

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באלול תשע"ד
02.09.2014
מספר ערר : 140010503 / 12:37
מספר ועדה: 11045

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אהרונביץ בעז

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאור עמדת המשיב הערר התקבל.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 02.09.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: בית בנימיני קרמיקה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין תיובה בארנונה בגין נכס ברחוב העמל 17 ביחס לשנת המס 2013.

קודם לשנת מס זו הייתה פטורה העוררת מארנונה וזאת בהתבסס על אישור משרד הפנים מיום 13.8.2012 לפיו מדובר במוסד מתנדב לשרות הציבור על פי סעיף 5 (י) לפקודת מיסי העיריה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938. להלן: **"פקודת הפיטורין"**.

כפי שעולה מכתב הערר, אישור משרד הפנים הנ"ל בוטל ומכאן הערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לקבל את השגת העוררת (ראה מכתבו מיום 5.2.13) ולא ליתן לה פטור מארנונה, לא על פי סעיף 5 (י) לפקודת הפיטורין שכן **"פטור על פי סעיף 5 (י) לפקודת הפיטורין הינו בסמכות משרד הפנים ומנהל הארנונה נעדר סמכות לדון בפטור זה"** ולא על פי סעיף 5 (ב) לפקודת הפיטורין שכן **"בביקורת שנערכה בנכס בתאריך 4.2.13 נמצא משתמש נוסף שאינו הקדש בגינו מבוקש הפטור מארנונה"**.

טענות העוררת הינן בעיקרן שתיים:

האחת נוגעת לכך שלטענת העוררת ביטל שר הפנים את האישור בעקבות "תלונת" המשיב, ועל ועדת הערר לקבוע כי פעולת המשיב, אשר הובילה לביטול אישור שר הפנים אינה תקפה ועל כן העוררת זכאית לפטור מארנונה.

השנייה נוגעת לזכאותה של העוררת לפטור על פי סעיף 5 (ב) לפקודת הפיטורין שכן בנכס נעשה שימוש התואם את הוראות סעיף 5 (ב) כדלקמן:

"כל בנין או קרקע פנויה או תפוסה של הקדש לצרכי צדקה שנוסד בתור כזה....ושאין מנהלים אותו למטרות ריווח, או של הקדש לצרכי חינוך שפירותיו משמשים אך ורק להחזקת בתי ספר".

העוררת טוענת כי הבניין משמש את מטרות העמותה וכולל גם בית ספר. העוררת דוחה את נימוקו של מנהל הארנונה לסרב לתת לה פטור על פי סעיף זה בטענה כי בנכס קיים מחזיק נוסף שכן המשתמש הנוסף הינה אגודת אמני הקרמיקה בישראל עמותת אומנים ויוצרים בישראל והשימוש הנ"ל אינו עומד בסתירה להוראות סעיף 5 (ב) לפקודת הפיטורין.

תיק זה נדון בפני הרכב ועדת הערר בראשותו של עוה"ד אמיר בדראן וביום 30.5.2013 קיבלה הועדה החלטה לפיה יסכמו הצדדים טענותיהם המשפטיות ביחס לפקודת הפיטורין וזאת לאור הסמכת הצדדים לפיה אין ביניהם מחלוקת עובדתית.

בהסכמה בין הצדדים נקבע כדלקמן:

"הגענו להסכמה לפיה אין ביננו מחלוקת עובדתית לגבי זהות המחזיקים בנכס ואנו מבקשים לצמצם את גדר המחלוקת ביננו לעניין טענה משפטית לפיה עצם קיומו של משתמש/מחזיק משותף שהיא עמותה רשומה מאיין או לא מאיין את הפטור לו זכאי הקדש בהתאם לסעיף 5 ב' 51" לפקודת הפיטורין".

סיכומי העורר הוגשו ביום 9.6.2013 וסיכומי המשיב הוגשו ביום 3.7.13.

בשל נבצרותו של ההרכב בראשותו של עוה"ד בדראן מלהמשיך ולדון בתיק זה הועבר התיק להרכב הנוכחי וביום 12.1.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו.

הצדדים שבו והבהירו את המוסכמות והפלוגות במהלך הדיון המקדמי ולאחר ששמענו את ב"כ הצדדים ביקשנו מהצדדים להביא ראיותיהם בעניין השאלה הנוגעת לתחולת סעיף 5 (ב) לפקודת הפיטורין.

העוררת הגישה את תצהירה של הגב' מרסלה גיטה קליין. המשיב הגיש את תצהירו של גלעד ענקי.

ביום 1.4.2014 נשמעו העדים בפנינו.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים על הראיות שצורפו להם, קראנו את סיכומי הצדדים שהוגשו בעבר ואת הסיכומים שהוגשו עתה עלינו להכריע במחלוקת בין הצדדים.

ראשית נתייחס לשאלת הפטור על פי סעיף 5 (ג) לפקודת הפיטורין:

אין מחלוקת כי אחד התנאים לקבלת פטור זה הינו אישור משרד הפנים. אין גם מחלוקת כי ביום 14.11.12 שלח משרד הפנים מכתב (מ/1). לעוררת בו הוא מודיע לה כי לאחר שנתקבלו נתונים חדשים מעיריית תל אביב בקשר לנכס ברחוב העמל 17 מהם עולה כי הנכס בגינו מבוקש הפטור רשום ע"ש מרסל קליין ולא על שם העמותה כנדרש לא ניתן לתת פטור לנכס ע"ש אדם פרטי.

כאמור במכתב זה – בוטל הפטור.

העוררת טוענת כי ועדת הערר מוסמכת לקבוע כי היא זכאית לפטור על פי סעיף זה גם בהיעדר אישור שר הפנים שכן המבחן שעל פיו יש לפעול הוא מבחן התכלית וכי ברור מותך הראיות שהובאו בפני הועדה כי מטרת השימוש בנכס למוסד חינוכי ותכלית השימוש בו גוברים על העדר האישור משרד הפנים.

הוראות סעיף 5 (ג) לפקודת הפיטורין הינן ברורות וחד משמעיות וקובעות כי הנכסים יהיו פטורים מארנונה **"בתנאי שאותו המוסד יתאשר על ידי שר הפנים לצורך פיטורין על פי סעיף זה"**.

בעניין זה ידי ועדת הערר כבולות.

אכן, מהראיות שהובאו בפנינו עולה כי יש לבחון בכובד ראש את טענותיה של העוררת ביחס לביטול הפטור שכן הנימוק במפורט במ/1 ביחס לביטול הפטור, לפיו הנכס רשום על שם אדם פרטי ולא על שם הקדש אינו מבוסס, וכפי שעולה מנסח המקרקעין המעיד על הבעלות בנכס המקרקעין נרשמו כנכסי הקדש ציבורי. יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לאופן רישום הבעלות בנכס.

בהעדר סמכות לא נוכל להושיט לעוררת סעד ביחס לעתירתה לפטור על פי סעיף 5 (י) לפקודת הפיטורין אך נציין כי יש מקום שהגורם המוסמך מטעם שר הפנים ישוב ויבחן את החלטתו לבטל את הפטור מהנימוקים הנזכרים במ/1 שכן מהראיות שהוצגו בפני ועדת הערר עולה כי אין בסיס לקביעה כי הנכס רשום על שם קליין מרסל.

ביחס לטענת העוררת כי היא זכאית לפטור על פי סעיף 5 (ב) לפקודת הפיטורין:

זו לשונו של הסעיף:

"כל בניין קרקע פנויה או קרקע תפוסה של הקדש לצרכי צדקה שנוסד בתור כזה בפני בית דין דתי, ע"פ פקודת ההקדשות לצרכי צדקה ושאינ מנהלים אותו למטרות ריווח, או של הקדש לצרכי חינוך שפירותיו משמשים אך ורק להחזקת בתי ספר".

העוררת טוענת כי היא עונה על סייפת הסעיף: ***"הקדש לצרכי חינוך שפירותיו משמשים אך ורק להחזקת בתי ספר".***

העוררת טוענת כי יש לראות בכל הנכס בית חינוך וכי כל הפירות המתקבלים מהפעילות בנכס הם אך ורק למטרת אחזקת המקום ולא למטרות רווח.

עדת העוררת העידה בסעיפים 11-12 לתצהירה על אופי הפעילות במקום בהתייחס לסעיף 5 (ב) בסייפא לפקודת הפיטורין ועדותה לא נסתרה. היא הגישה אישורים ממשרד התרבות והספורט ועיריית תל אביב ביחס לתמיכה בעמותה (נספחים ז1-3) היא אף הציגה את מאזן העמותה (נספח ח').

יצוין כי באישור משרד התרבות והספורט מתוארת הפעילות בנכס בין השאר כמרכז פעילות חינוכית.

המשיב הפנה לדוח ממצאי הביקורת כראיה הסותרת את הטענה כי בנכס לא מתבצעת פעילות עסקית.

עיון בדוח ממצאי הביקורת אינו מעיד על פעילות עסקית בנכס, להיפך. דוח ממצאי הביקורת מתאר נכס בו מתבצעת פעילות שבעיקרה אינה למטרות רווח גם אם בגין חלק מהפעילות (שיעורי קרמיקה) נגבה תשלום. גם המסמכים שצורפו לתצהיר עד המשיב מתארים פעילות של הקדש לצרכי חינוך בענייני אומנות הקרמיקה ולא מעידים על פעילות עסקית בנכס.

בסעיף 11.2 לתצהיר עדת העוררת העידה הגב' קליין כי שיתוף הפעולה עם אגודת אמני הקרמיקה אינו למטרת רווח כי אם "לחינוך והעמקת הידע והיכולת".

עדות עד המשיב במהלך דיון ההוכחות תומכת בהתרשמות זו:

"בנכס יש 3 קומות, אני זוכר שם תצוגות, היו שם אנשים, כמה תלמידים, היו כמה חדרים עם חומרי גלם, תנורים."

בנספחים שצורפו לתצהיר עד המשיב מפורטים רשימות קורסים והשתלמויות התומכים בטענה כי במקום מתנהלת פעילות חינוכית.

המשיב טוען כי בין העוררת לאגודת אמני הקרמיקה בישראל קיים חוזה חתום המעיד כי האגודה הינה משתמש שותף המחזיק בנכס וכי העוררת לא טענה מעולם כי היא אינה מקבלת תמורה כספית עבור השימוש המתאפשר לאגודה בנכס. הסכם זה לא הוצג לנו, ולא הוצגו ראיות התומכות בטענה בדבר תשלום דמי שימוש).

עדותה זו לא נסתרה.

מכל האמור לעיל התרשמנו כי השימוש כמתואר בסעיף 11.1 לתצהיר עדת העוררת כלומר לפעילות חינוכית.

אין מחלוקת בין הצדדים כי גם המחזיק הנוסף, אגודת אמני הקרמיקה בישראל הינו מלכ"ר.

צודקת ב"כ המשיב בכך שאין די בעובדה שמחזיק הינו מלכ"ר בכדי להביא לכך שייחנה מפטור מארנונה אולם במקרה זה העובדה כי בין העוררת לבין האגודה נחתם הסכם שימוש ככל שנחתם הסכם כזה והעובדה שמדובר בשני מלכ"רים עונה על הוראות סעיף 5 (ב) לפקודת הפיטורין שכן ההתקשרות בין הגופים חוסה בצילו של הסעיף המתייחס ל"הקדש לצרכי חינוך שפירותיו משמשים אך ורק ולהחזקת בתי ספר". במקרה שבפנינו, גם אם נכונה טענת המשיב כי העוררת מקבלת דמי שימוש מהאגודה הרי שדמי שימוש אלה נכנסים תחת ההגדרה "שפירותיו משמשים אך ורק החזקת בתי ספר" שכן עיון במאזן נספח ח מלמד כי ההכנסות מהפעילות משמשות לכיסוי ההוצאות הכרוכות בהפעלת העמותה.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל.

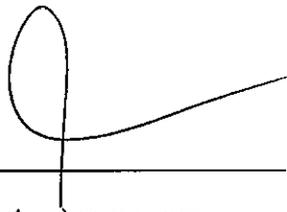
לאור העובדה כי העוררת נטלה לעצמה הזכות לחרוג מהמסגרת שהותרה על ידי הועדה להיקף עמודי הסיכומים לא מצאנו מקום לחייב את המשיב בהוצאות.

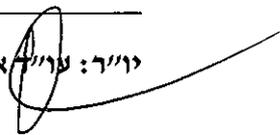
ניתן בהעדר הצדדים היום 2.9.2014.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ח באלול תשע"ד
03.09.2014
מספר ערר : 140009173 / 09:06
140010788
מספר ועדה: 11046

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: הפדרציה הפרטנסטנטית של צרפת בישראל(ע"ר) עמותה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

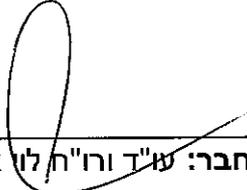
החלטה

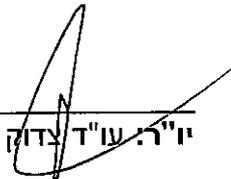
ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים בהתאם לפרטים כפי שפורטו לעיל.
הערר מתקבל ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.09.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד רו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ח באלול תשע"ד
03.09.2014
מספר ערר : 140010533 / 12:01
מספר ועדה : 11046

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: קורן אלירן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

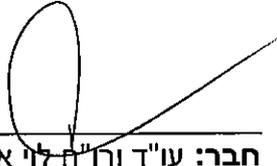
ניתן תוקף החלטה להסכם בין הצדדים.

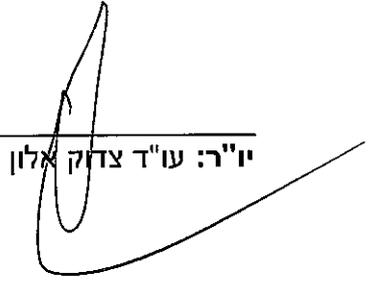
הערר התקבל חלקית ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 03.09.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ח באלול תשע"ד
03.09.2014
מספר ערר : 140010341 / 13:34
מספר ועדה: 11046

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סנטרוניקס אביזרי אלקטרוניקה בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

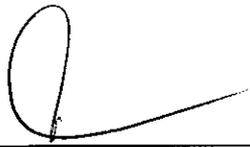
העוררים מבקשים לפטור אותם מארנונה עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות ופנו למשיב בעניין זה ביום 3/3/14. מביקורת שנעשתה במקום ביום 5/3/14 עולה לטענת הבודק כי טרם החלו עבודות השיפוץ, אך נמסר לו כי מתכוונים להחליף רצוף אינסטלציה ומערכות חשמל ומים, עפ"י התמונות שצורפו נראה כי באותו שלב החלו עבודות ההריסה. מעדות העורר ומהמסמכים שצורפו התרשמנו כי אכן בוצעו שיפוצים בנכס כמפורט בכתב הערר וסביר ביננו שהשיפוצים נמשכו עד ליום 31/3/14 לפחות. לאור האמור לעיל התקבל הערר חלקית באופן שיינתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש מיום 5/3/14 ועד ליום 31/3/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.09.2014.

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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

2

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט באלול תשע"ד
04.09.2014
מספר ערר : 140009750 / 09:26
מספר ועדה : 11047

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: האגודה האורטודוקסית לצדקה ביפו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

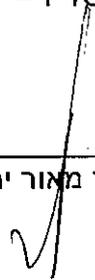
לאור הסכמת הצדדים ניתן תוקף של החלטה להסכמות דלעיל.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 04.09.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ט באלול תשע"ד
04.09.2014
מספר ערר : 140009833 / 13:45
מספר ועדה : 11047

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חברה: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת:

פיזרו מריה נניטה דרכון EB2548730
חשבון לקוח: 10586469
מספר חוזה: 452358
כתובת הנכס: פיין 6

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: פיזרו מריה נניטה
אנילי שושנה

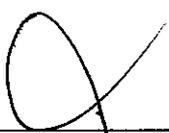
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: הגר זורע

החלטה

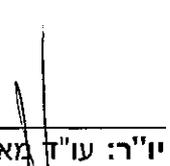
לאור החלטת היו"ר שלומית ארליך מיום 31/8/14 אשר קבעה כי מר לוי מרדכי הוא המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר זה וכי חובת תשלום הארנונה חלה עליו ולאחר שהוצגה לפנינו קבלה שנמסרה לוועדה ע"י מר לוי בעצמו מיום 1/9/14 ע"ס 2,865.99 ש"ח ששולם לידי המשיב הרי ערר זה שהוגש ע"י פיזרו מריה נניטה נמחק ללא חיוב בהוצאות.

ניתן והודע במנכחות הצדדים היום 04.09.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: עו"ד קדם שירלי


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: פייבר אינטרנשיונל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר ביום 27.2.2014 בעניין סיווג הנכס ברחוב האומנים 12 תל אביב.

המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה למחיקה ולדחייה על הסף בטענות הבאות: העוררת לא הגישה השגה, בהיעדר השגה לא ניתן להגיש ערר, בטענה של איחור במועד הגשת הערר ואם תתקבל טענת העוררת כי יש לדון בערר בטענה של הרחבת חזית.

העוררת הגישה תגובה לבקשה למחיקה על הסף.

ביום 16.6.2014 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר.

במהלך הדיון המקדמי ענה ב"כ העוררת לשאלת חברי הודעה כדלקמן:

"לשאלת הוועדה אין בידינו אישור משלוח דואר רשום או אישור בפקסמליה ביחס למכתב מיום 8.1.2014. יש לי תיעוד במחשב לכך שמכתב נוצר ביום 8.1.2014 ואף נשלח במייל ממני לנציגת העוררת באותו היום. כמו כן היו פניות של נציגת העוררת למוקד הטלפוני 106 לקבלת מסמכים.

נמצאת כאן נציגת העורר ויחד איתה אני מבקש שיראו בהצהרתנו לפיה אני שלחתי את המכתב ביום 8.1.2014 והיא פנתה מספר פעמים למוקד הטלפוני כעדות התומכת בטענה שנעשתה פניה למנהל הארנונה לקבלת החומר."

לאחר הדיון המקדמי שלחה העוררת הודעה מטעמה לפיה ביקשה לראות במכתבה מיום 22.10.13 למחלקת גביית ארנונה אצל המשיב את "ההשגה". לטענת העוררת על מכתב השגה זה השיבה מנהלת מחלקה אצל המשיב ולא מנהל הארנונה ולפיכך דין ההשגה להתקבל.

המשיב התייחס להודעה זו וטען כי המסמך מיום 22.10.13 אינו מהווה השגה ואף לא יכול להיות השגה שכן בעת משלוח מכתב זה על ידי העוררת היא טרם קיבלה הודעת תשלום והשגה יכולה להיות מוגשת בגין חיוב או הודעת תשלום בלבד.

לטענת המשיב על תשובת מנהלת המחלקה מיום 25.11.2013 ניתן היה להגיש השגה אולם העוררת לא הגישה השגה כזו.

עלינו להכריע בטענות המקדמיות. האם הוגשה השגה על ידי העוררת! במידה והוגשה השגה שכזו האם הוגש הערר בעקבות התשובה לה במועד החוקי, ואם אכן יש בפנינו ערר האם הוא כולל טענות שעלו בהשגה או שמא הערר כולל טענות העומדות בניגוד לכלל האוסר על הרחבת חזית.

נקדים ונזכיר כי סמכותה של ועדת הערר נקבעה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 שם נקבע בסעיף 6 כי: **"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר"**.

המשיב טוען כאמור כי במקרה דנן לא השיב מנהל הארנונה להשגה שכן לא הוגשה השגה ועל כן ועדת הערר אינה מוסמכת לדון בערר בהיעדר תשובתו של מנהל הארנונה על ההשגה.

בכתב הערר ציינה העוררת כי תשובת מנהל הארנונה או כפי שהגדירה אותה בערר "מכתב הסירוב", ניתנה ביום 25.11.2013.

כאמור אין מחלוקת כי המכתב מיום 25.11.2013 לא יצא תחת ידיו של מנהל הארנונה כי אם על ידי נאוה בן צור מנהלת היחידה לבניה חדשה אצל המשיב.

עיון במכתבה של הגב' בן צור מלמד כי בסיפת המכתב הופנתה העוררת לכך שעומדת לרשות הזכות להגיש השגה בתוך 90 ימים ממועד קבלת מכתב זה.

אין מחלוקת כי העוררת לא הגישה השגה על מכתב זה.

העוררת טענה בתשובתה לבקשה למחיקה על הסף כי פנתה למנהל הארנונה בעקבות "מכתב הסירוב" הנ"ל וביקשה לקבל תשריטים ואף את העתק הדו"ח שעמד בבסיס מכתב הסירוב.

כמו כן טענה העוררת כי ביום 8.1.2014 פנתה בכתב למנהל הארנונה בדרישה לקבל את החומר ותשריטי המדידה.

בעת הדיון המקדמי שבה העוררת על עמדה זו ואף ביקשה כי תתקבל הצהרת הגב' מיכל אורן לפיה המכתב הזה מיום 8.1.2014 נשלח למנהל הארנונה על אף שאין בידי העוררת או בא כוחה אישור על מסירתה של פנייה זו אצל המשיב.

השתלשלות המהלכים לאור העובדות שהוצגו בפנינו מביאה למסקנה כי אין רלבנטיות לשאלה האם מכתבה של העוררת מיום 8.1.2014 נשלח ו/או האם הגיע ליעדו.

העוררת בעצמה בחרה לאחר הדיון המקדמי לסגת למעשה מהטענה כי לפנייה זו רלבנטיות לשאלת קיומה של השגה כן או לא שכן מייד לאחר הדיון המקדמי הגישה כאמור הודעה לפיה היא מבקשת לראות בפנייתה למשיב, הפנייה שקדמה למכתב הסירוב, כהשגה, ואף הלכה צעד נוסף וביקשה כי במידה שתתקבל טענתה וכי זו אכן השגתה, הרי שהשגה זו לא זכתה להתייחסותו של מנהל הארנונה (שכן מכתב הסירוב כאמור אינו חתום על ידי מנהל הארנונה) ועל כן דין ההשגה להתקבל.

לאחר עיון בכתב הערר, בהודעות שהגישו הצדדים, בבקשה ובתשובה לה ובפרטיכל הדיון הגענו למסקנה כי אין אנו מוסמכים לדון בערר שהגישה העוררת שכן אין בידי העוררת את תשובתו של מנהל הארנונה על השגה. מהראיות שהובאו בפנינו עולה כי העוררת לא הגישה השגה, וכי במועד בו היא מבקשת בסופו של יום לראות את המועד בו השיגה על חיובי הארנונה (לאחר ששינתה כאמור את עמדתה) לא הייתה בידה הודעת תשלום או הודעת חיוב עליה יכולה הייתה להגיש השגה.

בנסיבות תיק זה אין אנו רואים הצדקה לסטות מהוראות החוק אשר אינן מאפשרות להסמיך את ועדת הערר לדון בערר אותו הגישה העוררת בשעה שאין בפנינו השגה וממילא לא ניתנה לעוררת תשובת מנהל הארנונה להשגה שכזו.

בהעדר סמכות יש לדחות את הערר על הסף.

משלא נתבקשנו ליתן צו להוצאות לא יינתן צו כזה.

ניתן בהעדר הצדדים היום 8.9.2014.

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

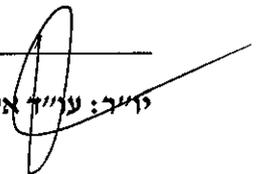
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עי"ד גדי טל



חבר: עי"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עי"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב מרכולת 1 בתל אביב. שטחו 149 מ"ר והוא מסווג בסיווג תעשייה ומלאכה. העורר פנה למשיב בבקשה לקבל פטור מתשלום ארנונה בגין נכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בקשת העורר התקבלה אצל המשיב ביום 3.3.2014. המסמכים המצויים בתיק הערר לרבות הביקורות שנערכו ע"י המשיב עולה כי בנכס "יש ריח של טחב וקשה לנשום" עוד עולה מהביקורת שהצבע בקירות מקולף ויש בקירות ובתקרה סימני עובש (ביקורת מיום 16.3.2014).

בנסיבות אלה שוכנענו שאכן הנכס נשוא הערר אינו ראוי לשימוש והוא עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות. לפיכך אנו מורים על קבלת הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.09.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים תש"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 מסירת החלטה.

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

חבר: עו"ד קדם שירלי

חבר: עו"ד מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: רונית וסרמן

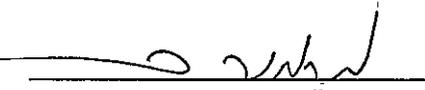
1400 10576

העורר: משה כהן
נגד
המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים

ביתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.09.2014.

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

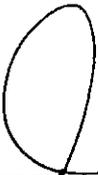
שם הקלדנית: בר-עוז דנה

140010596

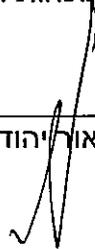
החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 11.09.2014.


חבר: לוי אבשלום, ע"ד ורו"ח


חבר: קדם שלמה, ע"ד


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: מירית צחי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ באלול תשע"ד
15.09.2014
מספר ערר : 140009354 / 08:55
מספר ועדה: 11051

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: אריה ארז משאב, מרמלשטיין זיו, ורסמן חיים ישראל, דורסמן מלכה,
אריה כרמלה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

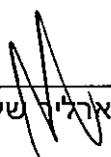
החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע לפשרה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.09.2014.

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ באלול תשע"ד
15.09.2014
מספר ערר : 140010942 / 11:55
מספר ועדה: 11051

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

העורר/ת: סופר נעמי, סופר ארז

- נ ג ד -

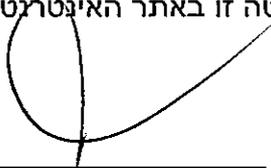
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 15.09.2014.

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


חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כ באלול תשע"ד
15.09.2014
מספר ערר : 140009059 / 12:15
מספר ועדה : 11051

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית
חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

העורר: שקי יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר לא התייחס להחלטות הוועדה ולא הגיב להודעת המשיב, כמו כן לא מצא העורר לנכון להתייבב לדיון, אשר על כן, ובשים לב גם לטענה בדבר איחור בהגשת הערר אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 15.09.2014.

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



חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

שם הקלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

מס' עררים: 140004533
140006979
140008621
140010700

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

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: מכללת ריזמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינם של העררים דנן הוא חיוב העוררת בארנונה בגין 4 נכסים המוחזקים על ידה ברח' חיים לבנון 26 ת"א:
נכס 2000249168 בשטח 277 מ"ר (להלן "נכס 168")
נכס 2000249183 בשטח 590 מ"ר (להלן "נכס 183")
נכס 2000249198 בשטח 315 מ"ר (להלן "נכס 198")
נכס 2000249208 בשטח 12 מ"ר (להלן "נכס 208")
ארבעת הנכסים סווגו ע"י המשיב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".
עיקר טענות העוררת הן שיש לסווג את הנכסים "כמוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".
ארבעת העררים שבכותרת מתייחסים לשנים 2011-2014, והדיון בהם אוחד לבקשת הצדדים ב- 23.1.13 וב- 15.10.13 וב- 4.8.14.
ערר שהגישה העוררת לשנת 2010 נדחה על הסף בשל האיחור בהגשתו.
2. יוער כי עניינם של הנכסים דנן כבר נדון בעבר בגין שנים קודמות, בעררים מאוחדים 140004996, 140003146, 140003011, 140000780, 2008-10-060, 2008-06-054.
3. (1) העוררת טוענת כי יש לסווג את כל ארבעת הנכסים בסיווג הקבוע בסעיף 3.3.24. לצו הארנונה, המקנה חיוב מופחת למוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית. לטענתה הנכסים עומדים ב- 3 מתוך 4 התנאים המנויים בצו וכבר מטעם זה יש לסווגם בסיווג המבוקש, מה גם שלטענתה היא גם עומדת בתנאי הרביעי שעניינו הכרה ע"י משרד החינוך.
העוררת מוסיפה כי עפ"י הפסיקה יש לחייב את נכסיה בהתאם לסיווג הקרוב ביותר לשימוש שנעשה בנכסים, ולא בסיווג השירוי.

- (2) באשר לגג (נכס 198) טוענת העוררת שעפ"י הפסיקה הוא אינו בר חיוב בארנונה. לטענתה, גם אם נעשה שימוש בגג הוא נעשה בקטע קטן משטח הגג וזאת לצורך עישון בלבד. יתר הגג אינו מרוצף ואינו משמש לדבר.
- (3) נכס 168 הוא חנות המהווה חלק אינטגרלי מקמפוס המכללה ומיועד רק לתלמידים, וכך גם נכס 183 שהוא קפטריה המשרתת את תלמידיה ועובדיה בלבד. לכן לטענתה יש לראות בשני נכסים אלה חלק בלתי נפרד משטח המכללה ולסווג גם אותם בסיווג מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית.
4. (1) המשיב טוען כי בסעיף 3.3.24 נקובים תנאים שהם תנאים מצטברים הדרושים לסווגו של נכס בסיווג מוסד להשכלה או להכשרה מקצועית, וכי העוררת אינה עומדת במרביתם.
- (2) באשר לשטח הגג (נכס 198) טוען המשיב כי הגג דן מהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הבניין, השימוש בו הוא המשך ישיר לשימוש העיקרי של עיסקה של העוררת ועפ"י הפסיקה הוא בר חיוב בארנונה.
- (3) שטח החנות ושטח הקפיטריה (נכסים 168 ו-183) אינם מהווים חלק בלתי נפרד משטח המכללה, ועסקינן בקפיטריה וחנות המהווים עסקים מסחריים העומדים בפני עצמם, ולכן הם חויבו כדין בארנונה.

דיון ומסקנות

סוג הנכס

5. סעיף 3.3.24 לצו הארנונה קובע כדלהלן:
- "גני ילדים, בתי ספר, מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית (סמלים 837, 847, 848, 860, 861, 862).
- גני ילדים ובתי ספר ללימוד שיטתי לילדים ונוער הניתן ב- 12 שנות לימוד, וכן כל מוסד אחר המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ועוסק בהכנה לבחינות בגרות. מוסדות המוכרים ע"י המועצה להשכלה גבוהה, וכן כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר ע"י משרד החינוך והתרבות ו/או שירות התעסוקה, המקנה הכשרה ו/או השכלה, שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם שירות התעסוקה או משרד החינוך והתרבות, ולמעט מוסדות כאמור שאינם פתוחים לציבור הרחב".
- העוררת טוענת שהיא נכללת בהגדרה של "כל מוסד אחר ללימוד שיטתי והכרה מקצועית".
6. כדי ליהנות מהסיווג המופחת עפ"י סעיף 3.3.24 לצו הארנונה על העוררת להוכיח את קיומם המצטבר של חמישה תנאים:
- (1) קיום מסגרת ללימוד שיטתי.
- (2) הקניית הכשרה מקצועית ו/או השכלה.
- (3) הכרה ע"י משרד החינוך או שירות התעסוקה.

- (4) הכשרה או השכלה שמטרתה הנפקת תעודה מטעמו, מטעם משרד החינוך או שירות התעסוקה.
- (5) פתיחת שערים לציבור הרחב.
7. טענת העוררת כי היא מקיימת את התנאי הראשון, השני והחמישי מבין התנאים המנויים לעיל, דהיינו: קיום מסגרת ללימוד שיטתי, הקניית הכשרה מקצועית או השכלה, ופתיחת שערים לציבור הרחב, לא נסתרה ע"י המשיב. המחלוקת העיקרית נוגעת לשני התנאים הנותרים.
8. לגבי התנאי הרביעי של הנפקת תעודה טוען המשיב כי על העוררת להוכיח הנפקת תעודה מטעם משרד העבודה או משרד החינוך, וכי העוררת לא הציגה ראיות המוכיחות זאת. לעניין זה אנו סבורים כי נוסח הסעיף מאפשר שמטרת ההכשרה או ההשכלה תהיה גם הנפקת תעודה "מטעמו" של המוסד, אולם העוררת לא עמדה גם בתנאי זה. בסיכומיה טוענת העוררת שלתצהיר המשיב צורפו מספר תעודות שהעוררת מנפיקה לבוגריה. אולם, עיון בנספחים לתצהיר המשיב מעלה כי צורפו אליו רק פרוספקטים של תוכניות ללימוד נושאים שונים. העד מטעם המשיב גם העיד בחקירה נגדית: "קיבלתי פרוספקטים וסיליבוס של שעות הלימוד". לא צורפו לתצהיר המשיב, ואף לא לתצהיר העוררת, תעודות אותן מנפיקה העוררת לבוגריה.
9. עלינו לבחון עתה האם מתקיים בענייננו התנאי השלישי של צו הארנונה, דהיינו – הכרה של משרד החינוך או שירות תעסוקה. צו הארנונה לא מגדיר מהי אותה "הכרה" של משרד החינוך או שירות התעסוקה הנדרשת לקיומו של התנאי השלישי בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.
10. לגבי מהות ה"הכרה" הנדרשת בצו הארנונה, אנו מאמצים התלטות של ועדות ערר קודמות שדנו בנושא זה, ובכלל זאת ערר 2008-08-089 ברוך אריה לאון וגת נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו, ערר 140001151 אורט ישראל נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א ועררים מאוחדים 140002882 + 140003496 אי.איי.סי - מרכז הפרסום הישראלי בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, בהם נפסק: "לדעתנו, השימוש במונח "הכרה" בצו הארנונה נועד להבטיח, כי המוסד הרלבנטי אינו מוסד קיקיוני או פיראטי, כי הוא מתנהל בהתאם לדין, וכי תכנית הלימודים שלו עומדת ברמה מקצועית הנדרשת לצורך הכשרה מקצועית ו/או השכלה, כי רמת סגל ההוראה ראויה, כי קיימים תנאים פיסיים וטכניים ראויים, כי מתקיימים תנאי בטיחות, כי יש בסיס כספי לקיום בית הספר וכיוצ"ב דרישות שנתפסות בעיני המשרד הממשלתי הרלבנטי כחיוניות לצרכי רגולציה. במילים אחרות: ההכרה הנדרשת בצו הארנונה היא הכרה מהותית ולא פורמאלית".

וגם:

"אנו בעמדה, כי דרישת ההכרה במוסד לפי צו הארנונה היא מהותית ולא פורמלית. על הרגולטור לאשר, כי הוא מפקח ומאשר את המוסד המבקש הכרה, את מהות הלימודים הנלמדים בו, את הבסיס המדעי לתחומי הלימוד, את הרמה הפדגוגית של צוות ההוראה, את הרמה הנדרשת מן הסטודנטים לשם קבלה למוסד ואת הרמה הנדרשת מהם כדי להמשיך בלימודים ולסיימם בהצלחה".

11. מודגש כי מלשון הסעיף עולה דרישה ברורה כי ההכרה צריכה להינתן למוסד עצמו, להבדיל מהכרה שניתנת לקורסים מסוימים הנלמדים באותו מוסד. מקובלת עלינו ההבחנה של המשיב בין מוסד מוכר ע"י משרד החינוך, לבין קורסים מסויימים המוכרים על ידי המשרד. ההכרה הנדרשת בצו הארנונה היא הכרה במוסד כמוסד להכשרה מקצועית, ולא הכרה בקורסים ספציפיים המוכרים כקורס השתלמות זה או אחר.

12. העוררת הגישה שלושה מסמכים המעידים לטענתה על כך שהוענקה לה ההכרה הדרושה עפ"י צו הארנונה. כפי שיוסבר להלן, אנו סבורים כי אין במסמכים אלה כדי להעיד על כך שהוענקה לעוררת ההכרה הדרושה.

13. שלושת המסמכים מתייחסים לקורסים מסוימים הנלמדים במוסד ולא כנדרש למוסד כולו. יתר על כן האישור ניתן לקורסים לגמול השתלמות. כך עולה מהמסמכים עצמם, ועל כך גם העידה העדה מטעם העוררת: "נספחים א, ג, ד, שמצורפים לכתב הערר עוסקים בקורסים לגמול השתלמות" משנשאלה העדה אם יש בידיה אישורים גם לקורסים אחרים שאינם קורסים לגמול השתלמות, היא השיבה: "האישורים שצירפנו הם האישורים שיש לנו". בעניין זה כבר נפסק כי אישור לקיום קורסים לגמול השתלמות לא עונה על דרישות צו הארנונה:

בעמ"נ 278/06 שדמון גלעד נ. עיריית ת"א-יפו, קבעה כבי' השופטת שרה דותן: "סעיף 3.4.25 לצו הארנונה משנת 2004 מגדיר מוסדות להשכלה ולהכשרה מקצועית כ"כל מוסד אחר ללימוד שיטתי ולהכשרה מקצועית המוכר על ידי משרד החינוך והתרבות ו/או משרד העבודה, המקנה הכשרה ו/או השכלה שמטרתה הנפקת תעודה מטעם משרד העבודה או משרד החינוך והתרבות..."

מדובר בהגדרה הכוללת מספר רכיבים ולא די בעובדה שמשרד העבודה או משרד החינוך מכירים בקורסים הנלמדים במכללה לצורך גמול לצורך קרנות השתלמות. יש צורך שתוענק תעודה מטעם משרד העבודה או משרד החינוך ותעודה כזו אינה מוענקת..."

הלכה זו אומצה פעמים רבות ע"י ועדות ערר שדנו בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

14. לא רק זו אלא, שהאישורים שהומצאו ע"י העוררת כלל לא מתייחסים לשנים נשוא העררים דנן.

משנשאלה על כך העדה מטעם העוררת בחקירה נגדית, היא השיבה :
"האישורים שצרפנו הם עד שנת 2010, לגבי השנים נשוא העררים, אני לא יודעת אם יש
לנו".

15. אחד משלושת המסמכים שהמציאה העוררת מתייחס להשתלמויות של עובדי הוראה,
בשלושה נושאים המפורטים באישור.

העוררת לא הבהירה מה משמעות ההשתלמויות הנ"ל, ולא סיפקה נתונים למשקלן
היחסי של השתלמויות אלה בכלל הקורסים וההשתלמויות המתקיימים אצלה ושאינם
מוכרים ע"י משרד החינוך.

זאת ועוד, מהאישור עולה שמדובר בהשתלמות המיועדת לעובדי הוראה ולא לקהל
הרחב, כנדרש עפ"י התנאי החמישי הנקוב בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

16. מסמך אחר מבין השלושה נושא כותרת: "היתר להגשת בקשה לקיום קורס לעובדים
במגזר הציבורי". על פי כותרתו ותוכנו לא מדובר באישור המעיד על "הכרה", אלא
בהיתר להגשת בקשה לקורסים לגמול השתלמות.

17. מהאמור לעיל עולה שהעוררת אינה עומדת בשניים מחמשת התנאים הנקובים בסעיף
3.3.24 של צו הארנונה, לסיווג נכס בסיווג "מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".
כאמור, בסעיף זה של צו הארנונה עסקינן בתנאים מצטברים שעל נישום החפץ בסיווג
המופחת, לקיים את כולם כלשונם. מקום בו רצה מחוקק המשנה לנקוב בלשון חלופית
הוא עשה כך במפורש, ואין זה המקרה שבפנינו.

18. טענת העוררת כי יש להעדיף את הסיווג הספציפי על פני הסיווג השיווי, אף היא דינה
להידחות, לאחר שכאמור, הגענו למסקנה שבענייננו לא מתקיימים התנאים הקבועים
בסיווג הספציפי שהעוררת ביקשה להחיל עליה.

בעניין זה קבעה כבי' השופטת דותן בפס"ד שדמון גלעד שהוזכר לעיל:
"טוען ב"כ המערער כי מרבית יסודות ההגדרה מתקיימים בעניינו, ולפיכך יש להעדיף
סיווג זה על סיווג אחר.

סבורה אני כי אין לקבל טענה זו, מאחר שהענקת הנחה מתשלום ארנונה לאחד,
משמעותה הגדלת הנטל על האחר ולכן כשיש צורך בחקיקה מפורשת להטלתה של
ארנונה, אין לקבל הענקת פטורים והנחות מבלי שהעניין נקבע מפורשות בחקיקה".

19. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא שהעוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ולא הוכיחה
שהיא מקיימת את התנאים המיוחדים המפורטים בצו הארנונה, המאפשרים לסווג את
נכסה בסיווג המופחת של "מוסדות להשכלה או להכשרה מקצועית".

הגג – נכס 198

20. סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים מסדיר את נושא הארנונה הכללית וקובע כי העירייה תטיל
בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה, וכי הארנונה תשולם ע"י המחזיק

בנכס ותחושב בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמיקומו.
הסעיפים בצו הארנונה הדרושים לענייננו הם סעיף 1.3.1 ב' לפיו:
"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר
וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

סעיף 1.3.1 ג' קובע:

"בשטח הבניין לא נכללים קירות חוץ וקירות פנים".

מחוקק המשנה נתן דעתו אך ורק לשטח גג מרוצף בבנייני מגורים. (סעיף 1.3.1 ו' לצו
הארנונה) הוא לא קבע הוראה ברורה ומפורשת בצו הארנונה לגבי גגות בבניינים שאינם
משמשים למגורים.

בעניין זה הביע ביהמ"ש את דעתו בעמ"נ 264/06 גרף תעשיות תוכנה בע"מ נ. מנהל
הארנונה בעיריית ת"א ואח' כדלהלן:

"ראוי כי צו הארנונה, המהווה הנחיות שעל פיהם מפעילה הרשות את סמכותה, יכיל
בתוכו הוראות ברורות ופרטניות לגבי חיוב ארנונה כדוגמת גג, ויאפשר לאזרח לתכנן את
צעדיו במידה סבירה של וודאות. הנחיות אלו תורמות לשוויון ומצמצמות את המקוריות
והשרירותיות בהחלטת הרשות. תזקה על המחוקק שאין הוא מסמיך את הרשות
המקומית, או כל רשות מנהלית, להטיל היטלים ותשלומי חובה אחרים אלא במסגרת
קבועה, מוגדרת ומוגבלת מראש (ראה ע"א 263/78 חברת חשמל לישראל בע"מ נ.
המועצה המקומית, פ"ד לג(1), 757). על המשיבה החובה להגדיר בצו הארנונה מהם
השטחים ברי החיוב, ואין היא יכולה לתלות את חיוב הארנונה רק בעניין השימוש בשטח
הגג. יש לציין כי כאשר ראתה המשיבה לנכון צורך להגדיר באופן פרטני מהו שטח
המחויב בארנונה, דאגה להכלילו בצו הארנונה".

21. בנסיבות אלה נדרשו ועדות הערר כמו גם בביהמ"ש, להכריע לא אחת בשאלה האם שטחי
הגגות בבניינים שאינם משמשים למגורים הם ברי חיוב בארנונה. נקבע כי היות הגג בר
חיוב תלוי בכל מקרה ונסיבותיו, וחיוב או אי חיוב גגות בארנונה תלוי בהנסיבות
הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה.

בכל פסקי הדין שדנו בחיוב שטחי הגג בארנונה, נקבע כי המבחן האם הנכס הוא בגדר
"גג" או לא, אינו מבחן מילולי, אלא פונקציונלי ונגזר גם משאלת השימוש בו.
נפסק כי ניתן לחייב שטחים במפלס העליון של המבנה, ככל שייעודם מלמד כי
פונקציונלית ניתן לעשות בהם שימוש, בין אם נעשה בו שימוש בפועל בין אם לא.
כאשר ניתן להשתמש בשטח ולנצלו לצרכי הנישום, כי אז הוא יחוייב גם אם לא נעשה בו
שימוש בפועל.

בפס"ד גרף קובעת כב' השופטת רובינשטיין:

"לא רק שימוש בפועל מביא לחיוב בארנונה, גם במקרים בהם לא מתקיים שימוש בנכס
קיימת חובת תשלום ארנונה. חובת התשלום נובעת מהחזקה בנכס ולא מהשימוש בו,
כשהרציונל העומד מאחורי זה הוא שגם בתקופה בה הנכס עומד ריק ואין משתמשים בו,
הרשות ממשיכה לספק שירותים בגינו...".
ממשיך ביהמ"ש וקובע באותו עניין כי:

"את המונח שימוש יש לפרש באופן רחב שיכלול לא רק פעילות פיזית אלא גם פעילות כלכלית הנעשית בנכס.... על כן בנסיבות העניין, לא יכולה ועדת הערר לקבוע כי הגג בר חיוב רק מעצם השימוש הפיזי. היה ראוי להחיל את מבחן "השימוש בנכס" ולשם כך יש להתחשב במדדים כמו תכונות המשתמש, שיקולי רווחיות ומהות הפעילות. בנוסף יש לבחון את המבחן הכלכלי להגדרת בניין לצורך חיוב ארנונה..."

בפסקי הדין מאוחרים יותר אפריקה ישראל ואהרוני, מבחירה ומדגישה כבי' השופטת רובינשטיין כי בפס"ד גרף כמו גם בפס"ד חיימסון בע"מ (עמ"נ 217/04 חיימסון השקעות (1992) נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א) לא נקבע כי גג ככלל אינו בר חיוב בארנונה, אלא שחיובו או אי חיובו תלויים בנסיבות המקרה.

(ראה: עמ"נ 254/08 אפריקה ישראל השקעות בע"מ נ. מהל הארנונה של עיריית ת"א, עמ"נ 10-11-30710 אהרוני נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א)

ביהמ"ש העליון בבר"מ 8940/10 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ חוזר על הלכה זו ומדגיש כי בשני פסקי הדין (גרף וחיימסון) לא נפסק כי שטח הגג אינו בר חיוב בארנונה, אלא שחיוב כזה תלוי בנסיבותיו של כל מקרה לגופו.

בפס"ד אפריקה ישראל נקבע:

"בעניין גרף עסקינן בגג ריק נעול חסר שימוש ולפיכך נמצא שבהעדר הנחיות וודאיות לגבינו בצו הארנונה, אין לחייבו. בעניין חיימסון נקבע כי ייעוד השטח ושימוש, לרבות פעילות פיזית ופעילות כלכלית הנעשים בנכס, הם הגורמים שיש לשקלם בקשר לשאלת החיוב והסיווג לעניין הארנונה. כך או כך, לא נקבע בפסקי דין אלה כי גג ככלל אינו בר חיוב, אלא שחיובו או אי חיובו תלויים בנסיבות המקרה".

22. הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א-יפו) 106-09 יהודה טוניק ושות' – משרד עורכי דין נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א. ביהמ"ש קבע כי השטח שבמחלוקת הוא חלק אינטגרלי מן המשרד וככזה הוא בר חיוב בארנונה.

ביהמ"ש הדגיש כי לעניין זה:

"אין כל רלוונטיות, אם נעשה בשטח שימוש כזה או אחר בפועל, הקובע לעניין הגדרתו כ"שטח" בר חיוב בארנונה הוא הפוטנציאל הטמון בשטח זה".

23. בענייננו העוררת מחזיקה בנכס, הוא מהווה חלק אינטגרלי מהנכס כולו והעוררת אף עושה בו שימוש, כפי שפורט להלן.

העדה מטעם העוררת אישרה שהם הציבו על הגג שולחנות כסאות ושימשיות. אמנם לטענתה חלקו של משטח הגג מכוסה בטון בלבד, אולם לדבריה על הבטון הם הניחו "ריבועים מעץ".

עוד אישרה העדה בחקירתה כי בשטח הוצבו מזרונים ע"י סטודנטים. בנסיבות אלה איננו מקבלים את גרסתה של העוררת לפיה רק חלק קטן מהגג משמש את הסטודנטים כפינת עישון.

נאמנה עלינו עדותו של חוקר השומה מטעם המשיב, שערך ביקורת במקום, ולפיה:

"כל שטח הגג מרוצף בדק, חלק בדשא סינטטי, בכל השטח יש הצבה של שולחנות וכסאות, פינת ישיבה וסוג של שמשיה גדולה. חד משמעית כל שטח הגג הוא בשימוש הסטודנטים, כשהייתי במקום ראיתי אותם משתמשים בכל שטח הגג".

עוד אישר העד :

"יש מעבר בין המשרדים לגג. ראיתי אותו אבל אני לא זוכר, אם עברתי דרכו. הגג הוא באותה קומה של המשרדים. יש דלת פתוחה שמפרידה בין החלק של המשרדים לבין הגג. אם פותחים את הדלת של המשרדים עוברים דרך מסדרון ממנו מגיעים לגג".
בנסיבות אלה אנו קובעים כי שטח הגג המוגדר כנכס 198, הוא בר חיוב בארנונה.

החנות – נכס 168 והקפיטריה – נכס 183

24. טענות העוררת כי יש לראות בשטחי החנות והקפיטריה חלק בלתי נפרד משטח המכללה ויש לסווגם בסיווג מוסדות השכלה או להכשרה מקצועית, בנימוק שהן משרתות את הסטודנטים בלבד, לא הוכחו.

העוררת הביאה עדה אחת בלבד מטעמה וגם עדותה לא הייתה חד משמעית בעניין זה. כשנשאלה העדה אם גם סטודנטים שסיימו את לימודיהם קונים בחנות, השיבה :
"סטודנט שסיים ללמוד, אני לא יודעת אם הוא מגיע לשם, אני לא בודקת מי קונה, אבל זאת פינה נפרדת ואני יודעת שקונים בה סטודנטים שלומדים. לשאלתך, מי שמכיר את המקום יכול להגיע".

לא רק זו אלא, שלעצם העניין אנו סבורים כי אין רלוונטיות לשאלה אם בחנות ובקפיטריה עושים שימוש הסטודנטים בלבד, או לקוחות אחרים. עסקינן בעסקים מסחריים העומדים בפני עצמם, שאינם חיוניים לקיום פעילותה של העוררת בנכסים. לפיכך אנו סבורים כי סיווגם ע"י המשיב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים, נעשה כדין.

סוף דבר

25. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.9.2014.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עייל שירי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר :

יו"ר : עו"ד אורה קניון

חבר : עו"ד קדם שירלי

חבר : רו"ח רונית מרמור

העוררת : עמותת הקולג' התנכי הבינלאומי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר בחיוב ארנונה בגין הנכס המוחזק ע"י העוררת בדרך ההגנה 23 בת"א. חלק אחד מהנכס ששטחו 89 מ"ר הוכר ע"י המשיב כ"בית תפילה" וזכה לפטור מלא מארנונה, בעוד שחלק אחר של הנכס, בשטח 157 מ"ר סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר". (להלן "חלק הנכס נשוא הערר")
2. העוררת טוענת כי יש ליתן לנכס כולו פטור מלא מארנונה עפ"י סעיף 5(ג)(ה)(1) לפק' מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן "פקודת הפיטורין") בשל היותו מבנה המשמש כבית תפילה. העוררת מוסיפה וטוענת כי יעודו העיקרי של הנכס הוא בית תפילה וזהו השימוש העיקרי הנעשה בו. מתקיימות בו תפילות 6 ימים בשבוע, מלבד ימי ראשון, והוא משמש את הקהילה הניגרית והקהילה הפיליפינית. החדרים הנלווים משמשים לטענתה כחדרי תפילה לתפילה פרטית או לימודי דת, או יעוץ רוחני כאשר הלימוד הוא שימוש טפל לשימוש העיקר בנכס, שהוא תפילה. העמותה הוקמה לצרכי מתן שירותי דת, ולכן היא מספקת בית תפילה ופולחן דתי שיש לפטור אותו מתשלום ארנונה עפ"י פק' הפיטורין. בהתייחס לעובדה שהנכס רשום כשלוחה של הקולג' התנכי בירושלים, הכוונה הייתה לרכוש את הנכס ולהשתמש בו כקולג', אך הדבר לא קרה, הכוונה לרכוש את הנכס נגזזה. עד שיקבלו הכרה של המועצה להשכלה גבוהה בישראל, הקולג' לא יופעל. בנכס אין סטודנטים לפחות בחמש השנים האחרונות. בנכס לא מתקיימת פעילות עיסוקית.

3. המשיב טוען כי חלק הנכס ששטחו 157 מ"ר משמש לשימושים רבים ומגוונים כגון: לימוד דת, כינוסי, מאמינים ושלוחה של הקולג' התנכי הבינלאומי, שימושים שאינם מהווים תפילה ואינם נובעים מן התפילה, ולכן אין הוא זכאי לפטור עפ"י פקי' הפיטורין. המשיב מוסיף כי הנכס משמש גם למפגש חברתי וקהילתי, לקיום ארוחות, יעוץ פרטי, הרצאות ופעילויות חברתיות נוספות המתקיימות במנותק מהתפילה ואינן נלוות אליה או נובעות ממנה. באתר האינטרנט של העוררת היה רשום שהנכס בת"א משמש כשלוחה של המכללה בירושלים, ואף התקיימו בו לימודים בעבר.

4. בטרם נדרש לדון בערר לגופו, מן הראוי לפרט את הסיווגים וההליכים שקוימו בעבר בגין הנכס דנן.

עד שנת 2008 העניק המשיב לעוררת בגין הנכס פטור מלא מארנונה, לפי פקי' הפיטורין. בשנת 2009, בעקבות סירובו של המשיב להמשיך ליתן לעוררת את הפטור האמור, הגישה העוררת השגה וערר. (ערר 140000063). ועדת הערר בראשות עו"ד יבין רוכלי, קיבלה את הערר וקבעה כי מדובר ב"בית תפילה" שיש לפטור את כולו מתשלום ארנונה. משנת 2010 ואילך החליט שוב המשיב לבטל את הפטור שניתן לעוררת, ולהעניק לה פטור חלקי בלבד בגין הנכס.

5. הערר דנן הוגש בגין שנת המס 2013. במקביל הגישה העוררת עתירה מינהלית לביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים, לגבי חיובה בארנונה בגין נכס זה, מיום 1.1.10 ואילך.

6. בהסכמת הצדדים ניתן ביום 17.9.13 פס"ד ע"י ביהמ"ש המחוזי, לפיו: "כל מה שייקבע בהחלטת ועדת הערר בקשר לשנת 2013 יחול משנת 2010 ואילך".

דיון ומסקנות

7. סעיף 5 ג(ה)(1) לפקודת הפיטורין, בנוסחו הקודם קבע כדלהלן: "על אף הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד), לא תוטל ארנונה כללית או אגרה על שטח נכס המשמש לאחד מאלה: כנסיה, מסגד או בית תפילה אחר, והכל לגבי השטח המשמש לצורכי תפילה ואשר אין בו פעילות עסקית".

8. ביום 25.7.12 התקבל בכנסת תיקון לפקי' הפיטורין הידוע כחוק לתיקון פקי' העיריות (מס' 131) התשע"ב 2012, (תיקון 23 לפקי' הפיטורין) שקבע כי: סעיף 5 ג(ה)(1) לפקודה יהיה כדלהלן:

"על אף הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ד) לא תוטל ארנונה כללית או אגרה על שטח נכס המשמש לאחד מאלה: כנסיה, מסגד או בית תפילה אחר, לרבות מבנה או חלק ממבנה שיעודו העיקרי הוא קיום תפילה, והשימושים הנוספים בו, אם ישנם הם ללימודי אותה

דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ומלימודי הדת כאמור, ושאינן בו פעילות עסקית".

החוק שונה רטרואקטיבית, ונקבע בו כי תחולתו מיום 23.3.10.

התיקון הרחיב את הפטור שניתן עד אותו מועד לבתי תפילה תוך שהוא משווה את הפטור הניתן לבתי תפילה, עם הפטור שניתן קודם לכן לבתי כנסת, עפ"י סעיף 5(ה)(א1) שתוקן ביום 23.3.10 בתיקון 17 לפק' הפיטורין.

9. שני פסקי דין של ביהמ"ש המחוזי בירושלים, בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים, דנו בסוגיית הפטור לבתי כנסת, לפי פק' הפיטורין.

האחד, דן בסוגיית לפי תיקון סעיף 5(ה)(א1) לפק' הפיטורין:

עמ"נ (ירושלים) 526/08 ישיבת מקדש המלך נ. מנהל הארנונה בעיריית ירושלים, והשני דן בסוגיית לאחר תיקון הסעיף:

עמ"נ (ירושלים) 47425-12-11 ישיבת החיים והשלום, נ. מנהל הארנונה בעיריית ירושלים. בשני פסקי הדין הנ"ל קבע ביהמ"ש כי המערערות אינן זכאיות לפטור מתשלום ארנונה לפי פק' הפיטורין וערעורן נדחה.

10. בפס"ד בעניין ישיבת מקדש המלך, קיבל ביהמ"ש את עמדת המשיב לפיה השימוש המקורי באולם בו פועל בית הכנסת אינו כבית כנסת, אלא מדובר באולם המצוי בתחומי ישיבה ומהווה חלק מאותה ישיבה.

ביהמ"ש פסק:

"...הנכס נשוא הערעור הנוכחי אינו נכס שהשימוש העיקרי בו הוא כבית כנסת, אלא נכס הממוקם בתוך ישיבה ומהווה חלק אינטגרלי ממנה ואשר השימוש העיקרי בו הוא לצרכי לימוד. לעניין זה מקובל עליי כי דין בית כנסת שלגביו אין חולק כי שימושו העיקרי הוא לצרכי תפילה ומתקיימת בו פעילות לימודית בין זמני התפילות, כדין בית הכנסת שמפעילה העותרת, הממוקם בתוך ישיבה, בין חדרי הלימוד, ואשר משמש בעיקר או למצער גם, כאחת מכיתות הלימוד בישיבה".

הלכה דומה עולה גם מפסה"ד בעניין ישיבת החיים והשלום:

"קבלת עמדתה של המערערת משמעותה, כי כל אימת שאדם מציב במקום שבחזקתו, ארון קודש ומקיים בו מניין קבוע, באופן אינצדנטלי לפעילות העיקרית המתקיימת במקום, הופך הנכס או אותו חלק מן הנכס ל"בית כנסת". כך, מעביד במקום עבודה, אדם פרטי בבית מגוריו, וכיוצא באלה דוגמאות. ברי, כי לא לכך התכוון המחוקק. לא זו הייתה תכלית הפטור. כוונת המחוקק הייתה לפטור בית כנסת ככזה, והתיקון נועד להבהיר כי גם אם מתבצעות בו פעילויות הכרוכות באופי המקום כבית כנסת, כגון מתן שיעורי תורה בסמוך לזמני התפילה וכדומה, לא יהיה בכך כדי לשלול מן המקום את עובדת היותו בית כנסת".

מכלל "הלאו" העולה משני פסקי דין אלה, אנו סבורים כי יש להסיק "הן" לגבי הערר שבפנינו, כפי שיפורט להלן.

11. שוכנענו כי השימוש העיקרי בנכס הוא לצרכי תפילה. העד מטעם העוררת העיד בחקירה נגדית כי נערכות במקום תפילות חמישה ימים בשבוע, מלבד ביום שישי וביום ראשון שהוא יום המנוחה שבו לא מתקיימות תפילות. עוד שוכנענו כי השימושים הנוספים הנערכים במקום הם "ללימודי אותה דת או לצרכים הנובעים מקיום התפילה ולימודי הדת כאמור" (כאמור בסעיף 5(ה)1 לפק' הפיטורין). העד מטעם העוררת העיד כי בחדרים האחרים מתקיימים לימודי תנ"ך לפני או אחרי התפילות, וניתן בהם יעוץ. כמו כן מתקיימים בחדרים אלה תפילות פרטיות – אינדבידואליות. נוד עולה מהחקירה הנגדית כי מאחר שבית התפילה משרת שתי קהילות – פיליפיניות וניגרית – מתקיימות לעיתים תפילות של שתי הקהילות בו זמנית. לדברי העד: "השימוש בשני החדרים נעשה בגלל שלפעמים שני הכמרים מנהלים את שתי הדרישות ואת התפילות בו זמנית". ולאחר מכן: "ביום חמישי מתקיימות שתי תפילות, גם של הפיליפינים וגם של הניגרים. בגלל זה אנחנו צריכים את שני החדרים".
12. שוכנענו כי העוררת לא מפעילה ולא הפעילה בנכס בתקופה שבמחלוקת, את הקולגי התנכי הבינלאומי, וכי לא מתקיימת בנכס פעילות עסקית אחרת כלשהי.
13. לגבי העובדה שיש באחד החדרים הקטנים מקררים העיד העד מטעם העוררת: "במקררים אנחנו מחזיקים חלב, מיצים, קפה. זו לא ארוחה. לא יושבים שם ואוכלים ארוחות". כיבוד קל למתפללים אינו שולל את העובדה שהשימוש העיקרי בנכס הוא לצרכי תפילה. כך גם העובדה שיש במקום משרד קטן ממנו מתנהל הצד האדימיניסטרטיבי של בית התפילה, אינה שוללת את השימוש העיקרי הנעשה בנכס.
14. העוררת הגישה מטעמה 3 תצהירים. ב"כ העוררת בחר שלא להזמין לחקירה נגדית שניים מהמצהירים וביקש למחוק את תצהיריהם מתוך הערר, בנימוק של "שיקולי יעילות וחסכון בזמן". המשיב טוען שהתנהלות זו מעוררת פליאה ותהיות לעניין העובדות שהיו עולות בחקירה הנגדית של העדים. איננו נדרשים לטענתה זו של המשיב, נוכח העובדה שהמשיב נהג באופן דומה. העד מטעמו של המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 1.7.13. על אף העובדה שעפ"י החלטת ביהמ"ש בעניינם תחול החלטתנו לגבי התקופה המתחילה ב- 1.1.10, לא הביא המשיב עד מטעמו לגבי התקופה שקדמה לשנת 2013, וכלל לא הוברר האם נעשו בתקופה הקודמת ביקורות מטעם המשיב בנכס.

15. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררת זכאית לקבל פטור מתשלום ארנונה בגין הנכס לפי פקודת הפיטורין.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.9.2014.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שירי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אחדות שהב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא בקומת המרתף ברח' חיים לבנון 25 ת"א. שטחו עפ"י רישומי העירייה, הוא 209 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מגורים". עד 7.8.11 חויבה בארנונה בגין הנכס, חברת משכן הפרקליט בע"מ, שהיא עפ"י הצהרת העורר, חברה של אחיו. בעקבות ביקורת שנערכה במקום 8.8.11, שונה שם המחזיק מאותו מועד ממישכן הפרקליט בע"מ לשמו של העורר. תחילה חויב הנכס עפ"י שטח של 234 מ"ר, אך בעקבות פניית העורר למשיב, עודכן שטחו ל- 209 מ"ר. השטח שבגיניו חוייב העורר, כולל לטענת המשיב, חדר שינה, סלון, שני חדרים המשמשים לאחסנה ומסדרון בשימוש הבלעדי של העורר, המשמש למעבר ולאחסנה. עוד כולל הנכס שטח של 5.78 מ"ר של כניסה משותפת לעורר ולדיירת אחרת בבניין – רות לחמן.
2. העורר טוען שאין לחייבו בגין כלל שטח הנכס, אלא רק בגין 63 מ"ר בהם הוא מתגורר. לטענתו העובדה שהוא נאלץ לעשות שימוש בחלקים נוספים של הנכס נובעת מכך שהכניסה הראשית לנכס נחסמה ונאטמה ע"י דיירי הבניין בדלת פלדה, על מנת למנוע ממנו להיכנס לנכס מהכניסה הראשית לבניין. מסיבה זו הוא נאלץ לטענתו להיכנס לנכס דרך כניסה צדדית ולעבור דרך חלקים בנכס שאינם בשימוש, עד הגעה לחלק הנכס המשמש למגוריו.
3. המשיב טוען כי כל שטח הנכס נמצא בשימוש של העורר ולכן הוא חוייב כדין בארנונה בגין כל שטח הנכס. לטענתו עפ"י הדין אין לקבל את טענת העורר כי יש לחייבו רק בגין חדר מסויים מחלק הנכס ולפטור אותו מחלקים אחרים שלו. הביטוי מגורים מתייחס לא רק לחדר בו

נמצאת מיטתו של הנישום אלא פירושו מקום בו מבוצעות בנכס מכלול הפעילויות המעידות על מגורים.

4. בערר טען העורר עוד, כי בגין התקופה 8.8.11 עד 31.12.11 חוייב הנכס בכפל תשלומי ארנונה באופן שבגין תקופה זו חוייבה הן חברת משכן הפרקליט בע"מ (המחזיקה הקודמת) והן העורר.

עוד טען העורר כי קיים חיוב כפול בארנונה בגין כ- 12 מ"ר משטח הנכס המשמשים לכניסה משותפת שלו ושל דיירת בשם רות לחמן ולטענתו חויבו בגינו הן הדיירת רות לחמן והן העורר. טענות אלה של העורר נטענו בעלמא, ללא ראיות כלשהן.

המשיב מבקש לדחות את טענות העורר על כפל חיוב תוך שהוא מגבה עדותו ונימוקיו לגבי הטענה הראשונה בתדפיסים מהמערכת הממוחשבת, המצביעים על כך שלא היה כפל חיוב בארנונה, ולגבי הטענה השנייה – בתשריט שצורף לאחד מתצהיריו, המצביע על כך שהעורר חוייב רק בגין מחצית משטח הכניסה המשותפת.

לא רק זו, אלא שהעורר זנח טענות אלה בסיכומיו.

בנסיבות אלה יש לראותו כמי שחזר בו מטענות אלה ולפיכך אנו דוחים אותו, כבר בשלב זה.

5. בסיכומיו טען העורר כי השטח חסר ריצוף ולכן הוא מהווה "נכס לא ראוי לשימוש". המשיב טען שעל פי הדין אין העורר רשאי להעלות טענות שלא הועלו בהשגה שקדמה לערר.

בעניין זה דעתנו כדעת המשיב.

בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, מתווה החוק את המסלול לפיו על הנישום לנהוג כשהוא חולק על תשלום הארנונה שבו חוייב. עפ"י החוק על המשיב להעלות תחילה את טענותיו בהשגה, ועליה על מנהל הארנונה להשיב. רק על תשובתו של מנהל הארנונה, רשאי הנישום להגיש ערר. משמע רק על טענות שהועלו בהשגה ונדחו ע"י מנהל הארנונה, רשאי הנישום להגיש ערר.

טענות שלא הועלו בהשגה ונדחו ע"י מנהל הארנונה, אין הנישום רשאי להעלות בערר, כך גם אין העורר רשאי להעלות בדיון טענות שלא הועלו בערר, טענות כאלה מהוות הרחבת חזית אסורה.

למותר לציין שאין להעלות טענות חדשות בסיכומים המוגשים לאחר שהדיון בערר כבר הסתיים.

ראה בעניין זה בר"מ 793/08 ריבוע כחול – ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית הרצליה.

בערר זנן התייחס העורר אך ורק לשטח הנכס שבגינו הוא חוייב, לפיכך זו השאלה היחידה העומדת לדיון בפנינו.

בנסיבות אלה אנו דוחים על הסף את טענות העורר ככל שהן מתייחסות לנכס לא ראוי לשימוש.

6. נותר לנו לדון בטענתו העיקרית של העורר, לפיה יש לחייבו בארנונה רק בגין 63 מ"ר מכלל שטח הנכס.

העורר טוען שהנכס מכיל שני חלקים ששטחם ברוטו הוא 76 מ"ר ו-75.53 מ"ר וכי השטח נטו של כל אחד מהם הוא 63 מ"ר בלבד. לטענתו הוא עושה שימוש רק באחד החלקים ולכן יש לחייבו רק בגין 63 מ"ר.

עוד טוען העורר, שהוא גם מחוייב שלא כדין בגין שטח מעבר – מסדרון שאין לחייבו בגינו.

העורר מוסיף שהוא נאלץ לעבור דרך חלקים מהנכס, בגלל העובדה שדיירי הבניין חסמו ואטמו את הכניסה הראשית לנכס שהייתה דרך לובי הבניין, דבר המחייב אותו להיכנס לנכס מדרך צדדית.

דיון ומסקנות

7. פקודת העיריות (נוסח חדש), מגדירה בסעיפים 1 ו-269, מיהו "מחזיק".

סעיף 1 קובע:

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

סעיף 269 קובע: "למעט דייר משנה".

עפ"י ההלכה, מקום בו יש מספר מחזיקים אפשריים מקטגוריות שונות,

המחזיק החייב בארנונה הוא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כך בין היתר ברע"א 422/85 תברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו קבע בית המשפט:

"מחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה, ייחשב זה מבין השניים, שהוא במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה ביותר לבניין.

המחוקק מבקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס".

עוד נקבע כי בעת בחינת הזיקה הקרובה לנכס יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה, תוך בחינת יכולת השליטה בנכס והיכולת לנצלן לצרכים שונים (עא 2669/08 ש. ובר עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים נ. עיריית חולון תק-מה 2009 (1) 15807).

ובע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ. עיריית ראשון לציון קבע ביהמ"ש:
"המחוקק ביקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להדחק למקום שני, אם יש שוכר או בר – רשות או מחזיק באופן אחר..."
מוסיף ביהמ"ש וקובע בפס"ד זה:

"יתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת "המתחיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרם כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני – כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפת שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".

8. אין ספק כי העורר עונה על המונה "מחזיק", הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס והוא זה שעושה שימוש בכל חלקיו.

טענתו של העורר שהוא עושה שימוש רק בחלק קטן מהנכס דינה להידחות משני טעמים. הטעם הראשון הוא שגם אילו היינו משוכנעים שבפועל העורר משתמש רק בחלק מהנכס, לא היה בכך די כדי לשלול את חיובו בארנונה בגין הנכס כולו.

סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע:

"בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".

מאחר שהעורר מחזיק בכל שטח הנכס יש לחייבו בארנונה בגין כל השטח. קבלת טענת העורר עלולה להביא לתוצאה לא רצויה לפיה כל אדם יוכל לטעון שאינו משתמש בחלק מסוים מהנכס או באחד מתדריו, ויהא על המשיב לפטור אותו חלק מחיוב בארנונה. תוצאה כזו עומדת בניגוד לדין.

לא רק זו אף זו, שוכנענו שהעורר עושה שימוש בכל חלקי הנכס. כך עולה הן מדוחות"ת הביקורת והן מהצילומים הרבים שצורפו אליהם, בהם נראה כי חלקי הנכס הרבים משמשים לאיחסון חפציו ומטלטליו של העורר.

בחקירה נגדית אישר העורר לעניין זה:

"בהתייחס לתמונות שצורפו לתצהיר המשיב שאת מציגה לי, אכן של הנכס וכל החפצים שהיו שם הוכנסו לתוך הנכס. בתמונה 20 רואים מתקן לייבוש כביסה, זה בסוף המסדרון במקום שיש מכונת כביסה ואת המתקן לתליית כביסה".

מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת כמו גם מעדות העורר עולה שהמסדרון לא רק משמש אותו למעבר, אלא גם לאיחסון חפצים. כך עולה מעדותו:

"אני מאשר שהמסדרון הזה הוא המסדרון שצולם בתמונה 12 ו-16 זה הסוף של המסדרון". ועוד: "בתמונה 9 זה גם המסדרון, זה ליד החדר שלי, הדברים שם נכנסו חזרה לחדר שלי".

גם העד מטעם המשיב העיד: "שטח המסדרון נמצא בשימוש וחזקתו הבלעדית של העורר, בשטח המסדרון קיים ציוד שלו, מכונת כביסה, מקרר, המטבח נמצא שם...".

9. לגבי שטח הנכס, חיוב המשיב מעוגן בתשריטים שנערכו ע"י מודד מוסמך, וצורפו לדוחות"ת הביקורת ולתצהירי עדי המשיב.

טענות העורר לגבי שטח הנכס, נטענו בעלמא, ללא ביסוס ובלי שנתמכו בתשריט של מודד מוסמך.

10. טענות העורר כי הוא נאלץ להיכנס לנכס מכניסה צדדית בגלל שהדיירים ריתכו את הכניסה הראשית אליו, אין בהן כדי להועיל לעורר, מאחר שהן אינן גורעות מהעובדה שהעורר עושה שימוש בכל הנכס. מלבד זאת, ככל שיש לעורר טענות כנגד דיירים אחרים בבנין, הן אינן בסמכותו וככל שהעורר ימצא לנכון, עליהן להתברר במסגרת משפטית אחרת.

11. טענת העורר שהוא מחויב בתעריף זהה לזה של דירת הפנטהאוז באותו בנין, היא טענה כנגד צו הארנונה, שאינה בסמכות ועדת הערר, אלא בסמכות ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים.

12. לבסוף אנו נדרשים לטענות חסרות השחר שהעלה העורר בסיכומים, כנגד ניהול דיון שמיעת ההוכחות.

אנו דוחים בשאט נפש את טענות העורר לגבי אפליה, או חוסר אובייקטיביות של הועדה. עוד מודגש כי הועדה לא הכריעה בערר במהלך שמיעת ההוכחות כפי שטען, אלא ביקשה לרדת לחקר האמת, ופרוטוקול הדיון משקף את הליך הדיון כדבעי.

13. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.9.2014.

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

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



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: נטו אינווסטמנט (1998) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

נגד

צד ג': אוניברסיטת תל-אביב

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא במתחם אוניברסיטת ת"א. הוא רשום בפנקסי העירייה כמוחזק ע"י העוררת, המפעילה במקום בית אוכל, ומסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". השטח נחלק לשטח פנימי סגור ומקורה של 329 מ"ר, ושטח חיצוני פתוח של כ- 200 מ"ר. העוררת מחוייבת בארנונה הן בגין השטח הפנימי והן בגין השטח החיצוני, ובסה"כ בגין 528 מ"ר. הערר מתייחס לשנת המס 2012.
2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח החיצוני. העוררת טוענת שהשטח החיצוני אינו מוחזק על ידה ואינו בשימושה, וכי מי שמחזיקה בו או בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו היא האוניברסיטה, ואותה יש לחייב בארנונה בגינו.
3. טענת העוררת נתמכת בגירסת האוניברסיטה שהיא צד ג', שטוענת שהשטח לא נמסר לחזקתה של העוררת אלא היה ונותר בחזקת האוניברסיטה, והיא זו שצריכה לשלם ארנונה בגינו.
4. המשיב טוען שהעוררת מחזיקה גם בשטח החיצוני והיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ולכן חיובה בארנונה בגין שטח זה נעשה כדין.
5. השאלה הדורשת הכרעה היא איפוא מי נחשב כ"מחזיק" בשטח החיצוני, האם העוררת היא ה"מחזיקה" בשטח החיצוני, או האוניברסיטה.

החשיבות בהכרעה בשאלה זו נובעת מהעובדה שהאוניברסיטה זכאית לתעריף ארנונה מופחת המיועד למוסד להשכלה גבוהה, בעוד שהעוררת מחוייבת כאמור בסיווג של בניינים שאינם משמשים למגורים.

דיון ומסקנות

6. פקודת העיריות (נוסח חדש), מגדירה בסעיפים 1 ו-269, מיהו "מחזיק".
סעיף 1 קובע:
"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".
סעיף 269 קובע: "למעט דייר משנה".
עפ"י ההלכה, מקום בו יש מספר מחזיקים אפשריים מקטגוריות שונות, המחזיק החייב בארנונה הוא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
כך בין היתר ברע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו קבע בית המשפט:
"מחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה, ייחשב זה מבין השניים, שהוא במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה ביותר לבניין.
המחוקק מבקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס".

עוד נקבע כי בעת בחינת הזיקה הקרובה לנכס יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה, תוך בחינת יכולת השליטה בנכס והיכולת לנצלן לצרכים שונים (נעא 2669/08 ש. ובר עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים נ. עיריית חולון תק-מה 2009 (1) 15807).

ובע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ. עיריית ראשון לציון קבע ביהמ"ש:
"המחוקק ביקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להדחק למקום שני, אם יש שוכר או בר – רשות או מחזיק באופן אחר...."
מוסיף ביהמ"ש וקובע בפס"ד זה:

"יתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת "המחזיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרם כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני – כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפת שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".

7. בענייננו, שלא כמו במרבית המקרים, בערר דן שני הגורמים – העוררת והאוניברסיטה – מסכימים שהאוניברסיטה (שהיא צד ג'), היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
8. יאמר כבר עתה כי העובדה שהעד מטעמו של המשיב לא רשם ולא כתב בעצמו את ממצאי הביקורת של המשיב בנכס ביום 13.3.12 כשלעצמה, אין בה כדי לפגוע או לגרוע מעדותו של העד. אמינה עלינו עדותו כי הוא היה נוכח וביצע את הביקורת יחד עם עובד אחר שכתב את ממצאי הביקורת וחתם על המסמך.
9. הנכס שבמחלוקת הוא של האוניברסיטה, שפרסמה מכרז להפעלת קפיטריה בבניין הפקולטה לרפואה. נציג העוררת, העד דורון להב, העיד כי בסיוור שקדם להגשת ההצעות למכרז הוצג רק השטח הפנימי, כשטח שמיועד לקפיטריה.
10. דורון להב העיד עוד, כי לאחר זכיית העוררת במכרז ובטרם החתימה על החוזה, הגישה העוררת תוכנית הכוללת שתי חלופות: האחת שכוללת רק את החלק הפנימי, והשנייה שכוללת גם את השימוש בשטח החיצוני להצבת שולחנות וכסאות. אולם במסגרת פגישה שקוימה בשטח הנכס, בין העוררת, נציג האוניברסיטה והאדריכל של העוררת, נשללה האפשרות לעשות שימוש בשטח החיצוני בגלל קיומו של רעש חזק הנובע מהפעלת מכונות הנמצאות בסמוך לשטח החיצוני. לכן נותרה לטענתו רק החלופה של הקמת הקפיטריה בשטח הפנימי בלבד. תימוכין לעדותו של דורון להב ניתן למצוא בתצהירו של אדריכל עוררת – ניר פורטל. המשיב ויתר על חקירה נגדית של האדריכל על תצהירו ולפיכך העדות הנובעת מתצהירו לא נסתרה.
11. ביום 13.9.10 נחתם בין האוניברסיטה לבין העוררת הסכם להקים ולהפעיל "בית אוכל" ב"מבנה".
 ה"מבנה" מורכב עפ"י סעיף 1 להסכם משלושה שטחים שונים:
 (1) 329 מ"ר הכוללים את השטח הפנימי.
 (2) שטחים פתוחים.
 (3) מכולה.
 באשר לשטחים הפתוחים המצויינים בסעיף 1.2 להסכם, צויין בהסכם כי השימוש בהם טעון אישור מהאוניברסיטה.
 מהעובדה שהשימוש בשטח החיצוני מותנה באישור האוניברסיטה, ניתן להסיק כי יכולת השליטה בנכס החיצוני מצויה בידי האוניברסיטה.
 גם נציג העוררת וגם נציג האוניברסיטה העידו שאישור כזה לא הוענק לעוררת, לא בהסכם עצמו ולא לאחר מכן.

אומנם הן העוררת והן האוניברסיטה מודות שהעוררת עשתה במקרים בודדים שימוש בשטח החיצוני, אולם נאמנה עלינו עדותו של נציג האוניברסיטה שהעיד כי: "הפקולטה לרפואה עצמה ויחידות נוספות עשו מעת לעת שימוש בשטח לצרכיהם".
העובדה שגם אחרים עשו שימוש בנכס מלמדת שהעוררת לא מנעה שימוש בו מאחרים. יוער כי העד המשיך והצהיר כי לכל הפחות מ- 9.10.12 לא נעשה בשטח החיצוני שימוש כלשהו, לא של העוררת ולא של אחרים.

12. המשיב טוען כי מרישיון העסק שהוגש לוועדה והמסמכים המצורפים לו עולה שהבקשה לרישיון הייתה בגין שטח של 526 מ"ר, שכלל מרפסת ישיבה עם 50 מקומות ישיבה בחוץ. עיון במסמכים אלה מעלה שאכן נקוב בהם שטח של 526 מ"ר, אולם ברישיון העסק במקום המיועד לתיאור העסק נאמר: "מסעדה פנימית שירות עצמי (ללא דגים) כולל אפיה מבצק מוכן ומוקפא" (ההדגשה אינה במקור).

הגדרה זהה כלולה בבקשה לחוות דעת לרישיון עסק תחת הכותרת "תיאור הפריט" כמו גם בטופס "מעקב טיפול בבקשה" תחת הכותרת "מקרא מהויות".
זאת ועוד, תימוכין נוספים לכך ניתן למצוא בעובדה שהעוררת הגישה לאוניברסיטה תוכניות אדריכלות מפורטות לגבי הקפטריה בשטח הפנימי של 325 מ"ר, לרבות תוכניות עיצוב, כיבוי אש, בטיחות וכד', אך לא הוגשו תוכניות מפורטות לגבי השטח הפתוח.

13. המשיב מבקש לבסס את טיעונו על הביקורת שנערכה בנכס ביום 13.3.12, במהלכה ניצפו וצולמו שולחנות וכיסאות שהיו מוצבים בשטח החיצוני.
לעומתו טוענת העוררת כי השולחנות והכיסאות לא היו שלה.
העד מטעם המשיב לא ידע להשיב האם צבע השולחנות והכיסאות שהיו בחוץ תואם את אלו שהיו בשטח הפנימי.

זאת ועוד, מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ניתן לראות שהשולחנות והכיסאות בשטח החיצוני ריקים לחלוטין, ואין אף אדם בשטח החיצוני, עובדה שיש בה כדי לתמוך בגירסת העוררת שאין מדובר בשולחנות וכיסאות שלה, אלא של אחרים שביקשו לערוך במקום אירוע כלשהו.

14. מהתמונות שצורפו ע"י העוררת לתצהיר מטעמה ניתן ללמוד שבמועד שבו צילמה העוררת את השטח החיצוני הוא היה ריק, מוזנח ולא בשימוש.

15. טוען המשיב כי עפ"י הפסיקה לשם הכללה או אי הכללה של שטח בחיוב ארנונה אי השימוש בפועל אינו רלוונטי, וכי המבחן הוא קיומו של פוטנציאל השימוש בנכס. זוהי אכן ההלכה שנקבעה בשורה של פסקי דין שעסקו בנושא. אולם בענייננו, שוכנענו כי לא ניתן ליחס לעוררת פוטנציאל לשימוש בנכס נוכח עדותו של נציג העוררת, ועדותו של

האדריכל ניר פורטל, (שכאמור לא נסתרה), לפיהן האפשרות לעשות שימוש בשטח החיצוני נשללה בגלל רעש חזק הנובע מהפעלת מכונות המצויות בסמוך לשטח החיצוני.

16. יש עוד להוסיף את העובדה שאוניברסיטת ת"א, שהיא לכל הדעות מוסד מכובד ומוסדר שלא יתנדב לקבל על עצמו חובות שלא מוטלים עליו, תמכה בעמדתה של העוררת והצהירה שבנסיבות העניין האוניברסיטה היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, והיא זו שצריכה לשאת בתשלומי הארנונה בגינו.

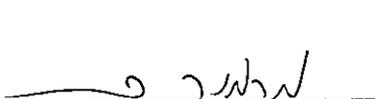
17. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.9.2014.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד שירלי קדם


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כא באלול תשע"ד
16.09.2014
מספר ערר : 140008356 / 11:52
מספר ועדה : 11052

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א.ש.י. המשווק פירות ירקות בע"מ

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

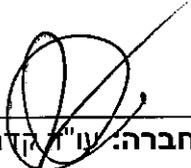
כאמור לעיל העורר לא הופיע בדיון שנקבע להיום. אין זו הפעם הראשונה שהעורר אינו מופיע לדיון, בפעם הקודמת (12/8/14) הוחלט לפניים משורת הדין לקבוע מועד נוסף, אולם כאמור העורר לא טרח להופיע גם בדיון שנקבע להיום, ניתן להסיק מכך שהעורר זנח את הערר דנן.

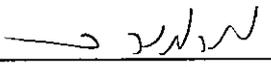
יתר על כן בעניינו של הנכס דנן ניתנה על ידנו החלטה הדוחה את הערר בתיק ערר קודם שמספרו 140006633.

בערר דנן לא טען העורר שיש שינוי עובדתי המצדיק בחינה מחודשת של טענות העורר. לפיכך ניתן לדחות את הערר כבר מהטעמים של קיומו של מעשה בית דין. לאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 16.09.2014.

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


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד קנין אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חברה: עו"ד שירלי קדם

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררים: שרון שבתאי

שי שבתאי

ארז שבתאי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הרצל 131 ת"א, שטחו 16 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מגורים".
2. העוררים טוענים שהנכס היה שייך לאביהם, שנפטר לפני כ- 11 שנים. מאז שהאב נפטר היה הנכס ריק ולא היה בשימוש, והוא מנותק ממערכת החשמל וממערכת המים. בעקבות היותו ריק, פלשו לנכס פולשים שגרמו לשתי שריפות: האחת לפני כ- 8 שנים והשנייה לפני כ- 4 שנים. בשריפה האחרונה נשרף הנכס לחלוטין, כולל הקירות והתקרה. העוררים מסבירים כי על מנת למנוע פלישה של זרים לנכס, הם מלאו אותו בגרוטאות לאחר השריפה האחרונה. הנכס הרוס לחלוטין והעוררים מבקשים ליתן להם פטור מתשלום ארנונה בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעי' 330 לפק' העיריות.
3. המשיב מאשר כי הנכס נשרף ונגרם לו נזק, אולם לטענתו נוכח העובדה שהוא משמש לאחסנת חפצים שונים, נעשה בו שימוש לאחסנה ולא ניתן לומר כי מדובר בנכס שלא ניתן לעשות בו שימוש.

דיון ומסקנות

4. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס נשרף וכי הקירות והתקרה מפויחים, עוד אין מחלוקת כי הנכס מנותק ממערכת החשמל. עפ"י אישור מחברת החשמל, אספקת החשמל לנכס נותקה עוד ב- 7.2.2005.

5. אנו מאמינים לעוררים כי על מנת למנוע מזרים לפלוש לנכס, הם מלאו את הנכס בגרוטאות. העובדה כי עסקינן בגרוטאות מוצאת תימוכין גם בדוחו"ת הביקורת שערך המשיב ובתמונות שצורפו אליהן. מהביקורות עולה שבנכס נמצא ערב רב של חפצים שונים כגון: אופניים, פחים, קרשי עץ, מסגרות לתמונות, בקבוקים ריקים, ריהוט ישן וחפצים רבים אחרים.

6. בנסיבות העניין איננו סבורים כי ניתן ללמוד מכך, שהנכס משמש את העוררים לאחסון, ולא ניתן להסיק מכך שניתן לעשות שימוש בנכס. אנו מקבלים את גירסת העוררים שמילוי הנכס בגרוטאות נועד אך ורק להגן עליו מפני פולשים ואין לראות בכך פעולת "איחסון".

7. יוער כי משהודע לעוררים שהעובדה שבנכס מצויים אשפה וגרוטאות הוא עלול להיחשב כנכס שניתן לעשות בו שימוש, הם פינו את החפצים מהנכס, ובביקורת נוספת שנערכה בפברואר 2014 אכן הוברר שהעוררים פינו את החפצים מהנכס.

8. שוכנענו כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו והוא אינו ראוי לשימוש, וכי העוררים לא יושבים בו ולא עושים בו שימוש. לפיכך זכאים העוררים לקבל פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש}. אנו מקבלים איפוא את הערר.

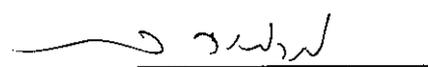
9. פניית העוררים למשיב לקבלת פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש, התקבלה אצל המשיב ביום 10.9.13. לפיכך הפטור מתשלום ארנונה בגין הנכס דן יחול מיום 10.9.13 ואילך.

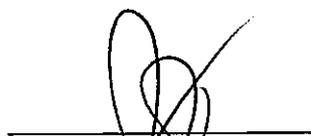
אין צו להוצאות.

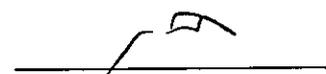
ניתן בהעדר הצדדיים היום 16.9.2014.

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

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


חבר: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד עירלי קדם


חבר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: הקרי יוסף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר מחזיק בנכס ברחוב יחיעם 36 תל אביב.

לאחר החלטת ביניים שניתנה בתיק זה ביום 9.2.2014 ובהתאם להחלטת הועדה מיום 10.3.2014 הודיע העורר ביום 31.3.2014 כי הוא מבקש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג מגורים.

העורר משיג על החלטת מנהל הארנונה לחייב את הנכס בסיווג בנינים שאינם למגורים.

בהמשך להודעות העורר ניתנה החלטה ביום 9.6.2014 המורה לו להגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בו יפרט את הראיות בעניין סיווגו הראוי של הנכס.

ביום 15.6.2014 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעמו של העורר.

ביום 18.6.2014 הודיע המשיב כי הוא מוותר על חקירתו של עד העורר ולאור הודעת המשיב ניתנה החלטה לפיה יגישו הצדדים את סיכומי טענותיהם כאשר תצהיר העורר יהווה חלק מהראיות בתיק.

ביום 3.8.2014 הגיש העורר את סיכום טענותיו.

ביום 26.8.2014 הוגשו סיכומי המשיב.

העורר טוען כי הוכח שאינו עושה שימוש עסקי בנכס (שכן העדות הראשית מטעם העורר לא נסתרה) וכי ייעודו התכנוני של הנכס למגורים, לפיכך יש לסווג את הנכס תחת סיווג מגורים.

עוד טוען העורר כי השימוש בנכס למטרות עסקיות אינו אפשרי בשל צו סגירה שיצא תחת ידה של העירייה וכי אין זה צודק שעירייה תמנע מבעלים להשתמש בנכסו מחד גיסא ומאידך גיסא תחייב אותו בתשלום ארנונה לפי הסיווג שנמנע.

המשיב מתייחס בסיכומיו לפן העובדתי ומפנה לכך שהעובדות עליהן יש לבסס החלטה בתיק זה אינם רק תצהיר העורר כי אם גם דוח ממצאי הביקורת ממנו עולה כי בשטח הנכס נראו מכונות דפוס, כלי עבודה, אופניים וארגזים.

ניתן לקבוע כבר בשלב זה כי אין מחלוקת אמיתית בין הצדדים ביחס לעובדות ולתיאור הנכס. הראיות אכן הובאו בפני הועדה הן במסגרת דוח ממצאי הביקורת מיום 24.4.13 והן בתצהיר מטעם העורר.

העורר אינו מתכחש לעובדה כי הנכס אינו ריק אך מסביר זאת בסעיף 8 לסיכומים שהגיש בכך ש **"על מכוונת הדפוס אשר נמצאות במקום הוטלו עיקולים על ידי עיריית תל אביב כך שהעורר מנוע מלהוציא אותם"**.

בית המשפט העליון בבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן: **"הלכת מלק"**) קבע את ההלכה המחייבת על פיה נכס ריק יסווג בהתאם לייעודו המקורי.

בעמנ (בי"ש) 19/04 מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ [בניהול מיוחד] נ' עיריית דימונה (להלן: **"פס"ד מבטחים"**), קבע בית המשפט כי **"לשאלת סיווגו של הנכס כנכס ריק וללא שימוש, נראה לי שיש לקבל את טענתה של המערערת, לפיה יש לחייב את הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי מבין השימושים המותרים על פי דין"**. עוד אומר בית המשפט בפס"ד מבטחים כי **"נכס ריק וללא שימוש אינו מצמיח פירות למחזיק בו, ומשכך הגיוני לסווג לפי הסיווג הזול האפשרי לפי דין"**.

העורר מבקש אם כך להחיל את ההלכה המחייבת כפי שנקבעה בבתי המשפט על המקרה הספציפי המובא להכרעתנו, אלא שהמשיב טוען כי על פי הלכת מלק הנ"ל ניתן לסווג את הנכס על פי ייעודו התכנוני רק כאשר הנכס ריק לחלוטין מכל חפץ ואדם. יתרה מזו, השימוש בפועל בנכס לטענת המשיב אינו למגורים כי אם לאחסנה או לעסק.

ניתוח עובדתי ומשפטי של המצב התכנוני מחד והמצב המשפטי מאידך מביא למסקנה כי על אף שאין מחלוקת כי הנכס נשוא הערר, בתקופה הנדונה, אינו מצמיח לעוררת פירות, הרי שסיווגו לפי הסיווג הזול אינו אפשרי במקרה זה.

גם אם ניתן להבין לליבו של העורר שאינו עושה שימוש בנכס בתקופה הרלבנטית למחלוקת הרי שעל פי הלכת מלק ולאור הראיות שהוצגו לנו ביחס לשימוש הנוכחי בנכס לא מצאנו כי ניתן לסווג אותו על פי הייעוד התכנוני בהתאם לבקשת העורר.

בית המשפט בפרשת מלק קובע בין השאר :

"סיווגו של נכס לצורכי ארנונה כרוך, אפוא, בקביעת השימוש הנעשה בו (ראו ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים נ' עיריית ראשון לציון, תק-על 2003(1) 1478) וברי כי לצורך השאלה אם קרקע מסוימת באה בגדר "אדמה חקלאית", יש חשיבות לקביעה האם נעשה באותה קרקע שימוש למטרה מן מטרת הנקובות בהגדרה (ראו גם ע"א 635/66 ס' פ' יהודה נ' ועדת השומה שליד עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד כא(1) 330, 333; נמדר, בספרו הנ"ל, בעמ' 409; ע"ש (חיפה) 5907/98 עץ ועצה תעשיות ומסחר בע"מ נ' עיריית חדרה (לא פורסם))."

במקרה שלפנינו, לא שימשו הנכסים נשוא השומה למטרה כלשהי במועד הרלבנטי לקביעת סיווגם, אך בית המשפט המחוזי ביקש ללמוד על פוטנציאל השימוש במקרקעין מן השימוש שנעשה בהם בשנים עברו, שהיה, כאמור, שימוש לצורכי מלאכה ותעשייה. באותן שנים, אכן נגבתה ארנונה בגין המבנים על-פי השימוש שנעשה בהם בפועל אלא שמזה שנים לא מעטות, המבנים אינם משמשים עוד לצרכים אלה – או לצורך אחר כלשהו – והם עומדים בשיממנם."

בעניין עמ"נ 11-11-39077 יד לי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעידית תל אביב נדון מקרה דומה למקרה שבפנינו, כאשר גם שם עתרה העוררת לקבוע את סיווג הנכס על פי הלכת מלק חרף העובדה שהנכס אינו פנוי מכל אדם וחפץ. גם באותו עניין עתרה העוררת לקבוע את סיווג הנכס על פי ייעודו על אף שמאוחסנים בו רהיטים ולראות בו נכס העומד בשימונו.

די לעיין בדברים הבאים מתוך החלטת בית המשפט בעניין יד לי הנ"ל בכדי להשתכנע כי דין הערר שבפנינו להידחות:

"...כיום, בשונה מן מצב בעת"מ 164/08, אין מדובר במבנה אשר מעצם מהותו יכול לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את ייעודו התכנוני חוקי, ועל כן בהעדר שימוש בנכס יש לכאורה לסווגו בהתאם לשימושו הפוטנציאלי החוקי ולא החורג, כלומר למגורים ולא למשרד. מסקנה זו עולה לכאורה בקנה אחד עם ההלכה שקבע בית המשפט העליון בעניין מלק סלומון שהוזכר לעיל, ולפיה מקום בו נכס עומד בשימונו, על חיובי הארנונה הנגבים בגינו להלום את ייעודו התכנוני ולא את השימוש ההיסטורי שנעשה בו. אלא, שהלכת מלק סלומון התייחסה למבנים ריקים ושוממים (שם, בפסקה 6). כלומר, נכסים שאינם מניבים פירות למחזיק בהם.

בעניין זה, לא מצאתי לקבל את פרשנותה של המערערת, לפיה יש להחיל את ההלכה גם על נכסים ריקים ושוממים - מפעילות, בשונה מנכסים ריקים ושוממים מכל חפץ או שימוש. פרשנות שכזו אינה משרתת את העקרונות העומדים בבסיס הלכת מלק סלומון. בהתאם, קבעו בתי המשפט המנהליים לעניין פרשנותה של ההלכה, כי רק מקום בו מתמלאים שני התנאים במצטבר: היות הנכס ריק והעדר השימוש בו, יהיה הייעוד אינדיקציה לצורכי סיווג הנכס (ראו למשל את פסקה 21 לפסק דינה של כב' השופטת א' קובו בעמ"נ (ת"א) 293/06 מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים נ' עדן קורל השקעות בע"מ (פדאור 7 (37) 596 (2007)); פסקה 11 לפסק דינה של כב' השופטת מ' רובינשטיין בעמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה (פדאור 8 (30) 42 (2008)); ופסק דינה של כב' השופטת רות רונן בעת"מ (ת"א) 202/08 מגדל חברה לבטוח בע"מ נ' עיריית ת"א (פורסם בנבו), 14.03.2011).

בנכס בו עסקינן אוחסנו פריטי ריהוט וציוד משרדי רבים, כפי שניתן להתרשם באופן ברור וחד משמעי מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת במקום. כלומר, לא ניתן לקבוע שלא נעשה בו שימוש. השימוש בנכס לצורך אחסנה כזו הוא שימוש בעל משמעות כלכלית עבור המערערת. אחסון של הפריטים הללו במקום אחר, עד להעברתם למקום חלופי היה ודאי כרוך בתשלום של דמי אחסון, כך גם פינוי הציוד המשרדי מהמקום. מסקנה זו מתחזקת נוכח העובדה שניתנה למערערת הזדמנות לפנות את הציוד המשרדי מהמקום ולהגיש השגה מחודשת למשיב בגין סיווג הנכס, אולם המערערת בחרה שלא לעשות כן.

על כן, לא ניתן לומר שמדובר בנכס ריק העומד בשימונו לצורך תחולת הלכת מלק סלומון ולפיכך אין לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני.

במקרה שבפנינו עולה גם מדוח ממצאי הביקורת (ממנו עולה כי בנכס מאוחסן ציוד נוסף על מכוונת הדפוס) וגם מתצהיר העורר כי הנכס אינו ריק. העד אמנם מנסה בסעיפים 5-6 לתצהירו להסביר מדוע מאוחסנות מכוונות דפוס בנכס אך על פי הפסיקה כאמור אין זה מעלה או מוריד.

יש לדחות גם את הטענה לפיה העיריה היא זו שהביאה לכך שאין שימוש בנכס ועל כן אינה יכולה לחייבו בארנונה. ועדת הערר יושבת כערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה. מנהל הארנונה לא הטיל צווים להפסקת השימוש בנכס נשוא הערר ואין זה מסמכותה של ועדת הערר להכריע בטענה מסוג זה.

כאמור, לאור מצבו של הנכס והשימוש הנעשה בו לאחסנה, סיווג הנכס אינו יכול להיקבע בסיווג מגורים.

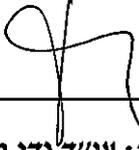
לאור האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

בשים לב להחלטותינו הקודמות ולאור העובדה כי לא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

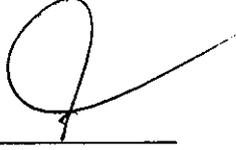
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.9.2014.

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

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



חבר: עו"ד 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 : כב באלול תשע"ד
17.09.2014
מספר ערר : 140010393 / 11:01
מספר ועדה: 11053

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

ענבר יעל תעודת זהות 029456423, ענבר רועי תעודת זהות 059733436
חשבון לקוח: 10208423
מספר חוזה: 151164
כתובת הנכס: קדש ברנע 3

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: ענבר יעל

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: הגר זורע

פרוטוקול

העוררת: להסרת ספק אני מבהירה כי מיום פנייתי בתחילת חודש פברואר ועד לביקורת ביום 10/3/14 נערכו שיפוצים בדירה ומצבה לא היה כפי שהיה ביום הביקורת.

ב"כ המשיב: לפני משורת הדין נסכים להאריך את הפטור עד ליום 10/3/14.

העוררת: אני מסכימה.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כב באלול תשע"ד
17.09.2014
מספר ערר : 140010393 / 11:01
מספר ועדה: 11053

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: ענבר יעל

- נ ג ד -

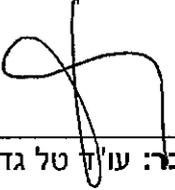
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

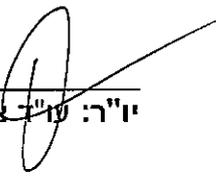
לאור הסכמת הצדדים התקבל הערר חלקית באופן שהפטור שהנכס אינו ראוי לשימוש יוארך עד ליום 10/3/14.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.09.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: א.ר.מ.ב שיווק בע"מ בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכס ברחוב יפת 170 תל אביב.

המשיב הגיש כתב תשובה ובקשה למחיקה ולדחייה על הסף בטענות הבאות: איחור במועד הגשת ההשגה, איחור במועד הגשת הערר, הרחבת חזית פסולה.

ביום 28.5.2014 התקיים דיון מקדמי בפנינו במסגרתו התייחסו באי כוח הצדדים לטענות המקדמיות ובסופו של יום אפשרנו לצדדים לסכם טענותיהם בעניין זה בכתב.

לעניין האיחור במועד הגשת ההשגה:

המשיב טוען כי השגת העוררת הוגשה ביום 22.7.2013, איחור ניכר לעומת מסגרת 90 הימים הקבועה בסעיף 3 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארונה כללית) התשנ"ו 1976.

לטענת המשיב על העוררת היה להגיש את ההשגה בתוך 90 יום מקבלת הודעת החיוב לשנת 2013.

העוררת טוענת כי לא קיבלה את הודעת התשלום בתחילת שנת 2013 שכן הנכס לא היה פעיל בין השאר בשל צו סגירה לעסק שניהלה בנכס מיום 17.4.2012 וצו הריסה לעבודות בניה מיום 10.3.2008.

העוררת לא הצליחה להסביר מדוע על אף שדווחה למשיב כמתזיקה בנכס (ולא הודיעה על חדילת חזקה) אין לראות בכתובת הנכס ככתובת למסירת מכתבים עבורה ובמיוחד את הודעת התשלום לשנת המס 2013. גם הטענות ביחס לצו ההריסה או צו הסגירה לא יועילו לה שכן העוררת ידעה ככל הנראה על הצווים או חלקם בטרם קיבלה חזקה בנכס בחודש נובמבר 2010.

יחד עם זאת, ברור מהמכתבים שהוצגו לנו על ידי הצדדים כי המחלוקת התעוררה לאחר שהמשיב נקט פעולה יזומה ולאחר שהבחין כי בגין הנכס לא משולמת ארנונה וערך ביקורת בנכס. בעקבות הביקורת ובטרם החליט להעביר את החיובים על הנכס לשם הבעלים אייזיק שפירא פנה המשיב לבעלים על הנכס. ראה מכתב מנהלת מחלקת שומה ב' לאייזיק שפירא מיום 8.5.2013. **"באם לא תתקבל תשובת בצירוף אסמכתאות הנדרשות בתוך 30 יום יועבר החשבון על שמך".**

בעקבות מכתב זה פנה ב"כ העוררת למנהל מחלקת שומה ב' במכתבו מיום 22.7.2013 ובפתח המכתב הוא קובע:

"בעל הנכס שבנדון, מר אייזיק שפירא, הודיע למנהל מרשתי כי פניתם אליו בקשר לחובות ארנונה של מרשתי אשר נוצרו בנכס..."

בהמשך המכתב פורס ב"כ העוררת את טיעוניו לפיהם אין לחייב את העוררת בארנונה ומבקש בסעיף 7 למכתב לבטל את כל החיובים המיוחסים לעוררת.

על מכתבו זה של ב"כ העוררת השיב מנהל הארנונה ביום 7.8.2013. בסעיף 1 לתשובתו מוסר מנהל הארנונה כי בביקורות שנעשו בנכס בחדשים מאי ויוני 2013 נמצא הנכס סגור "ולא התאפשרה בחינת הנושא".

בסעיף 6 לתשובת מנהל הארנונה קובע מנהל הארנונה כי

"ככל שפנייתך מהווה השגה הריני דוחה השגתך".

סיפת תשובת מנהל הארנונה, כמקובל אצל מנהל הארנונה, מפנה את המשיג להגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה בפני ועדת הערר.

על אף שכתובת העוררת בנכס ועל אף שברור כי העוררת לא דיווחה למשיב על חדילת חזקה הרי שבמקרה זה ולאור חלופת המכתבים בין הצדדים, ומאחר וגם המשיב בחר להשיב לפניית העוררת מיום 22.7.2013 על ידי מנהל הארנונה ולא על ידי מי שכותבה בפניית העוררת, הרי שדחייה על הסף של הערר בטענה כי העוררת לא הגישה השגה במועד במקרה זה יהווה צעד מרחיק לכת אשר עלול לפגוע בזכויותיה של העוררת מקום בו הוטל ספק.

הננו מצווים להקפיד בזכויות המתדיינים באותה מידה בה מצווים אנו להקפיד על סדרי הדין אשר נקבעו בדין ביחס למועד הגשת השגה או ערר.

לפיכך, ומתוך זהירות, הננו דוחים את הבקשה לדחייה על הסף בטענה של איחור בהגשת ההשגה.

הטענה בדבר הגשת הערר באיחור:

סמכותה של ועדת הערר נקבעה בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 שם נקבע בסעיף 6 כי: **"הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת ערר"**.

תשובת מנהל הארנונה להשגה נושאת את התאריך 7.8.2013 וכן תותמת "יציאה" ממשרדי המשיב מיום 26.8.2013.

הערר הוגש ביום 15.10.2013.

עולה מטענת המשיב כי תשובת מנהל הארנונה נתקבלה אצל העוררת לפני 16.9.2013.

התייחסותה היחידה של העוררת לטענה זו הובאה על ידי בא כוחה בדין מיום 28.5.2013:

"בעניין האיחור בהגשת הערר אני טוען כי תשובת המשיב שאולי נשלחה ב 26.8.13 נתקבלה אצלי בתוך 30 ימים מיום שהגשתי את הערר כלומר לאחר 15.9.2013".

המשיב הוכיח כי התשובה להשגה אכן נשלחה ביום 26.8.2013 אך לא הניח תשתית ראייתית מספיקה לדחייה על הסף של הערר לפיה תשובת מנהל הארנונה נתקבלה אצל העוררת לפני יום 16.9.2013. גם נמצאו למדים בתיקים אחרים כי במקרים דומים חלף מועד של יותר מימים ספורים בין המועד המופיע על תשובת מנהל הארנונה כמועד "נשלח" לבין המועד בו נתקבלה תשובתו אצל הנישומים וזאת מסיבות התלויות בהוצאת הדואר מאת המשיב, רשות הדואר, חגים וכיו"ב.

כאמור לעיל, מקום בו מתבקש צעד דרסטי כמו דחייה על הסף מצווים אנו להיזהר בזכויות העוררים ועל כן בנסיבות אלה נדחית הבקשה לדחייה על הסף מהטעם של איחור בהגשת הערר.

הבקשה לדחייה על הסף בטענה של הרחבת חזית פסולה:

טוען המשיב כי כתב הערר כולל טענה חדשה שלא הועלתה בהשגת העוררת אשר מתייחסת לזכאות העוררת לפטור בגין נכס ריק לתקופה של שישה חודשים.

בסעיף 5 להשגת העוררת מיום 22.7.2013 מבקשת העוררת בזו הלשון :

"משבשל צו ההריסה לא ניתן לקבל רישיון להפעלת עסקה של מרשתי בנכס וכאמור ניתן צו סגירה הרי שהנכס אינו בר שימוש ואתם אינכם יכולים לחייב את מרשתי בגין ארנונה החל מהיום בו ניתן צו הסגירה לעסק"

נראה כי אכן כוונת העוררת הייתה לקבל פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות .

עוד יש לציין כי אם אכן הייתה העוררת מתכוונת באמת ובתמים לקבל פטור בגין נכס ריק הייתה מזמינה את נציגי המשיב לערוך ביקורות בנכס ולהתרשם כי מדובר בנכס ריק המקנה לה (במידה ועוד לא נעשה שימוש בפטור זה בעבר בגין נכס זה על ידי הבעלים) פטור לתקופה של עד שישה חודשים.

גם אם התלבטנו בעניין זה שמא עתרה העוררת לפטור בגין נכס ריק בהשגתה ורק משתמע מניסוח ההשגה כי מדובר בפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות הרי שסעיפים 12-16 לסיכומי העוררת בעניין טענה מקדמית זו הבהירו לנו שלא זו הייתה כוונתה.

העוררת טוענת כי קיימת חובה אקטיבית של המשיב , לאחר שהוא נתן את צו הסגירה, ליתן לעסק פטור מארנונה ולנקוט גישה אקטיבית . העוררת אינה טוענת או מבהירה כי בהשגתה ביקשה פטור בגין נכס ריק.

טענת העוררת כנגד טענת הרחבת הזית פסולה מסתכמת לפיכך בכך שחובת תום הלב מחייבת את המשיב ליתן פטור לנכס שידוע למשיב כי הוא סגור ועליה לפטור מיוזמתה את המחזיק.

לאור האמור לעיל הגענו מסקנה כי בהשגתה עתרה עוררת לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש ועל כן היא אינה יכולה להעלות כיום בערר טענות שמנהל הארנונה לא התייחס אליהן בכתב התשובה.

לפיכך מתקבלת הטענה לדחייה על הסף של הטענות הנוגעות לפטור מארנונה בגין נכס ריק.

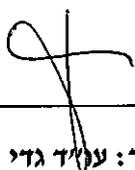
המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות בטענה לפטור מארנונה בגין "נכס לא ראוי לשימוש".

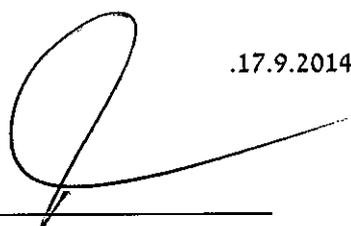
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 45 יום מקבלת החלטה זו.

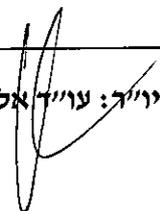
המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 17.9.2014.


חבר: עי"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ד: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: יצמח בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיוביה בארנונה לתקופת החיוב המתחילה ביום 7.2.12 ומסתיימת ביום 31.12.13.

הערר מתייחס לנכס ברחוב נתלת בנימין 96.

העוררת טענה בכתב הערר כי אין לראות בה המחזיקה בנכס וזאת מהנימוקים שפורטו בכתב הערר.

המשיב בכתב התשובה טען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשת ההשגה.

המשיב טוען כי הודעת החיוב נשוא ההשגה נשלחה לעוררת ביום 25.4.12 ואילו ההשגה הוגשה רק ביום 15.1.2014, לאור חלוף הזמן טען המשיב כי חלף המועד להגשת ההשגה, ומפני כך ועדת הערר אינה מוסמכת לדון ב"ערר" ודינו דחייה על הסף.

העוררת טענה כי במהלך השנים 2012-2013 לא קיבלה כל מכתב ו/או כל הודעת תשלום.

העוררת צירפה לכתב התשובה שלה לטענותיו המקדמיות של המשיב את תצהירו של מנהל העוררת עו"ד אלון דסקין בו טוען המצהיר כי לא נתקבלו אצל העוררת הודעות מהמשיב ואף מסביר מדוע ככל הנראה לא נתקבלו המכתבים אצל העוררת, שכן הם נשלחו לכתובות אחרות (ראה סעיף 6, 14, 17 לתצהירו).

עד העוררת מסביר בסעיף 20 לתצהירו (ובנספח ב' לכתב התשובה) מתי נודע לעוררת לראשונה על החיובים שהוסבו על שמה. טוען כי רק במהלך חודש דצמבר 2013 נודע לעוררת על קיום חוב נטען למשיב.

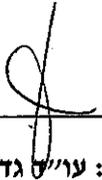
העוררת אף מפנה לתשובת מנהל הארנונה להשגה אשר התייחסה עניינית לטענות העוררת ולא העלתה כל טענה בדבר איחור במועד הגשת ההשגה. אכן תשובת מנהל הארנונה אינה כוללת אזכור לאיחור במועד הגשת ההשגה ויתרה מכך, בסייפת התשובה מופנה העורר להגשת ערר בפני ועדת הערר.

לאור התשתית העובדתית שנפרסה בפנינו בכתב התשובה של העוררת ובתצהיר שהוגש על ידי העוררת לא מצאנו כי העוררת איחרה בהגשת ההשגה.

אין מנוס מן הקביעה כי הודעת התשלום המתייחסת לתקופה נשוא ערר זה הגיעה לידי העוררת או לידיעתה בסמוך להגשת ההשגה במהלך סוף שנת 2013 ועל כן, בעת שהגישה העוררת את ההשגה נשוא כתב ערר זה טרם חלף המועד הקבוע בחוק להגשת השגה.

לאור האמור לעיל דין בקשת המשיב לדחייה על הסף של הערר להידחות.
משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.
המזכירות תקבע את התיק לשמיעת ראיות:
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 45 יום.
המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום מקבלת תצהירי העוררת.

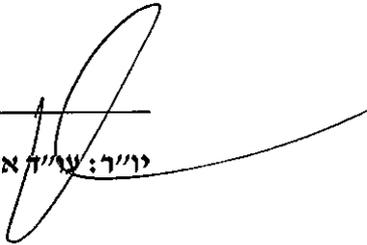
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.9.2014.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140010268

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

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

העורר: עמותת אלפרד לקידום אומנות ותרבות (ע"ר)

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הינה בעלת זכויות השכירות בנכס ברחוב סמטת שלוש 5 בתל אביב. את שתי הקומות העליונות בבניין אותו שכרה, השכירה העוררת לאמנים המעוניינים בסטודיו ליצירה בשכירות משנה.

העוררת פנתה למשיב וביקשה ממנו להעביר על שמם של כל אחד מארבעה עשר שוכרי המשנה את חשבונות הארנונה בצירוף חוזי השכירות.

המשיב סרב לפעול על פי בקשת העוררת בטענה כי מדובר בדיירי משנה.

השאלה הנדונה בערר שבפנינו נוגעת לאיפיון המחזיקים בנכסים נשוא הערר: האם עניין לנו בשוכרי משנה כטענת העוררת או שהמחזיקים הינם דיירי משנה כטענת המשיב.

ביום 30.6.2014 התקיים דיון מקדמי במסגרתו הבהירו באי כוח הצדדים את עמדתם והודיעו לוועדה כי אין בכוונתם להביא ראיות נוספות פרט לראיות שצורפו לכתבי הטענות ופרט להודעות אותן מסרה העוררת למשיב ביחס לכל מחזיק ומחזיק.

בהתאם לכך הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בכתב. על יסוד כתבי הטענות, הנספחים, פרטיכל הדיון מיום 30.6.14 והסיכומים תינתן החלטתנו זו.

סעיף 269 לפקודה מגדיר דייר משנה כך:

"דייר-משנה" - אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי-שכירות בעדו.

בת"א (ראשון-לציון) 700215/05 עיריית רעננה נ' פניאטה החזקות בע"מ ואח' תק-על 2008 (4),

2359, מתייחס לסוגייה של דייר משנה מול שוכר משנה:

"שוכר משנה הוא מי ששכר משוכר את הנכס השכור על ידי השוכר, בעוד שדייר משנה הוא מי ששוכר חלק מנכס, ממני שמחזיק בנכס. הדבר עולה באופן מפורש מההגדרה שבסעיף 269, המתנייחסת לשכירות של חדר או חלק מחדר בבניין, או לפי סעיף 327 עסקינן בשכירות של חדר או חדרים בבניין, דהיינו יכול פלוני לשכור חדר או מספר חדרים בתוך בניין ויחשב הוא כדייר משנה מבחינת פקודת העירייה, ובלבד שלא שכר את מלוא הנכס. ור' הנריק רוסטוביץ, פנחס גלעד, משה וקנין ונורית לב ארנונה עירונית ספר ראשון 298 (מהדורה חמישית, רונית כהן כספי ושגיב חנין עורכים, 2001) (להלן:

"ארנונה עירונית": "אין לפרש שכירות משנה בנכס כ"דיירות משנה" לפי פקודת העירויות. בשכירות משנה של יחידת שומה נפרדת יש להשית את הארנונה על שוכר המשנה". ר' גם ע"ש (חיפה) 199/00 חברת מ.א.ר בע"מ נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, תק-מח 13972 (3)2001 (2001) מפי כב' השופט ביין, ות"א (חדרה) 1841/02 עיריית חדרה נ' אטדגי (פורסם בגבו, 18.3.04) מפי כב' השופטת אסיף, שבשניהם נקבע כי יש לפרש את הגדרת "דייר משנה" על דרך הצמצום, בהיותה חריג לעקרון של הטלת הארנונה על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס מבחינת המצב העובדתי בשטח.

בית המשפט בעניין תא"ק 45685-07 עיריית רמת-גן נ' מרכז אלקטריק (ד.ג.) בע"מ ואח'

אימץ את הדברים ואף הוסיף וקבע:

אכן, המהות של דיירות משנה לפי הפקודה הנה כאשר פלוני (דייר המשנה) שוכר חלק מן הנכס בעוד אשר אלמוני (המשכיר או שוכר) נותר כמחזיק בחלקו האחר. האמור לעיל גם עולה מלשון החוק הקובעת לאמור "אדם הגר בחדר, או בחלק מחדר, של בנין שאחר מחזיק בו, והמשלם למחזיק דמי שכירות בעדו".

העוררת חתמה על הסכם שכירות עם הבעלים על הנכס (חוזה ויוסף גנור) ואלה הסעיפים בחוזה זה הרלבנטיים לענייננו:

תקופת השכירות (14 חודשים עד ליום 31.12.14) + סעיף אופציה כמפורט בסעיף 17.

סעיף 5 הכולל תיאור השימוש במושכר ובו בין השאר: "חללי עבודה (סטודיו) לאומנים.."

סעיף 6 המפנה לחיובי השוכר והכולל בין השאר (סעיף 6.1.1) הרשאה להשכרה בשכירות משנה של חללי עבודה לשוכרי משנה כדלקמן:

"...מובהר כי השכרת חללי עבודה (סטודיו) לאומנים וכן שימושים הקשורים בפעילות השוכר כגלריה ומכון תרבות לא יחשבו כהפרה לפי סעיף זה."

סעיף 7 הכולל את התחייבות העוררת לשלם את תשלומי הארנונה בגין המושכר.

סעיף 15 המתיר מפורשות לשוכר להשכיר עד 70% מהנכס בשכירות משנה ובתנאי סעיף 15.5 לחוזה.

העוררת צירפה לסיכומי טענותיה את חוזי השכירות עם שוכרי המשנה.

תקופת השכירות על פי חוזי השכירות עם שוכרי המשנה הינה לשנה אחת, המושכר הינו שטח בגודל מוגדר (למשל 16 מ"ר) בקומה ספציפית.

חוזה שכירות המשנה כולל הוראה ביחס לתשלום הארנונה בין שאר תשלומי החובה על ידי שוכר המשנה. (סעיף 7).

ברור מהאמור לעיל כי מדובר בחוזים המתייחסים ספציפית לשטח מסוים וזאת לאורך כל תקופת השכירות.

אין מחלוקת לפיכך כי מי שמתזיק בשטחי הסטודיו בקומות העליונות במשך תקופות השכירות על פי חוזי שכירות המשנה הינם המחזיקים בהם מבקשת העוררת לראות שוכרי משנה ולא העוררת היא המחזיקה.

לאור סקירת העובדות לעיל מקובל עלינו האמור בסעיף 17 לסיכומי המשיב לפיו יריעת המחלוקת במקרה זה מצומצמת והינה: האם חללי הסטודיו מוחזקים על ידי "מחזיקים" שונים או על ידי דיירי משנה.

טענתו העיקרית של המשיב בבסיסה מבקש הוא לדחות את הערר מתבססת על העובדה, אשר אינה במחלוקת, לפיה העוררת נותרה מחזיקה ושוכרת של קומת הקרקע וקומת הגלריה בנכס ולפיכך, מאחר ולטענת המשיב החוק והפסיקה קובעים כי מחזיק לא ייחשב כדייר משנה אלא אם שכר בשכירות משנה את כלל הנכס, הרי שהמחזיקים במקרה דנן אינם יכולים להיחשב כשוכרי משנה אלא כדיירי משנה.

פסקי הדין שציטוטים מהם הובאו לעיל בעניין **עיריית רעננה נ' פניאטה החזקות בע"מ** ובעניין **עיריית רמת גן נ' מרכז אלקטריק בע"מ** תומכים בעמדת המשיב.

העוררת מנסה להתמודד בעקיפין עם טענה זו בסעיף 6 לסיכומיה ומנסה להיתלות בעמ"נ 137/07 **רוסטוביץ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב** כפסק דין הקובע כי לצרכי ארנונה תוכר הפרדה פיזית במבנה כאשר יש כניסות ויציאות נפרדות לחלקי הנכס השונים. עיון בפסק דין זה דווקא מלמד אחרת.

כבוד השופטת גדות בהחלטתה הדוחה את הערעור מנמקת בין שאר נימוקיה כדלקמן :

"אני מקבלת את טענת המשיבה לפיה "חלוקה לחדרים בנכס אינה הפרדה פיזית. הפרדה פיזית תוכר כאשר ישנן כניסות ויציאות נפרדות וכאשר אין אפשרות להיכנס מחלק אחד של הנכס לחלק אחר שלו, מבלי לעשות שימוש בדלת הכניסה של אותו חלק שאליו מעוניינים להיכנס. אין מחלוקת בין הצדדים כי במקרה דנן דלת כניסה אחת וכי יש מעבר חופשי בין החדרים דרך המסדרון" (ר' סעיף 7 לסיכומי המשיב).

במקרה שבפנינו מדובר בחלוקה דומה, הנובעת מכך שהעוררת לא השכירה למחזיקים, שוכרי המשנה מבחינתה, את כל שטח הנכס כי אם חדרים בקומות העליונות. העוררת בעצמה מודה בכך בסיכומיה באותו סוף 6 ואומרת :

"לכל שוכר סטודיו כניסה ויציאה נפרדת דרך השער הראשי של הבניין המוביל לחדר מדוונות ומסדרון המאפשר כניסה נפרדת לכל סטודיו. יודגש כי הכניסות לקומות העליונות של הבניין מחדר המדרגות הן פתוחות וחדר המדרגות מוביל ישירות לחדרי הסטודאים".

הנה כי כן, על אף סיכומיה המלומדים של ב"כ העוררת לא מצאנו פסיקה העומדת בסתירה להוראות פסקי הדין הנזכרים לעיל אשר קבעו מסמרות ביחס לשאלת השכרת משנה של חלקים ממושכר. בהיעדר פסיקה כזו לא ניתן לקבל את הערר שכן אין מחלוקת כי הסכמי שכירות המשנה אינם מתייחסים לכלל הנכס אותו שכרה העוררת מהמשכירים.

נותר לנו לבחון את טענתה של העוררת לפיה בעמ"נ 147/03 **מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ** נקבע כי סעיף 269 לפקודת העיריות המחריג דייר משנה מהגדרת מחזיק אינו חל על מי שמפעיל עסק בנכס אותו שכר בשכירות משנה אלא רק על מי שמתגורר בבניין שכזה.

אכן כבוד השופטת פלפל מתייחסת בפסק דינה בעניין **טאי מידל איסט בע"מ** למעמד המחזיק אשר שכר בשכירות משנה חלק מהנכס וזאת בהתייחס לסעיף 269 לפקודת העיריות וקובעת כך :

"...הפועל היוצא הוא, שמכיון שהמשיבה לא גרה בנכס עפ"י ההגדרה לעיל, ומכיון שהמשיבה שכרה חלק גדול מהנכס שהיה בחזקתה של חברת נילסן, אזי שימושה בנכס היה בלעדי ולצורך עסקי בלבד ועל כן אין לראות בה דייר משנה כמשמעו בסעיף 269 לפקודה.

על פניה הגדרה זו לא תחול הן על מי שאינו מתגורר בבנין, אלא מפעיל בו עסק, והן על מי ששכר קומה או חלק מקומה בבנין.
מכאן שיהא זה נכון לראות במשיבה מחזיקה בנכס אשר יש בידה להשיג על קביעת הארנונה הכללית. "

אכן פסיקה זו עומדת בסתירה לפסקי הדין שנזכרו לעיל, גם אם אכן נאמרו הדברים על ידי כבוד השופטת פלפל אגב דיון במעמד המחזיקה באותו עניין לשאלת זכותה להגיש ערר, אלא שכבוד השופטת פלפל הכריעה באותו עניין מפורשות וקבעה כי יש לראות בעוררת מחזיק על אף שלא החזיקה מכוח הסכם שכירות המשנה בכל הנכס.

ועדת הערר אינה פועלת בחלל הריק והיא כפופה החלטות בתי המשפט. פסקי הדין בעניין עיריית לעננה נ' פניאטה החזקות בע"מ ובעניין עיריית רמת גן נ' מרכז אלקטריק ניתנו מספר שנים לאחר החלטת בית המשפט בעניין טאי מידל איסט בע"מ. עלינו להניח כי פסק דינה של כבוד השופטת פלפל בעניין טאי מידל איסט היה בפני בתי משפט אלה בעת שאמרו דברם כאמור לעיל. עוד נציין כי תוצאת קבלת הערר תביא בהכרח לכך שחלקים מהנכס יהיו פטורים מארנונה ונדמה לנו כי הרציונל העומד מאחורי סעיף 269 לפקודת העיריות מבקש למנוע ככל שניתן ניצול פיצול נכס למחזיקים באופן שיביא להפתת תשלומי ארנונה בגין אותו הנכס להבדיל ממקרה של השכרה של כלל הנכס על ידי שוכר משנה.

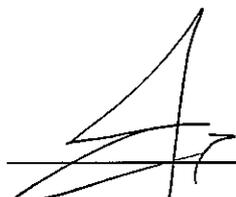
לאור האמור לעיל הננו דוחים את הערר.

בנסיבות המתוארות לעיל, לא מצאנו מקום לחייב את העוררת בהוצאות.

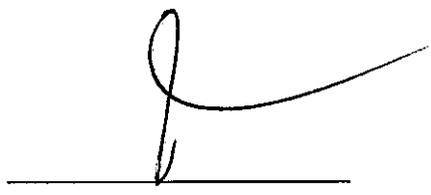
ניתן בהעדר הצדדים היום 17.9.2014.

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

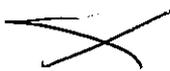
140010612

החלטה

לבקשת העוררת הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן זהודע בנוכחות הצדדים היום 22.09.2014.

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



חבר: ד"ר, רו"ח רייך זיו



יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: בר-עוז דנה



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

תאריך : כז באלול תשעד
22.09.2014
מספר ערר : 140010654 / 12:22
מספר ועדה: 11055

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד לוי אמיר
חבר: ד"ר, רו"ח רייך זיו

העורר/ת:

קבוצת דוידוף בע"מ חברה פרטית 512680059
חשבון לקוח: 10681215
מספר חוזה: 547985
כתובת הנכס: שד"ל 3
ע"י ב"כ עו"ד : נשיץ ברנדס ושות עורכ

- נ ג ד -

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

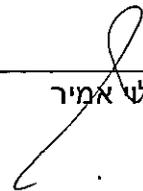
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוענק פטור לפי סעיף 330 לפקודה לתקופה
מיום 01.10.2013 ועד ליום 31.12.2013.

בכפוף לכך, הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 22.09.2014.


חבר: רייך זיו, ד"ר ורו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: מירית צחי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ה בתשרי תשעה
29.09.2014
מספר ערר : 140010092 / 09:09
מספר ועדה: 11056

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: חי סלמאן

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

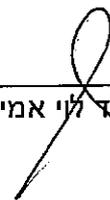
בהסכמת הצדדים יקבע סיווגו של הנכס לפי סיווג בתי מלאכה ותעשייה סעיף 3.3.1 לצו הארנונה מתחילת שנת 2014.
ככל שיהיה שימוש בנכס והוא לא יהיה ריק על העורר להודיע זאת לעירייה וסיווג יקבע בהתאם לשימוש ולהוראות הדין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.09.2014.

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



חבר: דר' רייך זיו, רו"ח



יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ה בתשרי תשעה
29.09.2014
מספר ערר : 140010655 / 11:39
מספר ועדה: 11056

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: סיקסק בד ועור בע"מ

- נ ג ד -

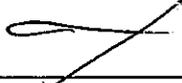
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

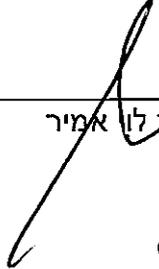
החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה לפיה 75% יסווג לפי סעיף 3.3.1 לצו הארנונה והיתרה לפי הסיווג השיורי 3.2. כפי שהוסכם הסכמה זו תחול על שנת 2014 נשוא הערר ועד ל- 1/7/16 (תום תקופת השכירות של העורר בנכס) ובכפוף לכך שלא יחול שינוי עובדתי בנכס. המשיב יהיה רשאי לבדוק זאת באמצעות ביקורת במקום.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 29.09.2014.

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


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח
שם הקלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

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

תאריך : | בתשרי תשעה
30.09.2014
מספר ערר : 140008874 / 09:00
מספר ועדה: 11057

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ברון דוד שמעון תעודת זהות

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

לאחר ששמענו את הצדדים ובחנו את כל החומר וקיימנו דיון קצר בינינו אנו מחליטים כדלקמן:

1. החדר המשמש את העורר למגורים בשטח של כ- 15 מ"ר יסווג כמגורים.
2. המטבחון בשטח של כ- 5 מ"ר יסווג למגורים.
3. יתרת השטח שכוללת חדר כושר בית שימוש ומקלחון יהיו מסווגים כבעבר, בסיווג השיורי.

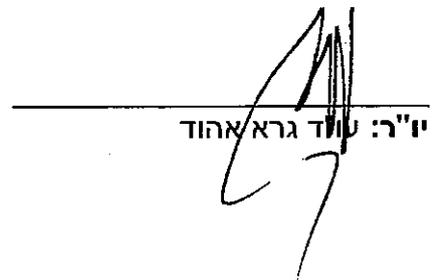
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.09.2014.

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

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


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


חבר: עו"ד ריחאן סעיד


יו"ר: עו"ד גרא אהוד

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : 1 בתשרי תשעה
30.09.2014
מספר ערר : 140010632 / 11:36
מספר ועדה : 11057

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שרון ראובן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מברכים בברכה את הודעת המשיב להסכם הפשרה בין הצדדים ונותנים לו תוקף של החלטה.
השטח יסווג כקרקע תפוסה וישלם ארנונה בהתאם וזאת לפחות עד סוף שנת 2017.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.09.2014.

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

		
חבר: ח"ח אלרון יצחק	חבר: עו"ד ריחאן סעיד	יו"ר: עו"ד גרא אהוד
שם הקלדנית: ענת לוי		

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

תאריך : 30.09.2014
מספר ערר : 140009142 / 13:08
מספר ועדה : 11057

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן אבנר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה בערר

אנו נותנים תוקף ומאשרים את הסכם הפשרה שהצדדים הגיעו אליו כמפורט לעיל.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 30.09.2014.

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

~~חבר: רו"ח אלרון יצחק~~

~~שם הקלדנית: ענת לוי~~

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד