



**בועדת הערר לענייני ארנונה כללית שליך עיריית תל אביב**

**בעניין שבין :**

**נוב אחזקות אור יהודה (1989) בע"מ  
אלדף השקעות בע"מ**

שתיהן ע"י ב"כ עוה"ד אהוד פלדמן ו/או עודד פלדמן  
ו/או גלעד יורה

מרח' לויד ג'ורג' 4 ירושלים 93480

טל': 02-6256322 פקס: 02-6255336

**העוררות**

**נגד**

**מנהל הארנונה עיריית תל אביב  
אבן גבירול 69 תל אביב**

**המשיב**

**כתב ערר**

1. מוגש בזאת ערר על החלטת המשיב שלא לתת פטור לנכס על כך שאינו ראוי לשימוש. החלטת המשיב מצורפת לערר זה.
2. הנכס נשוא הערר הוא יחידה בקומה הראשונה שבבניין ברח' הרצל 108 בתל אביב.
3. היחידה האמורה הושכרה על ידי העוררות לבנק הפועלים. יש לציין כי במקביל לשכירת היחידה שבבעלות העוררות שכר בנק הפועלים מצד שלישי יחידה נוספת המצויה בקומת הקרקע של הבית המשותף.
4. בנק הפועלים ניהל במקום סניף בנק שהכניסה אליו נעשתה מהיחידה שבקומת הקרקע, ורוב פעילות הסניף נוהלה ביחידה שבבעלות העוררות.
5. בחודש מאי השנה הסתיים הסכם השכירות ובנק הפועלים עזב את המושכר. היחידות הופרדו באופן פיזי, כך שכיום היחידה בקומת הקרקע שהיתה מחוברת ליחידה בקומה הראשונה אינן מחוברות יותר, והגישה ליחידה נעשית דרך חדר המדרגות והמעליות בבניין.
6. על פי תנאי הסכם השכירות החזיר בנק את הנכס כשהוא ברמת מעטפת. דהיינו קירות בטון, ללא טיח, ללא ריצוף וללא קירות פנימיים. המדובר הוא באולם גדול וריק.
7. בכוונת העוררות לבנות בנכס בזמן הקרוב יחידות מגורים, וזאת על פי ייעודו המקורי של הנכס על פי היתר הבניה הקיים.

8. עד לסיום בניית יחידות הדיור הנכס יהיה ריק, ולא ראוי למגורים, וזאת מטבע הדברים. בנסיבות אלו הודיעו העוררות למשיב על כך שהנכס נמסר להן ברמת מעטפת וכי הוא אינו ראוי לכל שימוש שהוא. לכתב הערר מצורפות תמונות של הנכס כפי שנמסר לעוררות על ידי בנק הפועלים, וכזה הוא מצבו גם ביום הגשת הערר, למעט העובדה שגם צנרת הספרינקלרים שהיתה על תקרת הנכס הוסרה על ידי בנק הפועלים לאחר מסירת הנכס לעוררות.
9. כאמור גם לעיל, הנכס לא יהיה ראוי לשימוש עד שתסתיים הקמתן של יחידות דיור במקום, שאז יאוכלס הנכס, בעזרת ה', על ידי דיירים למגורים.
10. בנסיבות אלו עולה כי הנכס נהרס, שכן הוא נהרס על ידי בנק הפועלים בכדי למסור אותו ברמת מעטפת; שלא ניתן לשבת בו, שכן אין אפשרות לעשות בנכס כל שימוש שהוא בהעדר מתקנים בסיסיים, שכן הוא מצוי ברמת מעטפת בלבד; וכי אין יושבים בו, שכן אין אף אדם היושב בנכס, ואין משתמשים בו לכל שימוש שהוא.
11. יצויין כי פקחי המשיב היו בביקור במקום ואף אישרו באוזני נציג העוררות כי הנכס אינו ראוי לשימוש, לכן תמוהה החלטתו של המשיב. בנוסף, החלטת המשיב איננה מסבירה מה בדיוק לא עומד בתנאי סעיף הפטור, ואין כל הגיון בהחלטה.
12. בנסיבות העניין זכאיות העוררות לפטור בגין היות הנכס אינו ראוי לשימוש עד לסיום תקופת בניית יחידות הדיור בנכס.
13. לחילופין, ואם, חלילה, תקבע וועדת הערר כי הנכס ראוי לשימוש זכאיות העוררות לפטור על נכס ריק, שכן, וכפי שרואה וועדת הערר בעליל, הנכס הוא ריק.
14. למשיב נשלחה הבהרה, והמשיב אף עדכן את עובדת משרדו של הח"מ כי העניין בטיפול, אך העוררות הונחו להגיש ערר בכל מקרה ליתר בטחון, ובנסיבות אלו מוגש ערר זה.
15. לאור העובדה שהערר מוגש ליתר בטחון שומרות העוררות לעצמן את הזכות להרחיב את טיעוניה בשעת הדיון בערר.
16. כמו כן, ואם יידרש דיון בערר, מתבקשת ועד הערר הנכבדה לחייב את המשיבים בהוצאות העורר בהליך.

  
אודי פלדמן, עו"ד  
ב"כ העוררות



חי בתמוז תשע"ז  
 02.07.2017  
 191755911 / 11: 56  
 מחלקת שומה א'  
 הדר פיימן

מספר פנייה :  
 מחלקה מטפלת :  
 ענב מטפל :

**עודד פלדמן**  
**משרד עורכי-דין ונוטריון**  
**13-07-2017**  
**נתקבל**

**לכבוד**  
 עודד פלדמן – משרד עורכי דין ונוטריון  
 לידי : אודי פלדמן, עו"ד  
 לוי גורגי 4  
 ירושלים 9311004

שלום רב,

**הנדון: פנייתך שהתקבלה באגפנו ב-06.06.2017**

נכס מספר: 2000093025 בכתובת: הרצל 108 ו ה-ן לקוח: 10013884 ע"ש: בנק הפועלים בע"מ  
 נכס מספר: 2000093029 בכתובת: הרצל 108 ו ה-ן לקוח: 10917283 ע"ש: נוב-אחזקות אור יהודה  
 (1989) בע"מ, אלדף השקעות בע"מ

קראנו את מכתבך ולהלן תשובתנו:

- ראשית יצוין כי בפנייה שהתקבלה באגפנו בתאריך 15/05/17 ציינו באי כוחם של בנק הפועלים בע"מ כי הבנק מחזיק בנכס מס' 2000093025 על כן חיוב הנכס בגין ארנונה כללית יוותר על כנו.
  - לעניין בקשתך לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש לנכס מס' 2000093029, נשיבך כי, על מנת לקבל פטור נכס שאינו ראוי לשימוש, על הנכס לעמוד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות - הנכס נהרס או ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו.
- בביקורת שערכנו במקום בתאריך 19/06/17 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה, לפיכך לא ניתן לאשר את הפטור.

עומדת לרשות המחזיק בנכס הזכות להגיש ערר על תשובתי זו תוך 30 יום. כתב הערר יימסר לוועדה או יישלח בדואר רשום בחמישה עותקים כמפורט להלן:

- **במסירה ידנית** - מזכירות ועדת הערר ברחוב אבן גבירול 76 - קומה 1, בימים א'-ה' בין השעות 8:00 עד 13:00.
- **בדואר** - מזכירות ועדת הערר לענייני ארנונה, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב-יפו, מיקוד 6416201.

לתשומת לבך: לא יתקבל כתב ערר שיוגש באמצעות הפקס.

אנו עומדים לשירותך בכל מידע שיידרש.

**עודד פלדמן**  
**משרד עורכי-דין ונוטריון**  
**13-07-2017**  
**נתקבל**

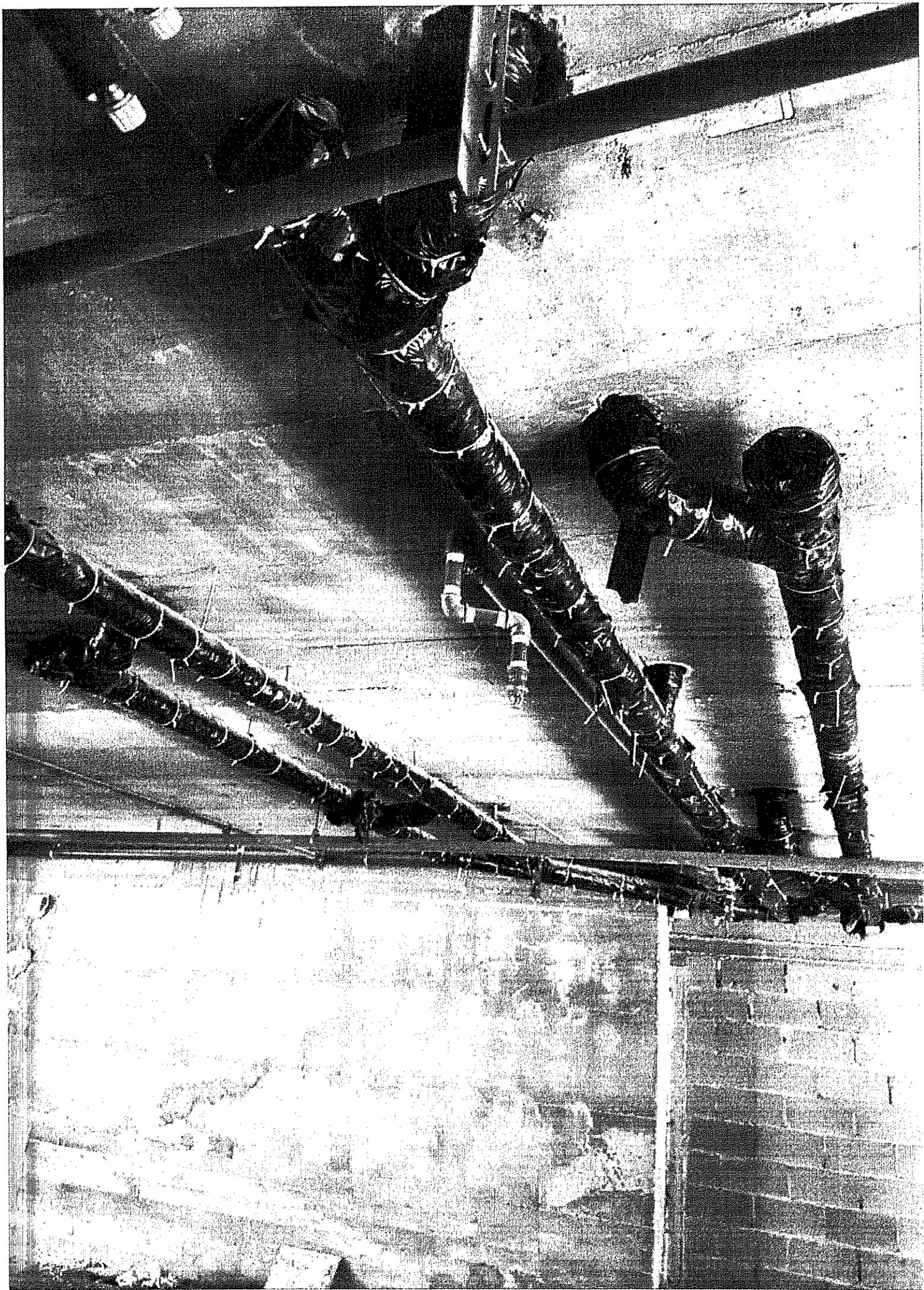
בכבוד רב,  
 אלי מלאכי  
 מנהל הארנונה

  
**טל תנעמי**  
**רכז חיובים**

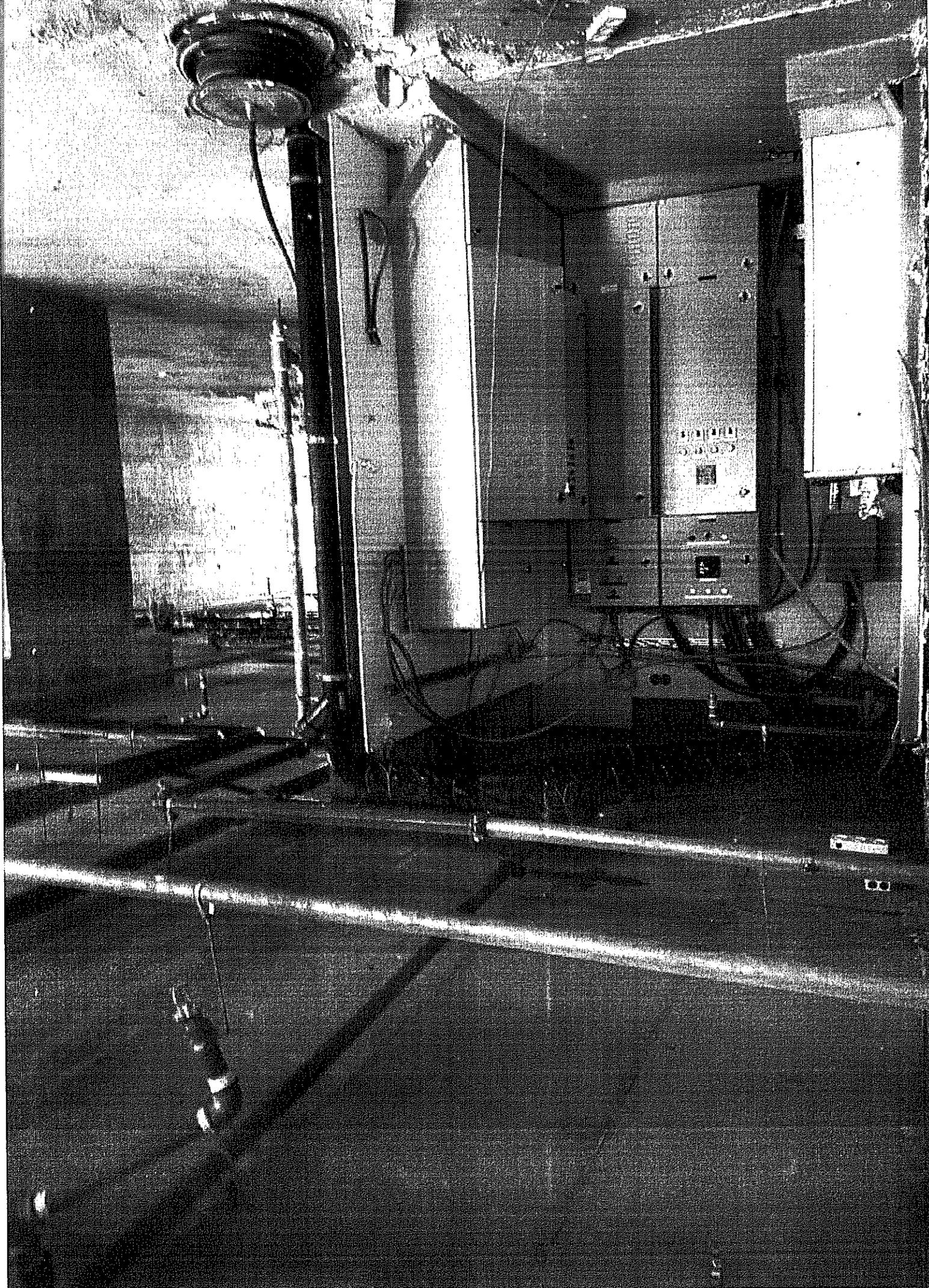














## יפוי כח

אני הח"מ אלדף השקעות בע"מ ח.פ. 513319962 ממנה בזה את עוה"ד אהוד פלדמן ו/או עודד פלדמן ו/או כל עו"ד ממושרד עודד פלדמן להיות בא כחי בכל עניין הקשור בנכס ברח' הרצל 108 תל אביב.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה כל אחד מבאי כחני רשאי לעשות ולפעול בשמנו ובמקומנו בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

- (1) לפעול בלשכת ההוצאה לפועל ובכל הליך אחר שיידרש לצורך מיצוי זכויותי בעניין שבנדון.
- (2) להגיש תביעות, בקשות ולנקוט הליכים בענין הנ"ל, לרבות התנגדות לביצוע השטרות, בקשות להעברת הדין לבית משפט אחר, כולל ביהמ"ש בירושלים ולהגיש הליכים שונים כראות עיני באי כוחי, לרבות כל תביעה, כתב הגנה הודעות לצד ג', וכל כתב ב"ד ולפנות בקשר עם כך לכל גוף ומוסד, לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה וכן כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל, לרבות הליכי ביניים.
- (3) לפתוח תיקי הוצ"פ ולגבות מספים בעבורי.
- (4) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, לשכת ההוצאה לפועל, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
- (5) למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
- (6) להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בביה"מ או מחוצה לו.
- (7) לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולחת קבלות ושחזורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
- (8) להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר לעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
- (9) לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
- (10) להופיע בשמי ולייצגני בפני ראש ההוצאה לפועל, רושם הקרקעות, במשרד רישום המקרקעין, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
- (11) לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
- (12) להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- (13) להשתחרר מן הייצוג במקרה שלא יהיה שיתוף פעולה ביני לבין עורכי הדין.
- (14) כל מקום שנגקט לשון יחיד - גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר - גם לשון נקבה במשמע.

ולראיה באתי על החתום, היום 25 במאי 2017.

חתימה:

אלדף השקעות בע"מ  
ח.פ. 51-3319962

אלדף השקעות בע"מ

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

