים כשטחי חנייה ואילו יתרת השטח בסך 1644 מ"ר הם כבישים פנימיים, שטחי מעבר ושטחי תמרון ציבוריים.

ביום 11.9.2013 נשמעו עדי הצדדים בפנינו.

כאשר נשאל עד המשיב על תרשים קומת החניה 1- הוא השיב כי סך שטח החנייה הינו 1535 מ"ר לא כולל את שטח הגרעין שסומן בקווקו כחול על גבי המסמך. שטח הגרעין כולל לפי עד המשיב מדרגות, מעברים, מעלית, מפוחים חדרי גנרטורים וחדר שנאים.

שטח החנייה של 1535 מ"ר כולל גם את שטחי המעברים והתמרון בחנייה.

כאשר נשאל העד ביחס לשטח חברת הניהול ומיקומו בתרשים 2/ ענה כי שטחי חברת הניהול הינם מחוץ לקונטור אולם לשאלת הוועדה תיקן את תשובתו והעיד כי לאחר בדיקה נוספת שטח חברת הניהול מופיע בתוך שטח הקונטור המופיע בע/1 היינו בתוך השטח המיוחס לחנייה בשטח של 1535 מ"ר.

עוד העיד עד המשיב כי אינו יודע מי מחזיק בשטחי הגרעין ובשטחים אחרים בקומות 1-2.

עד המשיב העיד כי הכניסה לחניון 3- מתבצעת דרך שטחי המעברים בקומות 1-,2. וכי שטחי המעבר והתמרון משמשים כדרכי גישה.

לאור תשובות עד המשיב ביקשנו מב"כ המשיב להמציא לוועדה בתוך 30 ימים מהדיון פירוט הכולל את העובדות הבאות:

**סך שטח הקונטור של כל קומה בחניון (1-, 2-) חלוקת החיובים ביחס לכל קומה ולפי השטחים ולרבות ייחוס החלק המשותף לנישום או נישומים.**

ביום 10.11.2013 הגיש המשיב את הודעתו אשר אמורה הייתה לפרט את פרטי הנכסים והחיובים כאמור בהחלטת ועדת הערר מיום 11.9.2013.

בפועל נמסרה הודעה לאקונית אשר אינה עונה על דרישות הוועדה, אינה כוללת את חישוב השטחים וסכימתם, אינה כוללת פירוט חיובים לכל קומה וללא התייחסות ספציפית לחלק המשותף.

העוררת טוענת בסיכומיה כי היא שכרה מקומות חניה בלבד בקומות הרלבנטיות ואילו חברת הניהול היא שמחזיקה בשטחי התמרון ובשטחים המשותפים (ראה גם סעיפים 16-21 לתצהיר עד העוררת).

העוררת אכן הוכיחה במסגרת הבאת הראיות וכך אף עלה מחקירת עד המשיב כי השימוש בשטחי המעבר והתמרון נעשה לא רק על ידי העוררת עצמה כי אם על ידי המחזיקים ביתר קומות החניון, המשמשות את דיירי המגדל העושים שימוש למגורים.

לפיכך יש לקבוע עובדתית כי שטחי המעבר והתמרון אינם חלק אינטגרלי מהחניון שבשימושה של העוררת בקומות 1- ו 2- אלא כעולה מעדות עד המשיב מדובר בשטחי מעבר ותמרון המשמשים את העושים שימוש בחנייה בקומות 3- ועד 5- ולפיכך מדובר בשטחים משותפים ומכאן שמסגרת הדיון בענינו הינו סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

העוררת טוענת כי המשיב נמנע מלפרט את רשימת המתזיקים בכל אחת מהקומות 2- ו 1- אולם בכל קומה קיים מחזיק נוסף אחד שכן בקומה 1- קיימים מתקנים בגרעין הקומה המשמשים למתקנים לבניין.

בעניין זה אכן הודה עד המשיב בחקירתו כי בחלק משטח הקונטור בקומה 1- מחזיקה חברת הניהול ואף העיד ביחס לשימושים הנעשים בחלק הגרעין שסומן בעת עדותו, וכך המצב גם בקומה 2-.

בהמשך חקירתו השיב עד המשיב :

**"איני יודע לאמר מי מחזיק בקומה 1- ובקומה 2- בשטחי הגרעין או בשטחים אחרים, פרט לשטחים המשותפים."**

בתשובה לממצאים אלה טוען המשיב בסיכום טענותיו כי לא ניתן בשום אופן להסתכל על שטח הגרעין ושטח החניון כקומה אחת ו/או כיחידה אחת לצורכי הארנונה. מדובר בשני נכסים שונים ונפרדים לחלוטין.... השימושים הינם נפרדים ושונים לחלוטין וכל איחוד השטחים כקומה אחת לצורכי ארנונה הינה מלאכותית ביותר "...

לא מצאנו תימוכין לעמדת ב"כ המשיב בצו הארנונה. דומה שדווקא פרשנותו זו של המשיב הינה מלאכותית.

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה המגדיר "שטח" לחיוב בארנונה כך :

**"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."**

הנה כי כן סעיף 1.3.1 ח' לצו מתייחס לקומה, לא לחלק ספציפי בקומה אשר בו נעשה שימוש על ידי מחזיק מסוים וללא אבחנה בין חלק הגרעין הקומתי לבין יתר הקומה. פרשנות המשיב להגדרת קומה כאמור אינה נתמכת באופן בו נוסח סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ועל כן לא ניתן לקבלה.

במקרה שבפנינו לא הוכח כי העוררת מחזיקה בלפחות 80% מהשטח הלא משותף בכל קומה.

ב"כ המשיב בהודעתו מיום 10.11.2013 טוען כי העוררת רשומה כמחזיקה בלעדית במפלסים נשוא המחלוקת אך בניגוד להודעתו מיום 11.9.2013 בעת הדיון לא נכלל בהודעת המשיב פירוט ביחס לסך שטח הקונטור של כל קומה בחניון (1- , 2- ) חלוקת החיובים ביחס לכל קומה ולפי השטחים ולרבות ייחוס החלק המשותף לנישום או נישומים.

יתרתה מכך, החישובים והראיות שהביאה העוררת מראים על פניהם כי אכן אין העוררת מחזיקה ביותר מ 80% מהשטחים הלא משותפים בכל קומה. אי הבאת ראיות או נתונים בעניין זה על ידי המשיב למרות פניית הועדה והצהרת ב"כ המשיב כי ייעשה כך נזקף במקרה זה ראייתית לחובתו של המשיב.

לאור העובדות הנ"ל עולה כי העוררת אינה מחזיקה או צריכה להיחשב כמחזיקה של 80% לפחות מסך השטח שאינו שטח משותף בכל מפלס .

מאחר ולא מצאנו עובדתית מחזיק אחד אשר לו לפחות 80% מהשטח הלא משותף בקומות 1- ו 2- יש לקבל את הערר ולבטל החיוב של העוררת בגין שטחי המעבר והתמרון.

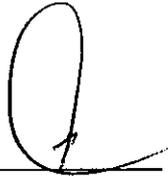
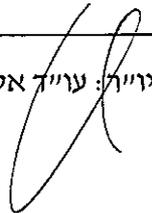
לאור מסקנתנו זו לא מצאנו מקום לדון בטענות העוררת ביחס לתחולת סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה במקרה זה, לרבות הטענות הנוגעות לכך שהבניין משמש בחלקו העיקרי למגורים ולטענות בדבר היעדר הפרדה בין חלק החניון המשמש למשרדים וחלק החניון המשמש למגורים.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 1500 ₪

ניתן והודע ביום 11.4.2014 בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת החלטה.

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

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

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' : 140009561

שליד עיריית תל אביב-יפו  
בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יעקב צבי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העורר הגיש ערר בטענת "איני מחזיק" ביחס לחיובו בארנונה בגין הנכס ברחוב פרנציוז 10 תל אביב.

בכתב הערר אומר העורר:

**אני לא החזקתי במקום הנ"ל אף פעם ולא חתמתי על חוזה עם בעל הבית ולא מכיר אותו וגם הוא לא מכיר אותי ...**

העורר טען לזיוף חתימתו על ההודעה שנמסרה למשיב ואף טרח לאחרונה להגיש תלונה בעניין למשטרה.

המשיב טען בכתב התשובה כי יש לסלק על הסף את הערר בשל חוסר סמכותה של ועדת הערר לדון בחיובים הנוגעים לשנות מס קודמות.

המשיב טען כי העורר היה מודע לחובותיו ופנה בשנת 2011 למשיב בעניין חיובי הארנונה, ואילו העורר החליט רק כעת להגיש השגה. (העורר לא הזים טענה זו).

עוד טען המשיב כי לכתובתו של העורר נשלחו מכתבים מהמשיב אשר זכו למענה, וכל זאת חרף טענתו של העורר כי חתימתו זויפה וכי אין לו קשר לנכס.

המשיב צירף לכתב התשובה את ההודעות שהתקבלו אצלו, לכאורה מטעם העורר, בצירוף המסמכים שצורפו להודעות ואשר מכוחן של ההודעות נרשם העורר כמחזיק בין התקופות 1.6.2004 ועד ליום 30.11.2005.

ביום 02.12.2013 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר, כאשר במסגרת הדיון הזה שב העורר וטען כי מעולם לא היה בנכס, הוא לא מכיר את בעל הנכס וכי הגיש תלונה על זיוף המסמכים.

בעקבות הדיון המקדמי ביקשנו מהמשיב להמציא את פרטי הבעלים של הנכס על מנת שנזמנו לדיון כצד ג' שעלול להיפגע מהחלטתנו.

בעקבות הודעת המשיב זומן הבעלים של הנכס מר אנדראוס סלים לדיון ובעקבות הדיון המקדמי שנערך ביום 20.1.2014 זומן גם מר סמיר גטאס.

בדיון ביום 20.1.2014 ביקש העורר להעיד על גרסתו ולאחר שהוזהר כדין מסר את גרסתו:

**"הפעם הראשונה שהכרתי את הנכס הייתה לאחר שקיבלתי דרישת תשלום, לפני שקיבלתי את החיוב מעולם לא הכרתי אדם בשם סמיר גטאס.. לפי מה ששמעתי בעל הבית הוא אנדראוס סלים ... מעולם לא חתמתי על הסכם שכירות ..."**

ביום 3.3.2014 התקיים דיון נוסף בפנינו. לדיון זה הגיע מר אמין אנדראוס (עו"ד), בנו של סלים אנדראוס.

מר אנדראוס אמר כי אינו מכיר את העורר אך מצא במסמכים השמורים עימו פרוטוקול דיון בבית המשפט השלום בתל אביב מיום 28.6.2004 ממנו עולה כי העורר הופיע בבית המשפט בשמו של סמיר גטס והודיע לבית המשפט כי סמיר גטס חולה. (הפרוטוקול הוגש וסומן ג/1).

בתגובה הסביר העורר:

**"אדם בשם רוני פאר ביקש ממני לבוא לבית משפט בשם סמיר גטס ולהודיע שהוא חולה..."**

עוד אמר העורר:

**"לפי מה שאמין אנדראוס אומר כאן היום פעמיים לקחו לו את המקום ופעמיים החזירו לו".**

מר אמין אנדראוס מיהר להבהיר ולהזכיר לוועדה כי בדבריו בפני הוועדה באותו היום לא אמר דבר וחצי דבר בקשר לפינוי ופלישה, על אף שאכן היו הליכים כאלה.

לאחר שנשמעו הצדדים ביקשה ב"כ המשיב לדחות את הערר גם מהנימוק שלא נמצא פגם בהחלטותיו של מנהל הארנונה ובמיוחד לאור הנורות האדומות שנתגלו סביב עדותו וגרסתו של העורר כפי שמסר בכתב הערר ובשני הדיונים המקדמיים לפיו אין הוא מכיר את הנכס או את הבעלים או את המחזיק מטעמו, עדות שנסתרה הן על ידי עדותו של אמין אנדראוס והן על ידי עדותו של העורר בעצמו.

כאמור העורר סותר את עצמו והתברר בדיון ביום 3.3.2014 כי גרסתו הקודמות כפי שמסר אותן לוועדה היו שקריות.

נמצא כי העורר כן מכיר את סמיר גטס וכי הוא הכיר את הנכס וזאת בניגוד לגרסאותיו הקודמות כפי שנמסרו לוועדה.

העורר אף גילה בקיאות מפתיעה ביחס להליכים שנוהלו ע"י אמין אנדראוס ביחס לפינוי פולשים מהנכס.

יש גם לקחת בחשבון כי טענתו של מנהל הארנונה לפיה העורר כבר פנה בשנת 2011 באותו עניין למנהל הארנונה אך בחר שלא להגיש ערר לא נסתרה על ידי העורר.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח כי בתקופה נשוא החיוב לא התזיק בנכס וכן לא הוכיח כי ההודעה מטעם המחזיק שנמסרה למשיב לא נחתמה על ידו.

טענת זיוף מסמכים נדונה בפסק הדין של בית המשפט העליון בעניין **שאל בנימין נ עיריית תל אביב**.

גם בעניין בנימין כמו במקרה שלנו טען העורר כי חתימתו זויפה ועל כן על מנהל הארנונה היה לקבל את השגתו בטענת איני מחזיק.

אומנם, בעיקרו עוסק פסק הדין בעניין בנימין בשאלת סמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים לדון בטענת איני מחזיק אך כחלק מהדיון עוסק הוא גם בטענת הזיוף לגופה:

**"אף לגופם של דברים, אין בידינו לשעות גם לטענתו של המערער, כי מעולם לא החזיק בנכס, מקום שמנגד הוצגו הסכם שכירות החתום על ידיו, והעמוד הראשון של דרכונו. כמותי כבית המשפט קמא סבורני, כי אין די בטענות בעלמא בדבר זיוף החתימה על ההסכם כדי לבטל את טענתו, ואי הצגת תוצאותיה של החקירה המשטרית אף היא אומרת דרשני"**

בית המשפט מתייחס בעניין בנימין הנ"ל לנטל המוטל על המשיב לאור טענות העורר הדומות לטענות המועלות על ידי העורר בענייננו לפיהן מאחר והעורר לא החזיק בנכסים ולאור המסמכים שהוגשו למשיב, היה עליו שלא לרשום את העורר כמחזיק ו/או לבטל את חיובי הארנונה בגינם חויב העורר לאחר שפנה למשיב. בית המשפט מסכם את המצב המשפטי בעניין זה כדלקמן:

**לטענת המערער היה על המשיבה לבדוק נוכח פנייתו, מיהו המחזיק בנכס. אין בידינו לקבל טענה זו. סעיף 325 לפקודת העיריות מטיל על הבעלים או על המחזיק למסור הודעה לעירייה בדבר חילופי החזקה ובעלות, ומשניתנה ההודעה זו "לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה". על תכלית ההסדר עמד בית משפט זה:**

**"הנה, מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה" (בר"מ 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (לא פורסם) (השופט דנציגר), וראו גם חוות דעתה של השופטת פרוקצ'יה (להלן פרשת דור אנרגיה - חיפה)).**

**ועוד:**

**"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושט על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..." (בר"מ 1962/06 כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה (לא פורסם) (השופטת נאור)).**

ביום 3.3.2014, לאחר הדיון, הגישה ב"כ המשיב הודעה אליה צורפה הודעה על חילופי מחזיקים בין העורר לאמין אנדראוס סלם. ההודעה לא הוסיפה על העובדות שהתבררו בפני הוועדה, אך ניתן ללמוד ממנה כי ניתנה לעורר כבר בשנת 2005 הזכות להגשת השגה.

כאמור, העורר לא רק שלא הרים העורר נטל ההוכחה הכבד הנדרש כאמור על פי בית המשפט העליון המצדיק סטייה מההסדר הקבוע בפקודת העיריות, אלא שלאחר בחינת הראיות שהוצגו לנו ולאחר שמיעת עמדת העורר הגענו למסקנה כי גרסת העורר אינה אמינה ואינה נתמכת בראיות מהימנות.

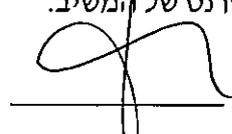
מכל האמור לעיל טענת העורר כי לא היה מחזיק בנכס נשוא הערר נדחית.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 11.4.2014 בהיעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(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 מסירת החלטה.

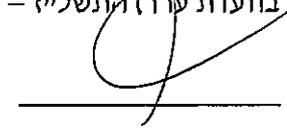
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות ( ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



4. על טענת העורר בעניין המרפסת הוא השיב כי זו מהווה הרחבת חזית אסורה [ביחס להשגה], ובנוסף הוא טען כי בדין חויבה המרפסת בארנונה.

## דין

5. הערר הובא בפנינו לדין מקדמי ביום 26.11.13 בהרכב חסר בהתאם לתקנות. בדין השתתפו, יו"ר הוועדה ועו"ד סעיד ריחאן חבר הוועדה וכן ב"כ המשיב. העורר נעדר מהדין, למרות שהזמנה לדין נמסרה לו.

6. מעיון בתיק הערר ונוכח חילוקי הדעות העובדתיים שעולים ממנו, החליטה הוועדה לקבוע את התיק להוכחות. המזכירות התבקשה לוודא שההחלטה תגיע לידיו של העורר.

7. למרות מאמציה של המזכירות, לא היה מענה במספר הנייד של העורר [050-8583241]. לעומת זאת, משלוח ההחלטה לעורר, לפי מספר הפקסי שלו [שמופיע גם באתר והוא 6915154] עלה יפה, ובתיק יש אישור על שיגורו המוצלח.

8. לאחר שהמועד בו היה על העורר להגיש את תצהירי העדות הראשית שלו חלפו עברו ולא הוגש דבר, לא תצהיר ולא בקשה לארכה, החליטה הוועדה, באמצעות היו"ר, כי ההחלטה בערר תינתן על-פי החומר שבתיק.

9. טרם נפרט את החלטתנו, נציין כי לעורר ניתנה הזדמנות מלאה להוסיף ולטעון בפני הוועדה, בכתב ובעל פה, אך הוא לא ניצל אותה. אין לעורר להלין על כך אלא על עצמו, ולנו אין אלא לקבל החלטה על-פי החומר שנמצא בפנינו, הגם שאנו מוסמכים, בנסיבות אלה, לדחות את הערר על הסף.

## סיכום ומסקנות

10. החלטתנו לדחות את הערר. העדויות המצולמות שבתיק, עמדות המחשב שבכס והעובד הנוסף שהיה במקום, והפרטים באתר האינטרנט, מתד גיסא, והעדר סממנים של דירת מגורים, מאידך גיסא, תומכים את עמדת המשיב, כי במקום מתנהל משרד לעיצוב פנים, ולא דירת מגורים, ובדין הוא החליט לדחות את ההשגה.

11. העורר, כאמור, למרות שניתנה לו ההזדמנות המלאה לנסות ולהפריך את אלה, לא עשה כן. משכך, לצדו של המשיב העומדת לא רק חזקת התקינות של החלטותיו, אלא גם הראיות החד משמעיות שהוצגו בפנינו.

12. מצאנו לנכון להוסיף בשני עניינים :

- 12.1 האחד, בקשתו של העורר כי תתקיים ביקורת נוספת שתתואם עימו מראש, תיאום שמפחית עד מאוד את אמינות המסקנות של המבקר, אינה מקובלת עלינו.
- 12.2 והשני, כי אנו גם דוחים את טענותיו של העורר בעניין המרפסת, שלא מצאנו בהן ממש.

13. לסיכום, הערר יידחה, והעורר, שהטריח ללא בסיס את המשיב ואת הוועדה, ואף לא כיבד אותנו בנוכחותו, יישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן והודע ביום 12.3.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

חבר: רח"ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר :**

יו"ר : עו"ד אהוד גרא  
חבר : עו"ד סעיד ריחאן  
חבר : רו"ח יצחק אלרון

העורר : חזי רפאלי

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

**החלטה בערר**

**העובדות וטענות הצדדים**

1. הנכס נשוא הערר בשטח של 122 מ"ר נמצא בקומת המרתף ברח' אבא אחימאיר 27.
2. לטענת העורר בסיכומיו, "הנכס משמש בפועל לצורך ייצור מסגרות לתמונות, פרופילים לתמונות, מתיחת בדים למסגרות, תיתוך זכוכית ועוד" [סעי' 2].
3. לעומתו טוען המשיב בסיכומיו שלו, "שאינן כל מחלוקת על כך שבנכס מתבצעת גם עבודה של מסגור תמונות" [סעי' 4], אך "ככל שהעורר מקיים פעילות של מסגור בנכס, הרי שמדובר בפעילות זניחה וטפלה ביחס לעיסוקו העיקרי ... " [שם סעי' 6], ו"עסקו העיקרי הוא קנייה ומכירה של תמונות" [שם בסעי' 11]. כל ההדגשות נעשו במקור.
4. העורר אינו מכחיש את הטענה שעיקר הכנסתו נובעת מקנייה ומכירה של תמונות, אך לטענתו פעילות מסחרית זו רובה ככולה נעשית מחוץ לנכס ובסופי שבוע.
5. בנוסף, אין מחלוקת על כך שבנכס נמצא גם משרדו של העורר.
6. לסיכום נושא זה, הוועדה התרשמה כי אין מחלוקת עובדתית של ממש בין הצדדים, ועיקר המחלוקת הוא על פרשנותן של העובדות.

**דין**

7. לאחר עיון בנתונים שנמסרו לנו, בעובדות ובצילומים, וכן בכתבי הטענות ובסיכומי הצדדים, הגענו למסקנה שדינו של הערר להתקבל.

8. למסקנה זו הגענו מהטעם שהפעילות המסחרית של העורך, כאמור, מתבצעת רובה ככולה מחוץ לנכס, במקומות שונים ובעיקר בסופי שבוע. הפעילות שמתבצעת בנכס, ברובה המכריע, היא פעילות של בית מלאכה שמשמש להפיכת הפרופילים, הזכוכיות, הקרטונים, ובעיקר הציורים למוצר מסחרי שניתן למכור אותו מחוץ לנכס.

9. בסעי' 1 לעיל ציינו את העובדה שהנכס נמצא במרתף. מיקומו זה של הנכס, במקום שאינו מתאים למסחר ואו לשירותים, כשלעצמו מעיד על טיבו – בית מלאכה.

10. אמנם העורך לא כפר בכך שניהול העסק על כל חלקיו מתבצע ממשרדו שבנכס, אלא שאיננו סבורים שיש בכך כדי לשנות את סיווגו של הנכס, מרתף בשטח של 122 מ"ר שמשמש כבית מלאכה המשרת פעילות מסחרית שנעשית במקום אחר.

11. איננו סבורים שיש הבדל ביו מקרה זה למקרה של בית עסק לאופנה, שבנכס אחד מייצר את הבגדים ואילו בנכס אחר הוא מוכר אותם. לעסק הראשון ייקרא בית מלאכה, ולשני ייקרא בית מסחר. גם במקרה כזה המקום בו נמצא שולחנו ומחשבו של בעל העסק לא ישנה דבר.

לסיכום, אנו מחליטים לקבל את הערר, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 12.3.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

.....  
חבר: דו"ח אלרון יצחק

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140008550  
ערר מס' 140006106

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

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: הכל דבש בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

### **החלטה בערר**

החלטתנו דלהלן ניתנת בשני עררים לשתי שנות ארנונה שהדיון בהם אוחד ושמספריהם, ערר מס' 140006106 וערר מס' 140008550.

#### **העובדות וטענות הצדדים**

1. המחלוקת בין הצדדים בערר זה נסבה על אופן סיווגו של עסקה של העוררת.
2. עסקה של העוררת הוא ייצור 'תלבושות', על כל הכרוך בכך. 'תלבושות' משמע, הבגדים אותם לובשים שחקנים ושחקניות לצורך גילום הדמויות שהן ממלאים בהצגה וכד'.  
3. העוררת טוענת כי מלאכת ייצור התלבושות מראשיתה ועד לסופה – לרבות גזירה, צביעה, תפירה ואריזה - מתבצעת במבנה נשוא הערר, והיא פרושה על כל קומותיו וחלקיו.

4. העוררת טוענת כי היא עוסקת בפועל במלאכה, לרבות על פי המובן המילוני של מלאכה; כי העובדה שהיא גם נותנת ללקוחותיה שירות נוסף באתרי צילומים אינה רלוונטית לסיווג הנכס, שיש לסווג את הנכס על פי השימוש בו; על כך שיש להעדיף את הסיווג של בית מלאכה על פני הסיווג השירי; וכי יש לסווג את הנכס, על-פי ההגדרות שהתגבשו בפסיקה, כבית מלאכה.

5. המשיב טרת רבות להפריך את טענותיה של העוררת. לטענותיו, שרוכזו בסעי' 6 לסיכומיו, הוא מעלה טענות מטענות שונות, בתגובה לאלה של העוררת.

## דיון

6. בכל הכבוד, לא מצאנו שיש בטענותיו המלומדות של המשיב כדי להשמיט את הבסיס מתחת לטענותיה של העוררת. לפנינו בית מלאכה שמייצר תלבושות להצגות. העובדה שמדובר בנישה בעלת מאפיינים מיוחדים אינה גורעת מכך. מאפיינים אלה, שבחלקם אינם קיימים בבתי מלאכה אחרים, אינם משנים את מהותו היסודית והמהותית של בית העסק נשוא הערר.

7. לא מצאנו בכך שהעוררת מקבלת קרדיט בטלוויזיה, נוכחת בסט של הצילומים, 'מלבישה', מייעצת, יוצרת 'תלבושת' מקישוט חולצה סתם בפייטים, מבצעת התאמות בהיקפים שונים [לפי הדרוש] – כדי לשנות ממסקנתנו; כך גם חלוקת מכוונות התפירה בין קומות העסק, משך חיי התלבושות והעובדה אם הן מושכרות או נמכרות, לא מצאנו בכל אלה כדי לשלול את מסקנתנו שיש לקבל את הערר, למצער באופן חלקי.

8. משכך, אנו סבורים שיש מקום, בנסיבות המקרה, לקבל את החלופה המוצעת על ידי העוררת, לפיה 100 מ"ר מקומת הקרקע, יסווגו כמשרדים, והיתרה, 706 מ"ר, יסווגו כבית מלאכה.

## סיכום

9. לסיום נעיר בעניין אורך הסיכומים כי ביום 6.6.13 התלטנו שהצדדים יסכמו כל אחד בתורו, וכי הקף הסיכומים לא יעלה על 3 עמודים. העוררת סיכמה לאורך 4 עמודים. המשיב הגדיל וסיכם על פני 5 עמודים. כל אלה ללא בקשת רשות. לידיעת הצדדים: ועדת ערר זו קוראת בשלב ההחלטה רק אותו מספר עמודים שהותר לצדדים לעשות בהם שימוש, ולא למעלה מכך. אלמלא חטאו שני הצדדים בחריגה, הייתה הוועדה נותנת לכך ביטוי כספי בהחלטה.

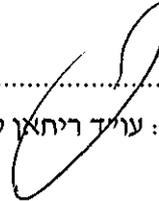
10. לסיכום, אנו מקבלים חלקית את הערר, ומחליטים 100 מ"ר מקומת הקרקע, יסווגו כמשרדים, והיתרה, 706 מ"ר, יסווגו כבית מלאכה. אין צו להוצאות.

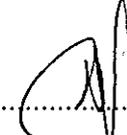
ניתן והודע ביום 12.3.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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

  
.....  
חבר: רו"ח אלרון יצחק  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

  
.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד,

ערר מס' 140007654

ערר מס' 140009020

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה

כללית שליד עיריית תל אביב – יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: אנטרופי יועצים בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו**

### החלטה בערר

החלטתנו דלהלן ניתנת בשני עררים לשתי שנות ארנונה שהדיון בהם אוחד ושמספריהם, ערר מס' 140007654 וערר מס' 140009020.

### העובדות וטענות הצדדים

1. המחלוקת בין הצדדים בערר זה נסבה על אופן סיווגו של שטח בן 241 מ"ר שמוחזק על ידי העוררת ברח' הארבעה 11.
2. בין הצדדים אין מחלוקת על שטח בן 147.10 מ"ר שמשמש את העוררת כמשרדים.
3. המחלוקת נסבה על שטח בן 93.46 מ"ר, אשר המשיבה מסווגת אותו כ'מרפסת', ואילו העוררת טוענת שיש לסווג אותו כגג [להלן 'השטח שבמחלוקת'].

4. שוכרת אחרת בבנין מחזיקה גם היא בתלק דומה של השטח.
5. השטח נמצא במפלס המשרדים ובהמשך ישר שלהם, והכניסה אליו היא דרך המשרדים. משכך גם, אין מדובר בגג של הבניין, אלא לכל היותר ביגגי של אחד מאגפי הבניין.

## דין

6. לא מצאנו שיש מחלוקת עובדתית בין הצדדים שיש לה השלכה על הערר. השטח שבמחלוקת, כך אנו סבורים, הוא במידה שווה הגג של הקומה שמתחתיו, כפי שהוא גם מרפסת בקומה שבאותו מפלס.
7. העוררת טוענת, כצפוי כי השטח שבמחלוקת הוא גגה של הקומה שמתחתיו, ומוסיפה שהיא בשטח שבמחלוקת שימוש מינימאלי. הוא משמש את עובדיה להפסקת עישון, לאירועים לא תדירים וכד'. ברובו המכריע של הזמן בשטח שבמחלוקת הוא גג ותו לא.
8. המשיב מצדו טוען שלפנינו מרפסת, והוא מתבסס על הפוטנציאל של השטח שבמחלוקת, על כך שהוא אינו גגו של הבניין, על זיקתו למשרדים, ועל כך שנעשה בו שימוש, גם אם מזערי.
9. בפרשת פנדום בע"מ [עררים מס' 140006657+140004883] קבלנו ערר של מחזיק שמשרדיו נמצאים על גג של בנין משרדים, והחלטנו שאין מקום לראות בכך שהעוררת רצפה את הגג על מנת שהוא יהפוך למרפסת. המקרה שלפנינו שונה.

## סיכום

10. אנו סבורים שיש לדחות את הערר. השטח שבמחלוקת, מנקודת ראותה של העוררת ומשרדיה, אינו גג. זהו שטח לא מקורה שנמצא בהמשך ישיר של משרדיה, והוא לדעתנו יותר מרפסת' מיגגי.
11. נוסף, כי גם אם היינו מוצאים שיש שוויון בין שתי ההגדרות, כפי שכתבנו בסעי' 6 לעיל, גם אז במצב "מאוזן" עדיין היה דינו של הערר להידחות, מהטעם שהעוררת לא הרימה את הנטל שמוטל עליה.

לסיכום, אנו מחליטים לדחות את הערר, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 12.3.2014 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

~~חבר: רויח אלרון יצחק~~  
שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד רחאן סעיד

חבר: עו"ד גרא אהוד,

תאריך : ' באדר-ב תשע"ד  
12.03.2014  
מספר ערר : 140009632 / 11:49  
מספר ועדה: 10971

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד גרא אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

**העוררים: פאר קרן אביטל, קרן איל**

## נ ג ד

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

### החלטה בערר

לאחר שעיינו במסמכים בתיק הערר ושמענו את הצדדים באולם, החלטנו לקבל את הערר בחלקו, ולפטור את העוררים מארנונה למשך חודש ימים, מיום 21/9/13 ועד ליום 20/10/13.

החלטתנו נתקבלה על יסוד עמדתו הנדיבה של המשיב מחד, ונכונותם של העוררים לפשרה מאידך. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.03.2014.

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: רו"ח אלרון יצחק	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
---	---	--

שם הקלדנית: ענת לוי

עדר 140006887

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

א.ד.מ ניהול ואחזקת מבנים בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

## 1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. העוררת היא חברת הניהול של הבניין ברח' הברזל 26 ואחראית על תחזוקת הבניין, ניקיונו ויתר העניינים האדמיניסטרטיביים.
- 1.2. נכס מס' 2000228671 – פטור "נכס ריק"
- 1.2.1. הנכס ששטחו 8 מ"ר עומד ריק ללא חפץ ושימוש ולכן הוא זכאי לפטור מארנונה לתקופה המרבית הקבועה בחוק, ולמצער לתקופה של שישה חודשים.
- 1.2.2. המשיב דחה את בקשת העוררת בטענה כי הנכס אינו ריק משום קיומם של 2 שולחנות כבדים המחוברים חיבור של קבע לרצפה, אשר לא ניתן להוציאם מבלי לפרקם מן הרצפה.
- 1.2.3. יש לראות בשולחנות אלו כחלק מהנכס ודינם כדן קירות גבס אשר מתווספים לכל נכס מסוג של משרדים.
- 1.2.4. קיומם של השולחנות המחוברים דרך של קבע אינו משום אחסנה ואינם משום חריגה מהדיבר ריק מכל חפץ.
- 1.3. נכס מס' 2000375869 – "איני מחזיק"
- 1.3.1. השטח נשוא הדיון הוא דרך סלולה וחצר סלולה בעלת שני שימושים: (1) דרך כניסה ויציאה לחניון בשטח של 224 מ"ר (להלן: "שטח הכניסה והיציאה לחניון"); (2) שטח המשמש לצרכי פריקה וטעינה של סחורה עבור דיירים שונים בבניין (להלן: "שטח הפריקה והטעינה").
- 1.3.2. בנכס בכלל ובקומת הקרקע בפרט מחזיקים שונים ביניהם מסעדות, אשר שטח הפריקה והטעינה משמש אותן. כמו כן, אין חולק כי בקומות המרתף קיים חניון שאינו בשימוש העוררת.
- 1.3.3. העוררת היא חברת ניהול העוסקת בתחום אחזקת הבניין בלבד, אין לה כל זכויות קנייניות בשטחים אלו, ותפקידה אינו אלא לדאוג לתפעולם ותחזוקתם. משמע, היא אינה המחזיקה בשטחים אלו.
- 1.3.4. כך, העוררת איננה מחזיקה בשטח הכניסה והיציאה לחניון, הדיירים המשתמשים בחניון, הם בעלי הזיקה הקרובה ביותר מאחר שהם אלו אשר משתמשים בחניון וללא דרכי הגישה אין כל תועלת לחניון בחזקתם.
- 1.4. נכס מס' 2000228661 – שטחים טכניים אינם ברי חיוב בארנונה
- 1.4.1. המשיב כלל בחיוב העוררת שטח של 65 מ"ר מסוג חדרי חשמל וארנונות חשמל אשר השימוש בהם הוא משותף לכל הבניין וכן שטח של 415 מ"ר שטחים טכניים המשותפים לכלל דיירי הבניין.

- 1.4.2. הישוב שטח המתקנים, נעשה על ידי המשיב לפי שטח וירטואלי, ולא לפי השטח שתופס כל מתקן ומתקן הפועל.
- 1.4.3. חיוב לפי מלוא שטח הגג אינו עומד בקנה אחד עם ההגדרות שנקבעו בצו הארנונה של עיריית תל אביב ועם פסק הדין בעניין גרף עסקי נ' עיריית תל אביב, שם נקבע כי היכולת להטיל חיוב על גג צריכה להישען על קביעה מפורשת בצו הארנונה, וכן שלנישום כמה תועלת כלכלית מהשימוש בו.
- 1.4.4. לפיכך, וככל וטענתו בדבר ביטול השטחים הטכניים כמפורט לעיל לא תתקבל, מתבקשת וועדת הערר להורות למשיב לבטל את חיוב שטח הגג הריק ולהפחית שטח של 151 מ"ר.
- 1.4.5. זאת ועוד, צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כי מקום בו יש מחזיק אחד או יותר, לא יהויבו שטחים משותפים בארנונה. המשיב ביקש לעקוף הוראת חוק זו, בייחסו שטחים משותפים אלה לעוררת.
- 1.4.6. בעת"מ (ת"א) 1273/09 אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פס"ד אי.בי.סי") נקבע כי סעיף (ח) לצו הארנונה, הרואה בחברת הניהול כמחזיקה בשטחים משותפים טכניים, בטל ובלתי חוקי.
- 1.4.7. אין בעובדה כי הוגש ערעור על פסק הדין כדי לשנות את המצב המשפטי.

## 1.5 ביטול חיוב דחסן

- 1.5.1. המשיב מחייב את העוררת בשטח של 48 מ"ר המשמש כחדר לדחסן לפסולת, המשמש את המתזיקים והמשתמשים בבניין.
- 1.5.2. מדובר בשטח אשר פתוח לכל דיירי הבניין מבלי שלעוררת יש שליטה או כל הנאה ממנו ולפיכך אין לראות בעוררת כמחזיקה בו.

## 2. תמצית טיעוני המשיב

### 2.1 פטור לנכס ריק

- 2.1.1. במסגרת חקירתו הנגדית של עד העוררת עלה כי ניתן לפרק את השולחנות ולהוציאם מהנכס בנקל. מכאן, שמדובר במיטלטלין, אשר קיומם שם שומר על ייעוד החדר לצורך איושו על ידי שומר לשם גביית תשלום בגין השימוש בחניון, ומדובר בשימוש לכל דבר ועניין.
- 2.1.2. עצם ההתזקה בשטח בר חיוב בארנונה מקימה את חובת התשלום ואין נפקא מינה אם נעשה בשטח שימוש בפועל אם לאו.

## 2.2 שטח החצר התפעולית

- 2.2.1 העוררת נמנעה במודע מלהמציא את הסכם הניהול של הנכס. בכך מנעה מהוועדה את האפשרות לבחון את ההסדרים המתמחסי לניהול מתחם שטח החצר התחום בשער חשמלי והמשמש לצורך מעבר של כלי רכב הן לשטח החניון, שאותו מנהלת ומפעילה העוררת, והן לצורך פריקה וטעינה של סחורה בשטח המתחם המנוהל והמופעל על ידי העוררת.
- 2.2.2 הימנעות זו מקימה חזקה שבעובדה שאילו הובא ההסכם היה בו כדי לפעול לחובתה של העוררת.
- 2.2.3 העוררת חויבה כמתזיקה בנכס מתוקף סמכותה לנהל את הנכס, לספק אליו ולהסדיר את השימוש בו.
- 2.2.4 העוררת הטוענת כי בנכס מתזיקים שונים אשר שטח הפריקה והטעינה משמש אותם, לא ציינה מיהם אותם מתזיקים עלומים שמשמשים בפריקה וטעינה, וטענתה מתמיהה מקום בו שטחו העיקרי של הבניין משמש כבניין משרדים, ולא ברור מדוע משרדים צריכים שירותי פריקה וטעינה.
- 2.2.5 מבלי לגרוע מהאמור, העובדה שפעילות ארעית של פריקה וטעינה של סחורה מתבצעת על ידי השוכרים אינה משנה מהעובדה הפשוטה שמדובר בשטח המוחזק על ידי העוררת, המצוי בשליטתה ותחת פיקוחה. בהקשר זה אף העיד מצהיר העוררת כי **"כשבאים לפרוק ולטעון צריך להיכנס דרך מחסום בניסה ומחסום יציאה"**.
- 2.2.6 מצהיר העוררת, בעדותו, העיד כי העוררת מפעילה מערכת לניהול החניון וכי שטח החצר משמש גם כמעבר הבלעדי לצורך הכניסה אל החניון ויציאה ממנו. ובנוסף לכך, דו"ח ביקורת המשיב מלמד כי קיימים בשטח שטחים המשמשים לצורך חנייה והדברים לא נסתרו.
- 2.2.7 ייתכן כי העובדה שהעוררת מאפשרת לדיירי הבניין לבצע פריקה וטעינה בשטח זה היא שהובילה את הדיירים לשכור נכס בבניין, ועל כן בין כך ובין כך העוררת מפיקה מהשטח תועלת כלכלית מובהקת. דברים אלו נכונים גם בנוגע לשטח הכניסה והיציאה מהחניון – הכלול והמגולם בדמי התפעול והשכירות המשולמים תמורת השימוש בחניה.
- 2.2.8 מצהיר העוררת אמנם טען כי מדובר בשטח שלא הוסדר בהסכם הניהול, אולם משהסכם לא הוצג – במודע – הרי שלא ניתן לבסס את הטענה ויש לדחותה ולו בשל העובדה כי בכניסה אל השטח קיים מחסום בשליטת העוררת אשר עליו היא מפקחת.

## 2.3 השטחים הטכניים

- 2.3.1 המתקנים הטכניים המותקנים על הגג מצויים בסמיכות פיזית אחד לשני.

- 2.3.2. העוררת לא הביאה עד מומחה שביקר בנכס ובקי בהוראות צו הארנונה לצורך בחינת גג המבנה והשטחים הטכניים המצויים בו. למעשה, במסגרת עדות מצהיר העוררת התברר כי השטח נמדד על ידי "בחור מחברת עירונית" אשר השכלתו המקצועית איננה ברורה ומה גם שמדובר בחברה הפועלת להפחתת חיובי הארנונה מטעם העוררת, כך שממילא לא מדובר בגורם אובייקטיבי שדבריו יכולים לבסס ממצא עובדתי. מה גם מקום שאותו גורם לא נקרא לעדות בפני הוועדה.
- 2.3.3. מדובר בניסיון ליישם באופן עקיף הסכם פשרה שהושג לגבי נכס שונה גם על הנכס מושא הערר.
- 2.3.4. העובדה שמצהיר העוררת הצהיר בדיון ההוכחות כי "אני נמצא בגג מספר פעמים בשבוע" מלמדת על אפשרות הגישה לשטח, ועל כך שהוא נמצא בפועל בשליטתה הבלעדית של העוררת, מה גם שבתשריט הקומה שצורף לביקורת ניתן לראות בבירור כי לשטח זה קיימות מספר דלתות כניסה, שמצויות בשליטת העוררת.
- 2.3.5. באשר לחדרי החשמל וארונות החשמל, הרי אלה משמשים לצורך תשתית החשמל בבניין, ומהווים שטחים המשמשים לצורך הפעלת הבניין, שלא ניתן היה לעשות שימוש סביר בבניין בלעדיהם. שטחים אלה מוחזקים מטבע הדברים על ידי הגורם האמון על הפעלת הבניין ולא נעשה בהם שימוש על ידי כל גורם אחר לרבות השוכרים השונים בבניין. בהקשר זה העיד מצהיר העוררת, כי ככל שקיימת בעיה בתשתית החשמל בנכס, העוררת מהווה את הגורם האמון על הטיפול בה, והשוכרים השונים פונים אליה ואליה בלבד לצורך הסדרת הנושא המצוי בשליטתה ובאחריותה הבלעדית בלבד.
- 2.3.6. בנסיבות אלה, מדובר בחדרים המשמשים את העוררת לצורך הפעלת הנכס ואין גורם אחר המורשה להיכנס אליהם או להשתמש בהם לכל שימוש אחר.
- 2.4. דחסן האשפה
- 2.4.1. העוררת כתברת הניהול של הבניין, היא בעלת יכולת השליטה והפיקוח על חדר הדחסן ומן הסתם גובה תשלום גם בגין השימוש בחדר זה ופינוי האשפה.
- 2.4.2. העובדה שהשוכרים בנכס משתמשים בדחסן אינה יכולה להפוך אותם למחזיקים באותו השטח, שכן מדובר בשימוש ארעי לפרקי זמן קצרים שאיננו גובר על הזיקה של העוררת לשטח בעלת השליטה בו וכגורם האמון על הפעלתו, תחזוקתו וכיוצא"ב.
- 2.4.3. מצהיר העוררת אף העיד כי יש בהסכם הניהול התייחסות מפורשת לחדר הדחסן בה מעוגנת החובה של העוררת להפעיל שטח זה.

### 3. דיון והכרעה

3.1. לאחר שבתנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר באופן חלקי בלבד.

3.2. נכס מס' 2000228671 – חדר ריק

3.2.1. איננו מקבלים את טענת המשיב כי קיומם של שולחנות המחוברים לרצפת החדר חיבור של קבע מהווה שימוש.

3.2.2. קיומם של שולחנות המחוברים דרך של קבע אינו משום אחסנה ואינם משום חריגה מהדיבר ריק מכל חפץ.

3.3. נכס מס' 2000375869 – שטח החצר התפעולית

3.3.1. על אף שהסכם הניהול של הנכס יכול היה לשפוך אור על טענותיה, לכאן או לכאן, נמנעה העוררת מלהציג בפנינו את הסכם הניהול, עובדה אשר על פי הדין והפסיקה נזקפת לחובתה, ומקימה חזקה שלו הוצג ההסכם היה בו כדי לפעול לחובתה.

3.3.2. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי על פי הממצאים העובדתיים שבפנינו, מדובר בחצר שמפעילה העוררת מתוקף תפקידה לצורך קיום השימוש השוטף בנכס מושא הערר, כך שהיא בעלת השליטה בו ולמעשה הגורם האמון על הפיקוח בו, וכפועל יוצא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, על זיקת העוררת, תעיד העובדה שהשטח המשמש לצורך פריקה וטעינה של סחורה מוחזק על ידי העוררת, ומצוי בשליטתה ותחת פיקוחה, בין השאר לאור העובדה כי "כשבאים לפרוק ולטעון צריך להיכנס דרך מחסום כניסה ומחסום יציאה", העובדה שכעולה מעדות המצהיר מטעם העוררת, שטח החצר משמש גם כמעבר הבלעדי לצורך הכניסה אל החניון ויציאה ממנו, והעובדה, כי כעולה מדו"ח הביקורת מטעם המשיב בשטח קיימים שטחים המשמשים לצורך תנייה.

3.3.3. בפסקי דין רבים, נקבע כי חברת הניהול הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לשטח מעין זה שבמחלוקת. בהעדר הסכם ניהול, ולאור העובדות כפי שהוצגו בפנינו, לא נוכל לקבוע כי המצב בענייננו שונה.

ראה לעניין זה:

עת"מ 260-09 יחיה מחמלי מולוק נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (נבו),  
(3.11.11)

עת"מ 258-07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א יפו (נבו),  
(17.6.10).

ע"א 9368/96 גוליסרון בע"מ נ' עיריית קריית ביאליק (נבו, 14.12.99).

3.4. נכס מס' 2000228661 – שטחים טכניים

3.4.1. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע כי "שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר ופיוצא בזה... יחויבו במלואם".

3.4.2. נוכח הסדר זה המעוגן בצו הארנונה, מוסמכת העירייה לחייב כל שטח במבנה המשמש לצרכים טכניים כאמור.

3.4.3. ויודגש, גם על פי פסיקת בית המשפט העליון, שטחים טכניים על גג מבנה, הם שטחים בני חיוב בארנונה.

ראה לעניין זה:

בר"מ 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו).

עמ"נ 30710-10-11 דו"ח (עו"ד) משה אהרוני נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (נבו) (30.1.13)

3.4.4. באשר לגודל השטח עליו מוצבים המתקנים הטכניים, הרי לא הוצגה בפנינו כל ראייה, ממנה ניתן ללמוד כי המשיב טעה באופן חישוב השטח עליו מותקנים המתקנים הטכניים על הגג.

לא זו בלבד שהתשריט שצורף על ידי העוררת לא נערך על ידי מודד מוסמך, אלא שמי שערך את התשריט כלל לא התייצב לחקירה בפנינו.

3.4.5. מהראיות שהוצגו בפנינו שוכנענו, כי שטח הגג עליו מותקנים המתקנים הטכניים, בדומה לשטח החצר התפעולית, מופעל על ידי העוררת מתוקף תפקידה, כך שהיא בעלת השליטה בו ולמעשה הגורם האמון על הפיקוח בו, וכפועל יוצא בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.

3.4.6. גם באשר לחדרי החשמל וארונות החשמל צודק המשיב, כי אלה מוחזקים על ידי העוררת, שהיא הגורם האמון על הפעלת הבניין.

ראה לעניין זה:

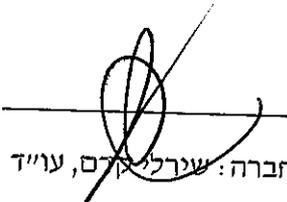
עת"מ 258-07 חירון מסחר והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה בעיריית ת"א יפו (נבו), (17.6.10).

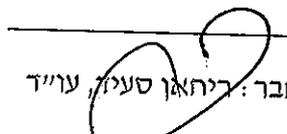
3.4.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מקבלים אנו את עמדת המשיב, כי מחמת שתלוי ועומד ערעור על פסק הדין בעניין אי.בי.סי, אין אנו כפופים לקביעות שנקבעו בעניין זה.

3.4.8. אשר על כן אנו קובעים, כי הן שטח הגג עליו מותקנים מתקנים טכניים המצויים בסמיכות פיזית אחד לשני, והן שטח חדרי החשמל וארונות החשמל חויבו על ידי המשיב כדין.

### 3.5. דחסן האשפה

- 3.5.1. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי העוררת הינה בעלת יכולת השליטה והפיקוח על חדר הדחסן.  
 ראה לעניין זה:
- עתי"מ 260-09 יחיה מחמלי מולוק נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (נבו),  
 (3.11.11)
- 3.5.2. מעדות עד העוררת עולה, כי הסכם הניהול מתייחס מפורשות לחדר הדחסן, וקובע כי חובה על העוררת להפעיל שטח זה, עובדה המחזקת עמדתנו זו.
- 3.5.3. ברי כי קיומו של חדר דחסן בנכס מאפשר לעוררת להשכיר את היחידות השונות בו לבעלי עסקים וכפועל יוצא מאפשר לה לגבות דמי ניהול תוך הפקת תועלת כלכלית מקיומו, וגם משום כך יש לקבוע כי שטח זה חויב על ידי המשיב כדין.
- 3.6. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את ערר העוררת בכל הקשור נכס מס' 2000228671, ודוחים את שאר סעיפי הערר.
4. 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.
5. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.
6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 12-3-2014.

  
 חברה: שירלי גידוני, עו"ד

  
 חבר: ריחאן סעיה, עו"ד

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

271111051

מספר ערר: 140008433

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חבר: עו"ד סעיד ריחאן  
חברה: עו"ד שירלי קדם

העורר: אהרון אורי משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. בפנינו ערר על החלטת המשיב מיום 11.3.2013 בה נדחתה ההשגה לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה. המשיב קבע בהחלטתו כי בביקורת שנערכה מטעמו נמצא כי אין פעילות בנכס אשר נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה וכי במקום מתקיים אחסון של חלקי חילוף לרכב.

### טענות העורר

2. העורר טען בכתב הערר כי הנכס אכן משמש גם לאחסון חלקים המיועדים לשיפוץ אך ובעיקר משמש כבית מלאכה לשיפוץ חלקי כלי רכב כאשר חלקי החילוף חדשים, פגומים ומשומשים, מצויים במקום עד שיפוצם.
3. עוד טען העורר כי השיפוץ של החלפים מתבצע על פי דרישה ספציפית של לקוחות והמקום בעיקרון אינו משמש כלל וכלל כמחסן אלא כבית מלאכה לשיפוץ החלפים. לאחר שיפוצם הם מועברים ליעדם.
4. כן טען העורר כי המקום משמש למחקר ולפיתוח פתרונות לטכנולוגיה ירוקה לחימום ו/או לקירור כאשר המערכות לכך מצויות במקום.
5. העורר טען כי המקום פועל משנות ה-50 על ידי חיים אהרון, אביו של העורר אשר עבד בסמוך במוסך פעיל, שנסגר לפני שנים.

### טענות המשיב

6. המשיב טען מנגד כי בביקורת שנערכה מטעמו בנכס נמצא כי קיים ציוד רב ומכונות מתחום הרכב ונמצא כי לא נעשית בנכס כל פעולה שיש בה שינוי אופיו או זהותו של חומר גלם והפיכתו למוצר שלא היה קיים לפני כן.
7. ביקורת נוספת שנערכה בנכס העלתה כי לא נמצא שוני בהשוואה לממצאי הביקורת הראשונה מלבד טענות העורר במעמד הביקורת כי הנכס משמש לתיקון ושיפוץ חלקי חילוף לרכב.
8. המשיב טען כי לא מתבצעת פעילות ייצורית או תהליך ייצורי על מנת לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.
9. לטענת המשיב סיווג הנכס הנוכחי – מחסנים, הוא הסיווג המתאים לשימוש שנעשה בנכס.

### דיון והכרעה

10. טרם ההכרעה נציין כי לאחר שקיימנו דיון מקדמי הודיע המשיב כי אין התאמה בין המצב בשטח לטענות העורר וכי מבוקש לקבוע את התיק להמשך.
11. מטעם העורר הוגשה הודעה לתיק הועדה בה נטען כי העורר סגר את העסק והרס את המבנה בדצמבר 2013. משכך, טען העורר כי התייתר הדיון להוכחות והוועדה מתבקשת ליתן החלטתה בשאלת סיווג הנכס לפי הראיות והתמונות שהוצגו בדיון קדם המשפט.
12. בהתאם לפסיקה הנהוגה לענייננו, קיומה של "פעילות ייצורית" נדרשת על מנת לחסות תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה".
13. מקובל לערוך שימוש במבחנים שנקבעו לזיהויה של פעילות ייצורית לקביעת סיווג תעשייה, כפי שנקבע בעניין ע"א 1960/90 פקיד שומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ פ"ד מח(1) 200 (להלן – "עניין רעיונות"); ובעניין עמ"ע (מחוזי ת"א) גאו-דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (פורסם ב"נבו" 15.11.2007) (להלן: "עניין גאו-דע"), כדלקמן:
  - א. מבחן יצירתו של יש מוחשי אחד.
  - ב. טיבו של תהליך הייצור, טיבן של המכונות במפעל, היקף הפעילות הכלכלית.
  - ג. המבחן הכלכלי-השבחת המוצר או החומר, אף אם אינו מביא עמו כל שינוי בצורה.
  - ד. מבחן מרכז הפעילות-ההנגדה-חיפוש הליבה של הליכי ייצור מזה ומתן שירותים מזה.

14. בדיון טען בפנינו העורר כי בעבר פעל המחסן לצד המוסך. העורר מכר את המוסך והוא עדיין עוסק בשידרוג חלקים לאור ניסיון שרכש.

15. העורר טען כי הוא בונה, מפרק חלקים של רכבים ומרכיב אותם מחדש. כמו כן טען כי הוא משדרג חלקים כמו דריישפט, סרנים אחוריים של רכבים שכבר לא מייצרים אותם ועוד כל מיני שינויים שהוא מבצע בחלפים שונים.

16. העורר הבהיר כי פעולות אלה מבוצעות על ידו כתחביב, אומנם בתשלום אך הוא לא חי מזה. העורר טען כי הוא עובד בטכנולוגיה ירוקה, למשל מפתח מנגנון לקירור דרך רצפות. כיום הוא עובד על תאורת רחוב.

17. בדוח ביקורת שנערך מטעם המשיב ביום 24.9.12 צויין כי "לדברי אהרון משה שנכח בביקורת, הנכס משמש כמחסן חלקי חילוף לרכב". מהתמונות שצולמו ניתן לראות מדפים עם חלקים שונים, מלגזה, ארגזים ועוד.

18. בדוח ביקורת שנערך מטעם המשיב ביום 6.3.13 צויין כי "לדברי אהרון שנכח במקום מתבצעות עבודות הכוללות: תיקון/שיפוץ חלקי חילוף לרכב ועבודות יזמות (המצאת פטנטים)". נציג העירייה ציין בדוח כי במקום נראו כלי עבודה ידניים וחשמליים, חלקי חילוף לרכב מאוחסנים במדפים ועל הרצפה. עוד צויין " אין שינוי שימוש בנכס מביקורת קודמת שנערכה על ידי בנכס בתאריך 24.9.12".

19. אנו סבורים כי לנוכח העובדות שהונחו בפנינו העורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו להוכיח כי יש לשנות את הסיווג ממחסנים למלאכה ותעשייה.

20. בביקורות שנערכו במקום לא נצפתה פעילות ייצורית ואף לא פעולות שיפוץ ותיקון חלפים. פרט לטענות בעל פה מטעם העורר, לא הוכחה בפנינו פעילות ייצורית כאמור שמתבצעת בנכס.

21. במקום קיימים חלקים רבים ואף מכונות או מכשירים שונים אולם לא הוכח כי מרכז הכובד של השימוש בנכס נוטה לפעילות של תעשייה ומלאכה על פני אחסנה.

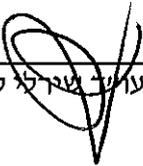
22. מעבר לכך, העורר עצמו טען בפנינו כי הוא מבצע פעולות של שיפוץ ותיקון חלפים כתחביב ונראה כי אין המדובר בעיקר הפעילות אשר מבוצעת במקום והשימוש העיקרי בנכס הוא אחסנה.

23. לנוכח האמור אנו דוחים את הערר. בנסיבות העניין אין צו להוצאות משפט.

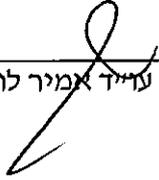
ניתן בהעדר הצדדים ביום 12-3-2014

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

  
חבר: עו"ד עירלי קדם  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד סעיד ריחאן

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי