

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בטבת תשעז  
02.01.2017  
מספר ערר : 140015272 / 12:38  
מספר ועדה: 11465

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר:** תאודור הובר ובנו בעמ

- נ ג ד -

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

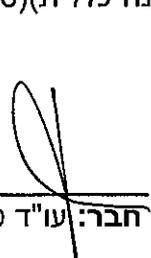
**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

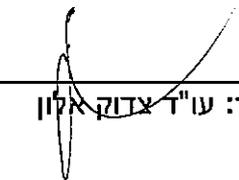
הערר מתקבל חלקית ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ד בטבת תשעז  
02.01.2017  
מספר ערר : 140015229 / 13:00  
מספר ועדה : 11465

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: מלכה דוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

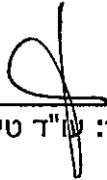
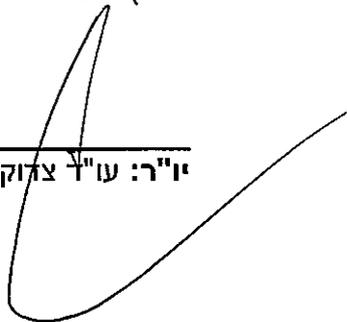
משום מה לא התייצב העורר לדיון. אולם לאור הזדעקת המשיב ניתן לקבל את הערר.

הערר מתקבל באופן ששטחי הגלריה יופחתו כאמור לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.01.2017.

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

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

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

תאריך : ד בטבת תשעז  
02.01.2017  
מספר ערר : 140015813 / 13:24  
מספר ועדה : 11465

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: איסתא נכסים בע"מ**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.01.2017.

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 זרו"ח לוי אבשלום	 יו"ר: עו"ד צדוק אלון
שם הקלדנית: ענת לוי		

מס' עררים: 140010129  
140012906  
140010611

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העוררת: דלק דרוויש

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

ביום 19.10.2015 נתנה ועדת הערר בהרכבה הנוכחי את החלטתה בעניין טענותיהם המקדמיות ההדדיות של הצדדים.

הועדה בהחלטתה דחתה את בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה כי העורר איחר במועד הגשת השגתו.

העורר טען כי אם תתקבל טענתו לפיה השגתו הוגשה כדין ביום 26.11.13 הרי שבהיעדר תשובה של מנהל הארנונה להשגה זו, דינה להתקבל.

ביחס לטענתו זו של העורר קבענו כך:

**"באותה הנשימה יהיה זה מרחיק לכת לקבוע כי פניית העורר מיום 26.11.13 הינה בגדר השגה שלא זכתה לתשובת מנהל הארנונה ובשל כך דינה להתקבל וזאת מאחר וקיימת אי בהירות באשר למועד הגשת השגה זו. .... יחד עם זאת העורר זכה להתייחסות לכלל טענותיו ואף חלק משומתו תוקן כך שאין זו הדוגמא אליה כיוון המחוקק כאשר קבע סנקציה מרחיקת לכת במקרה של מחדל של מנהל הארנונה בעניין מענה להשגה...."**

על החלטת ביניים זו הגיש העורר ערעור מנהלי על החלטת הועדה שלא לקבל את טענותיו המקדמיות לרבות קבלת ההשגה במלואה לנוכח אי מענה להשגה מצד המשיב בעצמו.

בהחלטת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים מיום 22.6.2010 (עמ"נ 34294-12-15) נקבע:

**"הצעתי לצדדים להסכים להחזרת ההליך לוועדת הערר על מנת שתדון בסוגיה המקדמית שהועלתה על ידי המערער לפיה תשובתו של מר ניסים שעיבי, אינה תשובה של מנהל הארנונה, כדין.. המשיב מבקש להביא הצעה זו בפני וועדת פשרות"**

ביום 10.8.2016 ניתן פסק דין ע"י כבוד השופטת שטופמן אשר מחק את הערעור לאור הודעתם המשותפת של הצדדים.

וזו לשון הודעתם המוסכמת של הצדדים:

**"לאור המלצת בית המשפט הנכבד, בנסיבותיו של תיק זה, ומבלי לגרוע מהטענות המשפטיות שהועלו על ידי הצדדים, מוסכם על ידי הצדדים להשיב את התיק לוועדת הערר על מנת שתדון בסוגיה שהועלתה על ידי המערער לפיה תשובתו של מנהל המחלקה בעירייה מר ניסים שעיבי איננה תשובה של מנהל הארנונה כדין והסנקציות הנובעות מכך"**

בעקבות החלטה זו של בית המשפט קבענו את התיק לדין מקדמי ליום 14.11.2016

בפתח הדיון שבו באי כוח הצדדים ועדכנו את הועדה ביחס להחלטת בית המשפט ובין השאר ביקשו כדלקמן:

**"...ברור שאם ימצא כי לא ניתנה תשובה של מנהל הארנונה כדין על ועדת הערר להכריע בסנקציה המתבקשת ע"י העורר במקרה זה שהיא קבלת ההשגה"**

אפשרנו לצדדים להשלים את טיעוניהם בכתב ולאחר שכל צד הגיש את טיעונו המשלימים הועבר התיק למתן החלטה כמצוות בית המשפט.

בסיכום טענותיו שב העורר ועמד על כך שהתיק הוחזר מבית המשפט לצורך הכרעה בשאלה העקרונית ולא בכדי שוועדת הערר תנמק את החלטתה הקודמת ה"חסרה נימוק" לכאורה.

נקדים ונבהיר להסרת ספק כי גם הועדה רואה בהחלטת בית המשפט ובהודעת הצדדים בעקבותיה נמחק הערעור כהחלטה המסמיכה את ועדת הערר לדון עקרונית בשאלה האם העובדה שלהשגת העורר השיב מר שעיבי ולא מנהל הארנונה מהווה תשובה שלא כדין להשגה.

כמצוות בית המשפט הועדה תכריע בהחלטה זו בשאלה עקרונית זו מבלי להתבסס על החלטתה הכללית הקודמת בעניין הטענות המקדמיות, החלטה מיום 19.10.2015 .

כאמור חלוקים הצדדים ביניהם ביחס למשמעות הוראת סעיף 4 ב' לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו- 1976 (להלן: "חוק הערר"):

**4 (ב) :**

**" לא השיב מנהל הארנונה תוך ששים יום – ייחשב הדבר כאילו החליט לקבל את ההשגה, זולת אם האריכה ועדת הערר האמורה בסעיף 5, תוך תקופה זו, את מועד מתן התשובה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובלבד שתקופת ההארכה לא תעלה על שלושים יום."**

העורר טוען כי יש לפרש את הוראות הסעיף בצורה דווקנית ופרשנית צרה .

לטענת העורר מנהל הארנונה הינו מנהל הארנונה בלבד ומרגע שהתשובה להשגה לא ניתנה על ידי מנהל הארנונה בעצמו , יש להפעיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר ולהורות על קבלת ההשגה.

העורר מבסס את עמדתו על פסק דינה של כבוד השופטת ברק ארז בע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ. מכשירי תנועה בע"מ. העורר מבקש ללמוד מפסק דינה של כבוד השופטת ברק ארז על דחייתה של דוקטרינת הבטלות היחסית בקשר למקרים חריגים בהם יש לדחות את הפעלת הסנקציה החריפה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר הנ"ל.

העורר טוען כי לאור קביעת בית המשפט בעניין ע"מ 3440/12 הנ"ל אין עוד להפעיל את דוקטרינת הבטלות היחסית אשר הנחתה את בתי המשפט במקרים קודמים בהם ניתנה תשובה להשגה על ידי ממלא מקום למנהל ארנונה או מישהו אחר תחתיו.

העורר מבקש ללמוד מפסק דינה של כבוד השופטת ברק ארז בעניין ע"מ 3440/12 כי דין ההשגה להתקבל ואין זה מעלה או מוריד האם השיב מאן דהוא להשגה תחת מנהל הארנונה.

המשיב לעומת זאת מפנה לדוקטרינת הבטלות היחסית ולפסק דין מאוחר יותר לפסק הדין בעניין ע"מ 3440/12.

המשיב מתבסס על פסק דינה של כבוד השופטת רביד מיום 24.2.2015 בעמ"נ 24194-12-13 (בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים)

באותו עניין הפעילה ועדת הערר את דוקטרינת הבטלות היחסית ולא הורתה על קבלתה האוטומטית של השגת הנישומים על אף שלא מנהל הארנונה הוא שהשיב להשגה.

בית המשפט בעניין זה קבע כי מאחר ובמקרה זה ניתנה תשובה עניינית ומפורטת מטעמו של גורם בר סמכא ולא ניכר בה זלזול או אי התייחסות למכלול טענות המערערים לא מתקיים הרציונל שלשמו חוקק סעיף 4 ב' לחוק הערר.

בית המשפט בעניין עמ"נ 24194-12-13 הנ"ל מפנה בהחלטתו לשני פסקי הדין אותם מזכיר המשיב בסיכום טענותיו: **ע"א 4510/98 מעלה אדומים נ' החברה הכלכלית לירושלים ועת"מ 335/03 דרבן השקעות נ' מנהלת הארנונה של המועצה המקומית להבים**, פסקי דין שעל בסיסם הגיע בית המשפט למסקנה כי במקרה בו השיב צד מוסמך מטעמו של מנהל הארנונה ולא מנהל הארנונה אישית על השגת הנישום יש לקבוע כי מדובר ב"סטייה חלקית ולא מהותית מדרישות החוק" ועל כן אין להפעיל את הסנקציה הקבועה בחוק.

ביום 14.1.14 השיב ניסים שעיבי לפניית העורר מיום 26.11.2013 אשר הוגדרה על ידו כהשגה.

בראשית תשובתו של מר שעיבי לעורר הסביר מר שעיבי כי הוא משיב להשגתו על אף שההשגה, כך לעמדת המשיב, הוגשה באיחור.

מר שעיבי הוסיף וציין כי מקום בו ההשגה הוגשה מעבר לפרק הזמן הקבוע בחוק אין למעשה השגה בפני מנהל הארנונה.

(כזכור, ועדת הערר קבעה כי לא הוצגו טענות העורר שהודעות החיוב התקבלו אצלו ביום 29/8/13 אולם מבחינת רישומי המשיב היה בסיס להערכתו כי ההשגה לא הוגשה במועד שכן מר שעיבי העיד בפניו כי צירף את הודעות החיוב ביום 15/7/13) למכתב שנשלח.

מר שעיבי התייחס בהרחבה בתשובתו מיום 14.1.2014 לטענות העורר, תשובה שהשתרעה על פני יותר משלושה עמודים.

יצוין כי השגת העורר (מכתב מיום 26.11.13) כללה 107 סעיפים שנפרסו על פני 22 עמודים!

מר שעיבי התייחס לחלק ניכר מהסעיפים בתשובתו תוך שהוא מתייחס לטענות גופן.

בסעיף 8 למכתבו של מר שעיבי אף קבע כי לאחר בדיקה, חלק מטענות העורר נתקבלו.

**"במענה למפורט בסעיפים 75-88 נשיב כי טענות אלה נבחנו ביסודיות ולהלן החלטתנו:**

א. ח"ן מספר 10659554 על שמך יחויב על סך 26873 מ"ר בשימוש קרקע תפוסה במקום 31,209 מ"ר.

ב. ח"ן מספר 10659555 על שמך יחויב 1754 מ"ר בסיווג מבנים שאינם משמשים למגורים.

ג. לאור האמור, כל השינויים יעודכנו מתאריך 1.7.2006."

לאחר שעיינו בהשגת העורר, בתשובת מר שעיבי מיום 14.1.2014, בכתבי הטענות של הצדדים ובפסקי הדין של בית המשפט העליון ב **עע"מ 3440/12 עיריית אשדוד נ. מכשירי תנועה בע"מ** ושל בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 24194-12-13 מ.א.ד בע"מ נ' עיריית תל אביב הגענו למסקנה כי במקרה שבפנינו אין להפעיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר.

אין אנו מקבלים את פרשנות העורר לפסק דינה של כבוד השופטת ברק ארז בענין עע"מ 3440/12 הנ"ל.

התשתית העובדתית בענין עע"מ 3440/12 שונה מהמקרה שבפנינו.

באותו מקרה חברת מכשירי תנועה בע"מ קיבלה מהעירייה הודעת שומה שעניינה שיעור הארנונה שבה חויבה בגין הנכס לשנת הכספים 2011 וכן הודעה על תיקון שומה לפיה הוגדל השטח החייב בארנונה ב-147 מ"ר נוספים. החברה הגישה השגות בגין שתי הודעות שומה אלה, שאותן מיענה אל מנהל הארנונה בעיריית אשדוד. ההשגות נשלחו לעירייה בדואר אקספרס, ועל פי רישום הדואר, נמסרו בעירייה ביום 14.3.2011. לאחר שלא קיבלה תשובות על השגותיה, פנתה החברה ביום 25.9.2011 לעירייה וטענה כי בנסיבות אלה יש לראותן כאילו התקבלו מכוח הדין (לפי סעיף 4(ב) לחוק הערר). ביום 16.11.2011 השיב מנהל הארנונה בעירייה כי בפועל השגותיה של החברה לא הגיעו אליו לפני קבלת מכתבה מיום 25.9.2011, וכי מכל מקום הוא דוחה את ההשגות לגופן.

הדין באותו הענין נסוב של שאלת המועד בו הגיעו לידי של מנהל הארנונה ההשגות של העוררת, אשר בשל תקלה טכנית הועברו אליו על ידי מי שקיבלן בעיריית אשדוד באיחור ועל כן לא קיבלה העוררת מענה להשגתה במועד.

יש לעיין בקפידה בנימוקיה של כבוד השופטת ברק ארז לפסק דינה בכדי להבין כי לא למקרה כפי שנדון בענינו כיוון בית המשפט בקובעו כי יש להפעיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר בקפידה:

**"לאחר שבחנתי את הדברים עמדתי היא שדין הערעור להידחות. אכן, כפי שכבר ציינתי, הסנקציה הקבועה בסעיף 4(ב) לחוק הערר היא חריפה. ניתן אף להודות כי בהסתכלות הבוחנת את נסיבותיו של מקרה פרטי זה או אחר אפשר להגיע למסקנה כי הפעלתה של הסנקציה האמורה עלולה לפגוע באופן לא מוצדק לכאורה בקופה הציבורית המשרתת את טובת הכלל. אולם, במבט רחב יותר, יש לייחס משקל רב לחשיבות הנודעת למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה, על מנת לתרום לתכנון הכלכלי של פעולותיהם של הנישומים, ובעיקר כאשר הדעת ניתנת לאופי העתי של הארנונה (שהיא תשלום בגין תקופה מסוימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית. גם עיון בהיסטוריה החקיקתית של חוק הערר תומך במסקנה כי תכליתו הייתה להבטיח קיומו של מנגנון יעיל ומהיר עבור האזרח לביורר סכסוכים שהינם עובדתיים במהותם (ראו: דברי הכנסת י"ב 1106-1107 (תשל"ו); דברי הכנסת ל"ז 3574-3575 (תשל"ו) (להלן: הדיון בכנסת על חוק הערר)."**

בית המשפט מבסס את החלטתו על החשיבות הנודעת למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה והוא מנמק זאת בחשיבות שיש לייחס לסיום ההתדיינות בנושא הארנונה.

במקרה שבפנינו לא נותרה השגתו של העורר ללא מענה.

תשובתו של מר שעיבי הייתה מפורטת והתייחסה לטענות העורר ביחס לחיובים שנשלחו אליו.

ניתן לתאר את תשובתו של מר שעיבי בהתאם לתיאור בו בחר בית המשפט לתאר את תשובתה של הגב' ורדי לוי בענין עמ"נ ת"א 24194-12-13:

**"אין מחלוקת שתשובה נמסרה למערערים....הייתה זו תשובה עיניינית ומפורטת מטעמו של גורם בר סמכא ולא ניכר בה זלזול או אי התייחסות למכלול טענות המערערים".**

לא מצאנו בפסק דינו של בית המשפט העליון בענין עע"מ 3440/12 משום קביעה מפורשת של בית המשפט כי בכל מקרה בו תיבחן פעולת הרשות השלטונית אגב סעיף 4 ב' לחוק הערר, אין להחיל את דוקטרינת הבטלות היחסית.

לא זו אף זו, נדמה לנו כי דווקא עובדות המקרה שבפנינו מלמדות כי לעיתים, גם אם סטתה הרשות השלטונית מהוראות החוק הדווקניות יש לקבוע כי פעולת הרשות השלטונית, במקרה זה מנהל הארנונה לא תחשב בטלה, שכן התוצאה הסופית שלה לא הייתה משתנה לו הייתה הפעולה מתבצעת באופן דווקני כקבוע בסעיף 4 ב' לחוק הערר, היינו אם מנהל הארנונה הוא שהיה משיב במקום מר שעיבי להשגת העורר.

החלטתנו מבוססת לא רק על תוצאות תשובתו של מר שעיבי במקום מנהל הארנונה כי אם גם על עוצמת הפגם שנפל בפעולת מנהל הארנונה ומידת הנזק שנגרם או לא נגרם לעורר.

מצווים אנו, תחת האספקלריה של דוקטרינת הבטלות היחסית להפעיל שיקול הדעת.

הגענו למסקנה כי החלטה הקובעת כי אין להפעיל את הסנקציה הקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר במקרה זה לא מהווה פגיעה בציפיותיו הסבירות של הנישום (העורר במקרה זה) אשר כתב השגה מפורטת וזכה לתשובה עניינית לטענותיו, עצם העובדה כי עיינו של העורר נדון ויידון בפני ועדת הערר (ביחס לטענותיו אשר בסמכותה של ועדת הערר) מוכיחה כי במקרה זה לא נפגעו ציפיותיו הסבירות של העורר לביורר עניני לגופן של טענותיו.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי תשובתו של מר ניסים שעיבי, להשגת העוררת מיום 26.11.13 מהווה תשובה כדין של מנהל הארנונה להשגה.

המזכירות תקבע את התיק לדיון מקדמי.

הצדדים יערכו לדיון בו תיקבע היקף המחלוקת לביורר בפני ועדת הערר.

במידה ותוגש לוועדה רשימת פלוגתאות ומוסכמות בתוך 30 יום מקבלת החלטתנו זו, ייקבע המשך סדרי הדין בתיק ללא צורך בקיום דיון מקדמי נוסף.

המזכירות תקבע את התיק לתזכורת פנימית ליום 10.2.2017.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 2.1.2017.

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

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

  
\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
\_\_\_\_\_

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
\_\_\_\_\_

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : ד בטבת תשעז  
02.01.2017  
מספר ערר : 140014875 / 13:36  
מספר ועדה: 11465

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

רימון אברהם אמיר תעודת זהות 054549399  
חשבון לקוח: 10811461  
מספר חוזה: 680628  
כתובת הנכס: בית שמאי 3

**- ד ג נ -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** רימון אברהם אמיר – אין נוכחות

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

**החלטה**

העורר לא התייצב לדיון הקודם ואף לא משך את הזימון לדיון הנוכחי. מזכירות ועדת הערר שלחה לו את הזימון גם בדואר רגיל למרות זאת הוא בחר לא להתייצב לדיון. ככל הנראה העורר זנח את הערר.

הערר ימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 02.01.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: שרעבי אהרון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני , כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הוועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר , המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של הראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה ושב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס .

כמצוות הוועדה הגיש המשיב תצהיר מטעמו ממנו עלה שהעירייה רשמה את העורר כמחזיק בנכס לאור הודעת בעלת הנכס התחנה המרכזית בשנת 1999.

לתצהיר צורף העתק מהודעת התחנה המרכזית משנת 1999 בצירוף העמוד הרלוונטי מרשימת החנויות.

התחנה המרכזית החדשה הגישה תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, מכתב הקורא לרוכשים לבא ולקבל את החזקה בחנות וכי עתיד להיפתח "בית קולנועי" במתחם וחשבוניות בגין דמי ניהול.

**להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.**

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

**"העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות"**

**"...יובהר כי מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינן אליה גישה (הגישה אליה נחסמה ע"י התמח"ת) כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה..."**

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 17.11.2016.

הצדדים הסכימו כי לאחר סיכום טענותיהם תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 21.3.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 22.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם וכן דרישות לתשלום דמי ניהול.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח א' לתצהיר מטעם המשיב).

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

**התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:**

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת תזקה כנדרש על פי דין.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ואו עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא

הועלתה טענה או הוצגה ראייה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

**באמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.**

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

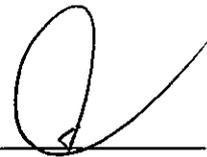
ניתן בהעדר הצדדים היום 2.1.2017

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140015912

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

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

העורר: שמה נורי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

העורר מחזיק בנכס ברחוב התקווה 3 בתל אביב בשוק שכונת התקווה.

העורר מחויב על ידי המשיב בארנונה בגין שני נכסים.

נכס אחד בשטח של 30.42 מ"ר המתייחס לחנות של העורר.

נכס נוסף בסמוך לחנות בשטח של 4.02 מ"ר המתייחס לשטח הדוכן הסמוך לחנות ומחויב בסיווג דוכנים למכירת טובין.

העורר הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותו מארנונה בגין שני הנכסים בטענה כי המחזיק בנכסים אלה הינו השכן של העורר יעקב צוברי המחזיק נכס בסמוך לנכס של העורר ברחוב התקווה 2.

מנהל הארנונה השיב ביום 15.9.2016 לעורר ודחה את בקשתו לרשום את חשבונות הארנונה המתייחסים לשני הנכסים הנ"ל על שם יעקב צוברי בטענה כי בביקורת שנערכה בנכסים לא נראה מר צוברי מחזיק בנכסים.

בדיון המקדמי מיום 21.1.2016 טרם זימונו של צוברי יעקב כצד שלישי טען העורר כי בשל העובדה שמר צוברי עושה שימוש ברחבה בכניסה לנכס שלו ואף בשטח הדוכן ( אשר אינם מופעלים בעת האחרונה על ידי העורר) לא ניתן לעשות שימוש בנכס היות ושטח הדוכנים מוחזק על ידי מחזיק אחר ועל כן יש לפטור אותו מארנונה.

**"אני מציג תמונות לפיהן בשטח המחוייב בארנונה לטענתי מחוץ לחנות ובכניסה לחנות נעשה שימוש לבית קפה ומסעדה ע"י בעל החנות הסמוכה מר יעקב צוברי כך שבפועל הוא זה שמחזיק ומשתמש בנכס והוא בעל השליטה ולא אני...."**

לאור טענות העורר הוחלט ביום 21.11.2016 על זימון יעקב צוברי כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו.

ביום 8.12.2016 התקיים דיון נוסף בנוכחות הצד השלישי.

הצד השלישי, צוברי יעקב, הודה במהלך הדיון כי הוא המחזיק בנכס הנמצא מחוץ לעסקו של העורר באופן שאורחי עסקו עושים שימוש בנכס זה מדי פעם בפעם.

לא זו אף זו, הצד השלישי הודיע כי הוא מסכים לשאת בתשלומי הארנונה בגין חלק זה בשטח של 4.02 מ"ר.

תוך כדי הדיון התגלעו מחלוקות וחילופי האשמות בין העורר לבין הצד השלישי, חלקן סביב בקשתו של הצד השלישי לשכור את הנכסים נשוא הערר לתקופה מסויימת, בקשה שהעורר מתנגד לה.

התרשמנו כי קיים סכסוך בין המחזיקים אשר בעיקרו אינו נוגע לחיובי הארנונה אך משליך על השימוש בנכסים נשוא הערר.

לא מצאנו עילה לקבל את טענתו של העורר לפיה אינו מחזיק בנכס העיקרי אשר בחזקתו, היינו החנות.

למעשה העורר אינו טוען כי אינו מחזיק בחנות אלא שבשל פלישת השכן יעקב צוברי לשטח הדוכן, לא ניתן להפעיל את החנות ובנסיבות אלה יש לקבוע כי אינו מחזיק גם בחנות.

טענה זו דינה להידחות.

את המחלוקת הקניינית ו/או החוזית בין העורר לבין שכנו הצד השלישי יש לברר בערכאה המתאימה.

העובדה שהצד השלישי עושה שימוש בשטח הדוכן מדי פעם בפעם אינה מקימה לעורר את הסעד לטענת אינו מחזיק לצרכי ארנונה בנכס החנות.

עלינו לקבוע כי מהממצאים שהובאו ומהודאת הצד השלישי בשימוש בדוכן הסמוך לנכס של העורר עולה תמונה עובדתית לפיה העורר אינו המחזיק בנכס מספר 2000318591 בשטח של 4.02 מ"ר.

עוד עולה כי מי שמחזיק בשטח זה הינו הצד השלישי צוברי יעקב.

לפיכך דין הערר להתקבל חלקית כאמור לעיל.

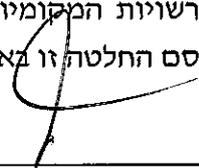
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.1.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ה בטבת תשעז  
03.01.2017  
מספר ערר : 140015268 / 12:40  
מספר ועדה: 11466

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: בוטאן שלמה

- נ ג ד -

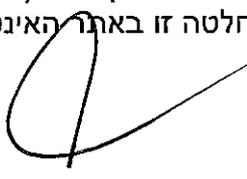
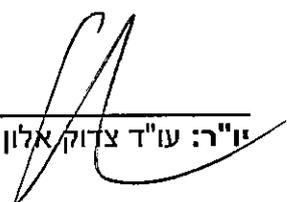
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לאחר ששמענו את העורר ולאור הראיות שהוצגו לנו, הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.01.2017.

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה בטבת תשעז  
03.01.2017  
מספר ערר : 140015267 / 12:51  
מספר ועדה: 11466

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אבריאן דוד

- נ ג ד -

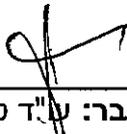
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

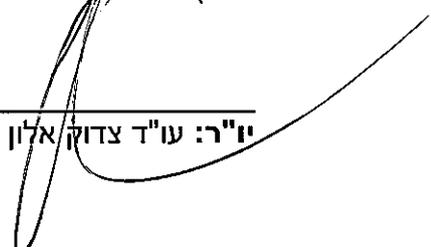
מאחר ונמצא כי אין מדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש או שלא התגורר בו דרך קבע איש בתקופה המיוחסת, דין הערר להתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן זהודע בנוכחות הצדדים היום 03.01.2017.

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

מס' ערר: 140010181

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

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

העוררת: פלורה ואשכנזי ז"ל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

בפנינו ערר על חיובי ארנונה בגין נכס ברחוב נווה שאנן 4 תל אביב.

העוררת חויבה בגין הנכס החל מיום 1.11.2009 .

ביום 29.4.2015 ניתנה החלטת הועדה בטענה המקדמית של המשיב לפיה יש לדחות על הסף את הערר בשל איחור בהגשת הערר.

בהחלטתנו קבענו כי יש לדחות את הבקשה לדחייה על הסף של הערר ואף הארכנו את המועד להגשת הערר עד ליום 2.3.2014.

בשולי החלטתנו מיום 29.4.2015 קבענו כך :

**"בטרם ייקבע התיק להמשך דיון , נאפשר למשיב לשוב ולשקול את עמדתו ביחס להמשך בירור הערר שכן מחומר הראיות שהוצג לנו ולאור ממצאי הביקורת שהביאו בסופו של יום את המשיב לקבל את טענת העוררת או ממליצים למשיב לקבל את הערר ולבטל את חיובי הארנונה בגין ה"נכס " נשוא הערר ."**

המשיב לא קיבל את המלצת הועדה.

בהמשך התקיים דיון הוכחות בו נשמעו עדי המשיב ונחקרה העוררת על תצהירה.

הצדדים נשלחו לסכם את טענותיהם.

למרבת הצער הלכה לעולמה העוררת במהלך הדיונים ובטרם ניתנה החלטה סופית בתיק.

יצוין כי החל מיום 1.12.2013 ניתן לנכס פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

נותר לנו להכריע בטענת העוררת לפיה יש לפטור את הנכס מארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת לתקופה שמיום תחילת החיוב ביום 1.11.2009 ועד ליום 1.12.2013 או לקבוע כי אין מדובר בנכס בר חיוב בארנונה.

נזכיר כי ביום 1.12.2013 פנתה העוררת באמצעות בא כוחה למנהל הארנונה בבקשה לפטור את הנכס מארנונה בהיותו נכס בלתי ראוי לשימוש. העוררת אף טענה כי אין מדובר בנכס כלל וכלל כי אם במרתף שבנייתו הופסקה עם הקמת הבניין ואשר במשך שנים נחסמה הגישה אליו מקומת הקרקע והחיוב הונפק רק בגלל שהנכס מצוין בלשכת רישום המקרקעין כנכס.

המשיב קיבל את עמדת העוררת לעניין פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש, אולם רק מיום פנייתה האחרונה, כלומר 1.12.2013 ואילו באשר לחיובים מיום 1.11.2009 סירב המשיב לבטלם בטענה כי מדובר בשומות חלוטות וכי בעניין השומות לשנות המס הקודמות ליום מתן הפטור חלף המועד להגשת השגה ו/או ערר.

בשל עמדתו זו של המשיב הוגשה בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי לא הוגשו השגות במועד ביחס לשנות המס הקודמות ועל כן אין "ערר" בפני ועדת הערר ואין בסמכותה לדון בערר. המשיב טוען כי שומות השנים מיום 1.11.2009 ועד 1.12.2013 הפכו בהיעדר השגה לחלוטות.

כאמור בעניין זה החליטה הועדה לדחות את בקשת המשיב לדחייה על הסף ועל כן עלינו להכריע עתה לגופה של מחלוקת.

העוררת הגישה תצהיר עדות ראשית בו הצהירה כי מאז פטירת בעלה לפני כ-35 שנים עת קיבלה את החזקה בחנות לרשותה מעולם לא פתחה את רצפת החנות ולא הייתה לה או לשוכרים ששכרו ממנה את הנכס גישה למרתף החנות.

**"למיטב ידיעתי לפחות מאז שהנכס ברשותי, הנכס הינו חלל לא בנוי ולא ראוי לשימוש ואינו בשימוש כלשהו ללא גישה אליו"**

המשיב הגיש את תצהירה של הגב' נושין סאיה ושל מר מאור שמאי.

בתצהירה של הגב' סאיה המשמשת כרכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה הסבירה העדה כי השוכרים שהחזיקו בנכס בשנים עברו מעולם לא הגישו השגות או עררים בגין חיובם בארנונה ביחס לנכס זה.

העדה אף הפנתה להסכם השכירות מיום 13.5.2008 המפנה לאפשרות לעשות שימוש במרתף כנגד תוספת שכר דירה במקרה וייעשה שימוש כזה.

לתצהיר הגב' סאיה צורפה פנייתה של העוררת למשיב מיום 1.11.09 בה היא מציגת בין היתר:

**"יש לי נכס בתחנה המרכזית בנווה שאן 4 חנות...למרתף שלא בשימוש בכלל סגור נעול עם בטון כמו קבר מהעירייה היו לביקורת הרבה פעמים..."**

בתשובה לפנייה זו השיב המשיב לעוררת ביום 8.11.2009 כך:

**"בהתאם להודעתך כי המרתף במקום אינו משמש את השוכר אדיש מריו ויש להפחיתו מחיובי השוכר ערכנו ביקורת בנכס ומצאנו את פתח הכניסה למרתף חסומה לכן ראשית הפחתנו את שטח המרתף מחיוב השוכר מ 67 מ"ר ל 21 מ"ר. שטח המרתף בסך 46 מ"ר יירשם מאותו המועד על שמך כבעלת הנכס ויישאר בשימוש מסחרי"**

העד מאור שמאי ערך את הביקורת בנכס ביום 10.3.2014 וצירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת.

הוא צירף לתצהירו את דוח ממצאי הביקורת ותמונות שצילם במהלך הביקורת.

שלא כמנהג חוקרי החוץ המגישים חדשות לבקרים תצהירים מטעם המשיב בדיונים שבפנינו הוסיף עד המשיב פרטים עובדתיים לגוף תצהירו ביחס לאופן הגישה למרתף, פרטים ותיאור עובדתי שאין להם זכר בדוח ממצאי הביקורת שנערך כשנה לפני מועד עריכת התצהיר.

ביום 29.2.2016 נערך דיון הוכחות בפנינו.

העוררת נחקרה בחקירה נגדית על תצהירה וגרסתה לא נסתרה.

היא תיארה עובדתית כיצד הועברו החיובים על שמה מהשוכרים, לאחר שהשוכרים גילו כי הם מחויבים בארנונה בגין שטח שהם לא עושים בו שימוש ואשר הגישה אליו חסומה ונמצאת מתחת לרצפת PVC. (גרסה עובדתית זו נתמכת בממצאי הביקורת משנת 2014)

במהלך חקירתה נשאלה העוררת על פוטנציאל השימוש בנכס והיא הסבירה כי קבעה בהסכם השכירות משנת 2008 סעיף לפיו אם ייעשה שימוש בנכס נשוא הערר ישלמו השוכרים תוספת שכירות אולם הם לא עשו שימוש (ואין חולק על כך) בשל חוסר האפשרות והכדאיות הכלכלית לעשות שימוש זה).

העוררת אף שבה והצהירה על כך שפנתה עוד בשנת 2009 למשיב והפנתה אותו למצבו העובדתי של הנכס וחוסר האפשרות לעשות בו שימוש.

אין חולק על כך.

עדת המשיב נושין סאיה נשאלה בחקירתה מדוע לא צירפה לתצהירה את הביקורת שנערכה בנכס בשנת 2009 לאחר פניית העוררת שביקשה להפחית מחיובי הארנונה של הנכס נשוא הערר והיא לא ידעה לתת על כך תשובה.

עד המשיב מאור שמאי העלה בחקירתו טענה חדשה לפיה בעת הביקורת הנכס בשנת 2014 ראה קיר בלוקים חדש.

ב"כ העוררת התנגד לצירוף תמונה מ/1 אשר לטענת עד המשיב היא תמונת הקיר, בטענה שהתמונה לא צורפה לדוח ממצאי הביקורת או לתצהיר

החלטנו באותו היום כדלקמן:

**"גם בתיק הוועדה לא מצויה התמונה. בכפוף למהימנותה ובכפוף לחקירת העוררת לגבי תמונה זו תתקבל התמונה והצדדים יתייחסו לכך בסיכומיהם"**

העוררת נשאלה לגבי התמונה והיא השיבה כדלקמן:

**"אני משיבה שהתמונה לא צולמה אצלי במרתף. אין אצלי קירות כאלה. אני חושבת שהוא התבלבל הוא מבקר בהרבה מרתפים"**

הננו קובעים כי אין לקבל את התמונה מ/1 במסגרת ראיות המשיב.

התמונה לא צורפה לדוח ממצאי הביקורת מיום 10.3.2014 וגם לא לתצהיר עד המשיב.

אין כל אזכור בדוח ממצאי הביקורת לקיר בלוקים חדש או לתמונה הנ"ל. (להיפך העד מתאר בדוח ממצאי הביקורת "קירות סדוקים ושבורים")

לא התרשמנו מעדות העד כי אכן צילם את התמונה הזו במרתף נשוא הערר.

זה המקום גם להעיר ביחס לחלק העובדתי בתצהירו של העורר אשר הוסיף עובדות ביחס לגישה למרתף, עובדות העומדות בסתירה לממצאי הביקורת שלו שם כתב "קפצנו למרתף" ואילו בתצהירו תיאר דרך גישה למרתף באמצעות סולם.

התוספת הותירה תחושה לא נוחה לפיה מאן דהוא כיוון את העד להוסיף פרטים עובדתיים שיניחו תשתית עובדתית התומכת בטענה ביחס לפוטנציאל שימוש בנכס.

נסכם ונציין את התרשמותנו העובדתית מהממצאים העובדתיים שהובאו בפנינו:

מצב הנכס הינו כפי שעולה מהביקורת היחידה שהוצגה לוועדה היא הביקורת שנערכה בשנת 2014.

גרסת העוררת לפיה התכנסו נציגיה ונציגי העיריה בחנות ועבדו כשעה עד שניתן היה להסיר את כיסוי הפתח על מנת לפתוח אותו לאפשר כניסה למרתף לא נסתרה.

התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת מדברות בעד עצמן מדובר בחלל נטוש ולא בנוי, לא מרוצף, לא מטויח ולא מסוייד, ללא חשמל או מים וכפי שתיאר זאת עד המשיב בדוח ממצאי הביקורת:

**"אין ריצוף, אין מים, יש אבק, יש חול, ג'וקים, קורות תמיכה מברזל נראו עם חלודה, קירות סדוקים ושבורים, נראה פסולת בנין ישנה, מדובר במקום מוזנח, יש ריח צחנה".**

מהראיות שהובאו בפנינו אפשר לקבוע כי זה היה גם מצבו של הנכס בשנת 2009 עת פנתה העוררת למשיב וביקשה לבטל את החיוב שהשית עליה בגין הנכס.

נספח ג' 2 לתצהירה של עדת המשיב, מכתבו של מנהל הארנונה לעוררת מיום 8.11.2009 מעיד ומלמד על כך.

#### **"ערכנו ביקורת בנכס ומצאנו את פתח הכניסה למרתף חסומה"**

הימנעות המשיב מלהציג את דוח ממצאי הביקורת משנת 2009 עומדת לחובתו בעניין זה.

יש להסיק לפיכך מהנסיבות ועובדות שהובאו בפנינו כי גם בשנת 2009 לא הייתה גישה לנכס נשוא הערר וכי לו הייתה מתבצעת בדיקה בדרך בה נבדקו טענות העוררת בשנת 2014 היו ממצאי הביקורת ביחס לנכס נשוא הערר זהים.

טענת המשיב כי הוכח פוטנציאל שימוש בנכס אינה נכונה.

המשיב לא הניח תשתית ראייתית התומכת בהנחה זו, נהפוך הוא.

ממצאי דוח הביקורת ועדות עד המשיב לפיה גם מי שהיה נוכח בביקורת העיד כי במשך שנים המקום היה סגור וכי זו הפעם הראשונה שהם רואים את המרתף שוללת את הטענה הזו.

גם הסכם השכירות משנת 2008 אינו תומך בעמדת המשיב.

לו חשב המשיב בשנת 2008 כי השוכר עושה שימוש במרתף או כי יש פוטנציאל שימוש במרתף לא היה עליו להיעתר לבקשת השוכר ולהפחית מחיובי הושכר את שטח המרתף כפי שעשה.

ההחלטה להיעתר לפנייה ולהפחית את שטח המרתף נעשתה לאחר ביקורת בשטח ולאחר שנמצא כי אין שימוש ו/או כי אין נכס שניתן לחייבו.

ההחלטה להסב את החיוב על שמה של העוררת בשעה שמנהל הארנונה בעצמו מצוין במכתבו כי הגישה לנכס חסומה הייתה מוטעית ושרירותית והיא בבחינת "החטא הקדמון" בתיק זה.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה העובדתית כי הנכס נשוא הערר אינו בר חיוב בארנונה.

למעשה, לאחר עיון בממצאים העובדתיים הוכח כי אין מדובר בבניין או בחלק מבניין אלא בחלל אשר חסום באופן קבוע, אינו בנוי ואין אליו גישה המאפשרת לעשות בו שימוש כלשהו.

אין מדובר בשטח בתוך יחידת הבניין ועל כן אין מדובר בנכס בר חיוב על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

לאור האמור לעיל דין הערר להתקבל.

הנכס אינו חלק מהבניין אינו בר חיוב בארנונה.

המשיב יישא בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪ + מע"מ .

ניתן בהעדר הצדדים היום 3.1.2017.

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

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



---

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



---

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



---

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

**העוררים: מאיר שהרבני**

**יחזקאל שהרבני**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב**

### החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע. ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות בהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספת ג' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

**להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יחולו בהתאמה גם על תיק זה.**

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

***"מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ושאינ אליה גישה, כמו גם ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה"***

***"...העורר מעולם לא קיבל מהתמח"ת את החזקה בחנות..."***

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 26.12.2016.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 23.1.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 20.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית את המכתב הקורא לרוכשי התחנה לבא ולקבל חזקה בחנות לרגל פתיחתו הצפויה של בית הקולנוע וחיובים בגין הוצאות משותפות.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' לכתב התשובה מטעם המשיב).

***נצטט מכתב התשובה :***

***"ויווגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999 ! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."***

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

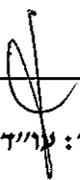
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

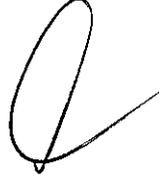
ניתן בהעדר הצדדים היום 03.1.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים : 140013593  
140014680

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

בפני חברי ועדת הערר :

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

**העוררת : בנייני רובינשטיין בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

החלטה

הערר דנן עניינו חיובי ארנונה בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב מנחם בגין 52, תל אביב יפו, הרשום בפנקסי העיריה כנכס מספר 2000163419 ה-ן לקוח 10631316 בשטח 273 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

המחלוקת בערר זה הינה כיצד יש לסווג נכס ריק, כאשר מוצה הפטור בגינו, והוא נותר ריק.

עיקרי טענות הצדדים :

1. העוררת טוענת כי יש לחייב את הנכס בהתאם לייעודו התכנוני, בהתאם לתב"ע הרלוונטית בסיווג "מחסנים", וזאת החל ממועד סיום הפטור.
2. הפסיקה בעניין זה קובעת כי יש לחייב נכס ריק, שלא נעשה בו שימוש, בסיווג הזול ביותר האפשרי על פי דין.
3. אין ספק כי נכס ריק איננו נזקק ואיננו "נהנה" משירותי העיריה, לעוררת אין תועלת כלכלית מהנכס.
4. קיימים בבנין היכן שממוקם הנכס נכסים פעילים, בסיווגים נמוכים יותר מסיווג הנכס.
5. אין זה סביר כי נכס שאינו בשימוש ואינו נהנה משירותי העיריה יחויב בארנונה יותר ממחזיק אחר שהינו פעיל ונהנה משירותי העיריה.
6. גם לשיטת המשיב אין מחלוקת שעל פי ההיתר מותר סיווג מחסנים.
7. המשיב טוען כי "ייעוד תכנוני" נקבע בהתאם לדיני התכנון והבניה, כאשר קיים היתר בניה לנכס וכל שימוש שלא הותר בהיתר בניה מהווה "שימוש חורג" הטעון היתר, גם אם שימוש זה אפשרי על פי התב"ע. המשיב טוען כי על פי היתר הבניה ייעודו של הנכס הינו מסחר. גם בהתאם לעדותה של הגב' ברטה לוסטיק לא ניתן להסיק כי הייעוד של הקומה הוא למסחר.

8. לא ניתן לסווג נכס ללא בסיס חוקי. בהינתן סיווג ספציפי התואם את השימוש בנכס, יש לחייב את הנכס בהתאם. רק בהעדר היתר בניה ספציפי פונים לתביעה על מנת ללמוד את התכליות המותרות.

#### דיון והכרעה:

9. תחילה נתייחס לבקשת המשיב לעכב מתן החלטה בתיק זה עד למתן החלטה בבית משפט עליון. תיק זה החל דרכו בשנת המס 2015. אנו כעת בתחילתה של שנת המס 2017. איננו רואים כל הצדקה לעכב את מתן ההחלטה במיוחד באופן שבו בחרו הצדדים לנהל את התיק. לו היו הצדדים מעוניינים בעיכוב התיק מלכתחילה לא היו מבקשים להגיש ראיות, לקיים דיון הוכחות, לחקור את העדים שטרחו והופיעו בפני הוועדה.

10. לא ברורה גם לוועדה עמדת המשיב כי בכל מקרה יחייב את העוררת בהתאם להחלטת בית המשפט העליון בעניין דומה. מדוע אם כך בחר המשיב לבזבז את זמן הוועדה ולקיים דיון הוכחות? מדוע לא הודיע המשיב על עיכוב התיק טרם לכך?

11. החלטת בית המשפט העליון ב"אפריקה ישראל" אליה מפנה המשיב, לקבלת עמדת היועץ המשפטי לממשלה, ניתנה ביום 1.3.2016. בקשת הצדדים לקיים ניהול הוכחות בפני ועדה זו הייתה ביום 2.3.2016, בדיון שהתקיים בפנינו. תמוה מדוע לא ביקשו הצדדים עיכוב במועד זה, או בכל מועד אחר מאוחר יותר.

12. ועדה זו אינה רואה כל הצדקה בעיכוב התיק למתן החלטה בשלב זה.

13. וודאי שוועדה זו כפופה להחלטת בית המשפט העליון אך כל עוד אין החלטה תבחן ועדה זו את המקרה דנן, לגופו, בהתאם לראיות שהונחו בפניה ולפסיקה הקיימת.

14. אנו דוחים את טענת העוררת כי בבניין יש נכסים פעילים אשר מסווגים בתעריך נמוך יותר מסיווג הנכס נשוא ערר זה.

15. העוררת לא הציגה בפני הוועדה טענה זו, לא בערר שהוגש מטעמה, לא בתצהירים ועל כן לא ניתנה למשיב האפשרות להגיב ולהתייחס לטענה זו. מלבד העובדה כי אין לוועדה זו סמכות לדון בטענת אפליה, כשלה העוררת באופן הצגת הטענה בפני הוועדה.

16. לעניין הסיווג טוענת העוררת שיש לסווג את הנכס בסיווג "מחסנים" שכן זהו הסיווג הנמוך ביותר האפשרי מבחינת התביעה שחלה על מיקום הנכס.

17. בבר"ם 5045/02 **מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה**, פ"ד נו(5) 302 (להלן – "**עניין סלומון**"), נדון מקרה בו ייעודו התכנוני של הנכס היה אחד, אולם בפועל שימש הנכס בעבר לשימושים חורגים אחרים. השאלה שעלתה הייתה האם כאשר הנכס עומד ריק יש לסווגו לפי ייעודו המקורי או לפי השימוש הקודם שנעשה בו. בית המשפט קבע כי במצב דברים כזה יש לסווג את הנכס לפי ייעודו התכנוני המקורי כיוון שהתעריך של סיווג זה נמוך יותר ומשלא מופק יותר הרווח הכלכלי שנבע מהשימוש הקודם אין הצדקה לחייב את הנכס לפי שימוש זה.

18. בית המשפט העליון דן בהלכה זו בעניין בר"ם 10360/06 **תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב** (פורסם ב"נבו" 1.4.2007) (להלן – "**עניין תנופורט**"). בית המשפט העליון התייחס לעניין סלומון וקבע כי פרשה זו עסקה במצב בו היו שני סיווגים אפשריים מבחינת הדיון – הן הסיווג המקורי והן הסיווג על פי השימוש

הקודם טרם הפך הנכס לריק. החזרה לסיווג המקורי הייתה בגין היותו הנמוך יותר. בית המשפט ציין כי גם פסקי הדין של בתי המשפט לעניינים מנהליים עסקו במצבים דומים וקבעו כי יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר האפשרי. בעניין תנופורט ביקשה המבקשת לסווג את הנכס בסיווג שמבחינת הגדרתו כלל אינו אפשרי לנכס שבחזקתה, והיא אף לא הציעה סיווג אפשרי אחר מבחינת הגדרתו אשר התעריף בגינו נמוך יותר.

19. בעניין ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב (לא פורסם מיום 4.9.10) ציין בית המשפט העליון כי הגישה לפיה כאשר לנכס הריק יש מספר שימושים המותרים על פי דין – הרי שיש לחייבו בארנונה בהתאם לסיווג הזול ביותר מבין שימושים אלה, היא גישה מוצדקת.

20. כאמור, בסעיף 9 לסיכומים מטעם העוררת טוענת היא כי יש לחייבה על פי אחד השימושים המותרים על פי התב"ע ומפנה בעניין זה לתב"ע 1043א'. העוררת לא הפנתה את הוועדה לסעיף הספציפי המתייחס לנכס נשוא הערר אלא לתב"ע עצמה. העוררת לא הפנתה את הוועדה, בשום שלב, לסעיף המוכיח כי היעוד המותר בנכס הוא מחסנים.

21. לו היו הצדדים מסכימים על כך שהיעוד "מחסנים" על פי התב"ע חל גם על הנכס נשוא ערר זה, קרוב לוודאי כי החלטתנו הייתה כי יש לסווג את הנכס על פי הסיווג התכנוני הזול ביותר הניתן על פי התב"ע או היתר בניה, ובמקרה זה התב"ע, בסיווג מחסנים.

22. כלומר, ניצבים אנו בפני מקרה בו אין מחלוקת בין הצדדים באשר לתחולתה של תב"ע זו על המקרקעין נשוא הערר שבפנינו אך יש מחלוקת לעניין היעוד המותר בנכס על פי התב"ע.

23. כפי שהעידה בפנינו הגב' ברטה לוסטיק "המחסנים הם שטחים קטנים בתוך הגרעין בקומת הקרקע. השימוש שמותר למחסנים הוא שימוש נלווה לשטחים העיקריים. אסור מחסנים בקומה".

24. טוען המשיב כי הנכס שבמחלוקת אינו נמצא בתוך שטח הגרעין, אלא השטח שמסביב לגרעין שייעודו הינו למסחר בלבד. בנוסף טוען המשיב כי המחסנים אליהם מתייחס היתר הבניה מתייחסים לשטח בתוך הגרעין/מרכז הקומה הכולל חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים ומ"מ- אולם שטח זה אינו השטח שבמחלוקת ועל כן לא ניתן להסיק מכך על ייעוד שטח הקומה.

25. אמינה עלינו עדותה של הגב' לוסטיק על פיה לא ניתן לקבוע כי היעוד המותר על פי התב"ע הוא בנכס הנדון הוא "מחסנים".

26. נציין כי העוררת לא הפנתה אותנו בכתבי הטענות שהוגשו מטעמה וכן בדיון ההוכחות, לסעיף ספציפי לפיו אנו יכולים לקבוע כי ייעוד "מחסנים" מותר בנכס נשוא הערר.

27. העדה מטעם העוררת לא סיפקה לוועדה מענה לגבי היעוד המותר בנכס על פי התב"ע. כל שענתה לשאלה התמצה ב"אם את אומרת שלפי ההיתר השימוש הוא מסחרי אני משיבה שבשביל זה יש לי עורך דין". בנוסף, בתצהיר שהוגש מטעמה אין כל פירוט לגבי היעוד המותר מלבד הפניה כללית לתב"ע.

28. העוררת בחרה שלא להביא ראיות לעניין יעוד הנכס על פי התב"ע על אף שהמשיב טען טענה זו גם בדיון המקדמי שנוהל בפנינו כאשר טען "הנכס נשוא הערר מצוי בקומת

הקרקע שמיועדת למסחר, למעט שטח הגרעין שבמרכז הקומה, אלא שהנכס אינו מצוי בתוך שטח הגרעין משכך יעודו מסחר".

29. נטל הבאת הראיות ונטל ההוכחה להוכחת הטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. ראה לעניין זה יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב.

30. למעלה מן הנדרש, נציין כי בדקנו את התביעה שהוגשה מטעם העורר ועיון בה מעלה שמדובר בתביעה החלה על שטחים נרחבים, הכוללת תכליות רבות לרבות חלוקה לשני אזורי תעסוקה. כן, ישנן תכליות המותרות באזור תעסוקה ספציפי וכאלה שלא. לא נטען בשום שלב לאיזה אזור תעסוקה משתייך הנכס ובוודאי שלא הוכח איזה מהשימושים הכלולים בתכנית רלוונטיים לנכס נשוא הערר.

31. העוררת לא טענה בסיכומים מטעמה את הטענה החלופית של סיווג "תעשייה" ועל כן ובהתאם לפסיקה אנו קובעים שהעוררת זנחה טענה זו ועל כן אין אנו נדרשים לדון בה ולהכריע בעניין.

לאור האמור לעיל ומשכשלה העוררת להוכיח בפני הוועדה כי הייעוד המותר בנכס שבנדון על פי התביעה הינו מחסנים, אין לנו אלא לדחות את הערר. בנסיבות העניין הערר נדחה.

בשל התוצאה אליה הגענו ולפנים משורת הדין, החלטנו שלא לחייב את המשיב בהוצאות הליך זה על דרך התנהלותו.

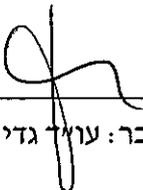
לפיכך, אין צו להוצאות.

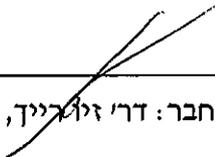
ניתן בהעדר הצדדיים היום 4.1.2017.

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

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

  
יו"ר: עו"ד עיילי קדם

  
חבר: עו"ד עיילי גדי טל

  
חבר: ד"ר עיילי רייבין, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : | בטבת תשעז  
04.01.2017

מספר ערר : 140015271 / 10:58  
מספר ועדה: 11467

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

העורר/ת: שמש שאול

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

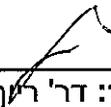
החלטה

ניתן תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: יורשי אברהם אהרונסון ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ  
להלן: "התמח"ת".

החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול זעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
5. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

6. למרות החלטתנו מיום 4.8.2016 ששוגרה לעו"ד חגי הלוי ולהחלטתנו שנמסרה לו ביום 2.11.2016 לא מצאנו כי העו"ד המציא יפוי כוח מטעם יורשי המנוח לתיק הערר. יחד עם זאת לא מצאנו לפקוד מחדלו על כתפי יורשי המנוח ומשכך החלטתנו תינתן על סמך החומר שנמסר לנו ע"י התמח"ת ביום 4.8.2016

7. יודגש כי התנהלותו של עו"ד חגי הלוי חוזרת ונישנית בתיקים נוספים ואינה מכובדת לטעמנו.

8. עיינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה המרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

9. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין ינכס לא ראוי לשימושי לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

10. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]

11. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר או עזבונו, אמורים לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

12. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע:  
'חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקים 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.'

13. סעיף 326 לפקודה, קובע:

"נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשתלמת 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. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

15. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיכששילי

נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

'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 שינוי מצב.

16. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע

שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאוחרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

17. לאחר שסקרנו את מסמכי התמח"ת, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר, למרות שלא הובאו

ראיות מצד עיזבון הערר, עקב מחדל בא כוחם.

18. עוד יאמר כי לא באה ראייה מצד המשיב האם כמחזיק בנכס רשום מי מיורשי המנוח או רעייתו גב' אהרונסון צביה ששמה נקוב בחוזה הרכישה יחד עם אברהם ז"ל, מה גם שכתב התשובה לערר מיום 10.5.2016 מציין רק את עיזבון המנוח אברהם אהרונסון ז"ל.

19. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י אהרונסון אברהם וצביה חנות מספר 3403 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10048717 .
- ב. התמח"ת הציגה בפנינו מקבץ ראיות ומסמכים שתקבלו על ידנו ביום 4.8.2016 וסומנו כמוצג תמח"ת/1 לגבי חנות 3403 כמפורט כך:
  - \* חוזי מכר וניהול חתומים מיום 9 באוקטובר 1988 בינה לבין הרוכשים אהרונסון אברהם וצביה. (נספח א').
  - \* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 5.6.1994 המודיע לרוכשים כי עליהם לסור למשרדי התמח"ת להסדיר עניינם ולקבל חזקה בנכס. (נספח ב').
  - \* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 12.12.1994 המודיע לרוכשים כי עליהם לסור למשרדי התמח"ת להסדיר עניינם ולקבל חזקה בנכס. (נספח ג').
  - \* מכתב התמח"ת לרוכשים מיום 27.6.1996 המודיע לרוכשים כי עליהם לסור למשרדי התמח"ת להסדיר עניינם ולקבל חזקה בנכס, וכי החנות ממוקמת באזור הכשיר לפעילות מסחרית. (נספח ד').
  - \* חיובי התמח"ת בגין חובות ידמי ניהולי ששוגרו לרוכשים מיום 22.9.1994 ותאריכים נוספים. (נספח ה').
- ג. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופס 5] המעידים על קבלת החזקה ומפתחות החנות ע"י מי מהרוכשים.
- ד. ב"כ המשיב לא הציג בפנינו מסמך כיצד נרשמה החזקה על שם העיזבון. קרוב לוודאי כי הרישום בוצע כפי שבוצע בתיקים השונים העוסקים באותו עניין מכוח הודעת התמח"ת מחודש יולי 1999.
- ה. המשיב הודיע לעו"ד חגי הלוי במכתב מרכז שמות נוספים כי החל מיום 1.1.2015 יחויב הנכס בארנונה על פי התעריף המזערי, כנטען במכתבו מיום 26.8.2015

20. כאמור לצערנו לא מצא עו"ד חגי הלוי לשתף פעולה עם הוועדה ולהציג בפניה עמדת מרשיו, אם בכלל קיימים לעת הזאת.

21. לאחר עיון בערר שהוגש ביום 18.4.2016 אנו נסמכים על האמור שהנכס לא מוחזק ע"י יורשי המנוח, או מי מטעם הרוכשים, לא נמסרה החזקה, לא נעשה בו שימוש והנכס עצמו לא הושלם ע"י התמח"ת ולא היה כשיר לשימוש. נפנה בעיקר לנטען בסעיפים 5 ו-7 לערר.

22. התמח"ת לא הציג כל ראיה אחרת מהנטען בכתב הערר, במיוחד לא מצא אישור כי החזקה נמסרה למי מהרוכשים וכי ניתן היה להפעילו.

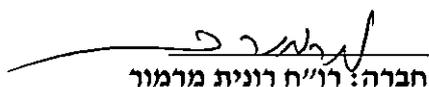
23. יוער בדרך אגב כי בתיקי ערר אחרים בהם העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, שוכנענו כי רשימת אנשים וחנויות מתאריך 6.7.99 אינה מהווה ראיה כלשהי שעוררים כל שהם ששםם נקוב שם קיבלו את החזקה בחנות. בנוסף להעדרו של טופס 5 חתום בענייננו, מובילה למסקנה כי העורר או מי מיורשיו, לא קיבל חזקה בנכס ולא עשה בו שימוש.

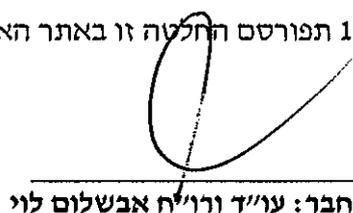
24. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 5 בינואר 2017, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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

  
חברה: רוי"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: יודשי בורנשטיין מוריס ז"ל

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ  
להלן: "התמח"ת".

### החלטה

1. תיק זה הוא אחד מרבים הבא לדיון בפנינו, כמו בפני ועדות נוספות, המעלה סוגיה קשה הן בהיבט המשפטי, והן בפן הכלכלי הסוציאלי, שיש בו משום פגיעה רוחבית קשה באנשים שאיבדו רכושם, אינם צעירים לימים ומרביתם, אלה שנותרו בחיים, חולים ואינם בעלי יכולות לנהל משפטים ארוכים ויקרים מול התמח"ת או הנאמנים מטעם בית המשפט.
2. לא נעמוד על השתלשלות האירועים מאז רכישות שבוצעו ע"י אנשים שונים בינם לבין חברת כיכר לוינסקי בע"מ, שעם פירוקה נרכש פרויקט התחנה המרכזית על ידי חברת חפציבה שלימים גם היא פורקה.
3. לאחרונה, הצליחו הנאמנים למכור את אותו פרויקט מסובך, העומד על תילו שנים רבות כאבן שאין לה הופכין לחברת נצבא החזקות 1995 בע"מ. [נפנה לפר"ק 12-01-25351 בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד], כך גם בוטלו הליכי ההקפאה של התמח"ת.
4. בהיבט הפרוצדוראלי החלטנו ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפנינו ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. החלטתנו מצורפת כאן כחלק בלתי נפרד מהחלטתנו לגוף הערר.
5. ב"כ התמח"ת החליטו להתייצב לדיון ולהמציא ראיות ומסמכים מצדם, כפי שמצויים בתיק כל רוכש/עורר, לשם הצגת תמונה עובדתית בפני הוועדה- וטוב שעשו כך.

6. למרות החלטותינו מיום 4.8.2016 ומיום 6.10.2016 ששוגרו לעו"ד חגי הלוי ולהחלטתנו שנמסרה לו ביום 9.10.2016 לא מצאנו כי העו"ד המציא יפוי כוח מטעם יורשי המנוח לתיק הערר, או שמצא לנכון להגיש ראיות מטעם מרשיו, ככול שהם קיימים. יחד עם זאת לא מצאנו לפקוד מחדלו על כתפי יורשי המנוח ומשכך החלטתנו תינתן על סמך החומר שנמסר לנו ע"י התמח"ת ביום 4.8.2016.

7. יודגש כי התנהלותו של עו"ד חגי הלוי חוזרת ונישנית בתיקים נוספים ואינה מכובדת לטעמנו.

8. עניינו של הערר כאן נסב על חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם. ברור שלא נדון האם לעוררים זכויות קנייניות בחנות, בין רשומה ובין זכות אובליגטורית – נושא זה קרוב לוודאי יידון בערכאות אחרות.

9. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

10. טענה זו נכונה משום שהמחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ת. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013].

11. כך מרבית העוררים בפנינו כלל לא שילמו לתמח"ת: 'דמי ניהול', למרות שנתבקשו לכך. גם בסוגיה זו לא נעסוק שכן אין זה מתפקידנו להכריע האם העורר או עזבונו, אמורים לשלם 'דמי ניהול' על נכס שאינו בחזקתו ובשימוש.

12. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה") קובע: '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.'

13. סעיף 326 לפקודה, קובע:

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

14. נצטט מקצת מהפסיקה. בע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח' שם נקבע:

'על פי סעיפי הפקודה הנזכרים לעיל, מוטלת חובה על בעלים, או על מחזיק, של נכס החייב בארנונה, להודיע בכתב לעירייה על חדילתו מהחזקת הנכס (להלן: "הודעת חדילה") כתנאי לאי חיובו בתשלום ארנונה בגין הנכס מאותה עת ואילך. כל עוד לא נמסרה הודעה, כאמור, יחויב אותו מחזיק או בעליו של הנכס בארנונה בגין הנכס.

ביסוד ההסדר המטיל חובת מסירת הודעה, כאמור, על מחזיקים או בעלים של נכס טמון הרציונאל כי הם בבחינת "מונע הנזק הזול". הנטל המוטל עליהם למסור הודעת חדילה הינו נטל קל ביותר. אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור.

15. על תכלית ההסדר הקבוע בסעיפים 325, 326 לפקודה, נפנה לע"א 739/89 אהרון י' מיבקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775 שם נקבע:

יניכר 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 שינוי מצב.

16. בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, נקבע שהרציונל חל גם בכל האמור בחדילת חזקה של מחזיקים וכי על מנהל הארנונה להסתפק בהודעה על חדילת חזקה של שוכר, על פי סעיף 325 לפקודה, ולגרוע את השוכר מרישומיו ואין בסמכותו להכריע בין הודעת שוכר בדבר "חדילת החזקה" לבין הודעה מאותרת יותר אם נשלחת מטעם בעליו של נכס אשר סותרת את ההודעה המקורית שכן אין להפוך את מנהל הארנונה לגורם הבוחן את מהימנות המסמכים המוצגים לו ואין זה תפקידו לרדת לחקר האמת.

17. לאחר שסקרנו את מסמכי התמח"ת, אנו קובעים כי יש לקבל את הערר, למרות שלא הובאו ראיות מצד עיזבון העורר, עקב מחדל בא כוחם.

18. עוד יאמר כי לא באה ראייה מצד המשיב האם כמחזיק בנכס רשום מי מיורשי המנוח, מה גם שכתב התשובה לערר מיום 10.5.2016 מציין רק את עיזבון המנוח בורנשטיין מוריס ז"ל.

19. העובדות שהוכחו הן כדלקמן:

א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י בורנשטיין מוריס חנות מספר 3024 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בת"ן לקוח 10047325.

ב. התמח"ת הציגה בפנינו שני מסמכים התקבלו על ידנו ביום 4.8.2016 וסומנו כמוצג תמח"ת/1 לגבי חנות 3024 כמפורט כך:

\* חוזי מכר וניהול חתומים מיום 8 בספטמבר 1988 בינה לבין הרוכש בורנשטיין מוריס. (נספח א').

\* מכתב התמח"ת לעורר מיום 20.11.2000 המודיע לרוכש כי היא מכתשה את טענותיו על פי מכתבו מיום 10.10.2000 [מכתב העורר לא צורף], וכי עליו לסור למשרדי התמח"ת להסדיר חובותיו ולקבל חזקה בנכס, לא יאוחר מ- 14 יום ממועד קבלת המכתב. (נספח ב').

ג. ב"כ התמח"ת לא מצאה במסמכיה טופסי קבלת החנות [טופס 5] המעידים לכאורה על קבלת החזקה ומפתחות החנות ע"י העורר או מי מיורשיו.

ד. ב"כ המשיב לא הציג בפנינו מסמך כיצד נרשמה החזקה על שם העורר או העיזבון. קרוב לוודאי כי הרישום בוצע כפי שבוצע בתיקים השונים העוסקים באותו עניין מכוח הרשימה שהגישה התמח"ת מחודש יולי 1999.

ה. המשיב הודיע לעו"ד חגי הלוי במכתב המרכזי שמות נוספים כי החל מיום 1.1.2015 יחויב הנכס בארנונה על פי התעריף המזערי, כנטען במכתבו מיום 26.8.2015

20. כאמור לצערנו לא מצא עו"ד חגי הלוי לשתף פעולה עם הוועדה ולהציג בפניה עמדת מרשיו, אם בכלל קיימים לעת הזאת.

21. לאחר עיון בערר שהוגש ביום 18.4.2016 אנו נסמכים על האמור שהנכס לא מוחזק ע"י יורשי המנוח, או מי מטעם העורר, לא נמסרה החזקה, לא נעשה בו שימוש והנכס עצמו לא הושלם ע"י התמח"ת ולא היה כשיר לשימוש. נפנה בעיקר לנטען בסעיפים 5 ו-7 לערר.

22. התמח"ת לא הציג כל ראייה אחרת מהנטען בכתב הערר, במיוחד לא מצא אישור כי החזקה נמסרה לעורר וכי ניתן היה להפעילו.

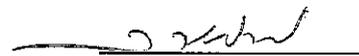
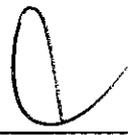
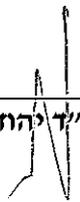
23. יוער בדרך אגב כי בתיקי ערר אחרים בהם העיד מר אייל שר ישראל מטעם המשיב, שוכנענו כי רשימת אנשים וחנויות מתאריך 6.7.99 אינה מהווה ראייה כלשהי שעוררים כל שהם ששמים נקוב שם קיבלו את החזקה בחנות. בנוסף, להעדרו של טופס 5 חתום בענייננו, מובילה למסקנה כי העורר או מי מיורשיו, לא קיבל חזקה בנכס ולא עשה בו שימוש.

24. מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 5 בינואר 2017, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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.

 חברה: רונ"ח רונית מרמור	 חבר: עו"ד רונ"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מ.ר. מכאל רחמים חומרי בניין והובלות בע"מ

- נ ג ג -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

המחלוקת

1. תוך כדי הליך בירור הערר נפתרו, בהחלטה חלקית מיום 14.12.15, מחלוקות ביחס לעיקר השטח, וכל שנותר להכריע בו עתה הוא סיווגו של נכס שמספרו 2000399479 בשטח 105 מ"ר, ברח' שלמה 41 [להלן בהתאמה 'יתרת המחלוקת' ו'הנכס'].
- החלטה זו תעסוק אם כן רק במחלוקת שנותרה.
2. לטענת העוררת, הסיווג הנכון של 44 מ"ר מתוך שטח הנכס שמשמש את העובדים הוא 'מגורים'; והסיווג הנכון של יתרת השטח, שמשמשת לאחסון, 61 מ"ר, הוא 'מלאכה ותעשיה'.
3. עמדת המשיב היא כי יש לסווג את כל שטח הנכס בסיווג של 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

טענות העוררת

4. לדברי העוררת היא מפעל בטון. משרדיה נמצאים מצדו האחר של רח' שלמה במספר 42 ושטחם 160 מ"ר. לשם מגיעים לקוחותיה ושם מתנהלים חשבונותיה. לדבריה, גם שטח המשרדים, בהיותו טפל לתכליתה העיקרית כמפעל בטון, צריך להיות מסווג כ'מלאכה ותעשיה'. עם זאת, אך היא אינה מבקשת בעניין זה דבר מהוועדה. טענתה מכוונת בעיקר לכך שבכנס שברח' שלמה 41 אין לה משרדים.
5. באשר לנכס שסיווגו שרוי במחלוקת טוענת העוררת שהוא משמש בחלקו למגורי עובדים וחלקו מכיל מכולות וסככות פח, שחויבו על ידי המשיב בשגגה בסיווג של 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.
6. לטענתה, הוכיחה העוררת כי כל הפעילות המשרדית שלה נעשית 'מעבר לכביש' וכי בנכס לא נעשית פעילות משרדית כלשהי. טענתה נתמכת בתצהירו של מר מיכאל רחמים. לטענתה, גם מי שהעיד מטעם המשיב אישר כי 'החנות' נמצאת מעבר לכביש.
7. העוררת גם מפנה לתמונות שצורפו לתצהיר שמהן ניתן להסיק כי הסככות משרתות את המפעל והן אינן 'משרדים'.

8. לטענת העוררת שטח הנכס 105 מ"ר, מתחלק ל-32.91 מ"ר סככות [על גלגלים], 28.80 מ"ר מכולות ו-45 מ"ר מבנה המשמש חדר מנוחה לעובדים. בנוסף,
9. העוררת טוענת, כי המשיב מתעלם מכך שלסככות צמוד שטח של 1,200 מ"ר שמשמש לצורכי תמרון כלי רכב, מלגזות, כלי עבודה ומרחב עבודה לייצור טיט.
10. העוררת מרחיבה, ביחס לשטחים שאינם בגדר יתרת המחלוקת, על האמצעים והתהליכים הקשורים בייצור מוצרי בטון, מלט, סומסום ובעיקר טיט, לרבות עלה מכשור לייצור טיט. בעניין זה, לטענתה, חוקר החוץ של המשיב לא מלא את תפקידו, לא ידע ולא ברר למה משמשים המתקנים שראה, וכי כלל אינו יודע איך מיצרים טיט.
11. לטענתה, גם כוח האדם שמועסק על ידה אופייני למפעל תעשייתי, וגם מיקום הנכס מעיד על טיב הפעילות בו.
12. העוררת טוענת, אף זאת בחריגה מיתרת המחלוקת, כי היא מייצרת את מוצרי הבניה מחומרי גלם שהיא רוכשת מספקים, כמו חברות שפיר והנסון. לטענתה, היא מעבדת את חומרי הגלם ויוצרת את המוצר הסופי. המוצרים הסופיים נמכרים לחברות בניה, שיפוצניקים, קבלנים ואנשים פרטיים.
13. העוררת טוענת כי הקצאת שטח של 44 מ"ר למנוחת עובדים, דבר שנעשה כבר 40 שנה, אין בו פסול, וכי השטח משמש לטענתה למגורים. לטענתה, ניתן למצוא שטחי מנוחה כאלה במפעלים רבים. אין הם חלק מהמשרד והם למצער חדרי מנוחה במפעל, אם לא ניתן לסווג אותם כמגורים.
14. לטענת העוררת היא עומדת בכל המבחנים המשפטיים שהתגבשו בפסיקה לזיהוי פעילות ייצורית: יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר, הפיכת חומר הגלם לטיט, שימוש נרחב במוצרים על ידי לקוחות העוררת, השבחה כלכלית של המוצר בתהליך, והיותה של הפעילות ייצורית באופיה ולא משרדית. כאמור, שאלה זו אינה עומדת להכרעה בערר זה.
15. העוררת מפנה לפסיקה אשר לטענתה הרחיבה מאוד את מושג 'התעשייה' בהקשר של ארנונה. ומסיימת את טענותיה בכך שהיא מבקשת לסווג את הנכס בפיצול, כמפורט בסע' 2 לעיל, או, בסיווג אחד של מפעל תעשייה.

#### טענות המשיב

16. המשיב טוען כי העוררת התפשטה בסיכומיה גם לשטחים שאינם במחלוקת בגדר ערר זה.
17. לטענת המשיב, השטחים שבמחלוקת נחלקים לשלשה:
- ירוק - שכולל מיטות, מקרר, טלוויזיה, מקלחת וכיריים;
  - צהוב - שהוא סככה על גלגלים בה מאוחסנים חומרי בניין ושקי מלט;
  - וכתום - שהן 2 מכולות [אדומה וכחולה] ובהן חומרי בניין, ברזלים, שקים וקרטונים.
18. לטענת המשיב, חוקר החוץ של המשיב נשאל נחקר על השטח הכתום והצהוב בלבד, ולא על הירוק. בנוסף הוא נשאל על המתקן להכנת טיט, שלטענת המשיב מצוי בכלל מחוץ לשטח שבמחלוקת עוד הוא מוסיף, כי שטח זה מסווג כ'קרקע', סיווג שהתעריף שלו נמוך יותר מזה של 'בית מלאכה', המבוקש על ידי העורר.

19. לטענת המשיב, יש להסיק מתשובותיו של מיכאל בחקירה על תצהירו יחד עם תשובותיו של החוקר את המסקנות הבאות:

- בשטח הירוק נחים עובדי העוררת בימי החול ובסוף השבוע הם שבים לבתיהם;
- בשטח הצהוב, בסככה על גלגלים שהיא סגורה משלושה עברים, מאוחסנים חומרי בנייה שונים לפני מכירתם ללקוחות;
- ובשטח הכתום, בשתי מכולות שנמצאות במקום, מאוחסנים חומרי בניה שונים, כשקי מלט.

20. בהמשך פרט המשיב את נימוקיו לכך שאין מקום לסווג את השטח הירוק כמגורים, מחד, וכי יש לסווג אותו לפי הסיווג של הנכס, שהוא טפל לו, מאידך. לטענתו, בנכס לא מתנהל משק בית והוא לא משמש למגורי קבע, מקום המנוחה משרת את הנכס וחוסך לעורר הוצאות נסיעה לעובדים, העובדים שמתגוררים בנכס אינם בגדר מחזיקים בו, שחובת תשלום הארנונה חלה עליהם, לעובדים יש בתים משלהם ועוד.

21. המשיב גם הסתמך על החלטת מותב אחר בעניין רולדין [מס' 2007-06-227 מיום 16.6.2008], שם נדחה ערר בו עלתה שאלה דומה, והוועדה החליטה כי הנכס שם אינו משמש מקום המגורים של העובדים אלא רק מקום לינה ארעי במקום העבודה.

22. באשר לשטחים הצהוב והכתום, שבהם מאוחסנים חומרי גלם ובנייה מצטט המשיב את סע' 3.3.1 של צו הארנונה, לפיו "שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה או אותו מפעל תעשייה, יחויב אף הוא בתעריף זה".

23. משמע, לטענתו, שעל העוררת להצביע על נכס אחר, שמסווג בסיווג של בתי מלאכה ותעשייה [3.3.1] אשר אליו 'יוצמד' שטח האחסון וסווג כנטען.

24. במקרה דנן, טוען המשיב, הקרקע אינה מסווגת כ'מלאכה ותעשייה' אלא מסווגת בתעריף נמוך יותר של 'קרקע שעיקר שימושה עם המבנה' [סע' 3.3.20]. על מנת לסווג גם את הסככה והמכולות בסיווג של 'מלאכה ותעשייה' על העוררת מוטל להקדים ולשנות את סיווג ה'קרקע' ל'מלאכה ותעשייה', דבר שהיא אינה עושה.

25. המשיב טוען, למעלה מהדרוש, שכן הדבר חורג מיתרת המחלוקת, כי העוררת כלל לא הוכיחה כי נכון לסווג את הפעילות שלה ב'קרקע' לפי סיווג של 'מלאכה ותעשייה'.

26. לסיכום טוען המשיב, כי הסככה והמכולות משרתות את הפעילות המסחרית של העוררת, שהיא מכירה ושיווק של חומרי בניין, ובדין הוא מסווג כ'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

27. מעבר לכך, טוען המשיב, כי טענות שהועלו על ידי העוררת וכפי שנטענו, הועלו בחוסר תום לב, תוך ניסיון להטעות את הוועדה.

### דיון והכרעה

28. החלטנו לדחות את הערר מנימוקיו של המשיב. גם אנו התרשמנו כי העוררת מנסה לאחוז במקל בשני קצותיו וליהנות מכל העולמות, וזאת בחוסר תום לב, כפי שיפורט להלן.

29. בעניין השטח הירוק שמשמש למנוחה ולינה של העובדים, אף אנו סבורים כי הוא אינו עונה על הגדרת 'מגורים'. העובדים אינם מחזיקים בו, ולכולם בתים ודירות במקומות אחרים. לדעתנו, ההלכה שנפסקה בפרשת רולדין היא נכונה ואנו דוחים את טענת העוררת בעניין זה.

30. בעניין השטחים הצהוב והכתום מבקשת העוררת את הבלתי אפשרי: לסווג אותם כנספחים לשטח שמסווג ל'מלאכה ותעשייה' למרות שהשטח הזה, שבו היא מכינה את הטיט ויתר המוצרים מסווג - מבלי שהיא חולקת על כך - לפני סיווג מופחת של 'קרקע'. משכך, לא ניתן כלל להיענות לבקשתה.

31. לפיכך, גם בעניין זה, סיווג השטחים הצהוב והכתום, אנו מקבלים את עמדתו והנמקותיו של המשיב. אין חולק העוררת לא הוכיחה - כאמור - כי יש לסווג ולוא גם חלק מהנכסים ברח' שלמה 41 ו-42 בסיווג של 'מלאכה ותעשייה'. בלא זאת, לא ניתן כלל לדון בבקשתה.

32. בנוסף, מצאנו דרישתה זו של העוררת - ואיננו נוקטים עמדה בשאלה של סיווג שטחים שאינם כלולים בערר וביתרת המחלוקת - הוצגה באופן מטעה וחסרת תום לב.

33. משכך, ונוכח זאת, אף אנו סבורים כי הסככה והמכולות משרתות את הפעילות המסחרית של העוררת, שהיא, למצער בעיקרה, מכירה ושיווק של חומרי בניין, וכך יש לסווגם.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר ולחייב את העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,000 ש"ח.

ניתן והודע ביום ..... בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסע' 6 לעיל, 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

.....  
חבר: רח"ח אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

.....  
חבר: עו"ד רייזמן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררות: 1. חב' גולדינגר בע"מ  
2. חב' נסי נדל"ן בע"מ

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

**החלטה בערר**

**המחלוקת**

1. הערר שלפנינו עוסק בשאלת סיווגו של נכס ברח' סירקין 36 בשטח הרשום בספרי המשיב של 261 מ"ר. מספרו 2000122725 ח-ן לקוח 10709572.
2. ברקע שאלת סיווגו של הנכס עומד הפיצול בין העוררות, שהן הבעלים והמשכירות של הנכס, לבין השוכרות של הנכס, שאינן צד להליך זה. מחד, המחזיק הרשום של הנכס הן העוררות, ומאידך, המחזיקות בפועל והמשתמשות בו הן השוכרות.
3. בעוד שהעוררים טוענים שיש לסווג את הנכס לפי השימוש שנעשה בו בפועל, טוען המשיב כי יש לסווג את הנכס לפי השימוש שהעוררות – המשכירות עשות בו.
4. הערר מתייחס לחיוב העוררות בארנונה בשנת 2015.

**טענות העוררות**

5. העוררות טוענות בסיכומים שהגישו כמו גם בערר עצמו כי יש לסווג את הנכס לא כ'משרדים', כפי שנעשה על ידי המשיב, אלא את רובו כ'בית תוכנה' ואת חלקו כ'מחסן לוגיסטי'.
6. לטענת העוררות, שטח הנכס הוא כ-220 מ"ר [ולא 261 מ"ר], ממנו משכירות העוררות חלק לחב' TLV2GO וחלקו מושכר לחב' טייפומק בע"מ.
7. חב' TLV2GO עושה שימוש ב-50 מ"ר משטח הנכס כמחסן לוגיסטי.
8. חב' טייפומק, לטענת העוררות, מחזיקה ועושה שימוש עיקרי כ'בית תוכנה' ב-170 מ"ר מהנכס.
9. לתמיכה בטענתה, צרפה העוררת לסיכומיה צילום של הסכם פשרה בין חב' טייפומאק לבין מנהל הארנונה לפיו, לטענתה, "הוחלט כי החיוב יוכר כ'בית תוכנה'".
10. בין היתר, על יסוד הסיכום האמור התבקשה הוועדה, על ידי העוררות בסיכומיהן, לחייב 50 מ"ר ב'תעריף מחסן לוגיסטי' ו-170 מ"ר ב'תעריף בית תוכנה'.

11. העוררות מוסיפות ומבקשות להבהיר, מבלי להוכיח זאת, כי "כבר לפני כשנה [משמע בראשית 2015] העוררות דיווחו לעיריית תל אביב באשר לעובדה כי העוררות אינן המתזיקות בנכס אלא החברות הנ"ל".

12. בנוסף [?] מציינות העוררות, בסיכומים, "כי ביום 7.1.16 הגישו העוררות וחב' טייפמוק בע"מ לעיריית ת"א הצהרה בדבר שינוי שם המחזיק בנכס [ההדגשה במקור] וכחלק מההדגשה ביקשו לשנות את סיווג מרבית הנכס לבית תוכנה וזאת רטרואקטיבית מיום 1.1.15".

13. בנוסף, מדגישות העוררות, כי חב' טייפומאק עצמה פנתה בכתב למח' חיובי הארונה, אישרה כי היא המחזיקה בנכס לשימוש של בית תוכנה וביקשה כי החיוב יוסב אליה רטרואקטיבית מיום 1.1.15.

14. אלו הן טענותיה של העוררת בסיכומיה שהוגשו לנו ובהן תדון הוועדה להלן.

### טענות המשיב

15. לשיטת המשיב, הטענה לפיה הנכס מושכר למחזיקות לא רשומות לא נטענה בפני המשיב בהשגה, ואין להעלות אותה בערר, כפי שהוא כבר טען בכתב התשובה. הטענה, לדברי המשיב, היא הרחבת חזית אסורה, ודינה להידחות על הסף.

16. עוד הוא טוען שהעוררות עצמן העידו כי לא רשמו את השוכרות כמחזיקות בנכס.

17. המשיב ממשיך וטוען כי העוררות לא הוכיחו, למעט באמירה 'בעלמא' בתצהיר, מהו השטח שהושכר לכל שוכרת.

18. בנוסף טוען המשיב ביחס למסמכים שצורפו לסיכומים בחריגה מהמועדים שנקבעו ובניגוד לסדרי הדין, ומבקש שלא לקבלם. הוא מוסיף ומבקש שהוועדה תדחה את הטענות שעלו תוך כדי הרחבת החזית.

19. לטענת המשיב, בהיות העוררות המחזיקות הרשומות בנכס, יש לסווג את הנכס על-פי השימוש שהן עושות בו. שימוש זה, לטענת המשיב הוא "שימוש כנכס נדל"ן מניב".

20. לטענתו, על מנת שהנכס יסווג כבית תוכנה, היה על העוררות להוכיח כי הן מקיימות את התנאים של סיווג כבית תוכנה. העוררות לא עשו כן, וגם לא הוכיחו כי השוכרות עונות על הסיווג של בית תוכנה.

21. המשיב מוסיף ומפרט את המסלול, אותו על המבקש להיות מסווג כבית תוכנה לעבור, שאף לא חלק ממנו נתמלא על ידי העוררות.

22. המשיב דוחה את משקלו הראייתי של הסכם הפשרה שצורף על ידי העוררות [סעי' 9 לעיל], ומוסיף כי הוא מתייחס בכלל לנכס אחר.

23. המשיב מעלה טענות דומות גם ביחס לסיווגו של חלק מהנכס כמחסן. הוא מוסיף כי חלק הנכס שנטען לגביו שהוא משמש כמחסן אינו עומד בתנאי סעי' 3.3.2 לצו, וכן, כי ממילא תעריף הארנונה ל-100 מ"ר ראשונים זהה לתעריף שמוטל לפי סעי' 3.2 לצו.

24. המשיב טוען בסיפת סיכומיו, כי ממצאי הביקורת שנערכה בנכס אינם תומכים בטענות העוררות ביחס לשימוש שנעשה בו ובחלקיו. עוד הוא מצייין שם, כי החוקר לא נחקר על ידי העוררות על תצהירו וממצאיו ומשכך יש לקבל אותם כנכונים.

### דיון והכרעה

25. נקדים ונאמר כי החלטנו לדחות את הערר.

26. סמכותה של וועדה זו נקבעה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.
27. בסעי' 6 לחוק נמצאת ההוראה לפיה "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
28. בסעי' 3 לחוק נקבעו תחומי ההשגה ובהתאמה להם גם תחומי הערר עליה, במלים אלה:  
 "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;  
 (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;  
 (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;  
 (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג - שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.  
 (ב) "...".
29. החלטתו של המשיב [היא התשובה עליה הוגש הערר] מיום 10.3.15 מתבססת על ביקורת שנערכה ביום 9.2.15. הביקורת, ככתוב בתשובה, העלתה ממצאים אלה:  
 א. המחזיקה בשטח בפועל היא חב' TLV2GO "אשר מספקת שירותי ניהול ותחזוקה של מבנים".  
 ב. "חלקו האחד של הנכס משמש כמשרדי החברה, ואילו חלקו הנותר של נכס זה [אשר לא למותר לציין כי הינו מצוי באותו המפלס] משמש לאחסנת מגוון חפצים ומוצרים המשמשים בפעילותה של החברה כגון: חומרי ניקוי .. וכיו"ב".  
 ג. באשר לטענה כי בנכס מתנהל בית תוכנה הוא משיב כי "אין פירוט עובדתי מינימלי בדבר הפעילות המתבצעת בנכס והתאמתה לאמור בצו הארנונה לעניין סיווגם של בתי תוכנה ... יתרה מכך, מעיון בממצאי הביקורת לא נראו סממנים אלמנטאריים אשר יש בהם כדי להעיד כי בנכס מתקיימת פעילות פיתוח תוכנה ו/או פעילות ייצורית בתחום זה".
- על תשובה זו של המשיב הוגש הערר.
30. בערר מיום 31.5.15 מאשרים העוררים למעשה את ממצאי הביקורת ביחס לימחסן. לעומת זאת, ביחס ליתרת השטח, לטענתם [טענה שלא נטענה בפני המשיב בהשגה] "חב' ישי בינדר בע"מ מחזיקה ב-170 מ"ר מהנכס הנדון כאשר עיסוקה העיקרי של החברה הני"ל הינו ייצור תוכנה ולפיכך הנכס משמש כמחסן לוגיסטי של בית ייצור תוכנה".
31. לאחר 'הופעתה' בשלב הגשת הערר, 'הוחלפה' חב' ישי בינדר בהמשך ההליך בחב' טייפומק, והכל בשנת 2016.
32. העוררות הגישו מסמכים לוועדה ביום 19.7.15. מסמך אחד הינו הסכם פשרה משנת 2012 שלפיו נכס בו מחזיקה חב' טייפומק בע"מ ברח' יחזקאל קויפמן 6 יסווג 80% כבית תוכנה ו-20% כבניינים שאינם משמשים למגורים".

33. תקופת ההסכם היא מיום 1.1.12 ועד ליום 31.12.15. בתום התקופה כל אחד מהצדדים שומר על טענותיו.
34. המסמך השני הוא מכתב בן שתי שורות מיום 24.6.15 בחתימת מנכ"ל טייפומק בע"מ לפיו החברה "המסווגת כבית תוכנה, וממשיכה לעסוק בכך גם עתה, עברה למשכנה החדש, ברח' סירקין 36, אצל מר גולדינר דורון, החל מיוני 2015".
35. הוועדה, לאחר דיון מקדמי, קבעה את הערר להוכחות. העוררות, אשר עליהן מונח הנטל להוכיח את טענותיהן ולשכנע את הוועדה, הסתפקו בהגשת שני תצהירים קצרצרים של שני מנהלים, אחד של עוררת 1 ואחת של עוררת 2.
36. בתצהירים שלא כללו כל מסמך או חוות דעת תוזרים המצהירים על כך שכ-170 מ"ר מושכרים לשתי חברות "כאשר עיסוקן העיקרי בהתאם להצהרותיהן הינו ייצור תוכנה", וכן כי "שטח של כ-50 מ"ר מושכר" לחברה שלישית "לשימוש כמחסן לוגיסטי של החברה".
37. העוררות לא צירפו תצהירים או ראיות אחרות מטעם השוכרות של חלקי המושכר.
38. המשיב מצדו צרף את תצהירו של חוקר השומה אליו צורף דו"ח הביקורת מיום 2.2.15.
39. ביום 8.12.15 נחקר מר גולדינר על תצהירו. הוא אישר כי "העוררות לא עושות בנכס שימוש כבית תוכנה ואינן מייצרות תוכנה ... [ו]לא מאחסנות בנכס ציוד". הוא אישר כי לא שינה את שם המחזיק בנכס, וכי "הכניס את הארנונה בשכירות".
40. גב' רסקין, המצהירה מטעם עוררת 2, אישרה את תשובותיו של מר גולדינר ואמרה שאין לה מה להוסיף.
41. העוררות וויתרו על תקירת החוקר מטעם המשיב.
42. החיוב בארנונה נעשה על פי סעי' 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992. בהוראת הסעיף נקבע כי הארנונה תחושב לפי "יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".
43. שאלה שמתעוררת היא: מה דינו של מחזיק רשום שמשכיר את הנכס לאחר שימוש מסוים, ואינו מעביר את הרישום על שם המשתמש? האם בכל מקרה כזה יכיר המשיב רק במחזיק הרשום ויסווגו כמחזיק בנדל"ן מניב, או שיותר למחזיק הרשום להוכיח את השימוש שנעשה בפועל בנכס על ידי השוכר, ולסווגו בהתאם?
44. מאחר ומצאנו, כפי שנפרט להלן, שהשימושים להם טוענות העוררות לא הוכחו בפנינו, אנו פטורים מלהחליט בשאלות הנכבדות הנ"ל.
45. לאחר שתזרנו ועיינו בכל החומר שבפנינו הגענו למסקנה שהעוררות לא הוכיחו את השימושים שהן טוענות להם בנכס על כל חלקיו. נדגיש עוד, שלא רק שהעוררות לא הוכיחו זאת, הן אף לא ניסו להוכיח זאת בתצהיריהן, ואף לא ניסו להפריך את ממצאי הביקורת.
46. על אף היותן ערות לכך שהמפתח, ככל שיש כזה, להוכחת טענותיהן, מצוי בידי השוכרות, הן לא עשו דבר וחצי דבר להביא את דברן של אלה בפני הוועדה.
47. טענתן של העוררות בסעי' 6 לסיכומים יש בו לכאורה הטעיה של הוועדה, שכן הסכם הפשרה המדובר מתייחס לנכס אחר, וככל שאותו משכיר מבקש להוסיף ולקבל הכרה בו כבית תוכנה, עליו לפעול מול המשיב כפי שנעשה ביחס לנכס הקודם שלו.

48. בנוסף, ככל שאותה שוכרת לפי מכתבה [סעי' 34 לעיל] העתיקה את מושבה לנכס בחודש יוני 2015, אין בכך מענה על ששת החודשים הראשונים של השנה. גם באי-ציון עובדה זו יש משום הטעיה לכאורה.

49. גם הצהרתן הרטרואקטיבית של העוררות מחודש 1/16 לשנות את שם המחזיק החל מיום 1/15 היא בבחינת ברכה לבטלה.

50. לא עלינו לבקר את העוררת על התנהלותה. נציין רק שראוי שהרישום של המחזיקים אצל המשיב ישקף את המציאות בזמן אמת, ויעודכן מעת לעת לפי הצורך, והמחזיקים-המשתמשים הרשומים ולא הבעלים/המשכירים, יוכיחו את זכאותם לסיווג לו הם טוענים. שנאמר 'סוף מעשה במחשבה תחילה'.

51. בשולי הדברים נזכיר כי בחודשים 1-3/16 התנהלו חילופי בקשות ותגובות בין הצדדים בנוגע לשנת 2016. למען הסר ספק, החלטה זו חלה על שנת 2015 בלבד.

### לסיכום

נוכח האמור לעיל, החלטנו לדחות את הערר ולתייב את העוררות לשאת בהוצאות המשיב בסכום של 1,000 ₪ כל אחת.

ניתן והודע ביום ..... 04.01.17 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

.....  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

קלדינית: 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 ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

**העוררת: אנטרופי יועצים בע"מ**

- נ ג ד -

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

**החלטה משלימה בערר**

**מבוא**

1. ערר זה נדון בפני הוועדה וניתנה בו החלטה ביום 12.3.14. הערר נדחה ללא צו להוצאות.
2. המחלוקת בין הצדדים נסבה על שטח בן 93.46 מ"ר אשר המשיב מסווג אותו כמרפסת, ואילו העוררת טוענת שיש לסווג אותו כגג.
3. העוררת ערערה על החלטת הוועדה לפני בית המשפט אשר פסק כי לא מצא בהחלטה דיון בשתי טענות מרכזיות העשויות לשנות את אופי ההחלטה, "הן בכל הקשור עם השכרת אותה מרפסת על ידי המערערת, כעולה מחוזה השכירות עליו חתמה, וכן בכל הקשור עם טענת המערערת ולפיה עסקינן בשטח משותף שאינו בר חיוב בארנונה. במצב דברים זה, אין מנוס מלהחזיר את ההליך לדיון נוסף בפני ועדת הערר, על מנת שזו תדון גם בשתי טענות אלה של המערערת". (להלן בהתאמה "הטענה הראשונה", "הטענה השנייה", "ושתי הטענות")
4. אכן החלטת הוועדה לא מכילה דיון בשתי הטענות, מסיבה שאינה מחוורת לה, בעת הזו, והיא מצרה ומתנצלת על כך.

**דיון משלים והכרעה**

5. בהמשך לפסה"ד פנה ב"כ העוררת לוועדה (20.1.15) בבקשה לקיים את הדיון הנוסף בפניה.
6. ביום 16.6.15 התקיים דיון בוועדה. בסופו הוחלט, כי חוזה השכירות של העוררת יצורף לתיק הוועדה, וכי הצדדים ימסרו לוועדה הודעות שלאחר מסירתן יובא התיק להשלמה בוועדה.
7. הודעות כאמור נמסרו על ידי העוררת (10.8.15) והמשיב (21.7.15). על דעת הצדדים, גם בטלה הוועדה החלטה קודמת שלה לאפשר לב"כ הצדדים, בנוסף לחומר המצוי בתיק הערר, להשלים את טיעוניהם בעל-פה, והתיק הועבר למתן החלטה משלימה.
8. מצאנו, כי ההשגה עצמה שהוגשה בשעתו, לא הוצגה לוועדה על ידי מי מהצדדים, ופרטיה אינם בידיעת הוועדה. הוועדה אינה יודעת מה טענה העוררת בהשגה.
9. בתשובת המשיב מיום 27.9.12 הדוחה את ההשגה של העוררת אין כל התייחסות לטענה הראשונה או לטענה השנייה. לוועדה אין ידיעה אם שתי הטענות או אחת מהן נטענו בפני המשיב בשלב ההשגה. יוזכר כי, הלכה פסוקה היא כי הטענות שהועלו בשלב ההשגה ונדחו על ידי המשיב מגדרות את הסוגיות שהוועדה מוסמכת לדון בהן. הוועדה דנה בהחלטות

המשיב אשר לדעת עורר הוא נפגע מהן. העוררת אינה זכאית להעלות בפני הוועדה, בשלב הערר, טענות חדשות.

10. על אף זאת, בערר (שנתקבל ביום 18.11.12) נטען בסעי' 6 כי "העוררת לא שכרה את שטח המרפסת", ובסעי' 7 נטען כי "מדובר בשטח משותף שאינו בר חיוב". נוכח סעי' 1.3.1 לצו הארנונה אלו לכאורה, שתי טענות חדשות.

11. בכתב התשובה לערר (מיום 21.2.13) אין מענה לטענתה שהשטח לא הושכר לעוררת. אשר לטענה שמדובר בשטח משותף, הרי שהמשיב דחה אותה.

#### תיקוף השכירות

12. נדון תחילה בשאלה אם העובדה שהשטח שהעוררת שכרה מהבעלים במסגרת חוזה השכירות אינו כולל את שטח הגג/מרפסת מעלה או מורידה, לענייננו.

13. בחוזה השכירות בין המשכירה חב' א.ד. אסולין השקעות ופיננסים בע"מ לבין העוררת נכתב במפורש במבוא להסכם כי "המשכיר השכיר לעוררת מוסטנג (שכנתה של העוררת) 235 מ"ר עם זכות שימוש במרפסת". "הנכס המושכר" מוגדר בסעי' 31 להסכם באמצעות הפניה "לתשריט המצ"ב". התשריט לא הוצג בפנינו ואיננו יודעים אם כלל את השטח שבמחלוקת או לא.

14. נציין כי המשכירה עצמה על ידי שימוש במושג מרפסת בחוזה גילתה דעתה כי מדובר ב"מרפסת", להבדיל מ"גג".

15. כידוע, הלכה פסוקה היא, כי החבות בתשלום ארנונה נובעת מהשימוש בנכס ולא מהזכות שיש למחזיק להחזיק בו. גם משיג גבול יחויב בארנונה על נכס שהוא משתמש בו. גם אדם שהסכם השכירות שלו פג, ישלם ארנונה כל עוד הוא מחזיק בנכס. כך גם מחזיק ש"הרחיב" את הנכס המקורי שהושכר לו וחרג לשטח שכן, פרטי או ציבורי, יישא בתשלום ארנונה עבורו.

16. חובת תשלום הארנונה חלה על ה"מחזיק" (סעי' 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש)) שהוא "אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או ככל אופן אחר" ... המבחן הוא עובדתי: למי יש את הזיקה הקרובה ביותר לנכס?

17. כאמור, לצורך הגדרתו של אדם כמחזיק אין צורך שתהיה לו זכות משפטית להחזיק (ראו ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה נ' עיריית תל אביב-יפו); גם פולש שמחזיק בנכס יחשב למחזיק (ראו בר"מ 7856/06 ר"ע איילון נ' מ.א. חבל מודיעין וכן עע"מ יצחק זוהר נ' עיריית תל אביב-יפו).

18. על יסוד הלכות אלה אנו סבורים כי העובדה שהעוררת לא שכרה את שטח הגג/מרפסת מהבעלים והוא לא כלול בחוזה השכירות שלה אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו.

#### שימוש משותף

19. מהעובדות שהובאו בפנינו עולה כי משרדי העוררת שוכנים סמוך למשרדיה של חברה אחרת, חב' מוסטנג הנ"ל. במקביל למשרדי שתי החברה נמצא מפלס "הגג" של חלק מקומה נמוכה יותר. רק לעוררת יש יציאה ישירה למרפסת.

20. שטח "הגג" הוא 190.70 מ"ר, והמשיב מחייב את העוררת בגין מחצית השטח (93.46 מ"ר).

21. בתצהירה מיום 6.6.2013 הצהירה גבי אלבינה זולוטוב מנהלת הנכס של העוררת, כי מדובר רק בייג ולא מרפסת ואינו אמור להיות מחויב בארנונה, משום שהעוררת לא עושה בו שימוש בכלל ולא שימוש כלכלי בפרט".

22. בחקירתה מיום 6.6.13 העידה גבי זולוטוב, כי למעשה, פרט לעובדה כי הפתח היחיד למרפסת הוא ממשרדה של העוררת, אין הבדל מהותי בין העוררת למוסטנג בעניין זה: "גם מוסטנג משתמשת בשטח המרפסת, גם מוסטנג חויבה בתשלום ארנונה".

23. יצוין כי ככל הידועה לוועדה חבי מוסטנג, ככל שהיא מחויבת בארנונה, לא הגישה ערר, ולא הצטרפה לערר זה. היא גם לא הוזמנה להעיד, וככל שהעוררת טוענת כי גם מוסטנג משתמשת בשטח המרפסת, טענה זו לא הוכחה בפנינו.

24. הסעיף עליו מבקשת העוררת להסתמך (סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה) קובע: "שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למעט בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הוא משותף מוחזק ע"י מחזיק אחד. שטחים משותפים אלה יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים..."

25. המושג הטעון פרשנות בערר זה הוא המושג "שטח משותף בבניין או בקומה". האם המרפסת דן היא שטח משותף בקומה? האם השימוש בה משותף לכל הקומה?

26. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בשאלה זו, הגענו למסקנה כי אין מדובר כאן בשטח משותף בבניין או בקומה. (ראו: ע"ש 1923/95 יצחק הראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו; ע"ש 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב).

27. כפי שהתברר לוועדה, בין אם השימוש במרפסת (קטן ככל שיהיה) הוא של המערערת בלבד, או של המערערת יחד עם חבי מוסטנג, השימוש במרפסת אינו פתוח בפני כל דיירי הבניין או הקומה. לפיכך, בכל מקרה, אין המרפסת מהווה "שטח משותף" כהגדרתה בצו. זאת ועוד,

28. השימוש במרפסת, שמבוסס על החזקה, על גישה בלעדית אליה, ועל זכות שנובעת במפורש או מכללא מהסכם, נעשה על ידי העוררת.

לסיכום, החלטנו לדחות את שתי הטענות שלא פסקנו בהן בהחלטתנו מיום 17.3.14, וגם לחזור ולדחות את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 04.01.17. 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 פלילית) סדרי דין בוועדת ערר, תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: ריח 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 ריחן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררים: 1. גבריאל בלמס  
2. שמעון בלמס

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררהמחלוקת

1. הערר הוגש על החלטת המשיב מיום 30.11.14 שלא ליתן לעוררים פטור מארנונה לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] לנכס שבבעלותם.
2. הנכס, שמספרו 2000319322 [ח-ן לקוח מס' 10583246], נמצא ברח' שערי ניקנור 4 ומחוייב בסיווג של יבתי מלאכה ותעשייה.
3. בתשובתו להשגת העוררים כתב המשיב: "בבדיקה שערכנו במקום מצאנו כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעי' 330 לפקודת העיריות, דהיינו הנכס נהרס או ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. לפיכך, לא ניתן לאשר את הפטור".
4. בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 בסעי' 6(א) ניתנת למשיג זכות ערר בזו הלשון: "הרואה עצמו מקופת בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר".
5. הערר שלפנינו, לשנת 2014, הוא השלישי שמוגש על ידי העוררים על החלטותיו של המשיב בעניין זה עצמו.
6. ביום 10.2.14 קיבל מותב בראשות עו"ד שלומית ארליך בתיק מס' 140007101 החלטה הדוחה ערר קודם של העוררים. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים. בראשית בירור הערר היה הערעור עדיין תלוי ועומד.
7. בפסק דין שנתן בערעור ביום 18.3.15 דחה בית המשפט את הערעור. בית המשפט פסק, כי על מנת לקבל את הפטור, על המחזיק מוטל להוכיח כי לא ניתן לעשות בנכס - מפאת מצבו - שימוש חוקי כלשהו, ולא רק שימוש זה או אחר.
8. לשון הפטור בו עסקינן היא זו: "נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק...".
9. בית המשפט סמך ידו על החלטת הוועדה [שם] כי פירוש המלים 'לשבת בו' במשפט "שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו" הוא שלא ניתן לעשות בנכס כל שימוש חוקי שהוא, ולא רק למגורים, כפי שהעוררים טענו, ודחה את הערעור.

10. ערר זה נדון אם כך לאורו של פסק דין של בית משפט מחוזי שמאשר החלטה קודמת של ועדת ערר לדחות ערר זהה.

11. בהליך שלפנינו ביקשו העוררים לעשות שינויים והרחבות בטענותיהם. לאחר שטענתם ש"אי אפשר לגור בנכס" לא השיגה את מבוקשם. הם ניסו להרחיב אותה, ולטעון שאסור לעשות בנכס, על-פי התביעה, שימוש שלא למגורים; וכן, כי מצב הנכס התדרדר, וגם מהטעם הזה לא ניתן לעשות בו כל שימוש שהוא.

12. כדי לתמוך את טענותיהם החדשות בראיות, ביקשו העוררים בעל פה, בשלב בו עמדו הצדדים לחקור את המצהירים על תצהיריהם, להגיש לוועדה את מסמכי התביעה שחלים על הנכס, וכן דו"ח ביקורת קודם של המשיב [להלן "שני המסמכים"]. מסמכי התביעה נועדו לתמוך בטענת העוררים שהשימוש היחידי המותר בנכס הוא למגורים. דו"ח הביקורת נועד להוכיח את ההרעה שהתחוללה במצבו של הנכס שבעטיה לא ניתן לעשות שימוש אף כמחסן.

13. בהחלטה מנומקת מיום 11.4.16 דחתה וועדה זו את בקשת העוררים, שהוגשה בינתיים בכתב והמשיב הגיב עליה, להגיש את שני המסמכים, משני טעמים:

א. הטעם הראשון לכך הוא, כי "לא הוכח בפנינו כי העוררים העלו בפני המשיב בהשגה שהגישו את טענתם לפיה חל איסור גמור לעשות שימוש אחר כלשהו, לרבות לאחסון, לפי התביעה או התביעות המחייבות ביחס לנכס. משכך איננו מוסמכים לשקול ערר על החלטתו של המשיב ביחס לנימוק שלא נטען בפנינו".

ב. הטעם השני הוא, כי "בירור הערר נמצא בשלב מתקדם, לקראת סיכומים. בשלב זה, פתיחת שלב הראיות מחדש, הן בשאלת מסמכי התביעה והן בשאלת ביקורת 2012 יחייב הגשת תצהירים חדשים, חקירות ועוד. לעוררים ניתנו הזדמנויות רבות להכין את כל טענותיהם ואת כל ראיותיהם, אך מסתבר שהם לא עשו כן. על כן גם מהטעם הזה אנו דוחים את הבקשה".

14. תפקידה וסמכותה של הוועדה הם לבחון את ההחלטה שנתנה בהשגה, על הטענות שהועלו בה. לא ניתן לנו לבחון את תשובת המשיב לטענות שלא נטענו בפניו. ההשגה בענייננו הוגשה ביום 9.11.14 לא כללה את הטענות הנוספות. פסק דינו של בית המשפט ניתן כחצי שנה לאחר מכן ביום 18.3.15 והערעור נדחה. עקב כך, העוררים, על יסוד הלקחים שנלמדו, ביקשו איפוא לשנות ולהרחיב את טענותיהם, הרחבה שהמשיב - בדיון - התנגד לה.

15. על רקע דברים אלה, נדון בטענות הצדדים כפי שנטענו בסיכומיהם.

#### טענות העוררים בסיכומים

16. העוררים טוענים בסיכומיהם, כי בית המשפט המחוזי אישר בפסק דינו את טענתם כי אין כל אפשרות לעשות בנכס במצבו הנוכחי שימוש למגורים.

17. עוד הם טוענים, כי הוכח שחלה הרעה במצבו הפיסי הרעוע של הנכס וחלק מהגג התמוטט. מכך, מבקשים העוררים להסיק, כי לא ניתן לעשות עוד בנכס שימוש כלשהו. לטענתם, הלכה פסוקה היא כי לא ניתן לכפות עליהם לבצע בנכס השקעות מסיביות לצורך שימוש כלשהו.

18. העוררים טוענים עוד, כי השימוש היחידי המותר בנכס על פי התביעה הוא למגורים, וכי כל שימוש אחר בו אסור. לטענת העוררים, הטענה נכללה בתצהיר העוררים והיא לא הופרכה על ידי המשיב בחקירת המצהיר.

19. העוררים טוענים שעל פי התביעה, שלא הותר להם להגישה, השימוש היחיד המותר בנכס הוא למגורים, ואילו השימוש בו לאחסון, אסור. הם מוסיפים וטוענים כי על המשיב מוטל היה לברר בעצמו את השימושים המותרים בנכס.

#### טענות המשיב בסיכומים

20. המשיב חוזר על טענה שהעלה בראשונה בכתב התשובה, כי יש לדחות את הערר על הסף, מאחר ולא הוכח כי חל שינוי פיסי בנכס; וכן, כי תחת הגשת ערר מוטב היה אילו הגישו העוררים בקשה להגיש הערעור לבית המשפט העליון.

21. המשיב מוסיף וטוען, כי על הוועדה לדחות את הערר בשל מעשה בית דין, לאחר שהשאלות שהועלו בפני הוועדה כבר הוכרעו במסגרת הליכים קודמים.

22. בנוסף, טוען המשיב, כי ההרעה הנטענת במצבו הפיסי של הנכס מהווה הרחבת חזית אסורה, מאחר והיא נטענה לראשונה בהליכים שהתנהלו בפני הוועדה.

23. המשיב הרחיב ונימק את טענתו כי לא חל שינוי של ממש במצבו של הנכס.

24. לסיום טוען המשיב, כי טענתו שנטענה כבר בכתב התשובה, על כך שהשגה הוגשה באיחור לא זכתה להתייחסות של העוררים, ומשכך דינה להתקבל.

#### דין והכרעה

25. כפי שפורט לעיל, תפקידה וסמכותה של ועדה זו הוא לבחון את תשובת המשיב - שהוא רשות מנהלית - על ההשגה שהוגשה לו, ולברר אם נפל בה פגם כלשהו. ההשגה במקרה דנן הוגשה על החלטה של המשיב שלא לאשר לעוררים את הפטור שנתבקש על ידם, פטור לפי סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

26. העיקרון הכללי בענייננו הוא, שעל המחזיק בנכס לשלם בגינו ארנונה בהתאם לסוג השימוש בנכס. בכך, משתתף המחזיק, יחד עם שאר המחזיקים בנכסים בעיר, בעלויות השירותים שהעירייה מעניקה להם בהתאם לחובותיה. הפטור מחובת התשלום הוא חריג לעקרון הכללי ולא הכלל.

27. בנוסף, על-פי הכלל של 'המוציא מחברו עליו הראייה', נטל ההוכחה מוטל על מגיש ההשגה והערר. במקרה של בקשת פטור, להבדיל משינוי של סיווג, משקלו של הכלל רב יותר. בקשת העוררים להוצאתם ממעגל משלמי הארנונה אינו דבר של מה בכך, יש בה משום פגיעה בשוויון, והמשיב ממלא את חובתו כאשר הוא מקשה עם מבקשי הפטור ובדק את בקשותיהם בקפדנות.

28. בדקנו את החלטתו של המשיב עת דחה את ההשגה ולא מצאנו בה פגם שמצדיק את התערבותנו. בהחלטה שוועדה זו קבלה לאחרונה בערר מס' 140013973 דחינו ערר שהוגש במקרה דומה. באותו מקרה סוכלה כוונתה של העוררת להקים ולהפעיל בנכס אולם שמחות ואירועים. בהחלטתנו שם כתבנו: "מטעמיה שלה, שלא מן הנמנע שאינם נובעים רק ממצבו של הנכס, החליטה העוררת, כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו, שלא להכשיר אותו כאולם שמחות ואירועים. ייתכן והמקום איבד לדעתה מהאטרקטיביות המצופה ממנו, ויתכן וההשקעה הצפויה בו עלתה על המתוכנן. כך או כך, העוררת עצרה את העבודה אף בטרם התחילה בה, והשימוש היחיד שעשתה בו הוא אחסון קורות העץ. טענתה 'הנכונה' של העוררת היא כי הנכס ניזוק במידה שלא ניתן לה בכלל או בהשקעה סבירה להכשירו לאולם השמחות המתוכנן. טענה זו אינה מספיקה לקבלת הפטור המבוקש, ונכון החליט המשיב בדחותו את בקשתה".

29. גם במקרה דנן לא הוכח [וגם לא נטען] בפני המשיב כי לא ניתן לעשות שימוש חוקי כלשהו בנכס. יצוין, כי בנכס פעלה בעבר מאפייה. לאחר מכן הוא שימש לאחסון. הבאת ראיות חדשות, בשלב הערר, על כך שמצבו של הנכס התדרדר, או שמגורים הם הייעוד היחיד שמותר בנכס, לא נטענו ולא הוכחו בפני המשיב וגם אנו סירבנו לקבלם. על כן, לא

נוכל לבחון על-פיהם, גם אם יש בהם אמת, את החלטתו של המשיב, החלטה שלא מצאנו בה מתום על יסוד החומר שהוצג לה והטענות שנטענו בפניה.

30. החלטתו של המשיב ביחס לנכס, אשר אושרה בהחלטה של ועדה קודמת ואושרה שנית על ידי בית המשפט, אכן מהווה מעשה בית דין. זאת, במובן זה שכל עוד לא ייטען ויוכח מלכתחילה כי מצבו של הנכס השתנה, או שטענות חדשות של העוררים תועלנה במועדן ובהתאם לסדרי הדין המחייבים, או שערכאה גבוהה יותר תבטל אותה, תישאר ההחלטה הקודמת ותעמוד על מכונה.

31. לסיכום, החלטנו לדחות את הערר ולהטיל על העוררים לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן והודע ביום ..... בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

.....  
חבר: ריחאן סעיד      חבר: עו"ד גרא אהוד      חבר: ריחאן סעיד  
קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: שמחת החשמונאים בע"מ

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. הערר שלפנינו הוגש על סירוב המשיב לפטור את העוררת מתשלום ארנונה על נכס המוחזק על יד ברח' החשמונאים 117.
2. הנכס, שמספרו 1000186012 ח-ן לקוח 10761603, שטחו 245 מ"ר והוא מסווג בקטגוריה של "בניינים שאינם משמשים למגורים".
3. הפטור שנתבקש היה מכוח סעי' 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש], לפיו ניתן לפטור מארנונה 'נכס שנהרס או ניזוק במידה שאי-אפשר לשבת בו ואין יושבים בו', והודעה על כך נמסרה למשיב.
4. המשיב מעלה מספר טענות כנגד העוררת, והעיקרית שבהן שהנכס אינו בלתי ראוי לשימוש.
5. עוד יוזכר כי הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע לכך שהעוררת זכאית לקבל את הפטור מוטל על שכמה.
6. בסעיפים דלהלן נברר בעיקר את טענות הצדדים בשאלת עמידת הנכס בתנאי סעי' 330.

טענות העוררת

7. העוררת שכרה את הנכס ביום 1.1.15. הנכס נמצא בקומת מרתף ומטרת השכירות הייתה הקמה והפעלה של אולם אירועים משפחתיים ומסיבות השקה.
8. לטענת העוררת, עוד בטרם התחלת העבודות להכשרת הנכס לייעודו, "חדרו מים ... [ו] המקום מוצף עד לגובה של 20 ס"מ". עוד לטענת העוררת, חדירת המים לנכס ארעה עקב עבודות תת-קרקעיות שמבוצעות מעבר לקירו הצפוני.
9. אי-ביצוע עבודות השיפוץ גרר גם ביטול פטור שניתן לבעלי הנכס [החברה המרכזית למזרח הקרוב בישראל בע"מ] עקב השיפוץ המתוכנן [שלא החל].

10. העוררת צרפה לסיכומיה 'חוות דעת' של המהנדס מר ח' סבן. יאמר מיד כי מסמך זה אינו חוות דעת כשמשמעותה בדיני הראיות; הוא הוגש בשלב הסיכומים; המהנדס לא נחקר עליו; והוא לא אלא מכתב כללי לפיו לאחר ששכרו של המהנדס וסדר הור יכין חוות דעת. הוועדה תתעלם ממסמך זה.

11. לטענת העוררת:

- א. כל קירות הנכס [ולא רק הקיר הצפוני] סובלים מרטיבות, טחב ועובש. הסיבה לכך היא חדירת מים מהקיר הצפוני;
- ב. מקור חדירת המים ברור, והפקח מטעם המשיב היתמם כשהעיד כי אינו יכול להעיד על מקור ההצפה.
- ג. לא ניתן לנהל בנכס את העסק אותו "תכננו להקים במקום", "מקום לארועים, בר מצוות וכו".
- ד. גודל הבעיה בנכס הוא כטענת העוררת, והפקח לא בודק "לעומק" ומבטל את בקשת הפטור כמצופה ממנו על ידי המשיב.
- ה. לא ניתן לעבוד בנכס בכלים חשמליים כל עוד בעיית הרטיבות קיימת.

עד כאן טענותיה העובדתיות של העוררת.

### טענות המשיב

12. המשיב מתייחס ראשית ל'חוות הדעת', לנטל הראיה וליסודות הפטור שבסעי' 330. עוד הוא מוסיף כי הלכה פסוקה היא שיש לנהוג צמצום במתן פטורים, שכן תוצאתם היא הכבדת נטל המס על היתר.

13. בהשיבו על הטענות העובדתיות של העוררת הוא טוען כי:

- א. אכן " הנכס מוזנח ובחלקו הקטן קיימת רטיבות" אך ככלל "מצבו הינו טוב, והוא אינו בלתי ראוי לשימוש".
- ב. הרטיבות פשטה בקיר אחד בלבד, ה"בור שנחפר לבקשת העוררת הינו בור קטן המצוי מאחורי המדרגות", והראיה כוללת של הנכס "עולה בביורור כי הנכס תקין עם תאורה וראוי לשימוש".
- ג. בנכס מאוחסנות קורות עץ שמיועדות וממתינות להתחלת השיפוץ, והמבחן לענייננו הוא אפשרות שימוש פונקציונלית [ולאו דווקא אקטואלית]. אכסון הקורות מעיד על אפשרות שימוש.
- ד. המשיב לא עמד בנטל להביא ראיות ובעיקר חוות דעת מקצועיות להוכחת טענותיו. בשלב הבאת הראיות לא הובאו חוות דעת, ובשלב הסיכומים צורף - ללא קבלת רשות - מכתב שאינו מהווה 'חוות דעת' במובנה המשפטי כלל ועיקר.
- ה. העוררת לא הוכיחה את טענתה כי כל העסקים באזור סובלים מהצפות.

### דיון והכרעה

14. נציין כבר בראשית דברנו, כי החלטנו לדחות את הערר.

15. עיינו בערר ובכתב התשובה, בדו"ח הביקורת ובתצלומים, בתצהירים ובחקירות וכמובן בסיכומים.

16. המחוקק הראשי מצא לנכון להעניק זכות לקבלת פטור מתשלום ארנונה עבור -"בנין שנהרס או שניזוק", בזו הלשון [ההדגשות אינן במקור]:

"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, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין במצב של נכס הרוס או ניזוק -

(1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן - תקופת הפטור הראשונה);

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

(3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;

אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

17. העוררת, על-פי עדותה, שכרה את הנכס על מנת לנהל בו עסק של שמחות משפחתיות והשקות. מצבו של הנכס טרם שכירתו היה ידוע. היא התכוונה להתאימו לייעודו החדש, והנכס אף נהנה מתקופה של פטור לצורך השיפוץ.

18. העוררת לא הוכיחה את טענותיה על הסיבות להצפה, את היקף ההצפה, את השלכות ההצפה על היקף השימוש בנכס. מנגד, על-פי התמונות ודו"ח הפקח, לרבות מהתצהירים והחקירות, התרשמה הוועדה, כי ה'נזק' שנגרם לנכס אינו חורג מנזקי מים דומים שנגרמים מדי פעם לבניינים במקומותינו, עקב נזילה או הצפה, ושלאחר תיקונם לא ניתן עוד להבחין בהם, ובוודאי שניתן לעשות בהם שימוש.

19. מטעמיה שלה, שלא מן הנמנע שאינם נובעים רק מ'מצבו של הנכס', החליטה העוררת, כפי שעולה מהראיות שהובאו בפנינו, שלא להכשיר אותו כאולם שמחות ואירועים. ייתכן והמקום איבד לדעתה מהאטרקטיביות המצופה ממנו, ויתכן וההשקעה הצפויה בו עלתה על המתוכנן. כך או כך, העוררת עצרה את העבודה אף בטרם התחילה בה, והשימוש היחיד שעשתה בו הוא אחסון קורות העץ.

20. טענתה 'הנכונה' של העוררת היא כי הנכס ניזוק במידה שלא ניתן לה בכלל או בהשקעה סבירה להכשירו לאולם השמחות המתוכנן. טענה זו אינה מספיקה לקבלת הפטור המבוקש, ונכון החליט המשיב בדחותו את בקשתה. זאת ועוד,

21. על אף שידעה מטענות המשיב את נקודות התורפה שלה, לא טרחה העוררת ולא הציגה בפנינו חוות דעת מקצועית כלשהי על מצבו הפיסי של הנכס ועל המשמעות הכלכלית של המצב. היא לא הוכיחה כלל שלא ניתן לשבת בנכס, משמע שהוא אינו ראוי - בשל הנזקים שכביכול נגרמו לו - לכל שימוש חוקי שהוא. בפועל, היא העוררת עצמה אף הראתה כי הנכס ראוי לאחסון עצים.

### לסיכום

נוכח האמור לעיל, החלטנו לדחות הערר ולהשית על המשיב לשאת בהוצאות המשיב בסך 1,000 ₪.

ניתן והודע ביום ..... 04.01.17 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעיף 6 לעיל, 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 בוגדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: רון"ח אלרון יצחק  
קלדינית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

28

עררים מס': 140011928  
140012735  
140012652

ועדת הערר על קביעות 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

העורר: צאן טוביה

נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בעררים

המחלוקת

1. העורר מחויב על ידי המשיב בארנונה בגין שני נכסים ברח' י.ל. פרץ 31, בהתאם להודעה על שינוי שטחים וסיווגים, שנמסרה בעקבות ביקורת שנערכה, כדלקמן:
  - א. האחד, מספרו 2000140383 ח-ן לקוח 10061766 בשטח 204 מ"ר שמסווג על ידי המשיב כ'תעשייה ומלאכה';
  - ב. השני, מספרו 200014023 ח-ן לקוח 10061873 בשטח 76 מ"ר שמסווג על ידי המשיב כ'ביניינים שאינם משמשים למגורים' [להלן 'הנכס']
2. העורר השיג, בין היתר, על סיווג זה של הנכס, וטען כי "מדובר במעבדת תיקון והרכבה של מחשבים", ויש לחייב אותה לפי סיווג של 'תעשייה ו/או מלאכה'.
3. העורר הוסיף כי אם הערר יתקבל הוא יבקש לצרף את שני הנכסים, לאחד. בקשה שהמשיב התנגד לה.
4. המשיב כתב בתשובתו [מיום 20.10.14] כי בנכס "נעשית פעילות של מכירה ותיקון מחשבים" [ההדגשה במקור] לפיכך, סיווג הנכס כשירותים נכון ויותר בעיניו.
5. הדיון בשני העררים לשנים 2014 ו-2015 אוחד לבקשת הצדדים. בהמשך צורף אליהם גם הערר לשנת 2016. החלטה זו - אם כך, תחול על שלוש השנים.

טענות העורר

6. העורר טוען, כי הפעילות בנכס היא של מעבדה לתיקון מחשבים בלבד, ועל כן יש לסווג אותו כבית מלאכה לפי סעי' 3.3.1 לצו הארנונה.
7. עוד הוא טוען כי הפעילות - לפני שהועתקה לנכס - התקיימה עד לאחרונה בנכס צמוד, שם היא סווגה בהתאם להסדר פשרה בסיווג של בית מלאכה.
8. העורר מוסיף וטוען, כי לא חל כל שינוי בפעילות עקב המעבר האמור, ומכאן שאין כל צידוק לשינוי הסיווג.
9. העורר מוסיף ומבקש כי הוועדה תשקול גם את דו"ח הביקורת משנת 2015 וכן את דו"ח משנת 2013.

10. העורר משתית את טענותיו המשפטיות על החלטות של וועדות ערר ועל פסיקה. כך, בפרוטוקול קצר של ערר **טולציניסקי** [140004404], החליטה ועדת ערר לסווג מעבדה לתיקונים שלא עסקה בקניה ומכירה כבית מלאכה; החלטה דומה התקבלה בערר **בנימיני** [14001028] ובערר **הופמן** [140009017, 140010614]. באחרון היה השימוש תיקון של מזגנים.

11. בהתייחסו לפעילות מכירה בנכס טוען העורר כי מדובר היה רק במכירת 'עכברים', שנשארו מ'העסק הקודם', במשך שבוע-שבועיים ובתמורה ל-200-300 ₪.

12. לטענת העורר, לא תמך החוקר, בעדותו בפני הוועדה, בטענות המשיב [שיפורטו הלן].

13. בהמשך מפרט העורר את טענותיו שמאחר והנכס, 'מעבדת תיקונים למחשבים', שלא מתבצעת בו מכירה, יש לסווג אותו כבית מלאכה ולא כמתן שירותים. העורר עושה בעניין זה אנלוגיה לחייט, לסנדלר ולנגר.

14. לטענתו האלמנט של 'ייצור' [להבדיל מ'שירות'] אינו מכריע בענייננו, והוא מצטט בנושא זה מפסה"ד בפרשת **מישל מרסיה** [בר"מ 4021/09], **קופלמן** [עמ"נ 12197-06-11] ו**אליהו זוהר** [עמ"נ 2503/13].

15. המשותף לכל פסה"ד האלה, לטענת העורר, הוא שהפעילות בנכסים שם התאפיינה במתן שירותים - תיקונים, כביסה, תספורת וכד' - ולא בייצור, ועל אף זאת, הם סווגו כבית מלאכה.

16. העורר טוען עוד, כי הואיל ובמקרה דנן שונה הסיווג של עסק קיים ופעיל שרק שינה את מיקומו, הרי שנטל ההוכחה על שינוי הסיווג מוטל על המשיב ולא עליו. בטענה זו הוא מסתמך על עמ"נ 10-07-11235 בפרשת **טכנולוגיות מיפוי**.

17. בשלב הסיכומים ביקש העורר לצרף החלטה של ועדת הערר בתיק מס' **140012656** שם קבלה הוועדה ערר שנסיבותיו דומות לערר דנן. המשיב טען בתגובה לבקשה להגשת האסמכתא כי העובדות במקרה האחר היו שונות, מאחר ובנכס נשוא ערר זה מתבצעת גם פעילות מכירה.

### טענות המשיב

18. בתמצית, טוען המשיב כי בשטח הנכס מתקיימת פעילות משולבת של תיקון מחשבים ושל מכירת מוצרים. מרכז הכובד של העסק הוא 'מתן שירותים', במובן של מכירת מוצרים וביצוע תיקונים, המשולבים זה בזה ללא יכולת הפרדה. השימוש המשולב נעשה בנכס בפועל, ומשכך יש לסווג אותו לפי סעי' 3.1.1. לצו. זאת ועוד,

19. לטענתו, אין מדובר בבית מלאכה שמייצר קו מוצרים אלא במעבדת מחשבים שונתת שירותים ספציפיים ללקוחותיה. המשיב תמך את טענתו בפסה"ד בעניין **פאלקום** [ע"ש 143/00] שמתבסס על פס"ד **תדר**, שם נדחו טענות המחזיק מהטעם שפעילותו אינה עומדת בהגדרת 'פעילות ייצורית', הדרושה לצורך הגדרת 'בית מלאכה'.

### דיון והכרעה

20. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשאלת סיווגו של הנכס. ביחס לסיווג הנכס הנוסף שצמוד לנכס אין מחלוקת בין הצדדים. בנוגע לבקשת העוררת לאיחוד הנכסים, נקדים ונאמר שלא נדון בכך. וועדה זו אינה סבורה שהיא מוסמכת לדון בעניין זה.

21. אין גם מחלוקת עובדתית בין הצדדים שהנכס משמש למעבדה לתיקון חלקי מחשבים ומשרת את לקוחותיו בתחום זה. בשאלה אם בנכס מתבצעת מכירה של ציוד מחשבים יש מחלוקת, כפי שנזכר בתיאור עמדות הצדדים לעיל. לתשובה לשאלה זו יש חשיבות רבה בנוגע לסיווגו של הנכס.

22. ביום 13.8.14 נערכה בנכס ביקורת. דוח הביקורת הוגש כראיה על ידי המשיב והוא נתמך בתצהיר של החוקר. החוקר חילק את הנכס על גבי התשריט לשלושה:
- חלק 'כתום' ששימש כמעבדת תיקונים ומטבחון;
  - חלק 'כחול' שנראה כמשרד;
  - ו'בשטח המסומן בירוק נראו עמדת קרלה [כנראה 'קבלה'] ומוצרים מחשב [הטעות במקור] למכירה".
  - ובהמשך "בקומת הגלריה נראו ארגזי קרטון עם מחשבים [ו]מחשבים משומשים".
23. החוקר צילם וצרף לדוח הכתוב צילומים שתומכים בממצאיו.
24. כאמור לעיל, העורר מצדו לא שלל מכל וכל את העובדה שבנכס התקיימה פעולת מכירה בתקופת הביקורת הזו, אך ניסה לצמצם את משקלה ככל האפשר.
25. ביום 22.2.15 נערכה בנכס ביקורת נוספת. בעת ביקורת זו לא נמצאו בנכס 'מוצרי מחשב למכירה' ולא נמצא בו עוד ה'משרד'. בקומת הגלריה נמצאו "מדפים עם מחשבים בארגזי קרטון [ו]שולחן עבודה".
26. לא מצאנו שחקירת המצהירים על תצהיריהם יש בה כדי לשנות את העובדות דלעיל.
27. לאחר ששקלנו את העובדות וההלכות שנוגעות לענייננו, מצאנו כי יש לדחות את הערר ביחס לשנת 2014 מהטעם שפעילות המכירה של פריטי ציוד מחשבים שהתקיימה בנכס, גם בהקפה המצומצם, משמיטה את הבסיס לסיווג הנכס כבית מלאכה, ומטה את הכף לעבר סיווגו בסיווג השירי של 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.
28. כל האסמכתאות, לרבות זו האחרונה, ושהובאו על ידי העורר לתמיכה בטענותיו, התייחסו לנכסים שלא מתבצעת בהם פעילות נוספת של מכירה.
29. עתה נותר לנו להחליט ביחס לשנים 2015 ו-2016.
30. על-פי דוח המשיב עצמו, הפעילות היחידה שמתבצעת בנכס מאז ראשית שנת 2015 היא זו של מעבדת מחשבים, משמע תיקון מחשבים וחלקיהם עבור לקוחות העסק.
31. בנוסף, אין חולק כי בנכס לא מתקיימת פעילות ייצורית, וכי הלכה למעשה, הנכס נותן שירות תיקונים ללקוחותיו. השאלה בפניה אנו ניצבים, בדומה לקודמינו בהחלטות ופסה"ד שצוטטו על ידי המדדים היא: האם לפנינו בית מלאכה, או שזו 'מעבדת שירות'?
32. מחד גיסא, לטענת המשיב "מרכז הכובד של הפעילות הוא שירותי באופיו, שכן לא מדובר בקו ייצור המוני של מוצרים אחידים, אלא בתיקון באופן ספציפי של כל מוצר ומוצר עבור המזמין בהתאם לדרישות ספציפיות". טענה זו היא טענה נכונה עובדתית.
33. מאידך גיסא, נכון גם לומר, כי הפעילות 'השירותית' הזאת מתבצעת על ידי עובדים, ציוד וידע שלא ניתן להגדירו, בלשון כוללת כ'בית מלאכה'.
34. הקושי שבברירה בין זה לזה נובע מכך שהמונחים 'שירות' ו'בית מלאכה' מסווגים את הנכס בשני מישורים שונים: המונח המקביל ל'שירות' הוא 'ייצור', ואילו המונח המקביל ל'בית מלאכה' הוא 'נקודת שירות'. הראשון מתאר את הפעולה, והשני מתאר את האמצעי. הפעולה היא מתן שירות והאמצעי הוא בית מלאכה.
35. ההשוואה ביניהם קשה: מה דינו של שירות שניתן על ידי בית מלאכה? האם הוא חדל בכך להיות בית מלאכה? האם עסק שמבצע תיקונים במטלטלין שונים עבור לקוחותיו חורג בהגדרה מבית מלאכה? האם בית מלאכה, בהגדרה, כולל רק עסק שקונה לעצמו חומרי גלם ויוצר מהם יש חדש אותו הוא מוכר ללקוחותיו?

36. צו הארנונה כולל בסיווג אחד בסעי' 3.3.1 "בתי מלאכה, מפעלי תעשיה ... לרבות שטח מבנה בו מאוחסנים חומרי גלם בלבד המשמשים את אותו בית מלאכה או את אותו מפעל תעשייה". הקישור בסעיף בין בתי המלאכה למפעלי התעשייה והאזכור המפורש לחומרי הגלם, מלמדים אותנו - ברמה של פרשנות לשונית של הסעיף - על הזיקה שלהם לתהליך הייצור של מוצרים, בין ברמה של בית מלאכה ובין ברמה של בית חרושת. מצד שני,

37. צו הארנונה מכיל בסיווג השירוי שלו בסעי' 3.2 "בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר ... למעט שימושים וסיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד".

38. הפירוט של "משרדים, שירותים ומסחר", בפרט אל מול זה של "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה", מרמז על כך שהראשון כולל בעיקר עסקים של בעלי 'צווארון לבן', ואילו השני כולל מפעלים שעובדיהם 'צווארון כחול'.

39. נראה כי חלוקת העסקים לפי 'צבע הצווארון' בלבד, וראיית הנושא במסגרת של שתי הגדרות נוקשות היא שגויה ואמנם ועדות הערר והפסיקה הכירו בכך ש'בתי מלאכה' כוללים גם כאלה הנותנים שירות ולא מיצרים דבר.

40. על רקע דברים אלה החלטנו לקבל את הערר ביחס לשנים 2015 ו-2016.

41. למסקנה זו הגענו בעקבות החלטות קודמות של וועדות, שכללו במושג 'בית מלאכה' הן כאלה שנותנים שירות בלבד, בדומה לעורר בענייננו, בצד כאלה שמיצרים מוצרים. הטעמים להחלטתנו הם, בקצרה:

א. מצאנו שנכון יהיה לתת במקרה זה משקל יתר לאמצעי, הוא בית המלאכה, מאשר לפעולה, שהיא מתן שירות;

ב. התחשבות בהחלטות קודמות שניתנו והצורך לקיים אחידות באופן הסיווג;

ג. מניעת אפלייתן של מעבדות מחשבים ביחס לסנדלרים, חייטי תיקונים, מתקני מזגנים, ואף מוסכים לתיקון כלי רכב.

42. לסיכום, החלטנו לדחות את הערר ביחס לשנת 2014 ולקבלו ביחס לשנים 2015 ו-2016. בנסיבות הערר לא מצאנו לנכון לחייב מי מהצדדים בהוצאות.

ניתן והודע ביום ..... 19.12.2016 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: ריחן אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ריחן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

**כפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: סלקטא אדי בע"מ**

- נ ג ג -

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

**החלטה בערר**

**המחלוקת**

1. הערר הוגש על תשובת המשיב מיום 17.6.15 בקשר עם סיווגו של נכס שנמצא במרתף ברח' היכל התלמוד 3, מס' 2000191421 ח-ן לקוח 10228300, בשטח 247 מ"ר [להלן 'הנכס'].
2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג 'מחסנים' לפי סעי' 3.3.2, ואילו המשיב סיווג אותו בגדר 'בניינים שאינם משמשים למגורים', כחנות.
3. החלטת המשיב נתקבלה לאחר שתי ביקורות שנערכו בנכס. בתשובתו ציין המשיב את זכותו לבחון מחדש בכל שנת מס את הנכס, ולקבוע את החיוב בהתאם.
4. בנוגע לנכס, השיב המשיב להשגה "כי הפעילות המתקיימת בו אינה נכנסת לגדר סעי' 3.3.2 הנ"ל. בנכס מתקיימת פעילות שיווק ומכירה ואף ניתן להגיע לכתובת הנכס על מנת לקבל שירות, לשלם עבור גליל בד לפי בחירת הלקוח ולאוספו שם". משכך, סיווג המשיב את הנכס בסיווג השיווקי לפי סעי' 3.2.
5. על תשובתו זו של המשיב הוגש הערר.

**טענות העוררת**

6. העוררת טוענת כי הנכס נשכר על ידה בשנת 2003 עת סווג כמחסן ובמטרה להשתמש בו כמחסן. עד אז פעלה העוררת מחנות ברח' נחלת בנימין, והשינוי נעשה למטרה של חסכון בעלויות.
7. לטענתה, המחלוקת בינה לבין המשיב היא על הגדרת המושג 'שיווק'. לטענתה, בית המשפט המחוזי, בדיון שהתקיים ביום 28.2.07 בגדר ערעור מנהלי, קיבל את טענתה שבנכס לא מבוצעות פעולות שיווק כמשמעותן בצו הארנונה. בערעור לא ניתן פס"ד, אך גם לאחריו המשיך המשיב לחייב אותו בסיווג 'מחסן'.
8. כך חלפו להן 8 שנים בהן סווג הנכס כ'מחסן', שבהן, לטענתה, השקיעה העוררת סכומים ניכרים לשם קבלת רישיון עסק.

9. עוד טוענת העוררת, כי בתקופה זו לא חלו בנכס, בפעילותה ובצו הארנונה שינויים כלשהם שמצדיקים שינוי בסיווג הנכס, וכי חזרתו של המשיב מהסכמתו הנטענת בגדר ההליך המנהלי היא בגדר חוסר תום לב מצדו.

10. העוררת מוסיפה וטוענת כי הלכה למעשה המלצת בית המשפט בשנת 2007 למשיבה לשקול את עמדתה בקשר עם הגדרת המונח 'שיווק' שקולה כנגד קבלת הערעור לגופו לאחר שקילת טענות הצדדים. לטענתה, לא ראוי שהמשיב ינהל הליכים זהים מולה באותו עניין ממש, שלטענתה כבר הוכרע.

11. העוררת טוענת כי שיטת ניהול העסק באמצעות ביצוע עסקאות על ידי סוכנים שפועלים מול הלקוחות מחוץ לכותלי העסק, אי-בואם של הלקוחות עצמם לעסק ואיסוף הסחורה על ידי מובילים, אינה נופלת בגדר המושג 'שיווק', ואינה מונעת מלהגדיר את העסק כמחסן.

12. לטענתה, התיאור הזה של העסק עולה בקנה אחד עם דוחות הביקורת של המשיב וכן, כי מכונת הגזירה שנמצאת בנכס מיועדת לגזור בדים לצורך יצירת דוגמאות. הדוגמאות נמסרות לאנשי המכירות וגם נשארות בנכס.

13. לטענת העוררת יש לתת למונח שיווק פרשנות שכוללת את הצגת הבדים בפני הלקוח והשכנוע שלו להתקשר בעסקה. לטענתה, הואיל ופעולות אלה לא בוצעו בנכס הרי שלא בוצעו בו פעולות של 'שיווק', ועל כן אין להציאו מההגדרה של מחסן.

14. עוד טוענת העוררת כי העובדה כי בנכס מוצאות תעודות משלוח, אינה הופכת אותו למקום שיווק, מהטעם שעל מנת שיוגדר 'כעסקים' צריכות להתבצע הן פעולת השיווק והן פעולת ההפצה, שהרי נכתב בסעיף "שיווק והפצה".

15. המשיב טוען כי העוררת לא הצליחה להוכיח אף עסקה אחת אשר בוצעה בנכס, ומוסיף כי גם אילו הייתה עושה כן, לא היה השימוש הטפל של עסקות בודדות שמבוצעות בעסק משנה את השימוש הראשי בנכס כמחסן.

16. העוררת מסכמת בכך שהיא סיטונאית בדים שמוכרת את סחורתה ללקוחות גדולים. השיווק אינו נעשה מן העסק, ותדירות כניסת ויציאת הסחורה אינה שוללת את אופיו כמחסן.

17. העוררת טוען, עוד, כי אילו תתקבל עמדת המשיב עולה הארנונה על דמי השכירות של הנכס, תוצאה לא סבירה ואף אבסורדית, שגם סותרת הלכות שנפסקו בבית המשפט העליון שיש לתת לחקיקת המס פירוש לשוני שמגשים את מטרתה.

### טענות המשיב

18. המשיב טוען, כי נטל הראיה מוטל העל העוררת, וכי לאחר שהמשיב הצביע על בסיס עובדתי ראשוני לתמיכה בעמדתו כי בנכס מתקיימת פעולה של שיווק ומכירה, חל נטל ההוכחה בכל כובדו על המשיב.

19. המשיב טוען, כי על מנת שנכס יסווג כמחסן על-פי צו הארנונה ארבעה תנאים צריכים להתקיים, ודי באי-התקיימותו של אחד מהם והנכס לא יוגדר כמחסן.

20. המשיב סומך את טענותיו בהלכות שנפסקו בע"ש (ת"א) 1146/97 ש.ר.א.ל. ב' מנהל הארנונה ובעת"מ (ת"א) אופנה ב' מנהל הארנונה. על בסיסן טוען המשיב כי הנכס מהווה מוקד מרכזי של שיווק והפצת הסחורה של המשיב, הזמנות מגיעות לנכס, שליחים ומובילים של הלקוחות מגיעים לנכס, ותעודות המשלוח יוצאות ממנו.

21. המשיב מסכם בעניין זה, כי הממצאים העובדתיים מצביעים על כך שהנכס משמש, לשיווק הסחורה, ולכל הפחות להפצתה, ובכל מקרה אינו משמש לאחסנה בלבד. לטענתו, די בכך שלא ניתן יהיה לסווגו כמחסן.

22. המשיב מסיים בטענה כי אין ממש בדברים שנאמרו בשעת הביקורת כאילו המכירות מתבצעות בחנות ברח' אילת 37. הדבר הופרך עובדתית בעת ביקורת בחנות, ובכל מקרה המשיב לא עמד על הטענה בהליך.

23. ומוסיף עוד על הנטען לעיל, כי הנכס משמש את העוררת כמרכז פעילות המכירה של בדים על ידה, וכי אין לה משרד אחר לצורך ניהול עסקיה, או חנות לביצוע מכירות.

24. בסיכומי התשובה של העוררת לא היה כדי לחדש דבר, פרט לכך שבניגוד למשיב לא נמצאו לעוררת אסמכתאות שיתמכו בטענותיה.

### דיון והכרעה

25. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים החלטנו לדחות את הערר. העוררת לא הוכיחה את טענותיה על כך שהיא עומדת בתנאים לסיווג הנכס כמחסן. להפך, השתכנענו שהנכס משמש כבית ממכר סיטונאי לבדים. השימוש שהוא עושה באנשי מכירות אינו משנה ממצא זה, ובוודאי שאינו הופך אותו למחסן, הן במובן הלשוני והן בזה המהותי.

26. צו הארנונה בסע' 3.3.2 מגדיר מחסנים כ:  
"מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה".

לטענת העוררת יש לסווג את הנכס בגדר "מחסנים אחרים".

27. בטרם נבחן אם הנכס עומד בארבעת התנאים הנ"ל, עלינו לבחון אם הוא עונה בכלל על ההגדרה הראשונית של מחסן, שהרי לא כל נכס שעונה על התנאים הוא מחסן.

28. ההגדרה הלשונית המקובלת של 'מחסן' היא "מבנה נפרד או חלק ממבנה אשר משמש לאחסון סחורה, חומרי גלם וכדומה. וכן מבנה או חלק ממבנה המשמש לאחסון חפצים שאין בהם צורך מיידית". ההגדרה המקבילה של 'אחסון' היא "שמירת או אחזקת חפצים".

29. בהתאם לחומר הראיות שהוצג לפנינו, התצהירים, הביקורות, התצלומים והחקירות, לא שוכנענו כי הנכס עונה בכלל על ההגדרה של מחסן. אמנם הנכס מכיל סחורה, אך תכולה זו ומשך האחסון הקצר יחסית שלהם, אינה הופכת אותו בענייננו ל'מחסן'. גם העובדה כי בנכס יש, על פי עדותה של העוררת, דוגמאות של בדים מנוגדת לטענה כי הוא מחסן.

30. עם זאת ולמרות האמור לעיל, החלטנו להמשיך ולבחון את הנכס אם הוא עומד בהגדרת "מחסנים אחרים" בצו הארנונה:

### 30.1 'משמש לאחסנה בלבד' -

א. כפי שנוכחנו מחומר הראיות, הפעילות שנעשית בנכס חורגת מ'אחסנה בלבד'. כפי שנכתב בדוח הביקורת, משרדי העסק נמצאים בקומת הגלריה של הנכס. די בכך כדי לשלול את הטענה שהנכס משמש לאחסנה בלבד.

- ב. כפי שהעוררת עצמה ציינה, היא העתיקה בשעתו מטעמי חיסכון את פעילותה מחנות ברח' נחלת בנימין אל הנכס. לא מחסן הועבר על ידה לנכס אלא מכלול פעילותה.
- ג. יצוין כי השקעות העוררת בנכס כמו גם ההשוואה שנעשתה על ידה בין עלויות דמי השכירות לעלויות הארנונה אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו.
- ד. יתר כן, אין חולק שפרט לנכס אין לעוררת משרדים אחרים ו/או חנות, וכל פעילותה מתחילה ומסתיימת בנכס.
- ה. משכך, לא רק שהפעילות בנכס אינה לאחסנה בלבד, אלא שמבחינת העוררת הדבר אף אינו אפשרי, שהרי העוררת היא סיטונאית בדים על כל הנובע מכך לגבי פעילויות נוספות והכרחיות.

### 30.2 ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם -

אין חולק על כך שגלילי הבדים אינם מאוחסנים בנכס לצורך מסירתם לעוררת על מנת שתמכור אותם או שתמסור אותם לקונים, אלא הם נמסרים לקונים הם הלקוחות [או למי מטעמם] בנכס עצמו.

### 30.3 אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק -

לדעתנו ועל סמך חומר הראיות אנו סבורים כי העסק של העוררת הוא אינטגרלי וכולל את כל ההיבטים האופרטיביים שלו.

### 30.4 'ולמעט מחסנים המשמשים לשיווק והפצה -

א. לדעתנו, וכפי שפרטנו לעיל, הפעילות העסקית שמתבצעת בנכס היא בעלת מאפיינים ברורים של שיווק והפצה, על אף זאת שחלק, ואפשר גם חלק ניכר של קבלת ההזמנות, מתבצע מחוץ לכותלי העסק, אצל הלקוחות עצמם. עמדתנו

ב. בעניין זה נציין, כי בניגוד לנטען על ידי העוררת, לא מוטל על המשיב להביא ראיה לכך שעסקאות מכירה נעשות בנכס. יוסף, כי העוררת לא הביאה, פרט לדבריו של מר טקו, כל עדות אחרת לכך.

31. העוררת בססה את הערר במידה רבה על העובדה שכל או רוב העסקאות נקשרות על ידי סוכנים שהיא מפעילה, שפועלים ומקבלים הזמנות מחוץ לנכס; וכן על כך שהדיון בערעור בשנת 2007 נסב על הגדרת 'מחסן' ועל כך שהוא הסתיים בכך שבפועל הנכס המשיך להיות מוגדר כמחסן.

32. על העניין הראשון מצאנו לנכון להביע את עמדתנו, כי הממצאים עליהם אנו ביססנו את עמדתנו לשלילת ההגדרה של הנכס כמחסן בכלל ועל-פי צו הארנונה בפרט הוא רחב הרבה יותר, כפי שפורט לעיל.

33. בנוסף, למותר לציין כי הערעור משנת 2007 לא הסתיים בפסק דין או באורח מחייב אחר, ואין כל מניעה בפני המשיב לחזור ולברר סיווג הנכס. בכל מקרה, החלטתנו לא הצטמצמה מהו 'שיווק' אלא היא מבוססת על טעמים מספר נוספים, שביחס אליהם אין חולק שאין פסיקה, החלטה או הסכמה.

לסיכום

34. נוכח זאת, החלטנו לדחות את הערר ולחייב את העוררת לשאת בהוצאות המשיב בסך 2,000 ₪.

ניתן והודע ביום ..... 04.01.12 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

.....  
חבר: רו"ח אלרון יצחק

קלדנית: ענת לוי

.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....  
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יא בטבת תשעז  
09.01.2017  
מספר ערר : 140015303 / 11:11  
מספר ועדה : 11469

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שלמוב קטרינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

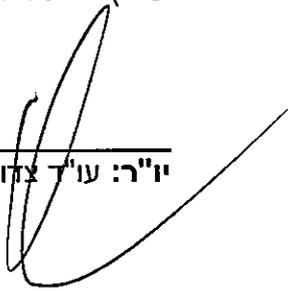
החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

הערר מתקבל חלקית ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.01.2017.

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

מס' עררים: 140015010  
140014082

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העוררת: וייבס אוזיאנו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

**החלטה**

העוררת מחזיקה בשטח של 414 מ"ר קומה 40 במגדל המשולש במתחם עזריאלי ואשר מחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".

אין זה הנכס היחיד אותו מחזיקה העוררת במגדל זה.

העוררת מחזיקה בנכסים נוספים אשר נדונו בעבר בוועדת הערר בקומות 32 ו 33 באותו המגדל.

ביום 23.10.2008 קיבלה ועדת הערר את ערר העוררת ביחס לסיווג קומות 32 ו 33 בהן החזיקה נכסים באותה עת.

בהחלטתה קיבלה וועדת הערר את ערר העוררת ביחס לסיווג קומה 33 וקבעה בין היתר כך:

**"קל לראות כי הפעילות המתבצעת בקומה 33 היא חלק בלתי נפרד מן העסק של העוררת: בקומה ה 33 נעשית הפעילות של מחלקת הכספים והנהלת החשבונות של בית התוכנה (ולא עסקים אחרים של העוררת)... ואפילו מחלקת השיווק מצויה בקומה 33 היא חלק בלתי נפרד של בית התוכנה שכן השיווק שנעשה הוא של מוצרי התוכנה אותם מייצרת העוררת בנכס..."**

העוררת פנתה למשיב וביקשה להעביר על שמה נכס נוסף במגדל עזריאלי בשטח של 414 מ"ר בקומה ה 40 ולסווגו כ"בית תוכנה".

המשיב דחה את בקשת העוררת ועל סיווגו של נכס זה הוגש הערר שבפנינו.

בתשובתו להשגת העוררת התייחס מנהל הארנונה גם לסיווג קומות 32 ו 33 שכבר נדונו כאמור וקבע:

**"באשר לנכסים שמספרם 2000168664- קומה 32 ו 2000390740 – קומה 33 2000389533 קומה 33, ניתנה הוראה לפיה סיווג הנכסים בתעריף "בתי תוכנה" יוארך עד לתאריך 31.12.2017".**

לטענת העוררת יש לחייב את הנכס הנוכחי בו מחזיקה העוררת בקומה ה 40 בסווג בתי תוכנה הואיל ומדובר בהתרחבות טבעית של פעילות העוררת ואילו הפעילות בקומה ה 33 שנדונה בעבר בפני ועדת הערר ונמצאה כמתאימה לסיווג בתי תוכנה היא אותה הפעילות המתבצעת כיום בקומה ה 40, בנכס נשוא הערר.

לטענת המשיב פעילות החברה בנכס הנוכחי אינה מהווה עוד ייצור תוכנה שכן בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי "פעילות החברה בנכס זה הינה פעילות עסקית פנים ארגונית של החברה".

מנהל הארנונה ציטט בתשובתו להשגה את דוח הביקורת ממנו עלה כי בנכס נמצאו מחלקת הכספים של החברה, חדרי ישיבות וכיוצ"ב.

המשיב בכתב התשובה התייחס לטענת העוררת בכתב הערר:

**"טענת העוררת המרכזית הינה כי הפעילות המתקיימת בנכס בקומה ה 40 קשורה ומחוברת לפעילות שבקומות 32-33 ואין מקום לבצע ההפרדה בין 2 הנכסים..."**

ביום 30.5.16 התקיים הדיון המקדמי בו ביקשו הצדדים לקבוע את התיק לשמיעת הוכחות:

**"המחלוקת ביננו נוגעת לפרשנות לפעילות הנעשית בקומה 40. על כן נבקש לשמוע הוכחות בשאלה זו."**

העוררת הגישה את תצהירו של ניר קוזלובסקי סמנכ"ל כספים אצל העוררת.

בתצהירו פירט עד העוררת את השתלשלות העניינים ביחס לאחזקתה של העוררת בנכסים במגדל עזריאלי

**"פרט לנכס מושא הערר אליו נכנסנו כאמור רק בחודש 8/2015, החברה מחזיקה מזה שנים ב 3 נכסים נוספים הנמצאים בקומות 32 ו 33 במגדל... החברה מתפרסת כאמור על פני 3 קומות במגדל עזריאלי, עוסקת בפיתוח תוכנות מדף לעיבוד אודיו וערובול קול... בנכס בקומה ה 40 יושבים 32 עובדים ביניהם הנדסאי סאונד ומהנדסים וכן מעצבים גרפים, עורכי תוכן, אנשי שיווק, כלכלנים המהווים חלק בלתי נפרד מהחברה, כל העובדים הנמצאים בקומה זו ישבו עד ליום 1.8.15 בקומות 32 ו 33 אשר כבר הוכרו ע"י העירייה כבית תוכנה... אציין כי כל התקשורת של קומה 40 מחוברת לקומה 32 בסיב ומשם היא מתחברת לשרתים ולדיסקים...."**

בחקירתנו לא נסתרה עדותו של עד העוררת, כאשר נשאל לגבי הקשר בין הקומה ה 40 לקומות 32 ו 33 השיב כך:

**"יש הכרח שמחלקת כספים, טלמרקטינג ומשאבי אנוש ישבו באותו הבניין וזאת מכיוון שהתוכנה שלנו מיועדת לשוק מוסיקאים מקצועיים אנשי הפקה וכו'... הם שנותנים לנו את הרעיון ליצור המוצרים והם מלווים אותנו תוך כדי התהליך עד סיום פיתוח המוצר והרבה אחר כך... אנשי המרקטינג יוצרים את הקשר ומשמרים את הקשר ומלווים את האומנים ואנשי הכספים משלמים להם."**

המשיב הגיש את תצהירו של יוסי שושן שערך ביקורות בנכס ביום 14.10.15 וביום 3.4.16.

בביקורת מיום 14.10.2015 ציין עד המשיב כי הביקורת מתייחסת לנכס נשוא הערר שכן שלושת הנכסים האחרים בקומות 32-33 סווגו כבית תוכנה.

עד המשיב ציין על תשריט הנכס בקומה 40 את מיקום עובדי העוררת והשימוש בחדרים ובין השאר כתב: מנהל הכספים, משאבי אנוש, פיתוח עסקי, עורכי וידאו, מנהל צוות מדיה ומרקטינג, מנהל מוצר, 2 עורכי תוכן, 3 מעצבים גרפיים, ניהול מדיה, חדר ישיבות.

בביקורת מיום 3.4.2016 ציין עד המשיב כי בחברה מועסקים כ- 200 עובדים והוא ציין על תרשים כלל הנכסים שצורף, את מיקום העובדים.

בחקירתנו הנגדית הקצרה התייחס עד המשיב לפרופורציה בין קומה 40 לנכסים שכבר סווגו כבית תוכנה בקומות 32 ו 33.

**"סה"כ השטח של קומות 32 ו 33 ביחד הינו 1500 מ"ר, קומה 40 היא 413 מ"ר."**

כאשר נשאל על הממצאים ביחס למיחות העובדים שראה כמועסקים בקומה ה 40 השיב עד המשיב:

"אינני יודע מה תפקיד עורכי הוידאו שיושבים בקומה 40, חלק מעובדים נשאלו על ידי וחלק לא, ציינתי שבקומה ה 40 יושבים אנשי מרקטינג , מדובר בשיווק ולא מכירות... אני מניח שאנשי הכספים שיושבים בקומה 40 מכינים גם את המשכורות של העובדים שיושבים בקומות 32 ו 33".

עוד הוסיף עד המשיב ואמר :

"לשאלתך אני חושב שאפשר לייצר את מוצרי החברה בלי קומה 40..."

העוררת הצליחה באמצעות התצהיר ועדות העד מטעמה להוכיח כי השימוש שנעשה על ידה בנכס נשוא הערר עונה על התנאים המצטברים בסעיף 3.4.3 לצו הארנונה: עד העוררת תיאר את תהליך ייצור התוכנה בנכסים שכבר הוכרו כבית תוכנה על ידי המשיב בקומות 32 ו 33 באותו הבניין ושכנע אותנו בעדותו ובראיות שהציג כי השימוש אותו עושה העוררת בקומה 40 באותו המגדל הינו חלק מאותם התהליכים של ייצור התוכנה ומכירתה ללקוחות החברה בדיוק כפי שמצאה ועדת הערר בעבר ביחס לקומה ה 33 וכפי שמצא המשיב כיום עת הסכים להאריך את התקופה בה יסווגו קומות 32 ו 33 כבית תוכנה.

לפיכך יש לקבוע כי מהראיות שהביאה העוררת ואשר לא נסתרו עולה כי העוררת מייצרת גם בנכס בקומה 40 תוכנה . יש לקבוע כי עסוק בנושא כספים, פיתוח עסקי ושיווק מהווה חלק מהעיסוק הכולל של העוררת ביתר הנכסים אותם היא מחזיקה בבניין לבית תוכנה. העוררת טענה וטענתה לא נסתרה כי מיקום הנכס נשוא הערר בסמיכות לקומות אותן מחזיקה העוררת הוא קריטי ולא ניתן לחבר את הפעילות הנעשית בקומה ה 40 מבחינת העברת נתונים באם תתרכז פעילות העוררת בקומה ה 40 בנכס מחוץ לבניין .

בית המשפט בעניין וב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קבע כי לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" צריכה להתקיים בנכס פעילות ייצורית של ייצור תוכנה. יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס .

עד העוררת תיאר בתצהירו את פעילות העוררת ואף השיב בחקירתו על שאלות ב"כ המשיב בעניין זה. עולה מעדותו כי גם על פי המבחן הכמותי וגם על פי המבחן המהותי שנקבע בפסיקה הרי עיקר הפעילות בנכס נשוא ערר זה היא פעילות ייצורית , תוך מתן תשומת לב לכך שלעוררת נכסים אחרים סמוכים בהם נעשית על דעת שני הצדדים פעילות ייצורית.

בעמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ מנתח בית המשפט את מבחן ה"הנגדה" על פיו ייקבע האם הפעילות שנעשית בנכס נוטה לכיוון מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים.

מתיאור התוכנות המיוצרות אצל העוררת עולה כי עיקר פעילותה נוגעת בתחום ייצור פיתוח תוכנה ולשם כך מועסקים אצל העוררת עובדים אשר מועסקים גם בתחומים משלימים כמו פיתוח עסקי, שיווק או ניהול כספי.

עדותו זו של עד העוררת לא נסתרה בדוחות ממצאי הביקורת.

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב שום בסיס ראיתי המצדיק סטייה מהחלטתה העקרונית של ועדת הערר בעבר ביחס לפעילות העוררת או ביחס להתרשמות המתקבלת לפיה הפעילות הורחבה וחלק אינטגרלי מהפעילות המורחבת שוכן בקומה ה 40 .

בסיפת הסיכומים שהגיש המשיב מתייחס המשיב להחלטת ועדת הערר הקודמת ביחס לקומות 32 ו-33 אולם למעשה מתעלם המשיב מהוראות אותה החלטה אשר בתנה את הפעילות שנעשתה בעבר בקומה ה-33 לשיווק וכספים וקבעה כי פעילות זו היא חלק בלתי נפרד מהליך ייצור התוכנה.

המשיב מתעלם מכך בסיכומיו וקובע כי לא ניתן להסתמך על החלטת ועדת הערר שניתנה לפני 8 שנים.

סוף דבר, איננו מקבלים את עמדת המשיב.

ניתוח פעילות העוררת בעבר מתאים גם למקרה שבפנינו.

עולה מדוחות ממצאי הביקורת של המשיב ומעדות העד מטעמו כי המשיב אינו חולק על כך שמדובר באותו העסק, וכי בקומה נשוא המחלוקת מתבצעת פעילות זהה כמעט לפעילות נשוא הערר הקודם, אשר ועדת הערר מצאה אותה חלק בלתי נפרד מהליך ייצור התוכנה. עדות עד העוררת לפיה חלק ניכר מהעובדים המועסקים בקומה 40 ישבו בעבר בקומה 33 לא נסתרה.

נוסיף ונציין כי בראיית כלל הקומות כעסק אינטגרלי אין ספק כי עיקר עיסוקה של העוררת הוא ייצור תוכנה והיא עומדת בתנאי סעיף 3.3.3 לצו הארנונה וזכאית לתעריף בתי תוכנה לכלל נכסיה בבניין.

מכל האמור לעיל ובהתבסס על הראיות שנשמעו בפני ועדת הערר הננו קובעים כי יש לקבל את הערר באופן שהנכס יחוייב לפי סיווג "בית תוכנה".

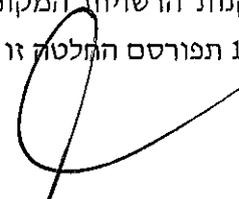
לא נתבקשנו על ידי העוררת לעשות כך, אין צו להוצאות.

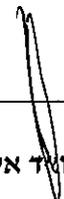
ניתן בהעדר הצדדים היום 9.1.2017.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014003

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: מור אלי, יגב מור הלנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 198.47 מ"ר אשר מנהל הארנונה סיווג אותו כמרפסת ואילו העוררים טוענים כי יש לסווגו כשטח גג עפ"י סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

מדובר בדירה אותה רכשו העוררים בבניין ברחוב קלמן מגן 7 בתל אביב ואשר מחויבת בסך כולל של 303.62 מ"ר אשר כשני שלישי מהחייב נובע מכך שמרפסת הצמודה (לטענת המשיב) לדירה מהווה חלק מהנכס בשטח של כ 200 מ"ר.

העוררים טוענים כי מדובר במצב אבסורדי, כי הם רכשו את הדירה במקור עם מרפסת מקורה בשטח של כ 13 מ"ר ורק לאחר מכן ובעקבות שינוי תכנוני שנקבע ביוזמת הקבלן שמכר להם את הדירה ואושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה של עיריית תל אביב וצורף לדירה שטח המרפסת הגדול בתור מרפסת שלטענתם מהווה "מרפסת גג".

העוררים, בהשגתם ובכתב הערר מציינים כי רכשו מהקבלן שמכר להם את הדירה "מרפסת גג" ולא מרפסת כמשמעותה בצו הארנונה.

לטענת העוררים:

**"קניתי בשנת 2009 דירת 5 חדרים בבניין שרונה עם מרפסת סטנדרטית של 13 מ"ר...התבשרתי שחלו שינויים בתכנון הבניין וגג מבנה השטח המסחרי עולה קומה. השינוי נקבע על ידי העירייה יחד עם גינדי והוצג לי כעובדה, במקור לא רכשתי דירה עם מרפסת גג מורחבת"**

המשיב דחה את טענת העוררים בנימוק שהנכס נשוא המחלוקת מחויב בארנונה כחלק משטח הנכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כמרפסת. מנהל הארנונה ציין בתשובתו להשגה כי המרפסת אינה עונה על התנאים שקבועים בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה קובע:

**"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות שלהן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות."**

המשיב טען כי:

**"במקרה זה הדירה אינה נמצאת בקומת הגג אלא בקומה החמישית שאינה הקומה האחרונה בבניין"**.

ביום 23.2.2015 בעת הדיון המקדמי בערר הודענו לצדדים כי תיק דומה שמספרו 140014038 כבר הובא לדיון בפנינו וכי התיק נקבע לתזכורת לאחר שהמלצנו למשיב לבחון את עמדתו לאור נסיבותיו המיוחדות של המקרה .

המשיב הודיענו ביום 27.7.2016 כי לא ניתן להגיע להסכמות בתיק זה וכי אין הוא חוזר בו מעמדתו.

עוד הודיענו המשיב כי הוסכם כי המשיב יבחן אפשרות לפנות לשר הפנים ושר האוצר במסגרת בקשה לאישור חריג במטרה לבחון אפשרות להגביל את שטח החיוב למרפסות בדירות כדוגמת דירתו של העורר.

בעקבות הודעת המשיב קבענו כי התיק יובא למתן החלטה לאחר קבלת סיכומי טיעוני הצדדים ויחד עם תיק 140014038 בו הוסכם כי החלטה סופית תינתן על סמך החומר שבתיק, ללא צורך בשמיעת ראיות.

בסיכומיהם שבו העוררים על טענותיהם ביחס לפרשנות המונח "מרפסת גג" וטענו כי כאשר בוחנים כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו, אין מדובר רק במשמעות המילולית .

העוררים הפנו למצוין בתוכניות ובהיתרי הבנייה שניתנו למגדל המגורים בו מצוי הנכס ולכך שהשטח הצמוד כונה "מרפסת גג". הם הפנו לתשריט קומה 5 שצורף כנספח 1 לסיכומי העוררים.

המשיב לא טען כנגד מהימנות מסמך זה.

עוד הפנו העוררים לפרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מיום 2.4.2008 המתייחס בין השאר להנחיות ביחס לעיצוב וסיומת קומות עליונות, קומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.

העוררים מבקשים ללמוד מכך שהועדה המקומית ערכה אבחנה בין קומות הגג העליונות לגגות הנמוכים, שאין מדובר במקרה זה במרפסת גג כי אם חלק מ"הגגות הנמוכים"

עוד הפנו העוררים להגדרת "מרפסת גג" בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 שם נקבע :

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם"

עוד הפנו העוררים לצורת בינוי שונה המבחינה בין מרפסות יתר הדירות במגדל לבין המרפסת נשוא הערר.

עוד טענו העוררים כי מרפסת הגג נשוא המחלוקת מהווה מכסה עליון בבניין ואין על כך מחלוקת עובדתית.

העוררים העלו עוד טענות הקשורות במערכת החוזית ביניהם לבין הקבלן והסבירו את העובדה שמצאו עצמם עם מרפסת גג לטענתם ולמעשה, בניגוד לרצונם .

המשיב בסיכומיו הפנה להחלטות קודמות של ועדות הערר בהרכבים שונים וכן לפסיקת בית המשפט אשר תומכות לטענתו בפרשנות אותה הוא מייחס להגדרת שטח הגג.

המשיב טען כי גם מבחינה פונקציונלית, השטח ואופן השימוש הפוטנציאלי בו יש לקבוע כי מדובר במרפסת ולא בגג.

לטענת המשיב השטח שבמחלוקת מהווה המשך ישיר לדירה וכי אין מחלוקת כי עניין לנו במרפסת לכל דבר ועניין "בדומה לכל מרפסת אחרת בבניין".

למעשה חלוקים ביניהם הצדדים בשאלה פרשנית המתייחסת להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו, או במילים אחרות ביחס להגדרת "גג".

האם רק נכס הנמצא בשטח העליון של בניין יוכל להיחשב גג לצרכי ארנונה או גם מרפסת פתוחה אשר מעליה אין המשך לבניין ( גם אם אינה בקומה האחרונה) תיחשב מרפסת גג.

האם יש לראות במרפסת נשוא הערר חלק מה"גג התחתון" כהגדתו במסמכים שהוצגו מתוך החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה או מרפסת הקשורה בדירה ללא קשר למבנה התחתון שהדירה נמצאת מעליו.

מיותר לציין כי להכרעה בסוגיה זו משמעות נכבדת שכן תשלומי ארנונה בגין מרפסת גג נמוכים יותר מתשלומי ארנונה עבור מרפסת שאינה מרפסת גג.

לטענת העורר מחוקק המשנה התכוון לכלול גם מרפסות מהסוג הנדון בפנינו בתוך המרפסות המוגדרות בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

בבואנו להכריע במחלוקת בין הצדדים עלינו לדון בשני מישורים :

האחד, לבחון את הוראות צו הארנונה ולבדוק האם המשיב יישם אותן כראוי במקרה זה.

השני, לבחון לא רק את הפרשנות המילולית הנובעת מהוראות צו הארנונה כי אם על פי מבחן השכל הישר עלינו לבחון את אופי הנכס והשימוש בו הלכה למעשה בהתייחס להוראות הצו.

הכלים שבידינו מצויים בחומר הראיות שהובא על ידי הצדדים (ממצאי ביקורת, תמונות, תשריט) ומסיכומי טענות הצדדים כפי שהובאו בפנינו.

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עד העוררים, הגענו למסקנה כי במחלוקת המוגדרת כאמור לעיל בין העוררים למשיב הצדק עם העוררים.

נקדים נדגיש ונציין כי אין במסקנתנו או בהחלטתנו להשליך על פרשנות סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה במקרים של בניינים מדורגים או מרפסות מדורגות או לכל מקרה אחר.

החלטתנו מתייחסת לנכס נשוא ערר זה ובנסיבות המיוחדות לו מבחינת הבינוי ולפוטנציאל השימוש בנכס זה.

עוד נדגיש כי אין אנו תולקים על החלטותיהן הקודמות של ועדות הערר כפי שהובאו וצוטטו על ידי המשיב אלא שהגענו למסקנה כי החלטות אלה אינן רלבנטיות למקרה שבפנינו, שכן אין מדובר במקרה שבפנינו במרפסת בבניין מדורג או במרפסת רגילה.

לדעתנו גם המקרה שהובא להכרעה בעמ"נ (מחוזי ת"א) 7095/11 טוניק נגד מנהל הארנונה של עיריית תל אביב אינו דומה למקרה שבפנינו שכן שם מדובר בשטח שהוגדר כחלק אינטגרלי מהמשרד הסמוך לו ועובדתית הוא נבנה כשטח מקורה ולא דומה למקרה שבפנינו.

הגענו למסקנה כי מיקומו של הגג במקרה זה מעל לחלק המסחרי הנמוך ממגדל המגורים ובשטח שהוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה כחלק מ"הגגות הנמוכים" (ראה סעיף 8.1 לתכנית מס' 3000 ב-8 דרום הקריה בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 8 דרום הקריה, שינוי לתכנית מס' 3000 א-8 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 8 דרום הקריה).

הגדרת הגגות הנמוכים על ידי רשויות התכנון והבניה תומכת בפרשנות הרואה את הגג שבפנינו כחלק המכסה העליון של הבניין הנמוך בו נבנו החלקים המסחריים, המשרדים וקומת המגורים ואשר בניגוד לקומות המגורים במגדל המגורים הוא מכוסה ב"גגות נמוכים" משלו. כלומר הנכס נשוא הערר נמצא בגג הבניין המסחרי מה שמאפשר לראות בו שטח גג בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד המהווה חלק מגג צמוד ולא מרפסת ברת חיוב.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

במילון אבן שושן מוגדר גג : " המכסה העליון בבניין".

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או דברי חקיקה נוספים. למעלה מהצורך נציין כי החלטות ועדות הערר שצוטטו על ידי ב"כ המשיב בסיכומים שהוגשו מטעם המשיב משכנעות כי ועדות הערר לא ראו בפניהם עד היום פניהם גג דוגמת הגג נשוא הערר כמרפסת.

במקרה שבפנינו לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בשטח המשמש את העוררים בלבד והגישה אליו היא מדירת העוררים. אין חולק כי שטחה אינו משמש את כלל הדיירים בבניין או חלק ממערכתיו.

לאחר השינוי התכנוני, נמצאה לפתע הדירה מעל ה"גגות הנמוכים" שנולדו בשל השינוי התכנוני.

התעלמות מכך שמדובר ב"גגות הנמוכים" הנמצאים במפלס הדירה תעשה עוול לנישומים ואינה עולה בקנה אחד לא עם הגדרתה המילולית של מרפסת ולא עם השימוש או פוטנציאל השימוש בשטח נשוא הערר.

בעלים של דירת מגורים בכלל ודירות המגורים בפרויקט נשוא הערר בפרט אינו עושה שימוש בשטח מרפסת של 200 מ"ר באותה רמת שימוש כפי שעושים שאר דיירי הבניין בשטח מרפסת של כ 13 מ"ר.

גם פוטנציאל השימוש אינו זהה.

יותר נכון לקבוע שמרגע שנכפה על העוררים מצב תכנוני לפיו דירתם נמצאת במפלס הגגות הנמוכים של המבנה המסחרי, המשרדים וקומת המגורים שנמצאים מתחת לדירתם, הוצמדה להם "מרפסת גג" אשר חסרת פרופורציה לדירתם ואשר לא ניתן לעשות ברובה שימוש.

בעניין זה אין לקבל את גישתו הדוגמטית והבלתי מתפשרת של המשיב.

טיעוני המשיב בתארו את "המרפסת" נשוא הערר מנותקים מהעובדות שהובאו בפנינו ואשר עליהן כאמור אין מחלוקת.

**המשיב טוען בסיכומיו כי "מרפסת מתאפיינת במידת נגישות גבוהה מהשטח העיקרי ולכן בפוטנציאל לשימוש שגרתי ורגיל יותר כגון מנוחה, עישון, הצבת דיהוט גן וכו"'. ..**

עוד הרחיק לכת המשיב וקבע:

**"אין מחלוקת כי בענייננו עניין לנו במרפסת לכל דבר ועניין בדומה לכל מרפסת אחרת בבניין מגורים"**

יצוין כי בתשובה להשגת העוררים מיום 9.11.2015 מנמק בין השאר מנהל הארנונה את החלטתו לדחות את ההשגה בעובדה ששטח הנכס מהווה מרפסת ולא גג וכי לבניין יש גג אחד בלבד.

שוכננו כי במקרה שבפנינו לבניין יש לפחות שני סוגי גגות.

במקרה שלנו מדובר ללא ספק ב"גגות הנמוכים".

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי השטח נשוא הערר שפנינו מהווה שטח גג מרוצף המצוי בקומה עליונה מעל הגגות הנמוכים בבניין ויש לסווג שטח זה בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

לפיכך דין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.1.2017.

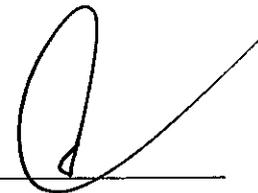
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העוררים: לוי חנה ואמנון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

## החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 196.04 מ"ר אשר מנהל הארנונה סיווג אותו כמרפסת ואילו העורר טוען כי יש לסווגו כשטח גג עפ"י סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

מדובר בדירה אותה רכשו העוררים בבניין ברחוב קלמן מגן 7 בתל אביב ואשר מחויבת בסך כולל של 305 מ"ר אשר כשני שלישי מהחייב נובע מכך שמרפסת הצמודה (לטענת המשיב) לדירה מהווה חלק מהנכס בשטח של כ-200 מ"ר.

העוררים טוענים כי מדובר במצב אבסורדי, כי הם רכשו את הדירה במקור עם מרפסת מקורה בשטח של כ-10 מ"ר ורק לאחר מכן צורף לדירה שטח המרפסת הגדול בתור מרפסת שלטענתם מהווה "מרפסת גג"

העוררים, בהשגתם ובכתב הערר מציינים כי רכשו מהקבלן שמכר להם את הדירה מרפסת גג ולא מרפסת כמשמעותה בצו הארנונה.

לטענת העוררים:

**"מרפסת הגג משמשת כ"גג" של הדירה המצויה מתחתיה והיא נתנה בתוספת שאושרה לקבלן על ידי עיריית תל אביב"**

המשיב דחה את טענת העוררים בנימוק שהנכס נשוא המחלוקת מחויב בארנונה כחלק משטח הנכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כמרפסת. מנהל הארנונה ציין בתשובתו להשגה כי המרפסת אינה עונה על התנאים שקבועים בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה קובע:

**"שטח גג מרוצף בבנייני מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג או משטח המפלס שמתחת לגג (בדירות שלהן יותר ממפלס אחד), למעט מרפסות."**

המשיב טען כי:

**"במקרה זה הדירה אינה נמצאת בקומת הגג אלא בקומה החמישית שאינה הקומה האחרונה בבניין".**

ביום 29.2.2015 בעת הדיון המקדמי בערר הוסכם בין הצדדים כי אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי אם משפטית פרשנית.

כך אמרה ב"כ העוררים בדיון המקדמי:

**"למעשה אין מחלוקת עובדתית. המרפסת היא כפי שעולה מהתמונות ואנו טוענים כי שהחלק היחיד שהוא בר חיוב בארנונה הוא המרפסת המקורה הנמצאת בדירה מעלינו מרפסת שמהווה מכסה לקומה 4, בקומה שמתחתנו יש מגורים והמרפסת מהווה קומת גג למעשה כמכסה עליון"**

לפיכך הוסכם כי החלטה סופית תינתן על סמך החומר שבתיק, ללא צורך בשמיעת ראיות.

ביום 23.5.2016 התקיים דיון מקדמי בפני הרכב הועדה בערר מס' 140014003 הדן באותו עניין ממש ובערר שהגישו נישומים אחרים בבניין.

בהחלטתנו מאותו היום קראנו למשיב לשקול את עמדתו ביחס לערר 140014003 וערר זה (140014038) והורינו לעכב מתן ההחלטה בתיק זה עד לקבלת עמדת המשיב בתיק 140014003.

המשיב הודיע לוועדה כי הוא אינו משנה מעמדתו אלא שהוא הוסיף כי הוסכם שהמשיב יבחן אפשרות לפנות לשר פנים ושר האוצר במסגרת בקשה לאישור חריג במטרה לבחון אפשרות להגביל את שטח החיוב למרפסות בדירות כדוגמת דירתו של העורר.

לאור הודעת המשיב באותו התיק מיום 27.7.2016 הורינו לצדדים באותו התיק לסכם טענותיהם בכתב וביקשנו מהמזכירות להביא את שני התיקים להכרעה בפנינו לאתר מכן.

בסיכומי טענות העוררים בתיק 140014003 הניחו העוררים תשתית ראייתית התומכת בטענתם לפיה יש לראות בשטח נשוא הערר כגג.

העוררים בערר 140014003 הפנו למצוין בתוכניות ובהיתרי הבנייה שניתנו למגדל המגורים בו מצוי הנכס ולכך שהשטח הצמוד כונה "מרפסת גג". הם הפנו לתשריט קומה 5 שצורף כנספח 1 לסיכומי העוררים.

המשיב לא טען כנגד מהימנות מסמך זה.

עוד הפנו העוררים בערר 140014003 לפרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מיום 2.4.2008 המתייחס בין השאר להנחיות ביחס לעיצוב וסיומת קומות עליונות, קומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.

העוררים בערר 140014003 ביקשו ללמוד מכך שהועדה המקומית ערכה אבחנה בין קומות הגג העליונות לגגות הנמוכים, שאין מדובר במקרה דנן במרפסת גג כי אם חלק מ"הגגות הנמוכים"

עוד הפנו העוררים בערר 140014003 להגדרת "מרפסת גג" בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 שם נקבע :

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם"

עוד הפנו העוררים בערר 140014003 לצורת בינוי שונה המבחינה בין מרפסות יתר הדירות במגדל לבין השטח נשוא הערר.

עוד טענו העוררים בערר 140014003 כי מרפסת הגג נשוא המחלוקת מהווה מכסה עליון בבניין ואין על כך מחלוקת עובדתית

בסיכומיהם שבו העוררים שבפנינו על טענותיהם ביחס לפרשנות המונח "מרפסת גג" וטענו כי כאשר בוחנים כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו, אין מדובר רק במשמעות המילולית .

עוד טענו העוררים כי מרפסת הגג נשוא המחלוקת מהווה מכסה עליון בבניין ואין על כך מחלוקת עובדתית.

העוררים העלו עוד טענות הקשורות במערכת החוזית ביניהם לבין הקבלן והסבירו את העובדה שמצאו עצמם עם "מרפסת גג" לטענתם ולמעשה, בניגוד לרצונם .

העוררים חרגו מהיקף העמודים שנקבע בהחלטת הועדה מיום 29.2.16 , ללא הסבר או בקשה בעניין.

לפיכך ומאחר וממילא אין טענות אלה בסמכותנו, התעלמנו מפרק הסיכומים הודן באפליה ו/או במדיניות פסולה של המשיב.

המשיב בסיכומיו הפנה להחלטות קודמות של ועדות הערר בהרכבים שונים וכן לפסיקת בית המשפט אשר תומכות לטענתו בפרשנות אותה הוא מייחס להגדרת שטח הגג.

למעשה חלוקים ביניהם הצדדים בשאלה פרשנית המתייחסת להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו , או במילים אחרות ביחס להגדרת "גג".

האם רק נכס הנמצא בשטח העליון של בניין יוכל להיחשב גג לצרכי ארנונה או גם מרפסת פתוחה אשר מעליה אין המשך לבניין ( גם אם אינה בקומה האחרונה) תיחשב מרפסת גג.

מיותר לציין כי להכרעה בסוגיה זו משמעות נכבדת שכן תשלומי ארנונה בגין "מרפסת גג" נמוכים יותר מתשלומי ארנונה עבור מרפסת שאינה "מרפסת גג".

לטענת העוררים מחוקק המשנה התכוון לכלול גם מרפסות מהסוג הנדון בפנינו בתוך המרפסות המוגדרות בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה .

בבואנו להכריע במחלוקת בין הצדדים עלינו לדון בשני מישורים :

האחד , לבחון את הוראות צו הארנונה ולבדוק האם המשיב יישם אותן כראוי במקרה זה.

השני, לבחון לא רק את הפרשנות המילולית הנובעת מהוראות צו הארנונה כי אם על פי מבחן השכל הישר עלינו לבחון את אופי הנכס והשימוש בו הלכה למעשה בהתייחס להוראות הצו.

הכלים שבידינו מצויים בחומר הראיות שהובא על ידי הצדדים (ממצאי ביקורת, תמונות, תשריט) ומסיכומי טענות הצדדים כפי שהובאו בפנינו.

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עד העוררים, הגענו למסקנה כי במחלוקת המוגדרת כאמור לעיל בין העוררים למשיב הצדק עם העוררים.

מקדים נדגיש ונציין כי אין במסקנתנו או בהחלטתנו להשליך על פרשנות סעיף 1.3.1 ו לצו הארנונה במקרים של בניינים מדורגים או מרפסות מדורגות או לכל מקרה אחר.

החלטתנו מתייחסת לנכס נשוא ערר זה ובנסיבות המיוחדות לו מבחינת הבינוי ולפוטנציאל השימוש בנכס זה.

עוד נדגיש כי אין אנו חולקים על החלטותיהן הקודמות של ועדות הערר כפי שהובאו וצוטטו על ידי המשיב אלא שהגענו למסקנה כי החלטות אלה אינן רלבנטיות למקרה שבפנינו שכן אין מדובר במקרה שבפנינו במרפסת בבניין מדורג או במרפסת רגילה.

לדעתנו גם המקרה שהובא להכרעה בעמ"נ (מחוזי ת"א) 7095/11 טוניק נ מנהל הארנונה של עיריית תל אביב אינו דומה למקרה שבפנינו שכן שם מדובר בשטח שהוגדר כחלק אינטגרלי מהמשרד הסמוך לו ועובדתית הוא נבנה כשטח מקורה ולא דומה למקרה שבפנינו.

הגענו למסקנה כי מיקומו של הגג במקרה זה מעל לחלק המסחרי הנמוך ממגדל המגורים ובשטח שהוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה כחלק מ ה"הגגות הנמוכים" (ראה סעיף 8.1 לתכנית מס' 3000 ב- 8 דרום הקריה בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 8 דרום הקריה, שינוי לתכנית מס' 3000 א-8 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 8 דרום הקריה).

הגדרת הגגות הנמוכים על ידי רשויות התכנון והבנייה תומכת בפרשנות הרואה את הגג שבפנינו כחלק המכסה העליון של הבניין הנמוך בו נבנו החלקים המסחריים, המשרדים וקומת המגורים ואשר בניגוד לקומות המגורים במגדל המגורים הוא מכוסה ב"גגות נמוכים" משלו. כלומר הנכס נשוא הערר נמצא על גג הבניין המסחרי מה שמאפשר לראות בו שטח גג בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד המהווה חלק מגג צמוד ולא מרפסת ברת חיוב.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

במילון אבן שושן מוגדר גג : " המכסה העליון בבניין".

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או דברי חקיקה נוספים. למעלה מהצורך נציין כי החלטות ועדות הערר שצוטטו על ידי ב"כ המשיב בסיכומים שהוגשו מטעם המשיב משכנעות כי ועדות הערר לא ראו עד היום גג דוגמת הגג נשוא הערר כמרפסת.

במקרה שבפנינו לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בשטח המשמש את העוררים בלבד והגישה אליו היא מדירת העוררים. אין חולק כי שטח זה אינו משמש את כלל הדיירים בבניין או חלק ממערכתיו.

יחד עם זאת בנסיבות המיוחדות לשטח זה יש לסטות מהפרשנות שיחסה בהחלטות ועדות הערר הקודמות למרפסות שנדונו בהחלטות אותן ציטט המשיב.

התעלמות מכך שמדובר ב"גגות הנמוכים" הנמצאים במפלס הדירה תעשה עוול לנישומים ואינה עולה בקנה אחד לא עם הגדרתה המילולית של מרפסת ולא עם השימוש או פוטנציאל השימוש במרפסת נשוא הערר.

בעלים של דירת מגורים בכלל ודירות המגורים בפרויקט נשוא הערר בפרט אינו עושה שימוש בשטח מרפסת של 200 מ"ר באותה רמת שימוש כפי שעושים שאר דיירי הבניין בשטח מרפסת של כ-13 מ"ר.

גם פוטנציאל השימוש אינו זהה.

יותר נכון לקבוע שמרגע שנכפה על העוררים מצב תכנוני לפיו דירתם נמצאת במפלס הגגות הנמוכים של המבנה המסחרי, המשרדים וקומת המגורים שנמצאים מתחת לדירתם הוצמדה להם "מרפסת גג" אשר חסרת פרופורציה לדירתם ואשר לא ניתן לעשות ברובה שימוש.

בעניין זה אין לקבל את גישתו הדוגמטית והבלתי מתפשרת של המשיב.

טיעוני המשיב בתארו את "המרפסת" נשוא הערר מנותקים מהעובדות שהובאו בפנינו ואשר עליהן כאמור אין מחלוקת.

**המשיב טוען בסיכומיו כי "מרפסת מתאפיינת במידת נגישות גבוהה מהשטח העיקרי ולכן בפוטנציאל לשימוש שגרתי ורגיל יותר כגון מנוחה, עישון, הצבת ריהוט גן וכו"'. ..**

עוד הרחיק לכת המשיב וקבע:

**"אין מחלוקת כי בענייננו עניין לנו במרפסת לכל דבר ועניין בדומה לכל מרפסת אחרת בבניין מגורים"**

יצוין כי בתשובה להשגת העוררים מיום 9.11.2015 מנמק בין השאר מנהל הארנונה את החלטתו לדחות את ההשגה בעובדה ששטח הנכס מהווה מרפסת ולא גג וכי לבניין יש גג אחד בלבד.

שוכנו כי במקרה שבפנינו לבניין יש לפחות שני סוגי גגות.

במקרה שלנו מדובר ללא ספק ב"גגות הנמוכים".

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי השטח נשוא הערר שבפנינו מהווה שטח גג מרוצף המצוי בקומה עליונה מעל הגגות הנמוכים בבניין ויש לסווג שטח זה בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

לפיכך די הערר להתקבל.

בהתחשב באופן בו הוגשו סיכומי העוררים ובהחלטה הנסמכת על חלק מטיעוני העוררים בתיק 140014003 אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 9.1.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בטבת תשעז  
10.01.2017  
מספר ערר : 140015841 / 11:34  
מספר ועדה : 11470

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דוגז נכסים והשקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

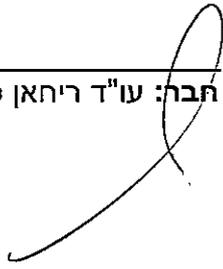
החלטה

ניתן בזה תוקף להסכם פשרה בין הצדדים מיום 6/12/16 בהתאם לתנאיו.

הערר נמחק בזה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 10.01.2017.

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 שם הקלדנית: 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 ריזן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: א.ד. רונן נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

המחלוקת

1. הנכס שבמוקד המחלוקת נמצא ברח' בן עטר 22. ביום 1.12.15 התקבלה אצל המשיב הודעה מיום 29.11.15 מטעם חב' מודה שיווק נעליים בע"מ [להלן גם 'חב' מודה'], לפיה המפעל נסגר מטעמים כלכליים והיא עזבה את הנכס ביום 15.10.15.
2. חב' מודה אינה צד להליך שלפנינו.
3. ביום 20.12.15 שיגר המשיב מכתב לחב' מודה עם העתקים לעוררת. במכתבו הוא מודיע להן כי ביצע שינוי ברישום המחזיק בנכס, כדלקמן:
  - שוכר יוצא - חב' מודה שיווק נעליים - מחזיקה עד ליום 30.11.15;
  - שוכר נכנס - העוררת - א.ד. שיווק נכסים בע"מ - מיום 1.12.15.
4. השינוי, כפי שפרט המשיב, חל מהמועד בו הוא דווח לעירייה, משמע מיום 30.11.15. כאמור, המכתבת הראשית הייתה חב' מודה - השוכרת, המחזיקה היוצאת - והעתקים נשלחו לעוררת, היא הבעלים של הנכס.
5. המשיב יידע את הנמענים על הודעתו בדבר זכות השגה של מי שחויב בתשלום ארנונה בתוך 90 יום.
6. העוררת השיגה על מועד החיוב בפני המשיב ומכתבה התקבל אצלו ביום 5.1.16. בתשובתו להשגה ציין המשיב כי, "על-פי הדין על העירייה לכבד הודעה של שוכר על עזיבת הנכס", וכי "רישום החיוב הועבר לעוררת בהיותה בעלת הזיקה הקרובה בנכסים".

7. העוררת כזכותה הגישה ביום 7.2.16 ערר על הודעתו של המשיב. לטענתה, חב' מודה פינתה את הנכס רק ביום 31.12 ולא ביום 30.11. עוד היא טענה כי המשיב לא בדק את הודעתה של חב' מודה, וקיבל אותה כפי שהיא. לטענתה כאמור ההודעה לא הייתה נכונה.

8. המחלוקת היא, על כן, האם בנסיבות שפורטו לעיל, מוטלת על העוררת החובה לשלם ארנונה בגין חודש דצמבר 2015.

### טענות העוררת

9. טענות העוררת פורטו בסע' 6 לעיל.

10. בדיון שנערך ביום 16.6.16 חזר מנהל העוררת על טענותיו, והוסיף כי קיבל פטור לנכס ריק רק מיום 7.2.16. העיכוב בהגשת הבקשה על ידו נבע, לדבריו, מ"סערת רגשות" שחוזה, כנראה בגלל חיוב של חזש ארנונה אחד.

11. לטענה, עליה חזרה בדיון, "מן הדין שהעירייה תברר עם בעל הנכס את אמיתות ההודעה. כמו שבודקים בקשה לנכס ריק...".

12. נעיר בעניין זה, שלא הובא להכרעתנו, כי קשה לנו לקבל את הטענה שחבות ארנונה של חודש אחד תגרום למנהל חברת נכסים לאבד את עשתונותיו ולא לבקש פטור שהוא זכאי לקבלו.

### טענות המשיב

13. המשיב ציין כי, לפי הודעתה, חב' מודה פנתה את הנכס כבר ביום 15.10.15, אך למרות זאת, היא חויבה בארנונה עד למסירת ההודעה למשיב ביום 1.12.15. לגופו של עניין טען המשיב כי פעל כדין ובהתאם להוראת סע' 325 לפקודת העיריות.

### החלטת הוועדה ביום 16.6.16 וביטולה

14. בתום הדיון ולאחר ששמעה את טענותיהם של שני הצדדים החליטה הוועדה ביום 16.6.16, מחד, לדחות את טענתו של העורר לפיה היה על המשיב לוודא 'בשטח' את דיוק ההודעות שהוא מקבל בקשר עם חילופי מחזיקים; ומאידך כי לא היה מקום שהמשיב יתמהמה 20 יום לאחר שחב' מודה מסרה לו על פיניו הנכס בטרם הודיע על כך.

15. עקב העיכוב, סברה הוועדה, כי לא מן הנמנע שהמשיב שלל מהעורר את האפשרות לפעול מול חב' מודה היא השוכר במועד. ההחלטה ניתנה והודעה בהעדר הצדדים.

16. ביום 20.6.16 הגיש המשיב בקשה לתיקון הפרוטוקול מיום 16.6.16 ולעיון חוזר בהחלטה. הבקשה על שני חלקיה נומקה על ידי המשיב.

17. הוועדה העבירה את הבקשה לתגובת העורר שהסתפק בתגובתו ביום 31.7.16 במלים "אנחנו מתנגדים לבקשה", ותו לא. הוועדה החליטה לתת לעורר ארכה של 20 יום לנמק את תגובתו, אך העורר לא הוסיף על תגובתו זו.

18. ביום 1.11.16 קבלה הוועדה החלטה בבקשה לתיקון הפרוטוקול ולעיון בהחלטה:

"אשר לתיקון הפרוטוקול, הגיעה הוועדה למסקנה כי אכן ב"כ המשיב ביקש במהלך הדיון להציג את ראיותיו, ולמצער לאפשר לו להגיש סיכומים בצירוף מסמכים רלוונטיים, ודברים אלה אכן לא נרשמו בפרוטוקול". וכן,

19. לאחר ששקלה את בקשתו לעיון נוסף בהחלטתה, מצאה הוועדה, כי אכן קיים חשש שלמשיב לא ניתנה אפשרות ראויה לטעון את מלוא טענותיו; לאחר שגם הביאה במכלול שיקוליה את העובדה שהעוררת נמנעה מלנמק את התנגדותה לבקשת המשיב, החליטה הוועדה לקבל את הבקשה. כפי שיפורט להלן, הבקשה התקבלה בחלופה השנייה שלה.

20. בעקבות זאת וכתוצאה מכך, החליטה הוועדה לבטל את ההחלטה הנ"ל בסע' 13 לעיל; וכן, כי העוררת תהיה רשאית להגיש סיכומים ולצרף להם מסמכים, וכי אם לא תעשה כן ייראו טענותיה ודברים שנאמרו בשמה בפנינו כסיכומים מטעמה; ועוד, כי לאחר מן יגיש המשיב סיכומים מטעמו.

### דיון והכרעה

21. לאחר שהבענו את דעתנו בהחלטתנו ביום 16.6.16 לפיה לא הייתה מוטלת החובה על המשיב לוודא 'בשטח' את דיוק ההודעות שהוא מקבל בקשר עם חילופי מחזיקים, נותר לנו לדון עתה מחדש בהחלטתנו להטיל על העוררת לשאת בתשלום רק בגין שלישי מהתקופה שבמחלוקת עקב השתתותה במסירת ההודעה לעוררת.

22. לטענת המשיב אין לכך מקום שכן הוא פעל כמתחייב מסע' 325 ו-326 לפקודת העיריות. כפי שנפרט להלן, קיבלנו את טענתו זו של המשיב.

23. עיון בסעיפים אלה מביא למסקנה כי לא מוטלת בהן כלל חובה על המשיב לידע את המחזיק הנכנס על דבר יציאת המחזיק היוצא מהנכס. אמנם המחזיק שחדל מהחזקתו, על מנת שהחבות לשלם ארנונה תיפסק, חייב למסור על כך הודעה בכתב למשיב, אך על המשיב לא חלה כל חובה למסור הודעה על כך לצד השני. הקשר בין הבעלים והמשכיר - כבמקרה דכאן - הוא ישיר, עצמאי וכולל חובות וזכויות שאין לערב בהן את המשיב.

24. ככל שהמשיב, מעבר לחובותיו, הודיע לבעלים על שינוי הרישום, הודעה זו היא מעל ומעבר לחובותיו בדיון. על אחת כמה וכמה שאין הוא חייב להודיע על כך ללא שיהוי.

25. ההלכה הפסוקה היא [ראו למשל ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עת"א] כי מגמת הפקודה היא שלא להכביד על עירייה ולא להטיל עליה חובה לברר את זהות המחזיקים והמחזיקים המתחלפים, והמשיב רשאי להתבסס על הרישומים שלו ועל הודעות שנמסרות לו.

24. הפן השני של טענה זו, כפי שהמשיב ממשיך וטוען, הוא כי המחלוקת על מועד היציאה ועל החבות בארנונה אינה אלא סכסוך בין שני מחזיקים. גם טענה זו מקובלת עלינו, ומסקנתנו דלעיל על הקף החובות של המשיב מיתרת את דיון בה עצמה.

25. עם זאת, מצאנו לנכון להעיר שמשכירי נכסים, ובפרט חברות נכסים כמו העוררת, בודקים את שוכריהן, מחתימים אותם על הסכמים שמטילים עליהם – בין היתר – את החובה לשלם ארנונה, נוטלים מהם בטחונות שניתן לחלט אותם, וכמובן משגיחים על מילוי תנאי ההסכם מצד השוכרים. אי-תשלום ארנונה, כמו כל הפרת הסכם אחרת תגרור אחריה תגובה של המשכיר. יש לדחות כל ניסיון העברת נטל המעקב מהמשכיר אל כתפי העירייה.

26. למסקנה זו הגענו כזכור גם בהחלטתנו מיום 16.6.16. בהחלטתנו מהיום אנו מוסיפים ומסירים מעל המשיב את החובה לדווח מיד למשכיר על ההודעה שקיבל מהשוכר-מחזיק. חובה זו אינה שמוטלת עליו, ואין זה ראוי להטילה.

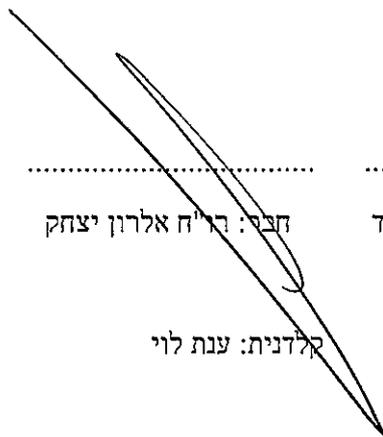
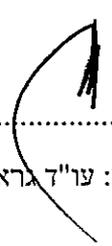
### לסיכום

נוכח האמור לעיל, החלטנו לדחות הערר, ובנסיבותיו, ללא צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 10.1.2017 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעי' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסעי' 6 לעיל, 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 בוועדת ערר), תשל"ז-1977, תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

		
חבר: רח"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחמן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
קלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יב בטבת תשעז  
10.01.2017  
מספר ערר : 140015319 / 12:22  
מספר זעדה : 11470

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צוקרניק חוה יפה תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

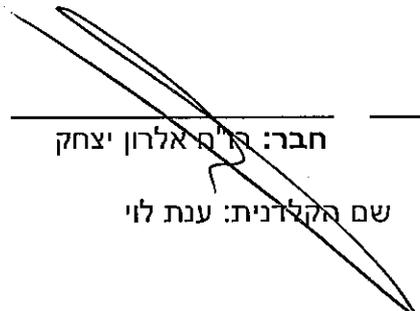
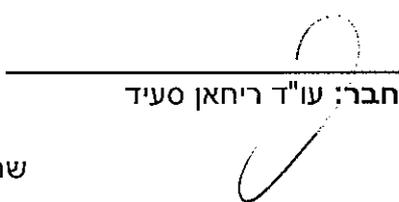
החלטה בערר

בהסכמת הצדדים הפטור שניתן לעוררת יוקדם מיום 5/6/16 ועד לסימום (15 או 20/8/16).

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 10.01.2017.

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 שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ריחאן סעיד	 יו"ר: עו"ד גרא אהוד
--	---	---

82

ערר מס' 140014999

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: לוי דבורית**

- נ ג ד -

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

**החלטה בערר**

**המתלוקת**

1. הערר שלפנינו עוסק בחבות הארנונה בגין נכס מס' 2000172169 שברח' נחמני ח-ן לקוח 10111985 שבו מתגוררת העוררת.
2. המחלוקת התעוררה לאחר שהמשיב סיווג את הנכס כך:
  - 48.76 מ"ר למגורים;
  - ו- 10.11 מ"ר לשירותים כללי.
3. ביום 19.4.16 דחה המשיב השגה שהגישה העוררת על חלוקת הנכס כאמור, ועמד על הסיווג של חלק ממנו לשירותים כללי. בתשובתו להשגה הבהיר המשיב, כי- "קביעת שינוי השימוש בנכס הינה בהתאם לממצאי ביקורת שערכנו במקום ובה מצאנו כי בחדר אחד משטח הנכס נעשה שימוש של קליניקה. פעילות שהינה עסקית ועל כן שונה הסיווג עבור שטח זה בלבד בהתאם לשימוש בפועל".  
[להלן 'הקליניקה']
4. על תשובתו זו של המשיב הוגש ערר שהתקבל אצל הוועדה ביום 29.5.16.

**טענות העוררת**

5. העוררת לא חלקה על כך שאחד החדרים, חדר ילדים בעברו, משמש אותה בימי השבוע כקליניקה בה היא מקבלת ומטפלת באומנויות בילדים מבוטחי קופות החולים.
6. עוד התברר כי בשעות הבוקר עובדת העוררת במקצועה כשכירה.
7. העוררת, שלא הייתה מיוצגת בפנינו, טענה בכתב הערר שהגישה ובדבריה בפני הוועדה ביישיבתה ביום 6.12.16 מספר טענות: היא ציינה את העובדה שהחדר שמשמש לקליניקה לא שינה פניו מאז היה חדר ילדים; כי הוא משמש לקליניקה רק שעות ספורות מדי יום וכי, בסופי שבוע הוא משרת את בני המשפחה.

8. עיקר טענותיה של העוררת התייחסו ל'חוסר הצדק' שבעמדת המשיב, אם יורשה לוועדה להגדיר כך את קבוצת הטענות שהעוררת העלתה. לטענתה, סכום הארנונה שנגבה בגין הקליניקה כפול מזה שהיא משלמת בגין יתרת הדירה 'הפצפונת' שלה, תוצאה לא סבירה; היא ציינה את הסכומים הזעומים שמתן הטיפול מכניס לה ואת ההוצאות ואובדן הפרטיות שנגרמים לה; וכן, קשיים סביבתיים שונים וטענות נוספות שלא מצאנו צורך לפרטן.

9. מהסיבות האחרונות, טענה העוררת, יש לקבל את הערר ולהעדיף את טענותיה בשם 'הצדק' על - פני 'החוק היבש', בלשונה.

### טענות המשיב

10. המשיב דחה את טענותיה של העוררת כי יש להתחשב ב'מצבה', ולא להחיל בעניינה את הוראות צו הארנונה, כפי שהמשיב עשה עת דחה את ההשגה. לטענתו, אין כל חוסר מידתיות בהחלת הצו על העוררת.

11. המשיב טען, כי הוכח ש"השימוש העיקרי שנעשה בנכס הוא לצרכי ניהול עסק", וכי פיצול הנכס לשניים לפי השימוש העיקרי שנעשה בכל חלק מעוגן היטב בפסיקה. המשיב הפנה בעניין זה לפסק דין מהזמן האחרון שניתן בעמ"נ 34643-05-16 אהרונסון ואח' נ' מ.מ. קריית טבעון.

12. המשיב אף הרחיב את טיעונו בעניין זה, וכן על חובתו להחיל את הוראות צו הארנונה ולא ליתן הנחות או הקלות שאינן מעוגנות בצו או בדין.

### דיון והכרעה

13. לאחר ששקלנו את טענותיה של העוררת אל מול תשובת המשיב וטענותיו, החלטנו לדחות את הערר.

14. מבחינת העובדות, לא מצאנו שקיימת מחלוקת בין הצדדים, ולא נפרט עוד בעניין זה. נציין כי התרשמנו לטובה מהעוררת, מיושרה ומיושרתה. טענותיה העובדתיות היו ללא דופי, אלא שהמסקנה המשפטית בה היא חפצה נמצאת מחוץ להישג ידה. טענותיה, כפי שצינו לעיל, נבעו מתחושה כנה שיש חוסר פרופורציה [מידתיות] בין שני התעריפים: התעריף הנמוך ביחס למגורים, והתעריף הגבוה, לשירותים. כפי שנראה בסיפת החלטתנו השוני בין השניים לא מסתכם בכך.

15. בנסיבות הערר ועובדותיו אין בידנו לקבל את טענותיה של העוררת. תעריפי הארנונה נקבעים ומעודכנים על ידי הממשלה והרשות המקומית ואין לאל ידנו, או לידו של המשיב לשנותם. המשיב הוא זה שמחיל את הארנונה ואנו תפקידנו לבדוק את החלטותיו. הכל על-פי הצו והדין.

16. במקרה דנן מצאנו, כי חלוקת הנכס בין שני השימושים שלו - קליניקה ומגורים - מעוגנת היטב בפסיקה. כך נפסק למשל בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נגד עיריית ראשון לציון [פורסם בנבו]:

"כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד... לעניין זה הוצעו מספר מבחנים. מבחן אחד הוא, בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה ב'מתקן הרב-תכליתי' נכס אחד ואילו בהעדר זיקה כזו, הרי שכל יחידה תסווג בנפרד... מבחן אחר הוא, האם השימוש בחלק ספציפי, הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו".

17. וכן בבר"ם 10139/05 א.ש סקסון בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית כפר שמריהו, בו נפסק כי:

"בית משפט זה קבע בעבר, בנוגע לסיווג לצרכי ארנונה של מתקן רב תכליתי, כי כאשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים של המתקן ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד ... שאלה נוספת שנדונה בבית משפט זה הייתה מתי תסווגנה יחידות שטח שונות המצויות בסמוך זו לזו תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידת שטח מתנהלת פעילות אחרת. לעניין זה אומצו המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים ובהם בחינת הזיקה בין היחידות השונות ונחיצות השימוש בחלק ספציפי של הנכס למהות השימוש העיקרי בנכס ולמימוש". אלה הינם היא מנימוקיו של המשיב. גם אנו התרשמנו כי העוררת מנסה לאחוז במקל בשני קצותיו וליהנות מכל העולמות, וזאת בחוסר תום לב, כפי שיפורט להלן.

18. המסקנה לענייננו העולה מפסיקה זו היא נכון נהג המשיב בדחותו את ההשגה.

19. כפי שכתבנו כבר, אנו ערים לגובה הארנונה שמוטלת על נכסים שיש להם שימוש מסחרי, והשימוש של הקליניקה דנן הוא מהבחינה הזו מסחרי. העוררת נותנת בקליניקה שירות מקצועי והיא מקבלת עליו תמורה מקופות החולים. שאר הנכס משמש למגורים והוא מחויב ככזה.

20. צדק המשיב עת החיל חלוקה זו ביחס לנכס, ובכל הצניעות, כי איננו רואים אי-צדק כלשהו בהלכה זו של בית המשפט.

21. בעניין אחרון זה נעיר לעוררת מעבר לחובתנו כי בניגוד לארנונה המשולמת על ידה ל'מגורים', את סכום הארנונה שהיא משלמת על הקליניקה היא זכאית לנכות מהכנסותיה הגובעות מהקליניקה, ולהקטין בכך את חבות המס שלה. באופן כזה תשלם העוררת בסופו של דבר סכום קטן יותר, ובכך ייצא מענה חלקי לרצונה.

לסיכום, החלטנו לדחות את הערר. בנסיבות הערר לא מצאנו לנכון לחייב בהוצאות.

ניתן והודע ביום 10.1.2017 בהעדר הצדדים.

בהתאם לסע' 3(ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, עומדת לצדדים, בכפוף לסע' 6 לעיל, זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת התוך 45 יום מיום מסירת החלטתה.

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

.....  
חבר: ד"ר אהוד  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
חבר: ד"ר אהוד  
קלוג'נת: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בטבת תשעז  
11.01.2017  
מספר ערר : 140014313 / 09:43  
מספר ועדה : 11471

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טליתמן שמואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

שטח של 54.74 מ"ר המוגדר אצל המשיב כקרקע תפוסה יופחת משטח הנכס אתר צריכה מספר 2000370624 נשוא הערר החל מיום 1/1/15.

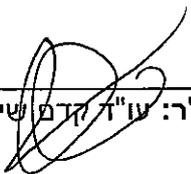
לגבי השטחים הנוספים לגביהם לעורר יש טענות, רשאי לפנות העורר בהשגה בשנת 2017. יתר הטענות בערר זה מלבד הטענה של קרקע תפוסה לדחות ויבוטלו בהסכמת הצדדים.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 11.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יג בטבת תשעז  
11.01.2017  
מספר ערר : 140014146 / 11:11  
מספר ועדה: 11471

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טרמינל 1 נסיעות ותיירות (1979) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

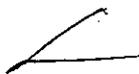
בהתאם להודעת המשיב הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

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.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.01.2017.

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014689

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: רו"ח דר' זיו רייך

העורר: עזבון המנוחה חנה צפורן ז"ל וקובי צפורן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

הערר דן בעניינו בנכס ברחוב בית עובד 15 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כח-ן לקוח 10757434 נכס מספר 2000200398 בשטח 117.18 מ"ר בסיווג משרדים.

העוררים טוענים שיש להורות על הפחתת שטח השירותים שכן זהו שטח ציבורי. לשיטתם הנכס לחיוב הינו 113 מ"ר בלבד.

במסגרת הדיון המקדמי טענו הצדדים כי העובדות אינן שנויות במחלוקות וכי הם מוותרים על הגשת תצהירים. משכך ובהמלצת הוועדה, לאחר שהוגשו הסיכומים, התיק בשל להכרעה.

### דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים אנו בדעה כי יש לקבל את טענת העוררים.
2. בענייננו מוקד הדיון הינו האם האמור בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה חל בעניינו או שמא עסקינן בשטח אשר אינו "שטח משותף" ולפי הגדרת המשיב "שטח המוחזק במשותף" בגינו יש לשלם ארנונה.

3. סעיף 1.3.1 ח' קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

4. לשון הסעיף מתווה את הדרך בה יש לבחון את הסוגייה כאמור. ראשית, יש לבחון האם שטח השירותים הינו "שטח משותף". על מנת להכריע בסוגייה זו נפרט את המצב העובדתי שאינו שנוי במחלוקת:

4.1 מדובר בחיוב העוררים בארנונה בגין חלק יחסי משטח השירותים הקומתיים.

4.2 השירותים נמצאים במסדרון הקומתי.

4.3 השירותים נמצאים מתוך למשרדי העוררים.

4.4 בקומה יש מספר מחזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשירותים.

4.5 לעוררים אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.

4.6 השירותים אינם נעולים.

4.7 האחריות לתפעול ונקיון השירותים אינה של העוררים.

5. העובדות, המוסכמות על ידי הצדדים, מלמדות כי העוררים אינם הנהנים העיקריים. שטח השירותים אינו מסופח, סגור או משולט לטובת העוררים. השירותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררים ונמצאים באחריות חברת הניהול או כלל הדיירים בבנין, ובכל מקרה, לא באחריותם הבלעדית של העוררים.

6. גם הטעון שהעלה המשיב בסעיף 8 לסיכומים מטעמו, כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם ברי חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס, ולפיכך העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה אינה משנה ממעמדם זה, אינו מתקבל על ידינו. עובדה היא כי השירותים אינם ממוקמים בתוך הנכס וכך יש להתייחס אליהם. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח בנכס, העורר עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה. לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות

לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

7. המשיב הפנה בסיכומיו לע"ש (מחוזי ת"א) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א- יפו, שם מדובר על נכס אחד, עם כניסה אחת, אותו שכרו 2 שוכרים. השטח המשותף המוזכר בפסק הדין מתייחס לשטח משותף בתוך הנכס אותו שכרו השוכרים. אין זה המקרה בעניינו.

8. כמו כן המשיב צירף לסיכומים מטעמו החלטה של כב יו"ר יהודה מאור בעניין או סי זד נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו. החלטה זו התייחסה למקרה בו על פי הראיות בתיק הוכח לוועדה כי לעוררת חזקה ייחודית בשירותים שכן הכניסה אליהם היא באמצעות כרטיס עובד. אין זה המקרה בעניינו.

9. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררים לא מחזיקים ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררים להתקבל.

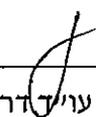
10. לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

11. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 11.1.2017.

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 דר' זיו רינד

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
יו"ר: עו"ד שילי גדם

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בטבת תשעז  
12.01.2017  
מספר ערר : 140014271 / 09:01  
מספר ועדה : 11472

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סק. ניט (סושיאל אנטרפריזס) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

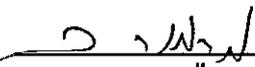
החלטה

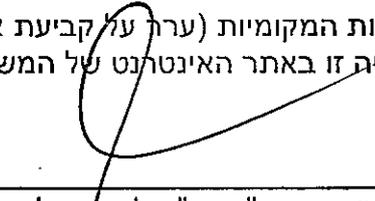
ניתן תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

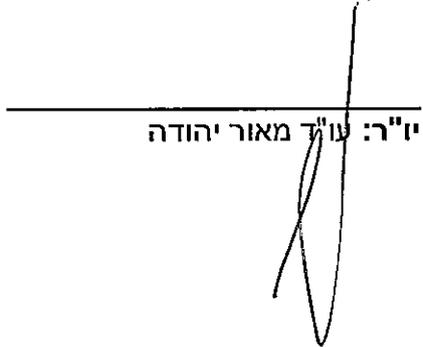
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.01.2017.

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

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בטבת תשעז  
12.01.2017  
מספר ערר : 140015276 / 10:57  
מספר ועדה : 11472

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בר-טל ז'אן יעקב

- 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 12.01.2017.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בטבת תשעז  
12.01.2017  
מספר ערר : 140014890 / 11:22  
מספר ועדה: 11472

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: טראקר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

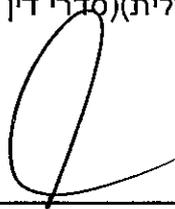
כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

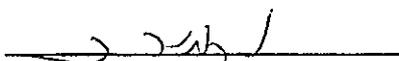
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 12.01.2017.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בטבת תשעז  
12.01.2017  
מספר ערר : 140015288 / 12:16  
מספר ועדה : 11472

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בן יהודה מרגלית, בן יהודה חן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

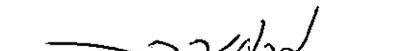
ניתן והודע במכחות הצדדים היום 12.01.2017.

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



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

שם הקלדנית: ענת לוי



חברה: רו"ח מרמור רונית



יו"ר: עו"ד מאור יהודה