

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

העוררים: רון רובינשטיין, יונתי יפה דודזון, אורי דודזון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ענינו של ערר זה נכס ברחוב הרוגי המלכות 12 תל אביב.

הערר רון רובינשטיין, הגיש את הערר בשמס ועל דעתם של המחזיקים. יונתי יפה דודזון ואורי דודזון. הערר מבסס את הערר על שתי טענות:

האחת נוגעת לחיוב גרם מדרגות הנמצא תחת סככה מקורה בתוך סה"כ השטח לחיוב, השני חיוב שטח שירות/מחסן כפי שהגדירו העורר, אשר לטענתו אינו בר חיוב בארנונה בשל מגבלות גובה.

בהשגתו ביקש העורר להפחית את שטח החיוב הכולל של הנכס ל 81 מ"ר (במקום 92 מ"ר) ומנהל הארנונה דחה את ההשגה בטענה שגרם המדרגות המוביל אל המבנה נמצא מתחת לסככה מקורה ולפיכך חייב בארנונה כחלק מהסככה וכי המחסן משמש לאחסנה ועל כן אין כל רלבנטיות לגובהו בכל הנוגע לחבותו בארנונה.

לכתב התשובה של המשיב צורפו תמונות אשר אין מחלוקת ביחס לעובדה כי הן משקפות את הנכס שבמחלוקת.

בישיבה ביום 3.3.2014 טען העורר: **".. הכל ברור מהתמונות ומהחומר שבתיק, לא סביר בעיני שבמקום בו אינני יכול לעמוד בו, אחויב בארנונה בדיוק כפי שאני משלם בנכס רגיל"**.

לכתב התשובה צורפו ממצאי ביקורת שנערכו בנכס ביום 22.7.2013 בצירוף תמונות.

מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים ביחס לעובדות נסכם הממצאים העובדתיים כדלקמן:

ביחס לגרם המדרגות מדובר בגרם מדרגות שיורדות מהבית לכיוון השטח המקורה בסככה המדרגות עצמן נמצאות תחת הסככה המקורה.

ביחס למחסן/שטח השירות – מדובר בשטח המצוי מתחת לבית, הגישה אליו הינה דרך דלת כניסה והוא משמש לאחסנה. גובה שטח זה הינו 1.76 ס"מ במקום אחד ואילו במקום שבו עובר צינור מצופה בטון, גובה התקרה יורד עד 1.61 מ"ר.

מהתמונות אכן ניתן להתרשם כי השטח המשמש לאחסנה הינו שטח מאחורי גרם המדרגות אשר הגישה אליו באמצעות דלת וכי אדם בגובה ממוצע יצטרך להרכין ראשו בכדי להיכנס לחדר זה.

האם מדובר בשטחים שאינם בני חיוב בארנונה ?

סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי בשטח הבניין נכלל כל שטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות וברכות שחיה.

לשון הסעיף אינה מותירה מקום לפרשנות ככל שהדברים מתייחסים לגרם המדרגות. גרם המדרגות נמצא תחת הסככה ולפיכך הינו מצוי "בכל השטח המקורה" כהגדרתו בצו הארנונה. לפיכך שטח זה הינו בר חיוב בארנונה ועל כן חלק הערר המתייחס לחיוב גרם המדרגות יידחה.

ביחס לשטח המחסן/שטח השירות :

העורר בענייננו לא טוען כי לא ניתן לעשות שימוש במחסן/חדר השירות אלא כי בשל גובהו לא סביר לחייבו בארנונה כמו שטחים אחרים.

מדובר ביחידה המהווה חלק מהנכס ומשמשת את המתזיקים , אין על כך מחלוקת. .

עיון בתמונות הנכס, התשריט ודוח ממצאי הביקורת של המשיב, מביא למסקנה כי מדובר בנכס שנעשה בו שימוש ובהתאם חויב בארנונה. לפיכך דין הטענה כי מדובר בנכס שאינו בר חיוב להידחות.

לא מצאנו בצו הארנונה או בפסיקת בתי המשפט המפרשת את דיני הארנונה בכלל ואת צו הארנונה של המשיב בפרט תימוכין לטענה לפיה במקרה בו תקרת הנכס נמוכה מהמקובל או מגובהו של אדם ממוצע יש לפטור את הנכס מחיוב , ודאי לא מקום בו מוסכם כי נעשה שימוש בנכס.

לפיכך הננו דוחים את הערר .

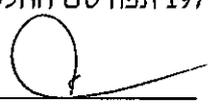
משלא נתבקשנו , לא יינתן צו להוצאות.

ניתן והודע, ביום 1.4.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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


חבר : עו"ד עייל גדי


חבר : עו"ד עו"ד רוי"ח לוי אבשלום


יו"ר : עו"ד אלון צדוק

קלדנית : ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בניסן תשעד
01.04.2014
מספר ערר : 140009759 / 11:29
מספר ועדה: 10982

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וינקלר רונן

נ ג ד

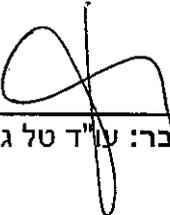
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.04.2014.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בניסן תשע"ד
01.04.2014
מספר ערר : 140009829 / 10:46
מספר ועדה : 10982

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: לוי תלמה רות

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף החלטה להסכמת הצדדים.

תשומת לב אגף לחיובי ארנונה לבקשת העורר לערוך ביקורת בימים הקרובים בנכס על מנת שלא ייווצר מצב לפיו הביקורת תיערך לאחר תום עבודות השיפוץ.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.04.2014.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנים: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

תאריך : א בניסן תשע"ד
01.04.2014
מספר ערר : 140008969 / 11:52
מספר ועדה : 10982

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אסנטי דוריס אסידו

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

שמענו את העוררת גם היום וגם ביום 23/12/13 ובעקבות דבריה זומן מוטי לוי כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו. על אף אישורי המסירה לדיונים קודמים ועל אף פניות טלפוניות של מזכירות הוועדה לא התייצב מר לוי ואף מסר טלפונית כי הוא לא רוצה ולא מעוניין לשמוע אודות תיק זה. כמו כן הוצג לנו אישור על הגשת תלונה במשטרה מיום 10/6/13. המשיב רשם את העוררת כמחזיקה בהתאם להודעה שנמסרה לו ואכן אין לצפות ממנו כי יחקור ויבדוק כל הודעה שנמסרת ביחס לזהות מחזיק. יחד עם זאת, כאשר מובאת לפני וועדת ערר טענה איני מחזיק מצווים אנו לבחון את הראיות ולהחליט האם יש ממש בטענה. מן הראיות שהוצגו לנו ומהתרשמותנו מהעוררת הגענו למסקנה כי לא החזיקה בנכס נשוא הערר ועל כן דין הערר להתקבל. בהחלטתנו לקחנו בחשבון את תגובת הצד השלישי והחלטתנו שלא להתייצב לדיון על אף הזימון. היה ויפתחו הליכי השגה וערר בעתיד והעוררת תזומן כצד שלישי ע"י מי מהצדדים לא יהיה בהחלטתנו בכדי למנוע זימון כזה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 01.04.2014.

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : א בניסן תשע"ד
01.04.2014
מספר ערר : 140009913 / 13:10
מספר ועדה: 10982

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ברגר גריוביץ שרון

נ ג ד

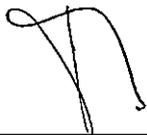
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים.

ניתן והודע במכוחות הצדדים היום 01.04.2014.

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

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

העורר: אינמנג' בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בשטח של כ-142 מ"ר אשר מחויב בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים". בשנות המס הקודמות חויב שטח אחר בו החזיקה העוררת קודם למעבר לנכס נשוא הערר, בסיווג של "בית תוכנה".

לטענת המשיב פעילות החברה בנכס הנוכחי אינה מהווה עוד ייצור תוכנה, כי אם מתן שירותים של בניית אתרים ושירותי תוכן.

המשיב טוען כי ביקורת שנערכה ביום 2.7.12 מלמדת כי השימוש בנכס השתנה וכי פועלה של העוררת הוא מתן שירותי בניית אתרי אינטרנט, תחזוקתם ואחסנתם על גבי שרתי העוררת. ביום 2.1.2013 התקיים דיון מקדמי בפני הועדה ובמסגרתו הוסכם כי הדיון בעררים לשנת המס 2012-2013 יאוחדו וכן כי המשיב יתייחס בתצהירי העדות הראשית שיגיש לשאלת שינוי הסיווג לעומת הסיווג הקודם.

ביום 18.2.2014 הגישה העוררת בקשה להחיל את החלטתנו בעררים המאוחדים גם על שנת המס 2014. העברנו הבקשה ולתגובת המשיב ולאחר שלא נתקבלה תגובתו הוחלט לאחד הדיון כמבוקש.

מעיון בתיק הועדה עולה כי המשיב הגיש תגובתו אך בשל תקלה טכנית לא הובאה לידיעתנו. מאחר ובין לבין ניתנה החלטתנו לאחד את הדיון בעררים באופן שהחלטתנו תחול גם על שנת המס 2014, נתייחס בהמשך גם לתגובת ב"כ המשיב על אף שלא הייתה בפנינו בעת מתן ההחלטה.

העוררת הגישה שלושה תצהירי עדות ראשית והעדים רוני טובי וגל זלאיט נחקרו על תצהירם. ב"כ המשיב ויתרה על חקירת עד העוררת יונתן קורעל. בשלושת התצהירים טוענת העוררת כי עיסוקה העיקרי של החברה הינו ייצור תוכנה.

העד יונתן קורעל שלא נחקר על תצהירו העיד בתצהירו כי הוא מועסק בחברה בתפקיד מתכנת ובמסגרת זו מפתח אפליקציות רשת, מערכות גישה למסדי נתונים ומערכות "צד אחורי" בשרתים.

העד גל זלאיט העיד בתצהירו כי הוא אחראי על צוות עובדים במחלקת פיתוח רשת וכי כל צוות הפיתוח עליו הוא אחראי מורכב ממתכנתים. עוד העיד העד זלאיט כי כל מוצרי החברה הם מסוג "טיילור מייד" דהיינו מאופיינים לצרכי הלקוח ועפ"י דרישתו.

"אין לנו מוצרי מדף ולכן אנחנו לא מוכרים תוכנות קיימות. אנחנו גם בונים אתרי אינטרנט ללקוחות."

מנכ"ל החברה רוני טובי נחקר אף הוא על תצהירו ובחקירתו סיפר על תהליך אפיון צרכי הלקוח והתכנות.

"ההכנסות נעשות בעיקר עבור עבודות הפיתוח, עבור תהליך האפיון."

"המבנה של החברה הוא ככה, אין לנו מחלקת מכירות..."

"בסעיף 3 לדוח ממצאי הביקורת מיום 2.7.2012 מציין הפקח מטעם המשיב מה הן הפעולות שעושה העוררת בנכס. בחקירתו הסביר עד העוררת מה היא אותה פלטפורמה הנזכרת בתצהירו: **יכשאת מפנה אותי לסעיף 3 לתצהיר המפקח מטעמכם אני משיב כי אין מוצר כזה אלא זו פלטפורמה, כשמתכנתים או מקימים פלטפורמה כדי להקל על הליך הפיתוח. זה לא משהו שממש אפשר למכור אותו, זה נכס של החברה, זו מסגרת עליה אנו בונים את הפלטפורמה הקיימת."**

העוררת הגישה במסגרת ראיותיה את חוות דעת המומחה רוני גוטליב לתמיכה בטענתה כי יש לסווגה כבית תוכנה.

ב"כ המשיב לא התנגד להגשת חוות הדעת ובחר בסופו של יום שלא לחקור את העד המומחה על חוות דעתו.

בחות דעתו מתאר מר גוטליב את העבודה המתבצעת בנכס על ידי העוררת, תיאר את פיתוח התוכנות והאפליקציות וסיכם את חוות דעתו בכך ש: **"החברה הינה חברה אשר עיסוקה בפיתוח תוכנה לסביבות מרובות, ביניהם סביבות האינטרנט, אפליקציות הפייסבוק, אפליקציות לאייפון ולמכשירים סלולאריים ופיתוח תוכנות יישום פלאש"**.

לשאלת הוועדה בעניין השינוי שחל בסיווג ענה עד העוררת:

"כשהוועדה שואלת אותי לגבי האמור בסעיף 9 לתצהירי אני מציין כי לא היה שינוי כלשהו בפעילות או באופי הפעילות של החברה לעומת המחצית השנייה של שנת 2011".

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה פז וברמן אשר ערך ביקור בנכס במטרה לבדוק את השימוש המתבצע בנכס על ידי העוררת. בטופס ממצאי ביקורת חוקר חוץ (בתי תוכנה) אשר צורף לתצהירו מציין החוקר ממצאים שונים במהלך ביקורו. למעשה מהווה הדו"ח תיעוד של תיאור המנכ"ל של העוררת את פעולות העוררת בנכס. במהלך חקירתו הודה עד המשיב כי הוא רק נותן תיאור עובדתי ואין זה מתפקידו להחליט האם מדובר בחברת תוכנה או לא.

"כפועל יוצא ממה שאמרתי קודם נכון יהיה לאמר שבדו"ח שלי אין קביעה שלא מדובר בתוכנה, כי זה לא מתפקידי לקובע".

אכן, עיון בתצהיר עד המשיב אינו מצביע על ממצאים עובדתיים אשר יש בהם בכדי לבסס את עמדת המשיב לפיה אין מדובר בבית תוכנה.

המשיב בעצמו בסיכומיו אינו מפנה לדוח ממצאי הביקורת או לעדות חוקר השומה של המשיב אלא נתלה בעדויות שנשמעו מפי עדי העוררת ורואה בהן תמיכה להחלטתו לפיה אין עיקר עיסוקה של העוררת בנכס לייצור תוכנה.

לעומת המשיב, העוררת הצליחה באמצעות התצהירים ועדות העדים מטעמה לרבות חוות דעת המומחה, להניח תשתית המציגה מצג עובדתי שיש בו בכדי לענות על התנאים המצטברים בסעיף 3.4.3 לצו הארנונה: מנהל העוררת מתאר בפירוט את תהליך ייצור התוכנה בנכס, ואף מפרט את התהליכים של ייצור התוכנה ומכירתה ללקוחות החברה מהם עולה כי מדובר בעיסוקה העיקרי של החברה.

בחקירתו הנגדית לא נסתרה עדותו של מנהל העוררת אלא להיפך: העד מתאר את תהליך פיתוח וייצור התוכנה ומכירתה. הוא מעיד כי אין פעילות מכירה או שיווק בנכס.

לפיכך יש לקבוע כי מהראיות שהביאה העוררת ואשר לא נסתרו עולה כי העוררת מייצרת בנכס תוכנה. יש לקבוע כי הענקת שירותים משלימים ללקוחות העוררת הרוכשים את התוכנה או רישיון שימוש בה אין בהם כדי לשנות מן הקביעה כי עיקר פעולותיה של העוררת בנכס הינו ייצור תוכנה.

יש לקבל את טענת העוררת לפיה פעילות של ייצור תוכנה כוללת בן השאר ייצור פתרונות תוכנה המותאמים ללקוחות החברה והשירותים הנלווים המספקים תמיכה למוצריה משרתים את הפעילות העיקרית שהיא ייצור תוכנה.

באשר לשינוי הסיווג לעומת שנות המס הקודמות:

בית המשפט בעניין ווב סנס בע"מ (עמ"נ 10-02-29761) קובע כי:

"ברור הוא, כי אם החליט המנהל לקבוע לנישום בשנת מס מסוימת סיווג השונה מהסווג בשנות המס שקדמו לה, מוטל על המנהל להציג בסיס עובדתי לשינוי."

במקרה הנדון בפנינו לא הניח המשיב שום בסיס ראיתי לשינוי בסיווג.

העורר לעומת זאת עמד בנטל המוטל עליו בנסיבות העניין לסתור את "ממצאיי" מנהל הארנונה ובתצהירי עדיו כמו בחקירתם, הוא מציג תשתית ראיתית התומכת בכך כי העוררת עומדת בשלושת התנאים המצטברים של סעיף 3.4.3 לצו הארנונה.

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

כאמור בראשית החלטתנו תוצאות ערר זה יחולו גם על שנת המס 2014 וזאת בתנאי שבשנת המס 2014 לא חל שינוי עובדתי בפעילות העוררת בנכס, היה ובידי המשיב ממצאים עובדתיים הסותרים הלכה זו לא יהיה הוא מנוע מלהגיש הודעה מתאימה לוועדת הערר.

הצדדים העלו טיעונים ביחס לחיוב בהוצאות.

העוררת ביקשה להשית על המשיב "הוצאות לדוגמא", המשיב טען כי אין ועדת הערר נוהגת לחייב בהוצאות אלא במקרים נדירים.

הוצאות אינן מרכיב "עונשי". וועדת הערר פוסקת הוצאות בהתאם לתוצאות הדיון ועל פי בקשת המתדיינים.

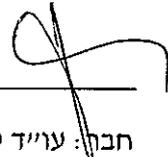
במקרה זה ולאור תוצאות ההליך יישא המשיב בהוצאות העוררת בסך 1,500 ₪ + מע"מ.

ניתן והודע, ביום 1.4.2014, בהיעדר הצדדים.

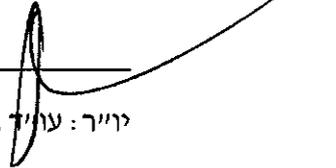
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת החלטה.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ת לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: סלים זקאק

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ביום 27.5.2013 הגיש העורר את הערר.

בו ביום נתן כבוד יו"ר הועדה עוה"ד יהודה מאור החלטה לפיה המשיב יתייחס בתוך 10 ימים האם מדובר בערר והאם הוגשה השגה.

בתגובה הגיש המשיב ביום 3.6.2013 בקשה לסילוק על הסף בעילה לפיה אין מדובר בהשגה או בדחיית השגה ומשכך דין הערר להידחות מחוסר סמכות.

ביום 25.6.2013 הורה יו"ר הועדה למזכירות לפתוח את התיק מבלי שמוכרעות טענותיו המקדמיות של המשיב.

בפנינו בקשת המשיב לדחות על הסף את הערר מאחר ומדובר בערר שלא קדמה לו הגשת השגה.

המשיב טוען בבקשתו לסילוק על הסף כי תשובת העירייה מיום 4.4.13 אשר אפשרה לעורר להגיש השגה התייחסה לעניין חילופי המחזיקים ולא ביחס לעילות הערר המתייחסות לנושא הסיווג או גודל הנכס.

המשיב טוען כי טענות העורר אינן בסמכות הוועדה שכן הועלו בתלוף המועד החוקי הקבוע בחוק.

עוד הוסיף המשיב בבקשתו כי לעניין סיווג הנכס, נשלחה לעורר תשובת מנהל הארנונה מיום 14.10.12 וניתנה לו האפשרות להשיג על עמדת המשיב והוא בחר שלא לעשות כן אלא לאחר 7.3.13 בתלוף המועד החוקי.

בכתב הערר מצייין העורר שתי עילות:

האחת נוגעת לסיווג הנכס. העורר טוען כי הנכס לא שימש מעולם כמחסן אלא למגורים וזאת עד ליום 30.8.2012. לאחר מועד זה טען העורר כי החל בפנינו המיטלטלין מהנכס במטרה להכשירו לבית עסק.

העילה השנייה של הערר נוגעת להקטנת שטח הנכס לשטח של 56 מ"ר החל מיום 28.4.2013.

עיון בתשובת המשיב מיום 7.5.2013 (סעיף 7) מלמד כי המשיב קיבל את בקשת העורר ותיקן את שטח הנכס ל 56 מ"ר החל מיום 28.4.2013.

ב"כ העורר הדגיש בדיון ביום 2.12.13 כי עומדת לו טענתה בעניין הפחתת השטח מיום 1.9.12 ועד ליום 28.4.13.

באשר לטענת הסיווג, הרי שביום 14.10.2012 נשלחה לעורר הודעת המשיב על שינוי הסיווג בעקבות בקורת שנערכה בנכס ובה נמצא כי לא נעשית פעילות של מגורים במקום. במכתב זה גם קיבל העורר הודעה על חיוב השטח בסך 76 מ"ר.

במכתב המשיב הובהר לעורר כי עומדת לו הזכות להגיש השגה בתוך 90 ימים. השגה כזו לא הוגשה.

פנייתו הבאה של העורר בעניין זה נעשתה ביום 7.3.2013.

בתשובה לפנייה זו הדגיש מנהל הארנונה, במבוא לפנייה, כי אין בטענות ביחס לשנות מס קודמות בכדי להוות השגה וכי ההשגה חלה רק על שנת המס הנוכחית.

צדק מנהל הארנונה בקביעתו זו שכן העורר לא הגיש השגה במועד הקבוע בחוק על החלטת המשיב.

לפיכך, מתקבלת הבקשה לדחייה על הסף ככל שהיא מתייחסת לחיובי ארנונה הקודמים לשנת המס 2013.

יחד עם זאת נותר על כנו הערר בקשר לדחיית השגתו של העורר בעניין הקטנת שטח הנכס מ 76 מ"ר ל 56 מ"ר לתקופה שמיום 1.1.13 עד ליום 28.4.13.

מאחר ועמדת העורר התקבלה החל מיום 28.4.13 ומאחר ולא נדחה על הסף הערר ביחס לשנת המס 2013 יש לקבל הערר ככל שהוא מתייחס להקטנת השטח וזאת החל מיום 1.1.2013.

לעניין בקשת העורר שלא לקבל את עמדת המשיב בשל אי הגשת סיכומיו /או עמדתו במועדים שנקבעו על ידי הוועדה הרי שצודק העורר ובשל כך לא מצאנו לחיובו בהוצאות בקשה זו.

ניתן והודע, ביום 1.4.2014, בהיעדר הצדדים.

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

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד רוי"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ב בניסן תשע"ד
02.04.2014
מספר ערר : 140009756 / 11:34
מספר ועדה : 10944

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

דניאל נאור ת.י. [REDACTED]
חשבון לקוח: [REDACTED]
מספר חוזה: [REDACTED]
כתובת הנכס: [REDACTED]

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דניאל נאור

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ענבל בשן

החלטה

לאחר דיון מחוץ הפרוטוקול הגיעו הצדדים להבנה לפיה יוארך פטור נכס ריק לנכס חדש בגין הנכס
וזאת עד ליום 30/11/13.
אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 02.04.2014.

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

חברה: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד קדם שירלי

יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר 140007794

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ערן איוניר ת.א. [REDACTED]

העוררים:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.

1. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה כדלקמן:

"בתי-תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."

2. דהיינו, שני תנאים מצטברים נדרשים לשם לקבלת סיווג כבית תוכנה לצרכי ארנונה:

2.1. בעסק מתבצע ייצור תוכנה.

2.2. ייצור תוכנה הוא העיסוק המרכזי בעסק.

3. על פי הדין והפסיקה לצורך סיווג נכס בסיווג של "בתי תוכנה" על העורר החובה להוכיח את קיומם של שני התנאים האמורים.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו);

עמ"נ 186/07 גאו – דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו.

4. כעולה מעדות העורר עצמו:

4.1. העורר הינו שחקן, תסריטאי ומנהל אומנותי של קבוצת קומיקאים.

4.2. את הנכס שכר העורר לצורך פעילותה של חברת FUNCLIP, במטרה ליצור תוכנה/אפליקציה להעברת מסרים.

4.3. העורר אינו מתכנת, ובנכס לא הועסקו מעולם מתכנתים.

5. לאור חשיבות הדברים לענייננו, נביא ציטוטים מעדותו של העורר בפנינו:

"בנכס אנו מקיימים פגישות, עריכת דברים, מצגות וכו'..."

בנכס כרגע לא עובדים מתכנתים.

אין לי מושג מי מבצע את פיתוח התוכנה ובאיזה שפות הוא משתמש. כיום לא מפתחים תוכנה, היא תפותח בעתיד.

.....

פגישות פיתוח תוכן מתקיימות כל הזמן ולגבי פיתוח תוכנה אנחנו כרגע מחכים למימון.

.....

אם אתה שואל אותי באיזה תקופות ישב בן אדם בנכס ופיתח תוכנה, אני משיב שאף פעם."

6. צודק המשיב כי לא זו בלבד שהעורר לא עמד בנטל ההוכחה המוטל על כתפיו, אלא שלמעשה הוא הוכיח את ההיפך, שכן כעולה מעדות העורר עצמו כמו גם מסיכומיו בנכס לא מפתחים תוכנה, לא כיום, ולא אי פעם.

7. העורר שנטל ההוכחה על שכמו, כשל איפוא בהוכחת השימוש הנטען על ידו בנכס.

ראה לעניין זה:

עמ"נ 143/02, יעד פרזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב (פורסם בתקדין).

ע"ש 47/95, מפעל מתכה חניטה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח 96(3) 825.

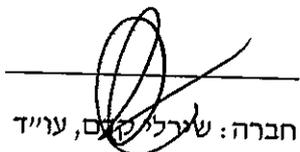
עת"מ 1055/06, ידידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים, תק-מח 2007 (2) 1451.

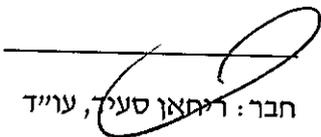
8. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

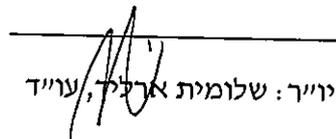
9. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.

10. 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.

11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 03.04.2014.


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: רימון סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

285\1\105w

ערר 140008205

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

מחמוד וילא חבשי

העוררים:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. לא יכולתי להשתמש ולא השתמשתי בנכס מושא הערר (להלן: "הנכס"), לאור מצבו הפיזי הרעוע והבלתי ראוי לשימוש, וזאת החל מהיום בו הגשתי בקשה לקבלת פטור מארנונה באוקטובר 2012.
- 1.2. הנסיבות הפיזיות של הנכס, כפי שבאו לידי ביטוי בעדותי בעדות החוקר מטעם המשיב ובתמונות שהוצגו, מוכיחות את קיומם של שלושת התנאים המצטברים הנדרשים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "סעיף 330").
- 1.3. כ- 90% מהנכס בגודל של 380 מטרים, מלבד ה- 56 מטרים בחזית שהוא חלק בלתי נפרד מהנכס כולו ושימש למעבר וכניסה הבלעדיים לנכס כולו קיבל פטור לא ראוי לשימוש, וזאת לפי הסכם פשרה שנחתם עם המשיב בנובמבר 2012.
- 1.4. מדובר ביחידה אחת ולא ברור כיצד ניתן ליתן פטור על החלק הגדול ולא לפטור את החלק הקטן.
- 1.5. אנו פעלנו להוצאת היתר לשיפוץ המבנה, אשר התקבל רק באוקטובר - נובמבר השנה, והננו פועלים על מנת לשפץ ולהשמיש את הנכס.
- 1.6. אחרי הביקורת של המשיב ב- 18.10.12, גם פיניתי את הנכס, וכיום הוא ריק ואין בו לא ציוד של המסעדה שפעלה בו בעבר, לא כיסאות, ולא שולחנות.

2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. במסגרת הסכם פשרה שנערך בחודש נובמבר 2012 ניתן לעוררים פטור מארנונה בגין מרבית שטח הנכס, למעט שטח של 56 מ"ר, אשר לא ענה על הקריטריונים למתן הפטור המבוקש, באשר באותה עת הופעלה בו מסעדה.
- 2.2. בניגוד להסכמה המפורשת של העוררים - שרק על בסיסה ניתן לעוררים הפטור ללא הליך הוכחות וסיכומים, פעלו העוררים בחוסר תום לב מובהק והחליטו להתעלם מההסכם, ולהגיש ערר גם ביחס לשטח שהוסכם לגביו כי לא יינתן לו פטור.
- 2.3. העוררים לא הוכיחו כי מדובר בנכס שניזק מבחינה פיזית אובייקטיבית, ולא כל שכן ברמה הנדרשת שיש בה כדי לזכותם בפטור המבוקש.
- 2.4. כפי שהתברר בשלב חקירת העדים, לא חל שינוי עובדתי בנכס.
- 2.5. די בעובדה שבנכס נעשה שימוש במצבו הפיזי הקיים, כדי ללמד על היותו ראוי לשימוש מהבחינה האובייקטיבית, והעובדה כי פונה ממנו ציוד (במועד שלא צוין ולא הוכח) אינה מלמדת על כך כי לא ניתן לאחסן בו ציוד, אלא דווקא מעידה על כך כי הנכס ראוי לשמש לכל הפחות לאחסנה, ואף שימש לכך בפועל.
- 2.6. מדובר בנכס סגור ומתוחם אשר הכניסה אליו מתאפשרת רק לעוררים.

- 2.7. במועד הגשת הבקשה לפטור, שימש הנכס לצורך אחסנה של ציוד ואביזרים ששימשו את העוררים לצורך הפעלת מסעדה בנכס, עובדה המעידה על כי ניתן להשתמש בו במצבו הפיזי הנוכחי לפחות לצורך אחסנה.
- 2.8. הסיבה היחידה שלא נעשה בנכס שימוש, היא העובדה שלא ניתן לעוררים היתר בניה עד החודשים אוקטובר – נובמבר 2013. כלומר: מדובר במניעות תכנונית לכאורית שמנעה מהעוררים להשתמש בנכס לצרכם הסובייקטיבי. מניעות זו אינה יכולה ללמד כי הנכס נהרס במובן האובייקטיבי, וכי לא היה ניתן להשתמש בו, לכל הפחות, לצורך אחסנה.

3. דיון והכרעה

- 3.1. אין חולק על כי בהסכם פשרה שנכרת בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ניתן לעוררים פטור מארנונה בגין מרבית שטח הנכס.
- 3.2. העוררים, הטוענים כי כיום אינם עושים שימוש בנכס, אינם טוענים כי מצב הנכס השתנה החל ממועד חתימת הסכם הפשרה, נהפוך הוא הם מודים כי מצבו של הנכס נותר כפי שהוא.
- 3.3. במצב דברים זה, איננו רואים כל סיבה לסטות מהוראותיו של הסכם הפשרה שנכרת בין הצדדים, ומחייב אותם.
- 3.4. גם לגופם של דברים לא מצאנו לנכון להיעתר למבוקש בערר.
- 3.5. לאחר שבחנו את טענות הצדדים הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 3.6. סעיף 330 בנוסחו במועדים הרלוונטיים לערר, קבע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים".**
- 3.7. סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 3.8. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

.....

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

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

ראה גם:

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

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

3.10. בענייננו, אין חולק כי בפועל שימש הנכס כמסעדה, ולאחר מכן שימש לצורך אחסנת ציוד וריהוט.

3.11. אין חולק גם על כי מצבו הפיסי של הנכס מאז פונה, לא השתנה.

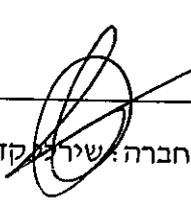
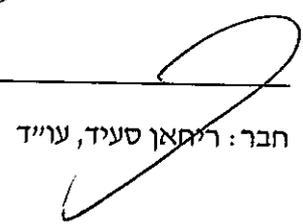
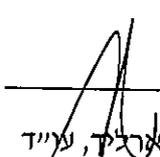
3.12. מקום בו בעבר נעשה שימוש בפועל בנכס במצבו הנוכחי, לא ניתן לטעון כי הנכס נהרס או ניזוק והפך "ללא בניין", שכן מאז השימוש האחרון ועד היום לא התרחש כל אירוע שהפך את הנכס ללא ראוי לשימוש.

3.13. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

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

5. 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.

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 03.04.2019.

		
חברה: שירה קדום, עו"ד	חבר: רישאן סעיד, עו"ד	יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערר 140008073

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

כפיר לוי

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר נכס ברחוב הצפירה 10, ת"א (להלן – "הנכס").

2. תמצית טענות העורר

- 2.1 העורר מפעיל בנכס מועדון למסיבות בר/בת מצווה לריקודים והופעות בשם "טורו טי. אל. וי." (להלן: "המועדון").
- 2.2 המועדון משמש כמועדון ריקודים לנוער, לבני גיל המצווה.
- 2.3 הנכס נשכר אך ורק למטרה זו, כעולה מהסכם השכירות שצורף לערר.
- 2.4 במועדון עמדת תקליטן, רתבת ריקודים ששטחה כ- 95% משטח הנכס; קיים במקום בר המגיש רק משקאות קלים.
- 2.5 המקום מפורסם ומשווק לקהל היעד כ"מועדון ריקודים לילדים".
- 2.6 בימים בהם המועדון פתוח, מועסק תקליטן מקצועי המרקיד את קהל המועדון. ציוד השמע והתאורה במועדון בנוי להשמיע מוזיקה בעוצמות גבוהות, בשונה מציוד השמע בפאבים המותאם להשמעת מוזיקת רקע בלבד.
- 2.7 במועדון יש שתי ספות לישיבה בלבד.
- 2.8 ממצאי החוקר מטעם המשיב תומכים חד משמעית בעמדת העורר.
- 2.9 השוני היחידי בין המועדון לכל דאנס בר אחר בעיר המסווג הלכה למעשה כמועדון ריקודים הוא גיל החוגגים, והעובדה המובנת מאליה כי במועדון נשוא הערר לא קיימת (מטבע הדברים) שתייה אלכוהולית. לשוני זה לא אמורה להיות שום השפעה על סיווג הנכס.
- 2.10 מתשובת המשיב לערר עולה כי ההשגה נדחתה לאור העובדה כי חוגגי האירוע מביאים בעצמם מזון, וכן משום שמאתר האינטרנט עולה כי במקום יש פעילויות נוספות לבני נוער.
- 2.11 יש לדחות את הטענה לקיום "פעילויות נוספות" או משחקים בנכס, הנסמכת על פרסומים באתר המועדון כביכול.
- מדובר באתר השייך למועדון הקודם בו היה העורר שכיר, המצוי בקיבוץ עינת. הפרסום באתר נועד למשוך קהל לקוחות בלבד לערוך מסיבות במועדון, אך בפועל הפעילות המתוארת באתר אין לה שום קשר לנכס.
- ע"פ הדין וההלכה הפסוקה, לא ניתן לבסס החלטה על סיווג נכס ע"פ פרסום שיווקי באתר האינטרנט: מבחן השימוש נקבע לפי השימוש בפועל, ולא לפי פרסום כזה אחר.
- 2.12 לגבי מזון במועדון, הסביר העורר: "אני לא מתעסק באוכל בכלל. אם בעלי האירוע רוצים אוכל באירוע, מזמינים בד"כ מגשי פיצה. אין חטיפים וממתקים, זה לא קורה".
- 2.13 לגבי מתקן הכדורגל שהיה במקום, הבהיר העד כי זה איננו מתקן של קבע ויתכן שאחד ההורים הביא, על מנת שילדים ישחקו בעת ההמתנה לאירוע.

2.14. לעורך יש השגות גם לגבי השטח שחויב בארנונה, אשר חלקו כלל לא מוחזק על ידו. העורך הגיש השגה בכתב יד אך ורק לעניין סיווג המועדון, אך לא לעניין השטח לחיוב שהיקפו לא היה ברור לו בעת הגשת ההשגה. כפי שהסביר העורך בערר, הערר כלל התייחסות גם לעניין השטח, מתוך רצון שלא לפצל דיונים ומתוך הנחה כי ההשגה תדחה ואז ממילא כל הנושאים ידונו בערר.

3. תמצית טענות המשיב

- 3.1. כעולה מהעובדות כפי שהוכחו, העורך מחזיק נכס אותו הוא משכיר ללקוחותיו המבקשים לערוך מסיבה במקום. מסיבה בנכס יכולה להיות תבילת בת/בר מצווה, ימי הולדת וכן כל אירוע פרטי אחר המעוניין בהשכרת המקום.
- 3.2. בדיון ההוכחות העיד העורך והסביר כי תבילת בת/בר מצווה כוללת טקס כניסה לילדה, וכי ישנם מקרים שבהם הדי. גיי מפעיל את הילדים במשחקים שונים.
- 3.3. עוד הסביר העורך כי עורך האירוע יכול בעצמו להזמין אוכל או שתיה לאורחיו.
- 3.4. לגבי ציוד נוסף שיכול להתלוות לאירוע, כמו משחקים לילדים החוגגים, ענה העורך, כי הורה יכול להביא אתו את המשחקים ולערוך דרכו או דרך מפעיל מטעמו את ההפעלות.
- 3.5. לא ניתן להתעלם מהפרסומים של העורך באתר האינטרנט של החברה "טי. אל. וי טורו". העורך לא הכחיש כי הפרסומים באינטרנט מופיעים אכן באתר של החברה אולם לטענתו הפרסום נועד למשוך קהל לקוחות. אין לקבל טענה זו של העורך, הפרסומים באינטרנט תואמים את דבריו בחקירתו, הנכס משמש לעריכת מסיבות בר/בת מצווה וימי הולדת, רווחיו של העורך הינם מהשכרת הנכס למסיבות בת מצווה, כיאה לכל אולם אירועים אחר המשכיר את המקום לאירוע. העורך אף העיד כי ניתן לרכוש אצלו "תבילת בת מצווה", וכי ההורים יכולים להוסיף הפעלות וכיבוד מטעמים.
- 3.6. העורך למעשה נותן שירות ללקוחותיו, השוכרים ממנו את הנכס לצורך קיום מסיבה. תפקידו של העורך הינו בהשכרת המקום בלבד. תפעול המסיבה נעשה ע"י מארגן המסיבה / המבקש השוכר את הנכס לצורך עריכת המסיבה. העולה מדברי העורך, כי לשיקולו של עורך המסיבה האם במסגרת השכרת הנכס, יהיה גם כיבוד לחוגגים או הפעלות נוספות לילדים.
- 3.7. הלכה למעשה ללקוח העורך השוכר את הנכס לצורך עריכת המסיבה האפשרות להביא מטעמו אוכל, כיבוד קל וכן משחקים והפעלות לילדים החוגגים בת/בר מצווה, דבר השולל מתן תעריף מוזל בצו הארנונה ל"אולמות המשמשים אך ורק לריקודים".
- 3.8. העורך נהנה מתעריף מוזל שיתכן שכלל אינו תואם את הפעילות בנכס, וייתכן ובכלל היה מקום לסווג את הנכס בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות שירותים, משרדים ומסחר", וזאת לאור העובדה כי בפעילות העורך יש משום מתן שירותים בתחום השכרת נכס לעריכת אירועים.

3.9. יפים לעניין זה דברים שנאמרו בהחלטות וועדת הערר בעניין ערר 140005610 חיים לוי נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, שם סווג נכס המושכר לצרכי עריכת מסיבות בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים".

3.10. לעניין טענות העורר כנגד שטחו של הנכס, הרי דינן להידחות על הסף מאחר והן מועלות לראשונה בשלב העורר, ומהוות משום הרחבת חזית אסורה.

4. דיון והכרעה

4.1. עד לשנת המס 2007 היה קיים בצו הארנונה של העירייה סיווג "אולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור", וזאת בסעיף 3.4.9 לצו:

"אולמות המשמשים לריקודים ו/או למופעי בידור -

אולמות המשמשים כדיסקוטקים ו/או למופעי בידור (למעט סטודיו למחול)....."

בשנת המס 2007 שונה הסיווג ובסעיף 3.4.9 לצו נקבע כדלקמן:

"אולמות המשמשים לריקודים -

אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול)....." (ההדגשה שלנו - הח"מ).

4.2. משינוי צו הארנונה עולה, כי אם במקום נעשה שימוש שאינו ריקודים, הרי אין מקום להחיל עליו את התעריף המתייחס ל"אולמות המשמשים לריקודים".

4.3. על פי העובדות שהובאו בפנינו, הפעילות בנכס מושא הערר איננה אך ורק לריקודים, אלא עסקינן במועדון בו נערכות מסיבות בהן משולבים ריקודים כחלק מרכזי באירוע, אך עם זאת מבוצעת פעילות נוספת הכרוכה מאליה בניהול מסיבת בת/בר מצווה, ובכלל זאת טקס כניסה של "כלת/חתן המצווה", משחקים שונים, הגם שייכתן, כי הם מובאים למקום על ידי בעלי השמחה, הפעלות על ידי הדי. גי, תקרובת וכיבוד לאורחים, אשר גם הוא כנראה מובא על ידי בעלי השמחה ולא העורר.

ראה לעניין זה:

ערר מס' 2008-04-001 ב.ת.א. 5 החזקות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו:

"ביחס לטענות סיווג הנכס, הרי סעיף 3.4.9 לצו הארנונה קובע כהאי לי שנת: "אולמות המשמשים אך ורק לריקודים (למעט סטודיו למחול) יחויבו בתעריף...". הנה כי כן, המחוקק צמצם את תחולת הצו לנכסים אשר משמשים, פשוטו כמשמעו אך ורק לריקודים...

... אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי הפעילות בנכס נשוא הערר איננה אך ורק לריקודים. זה ניתן ללמוד, הן מהפעילות המתקיימת בנכס, הכוללת הופעות שונות של אומנים והן ממבנהו הטופוגרפי, הכולל שני ברים למשקאות. אף אם חלק נכבד מקהל המבקרים אכן מגיע לנכס לשם ריקודים, ואין בכך כדי לענות על הגדרת צו הארנונה.."

ראה לעניין זה:

ערר מס' 14004348 א.פ. ויטה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו:

"...ובכן, אצל העוררת מוגשים לאורחים מזונות רבים ומגוונים ולא רק כיבוד קל...

...מדובר במועדון המשלב ריקודים, שתיית אלכוהול, הגשת מזון מגוון, קיום אירועים וחגיגות פרטיות ועסקיות ואך הופעות שונות. אין מדובר בכך שכל מה נעשה במועדון מעבר לריקודים תכליתו היחידה היא לקיים את הריקודים, כפי שפירש בית המשפט את הפעולות המשרדיות שהתקיימו במחסן שעניינו נדון בפניו, לכל אחת מהפעילויות חשיבות ניכרת בפני עצמה ולמעשה מדובר במועדון בו אנשים מבליים, אוכלים, שותים, שומעים מוסיקה, מקיימים חגיגות ואירועים וגם רוקדים. אין מדובר אם כן באולם המשמש אך ורק לריקודים."

4.4. ויודגש, אין משמעות בעניינו לשאלה האם בעלי השמחה הם שמביאים את שולחנות המשקה והתקרובת או שמא דואג לכך העורר. השאלה היחידה העומדת לפתחנו היא, האם הנכס משמש אך ורק לריקודים.

4.5. לאור העובדות שהוצגו בפנינו, אנו פוסקים כי אין מדובר באולם המשמש אך ורק לריקודים.

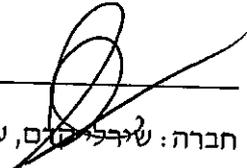
4.6. גם את טענות העורר כנגד שטחו של הנכס איננו יכולים לקבל. צודק המשיב כי טענות אלה שעלו לראשונה בשלב הערר, הינן בבחינת הרחבת חזית אסורה. לא זו אף זו, מדובר זאת ועוד טענות אלו נטענו בעלמא מבלי שהוצגה ולו ראשית ראיה להוכחתה.

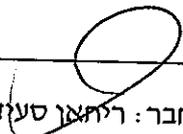
5. אשר על כן ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

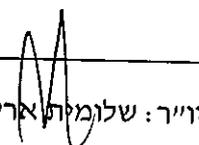
6. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

7. 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.

8. ניתן בהעדר הצדדים ביום 03.04.2014


חברה: שירלי לישם, עו"ד


חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

ערך 140008795

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אינטרליג'נט בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר דנן בארבעה אתרי צריכה: 2000366895, 2000366907, 2000367087 ו-2000366887, ברח' קויפמן יחזקאל 2.
2. המחלוקת בין הצדדים הינה בשאלה האם שטח חדרי השירותים הינו "שטח משותף", כמשמעות מונח זה בצו הארנונה, ועל כן יש לפנות לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה העוסק בחיובם של שטחים משותפים, אם לאו.
3. לטענת העוררת, עסקינן בשטח משותף, ולפיכך, משאין מחלוקת כי העוררת אינה מהזיקה ב- 80% משטח הקומה או הבניין, יש להפחית מחיובה את החלק היחסי של שטח הדר השירותים;
4. לטענת המשיב שטח השירותים אינו "שטח משותף" כמשמעות מונח זה בצו הארנונה, ועל כן אין כלל מקום לפנות לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה העוסק בחיובם של שטחים משותפים.
5. נקדים ונציין, כי המשיב ביקש בסיכומיו כי נעכב את ההחלטה בערר, לאור העובדה כי תלויים ועומדים בבית המשפט העליון שני ערעורים שהגיש המשיב בעניין אופן חיובם של שטחים משותפים, כמו גם בקשה לאישור תובענה ייצוגית בשאלת הגדרת שירותים קומתיים.
- טיעון זה לא נטען על ידי המשיב במסגרת ההליך, והמשיב אף לא טרח להעלותו טרם הגשת סיכומי העוררת. הטיעון אף עומד בסתירה להסכמה שהושגה על ידי שני הצדדים בדבר הגשת סיכומים. אשר על כן לא נוכל לקבל בקשה זו, בשלב זה של הגשת סיכומי המשיב.

6. תמצית טיעוני העוררת

- 6.1. כעולה מעמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' – משרד עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (לא פורסם) (להלן: "עניין אליעד שרגא") שטח השירותים הנמצאים מחוץ לדלת הכניסה, הינו חלק מהשטחים המשותפים בבניין.
- 6.2. ועדות הערר אישרו לא אחת את הפחתת שטחי החיוב היחסיים בגין שירותים קומתיים במצב בו העוררת לא החזיקה ב- 80% או יותר משטח בקומה.
- 6.3. בכל מקרה, יש להחיל בעניינו את הלכת עת"מ 1948/08 דיזנהויז יונית'רס בע"מ נ' עיריית תל אביב.

7. תמצית טיעוני המשיב

- 7.1. כל שימוש בנכס מחייב גם קיומו של חדר שירותים לטובת המחזיק בנכס, עובדיו, ולקוחותיו.
- 7.2. כל מחזיק בנכס, בין אם הוא בעלים, שוכר, או כל זיקה משפטית אחרת, לא יסכים לקנות או לשכור נכס שאינו כולל שירותים. אין כל אפשרות לנהל עסק או משרד ללא קיומם של שירותים. לעומת זאת, חדרי המדרגות, הלובי ומסדרונות הם שטחים משותפים שבעלים או שוכר "אדיש" לקיומם, במובן זה שלמעט קיומם כדרך גישה לכלל הנכסים הם אינם מהווים שטח נדרש לפעילות הנעשית בנכס.
- 7.3. חדרי השירותים הקומתיים, בניגוד ללובי, חדרי מדרגות ומסדרונות אינם מהווים שטח הכרחי הנובע מעצם היות הנכס שוכן בבניין המכיל מספר יחידות.

7.4. אין חולק כי לו היו השירותים ממוקמים בתוך הנכס, היו הם בני חיוב בארנונה כחלק בלתי נפרד מהנכס. לפיכך, העובדה שהם ממוקמים מחוצה לו, ומשמשים את כלל המחזיקים בקומה, אינה משנה ממעמדם זה.

7.5. יתרה מזו, קיומם של שירותים הינו תנאי הכרחי ע"פ דיני רישוי עסקים בחלק מהעסקים.

7.6. ועדת הערר קיבלה עמדה זו של מנהל הארנונה במספר עררים שהתבררו בפניה. כך בערר-2004-12-011 שו סטריט שיווק בע"מ, וכך גם בערר 2005-02-136, 2005-03-207, 2005-06-068 ציון חברה לביטוח בע"מ נ' מנהל הארנונה.

7.7. 'מבחן הנהנה העיקרי' שהוגדר בפסיקה, מביא אף הוא למסקנה כי לא בשטח משותף עסקי.

אם ניישם את הלכת הנהנה העיקרי מהנכס לענייננו: סביר הוא כי המחזיקים בקומה, עובדיהם ובאי משרדם הם העושים שימוש יום יומי בחדר השירותים הקומתי האמור, והם הנהנים העיקריים מחדרי השירותים הקומתיים הם המחזיקים באותה קומה. גם אם נעשה בחדרי השירותים שימוש על ידי אחרים, הרי מדובר בשימוש לא תדיר, שהרי אין כל היגיון שמחזיקים מקומות אחרות או באי משרדם יטריחו עצמם, באופן מיוחד, דווקא לקומה בה מצוי נכסה של המבקשת.

8. דין והכרעה

8.1. נקדים ונפנה את תשומת ליבו של המשיב, כי הגם שהוא הכביר מילים בסיכומיו, ופירט מדוע לדידו הוועדה אינה מוסמכת לדון בטענת האפליה שהעלתה העוררת, הרי על אף שהפכנו והפכנו בסיכומיה של העוררת, לא מצאנו כי בכלל נטענה טענה כאמור. אנו ממליצים למשיב, להימנע מהעתקה עיוורת של סיכומים, ויתמקד בטיעונים הרלוונטיים להליך.

8.2. לגוף העניין ולאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי יש לקבל את הערר.

8.3. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים לא יחויב, למעט בבניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד".

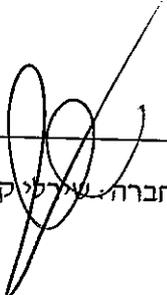
8.4. הסוגיה השנויה במחלוקת בערר זה, הינה האם הפטור המוענק במסגרת סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה של עיריית תל אביב, חל גם על שטחי השירותים הצמודים למשרדיה של העוררת.

8.5. סעיף 1.3.1 ח לצו הארנונה קובע כלל וחריג לכלל. הכלל הינו כי שטח משותף בבניין שאינו למגורים לא יחויב בארנונה, בעוד שהחריג מסייג את הכלל למקרים בהם 80% משטח הבניין או הקומה מוחזקים על ידי אותו המחזיק.

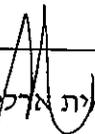
8.6. ממכלול הראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי אין מחלוקת כי מדובר בשטח הממוקם מחוץ ליתידות העוררות.

- 8.7. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה עוד, כי שטח השירותים נתון לשימוש הפוטנציאלי של כל דיירי הבניין ושל כל מבקריו של הבניין, והעוררת או מי מעובדיה אינם יכולים להגביל את כניסתם לשטחים אלו.
- 8.8. כבר על סמך עובדות אלו יש לקבוע כי שטחי השירותים הינם דווקא "שטח משותף" - דהיינו שטחים המשותפים לכל דיירי הבניין.
- 8.9. העובדה כי מבחינה סטטיסטית כנראה שבשטחים אלו נעשה השימוש הרב ביותר על ידי עובדי העוררת ומבקריו (עובדה זו כלל לא הוכחה בפנינו), אינה מעידה כי היא המחזיקה באותם השטחים.
- 8.10. על פי הנחה זו, הרי שגם חלקו של גרם מדרגות המוביל לקומה העליונה בבניין שאינו מיועד למגורים ייחשב כמותזק על ידי דיירי הקומה העליונה, רק משום שהם אלו שעושים בו את השימוש הרב ביותר ומשום שיתר דיירי הבניין ממעטים לעשות בו שימוש.
- 8.11. קיומם של שירותים בכל קומה מקומות הבניין הינה בגדר חלק מהשירותים שניתנים לדיירי הבניין המשותף ולא ניתן לקבוע כי הם משויכים לעוררת באופן ספציפי.
- 8.12. שטחי השירותים הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. בניגוד לטענות המשיב, על מנת לסתור הנחה זו צריך היה דווקא המשיב להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את העוררות ו/או את הנכס שבו הן מחזיקות. המשיב לא הרים נטל זה.
- ראה לעניין זה:
- עמ"נ 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו)
- 8.13. ויודגש, לא הועלתה בפנינו טענה כי העוררת עושה בשירותים שימוש ייחודי או כי היא ביצעה פעולה ממנה ניתן ללמוד על סיפוח שטח השירותים לשטחה, כגון: נעילת השירותים ושמירת מפתח במשרדי העוררת בלבד לשימוש עובדיה ולקוחותיה; ביצוע התחזוקה על ידי העוררת או מי מטעמם; שילוט המלמד על שימוש ייחודי לעוררת או למי מטעמה וכיוצ"ב.
- 8.14. לשם השלמת התמונה נציין, כי המשיב הפנה בסיכומיו למספר החלטות שניתנו על ידי ועדת הערר בראשות עוה"ד סלי בסון, אולם הן ניתנו טרם ניתנה ההחלטה בעניין אליעד שרגא. בכל מקרה, הוועדה סוברנית להחליט באופן שונה בשים לב לעובדות שהובאו בפנינו.
- 8.1. לאור כל האמור לעיל אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי שטחי השירותים הינם "שטח משותף" ולפיכך פטורים מארנונה על פי צו הארנונה.

9. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.
10. 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.
11. ניתן בהעדר הצדדים ביום 03.04.2014.


 חברה: אבשלום קדום, עו"ד


 חבר: ריחאן סעיד, עו"ד


 יו"ר: שלומית ארלוך, עו"ד

28711105w

ערר מס' 14000916

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

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: **לויאן – השקעות בע"מ**

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

טענות הצדדים

1. הערר שלפנינו עניינו זכותה של העוררת ליהנות מפטור לפי סעי' 330 ביחס לשני נכסים צמודים [להלן 'הנכסים'] ברח' יעבי"ץ 20 שבשכונת נווה צדק.
2. בקשתה מיום 13.6.13 של העוררת לקבל את הפטור מהטעם שהנכסים אינם ראויים לשימוש נדחתה על ידי המשיב בהחלטתו מיום 20.6.13. ההחלטה התקבלה על יסוד ממצאי ביקורת שנערכה בנכסים מטעם המשיב מיום 16.6.13. נימוקו של המשיב היה ש"הנכסים אינם עונים על הקריטריונים המצטברים", שפורטו בתשובה ושמזכים בקבלת הפטור.
3. העוררת כזכותה הגישה ביום 9.7.13 ערר על ההחלטה. בעררה היא כתבה:
"ברצוננו לערור על ההחלטה באמצעות וועדת הערר עקב הסיבות הבאות שלא הוצגו בבקשה הקודמת:
1. הנכס פורק ונותק מתשתית החשמל
2. הנכס ריק מכל אדם ותפץ
3. הנכס מצוי בהליך של התרי בניה ברמת 'תיקים ירוקים'
4. במידה ויתבקש אישור מהנדס עבור נכס לא ראוי לשימוש אנו מוכנים להמציא אישור זה".

4. בכתב התשובה לערר בסעי' 6 ביקש המשיב לדחות את הערר. לטענתו, "מתן פטור מתשלום ארנונה הוא החריג ועל נישום המעוניין בפטור מתשלום לעמוד בדרישות הקבועות בדין".

5. בנקודה זו ראוי שנצטט מסעי' 330 את המלים "נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור המחזיק..." , שמבטאות את הדרישות העובדתיות הקבועות בחוק.

6. לטענת המשיב [שם בסעי' 7] כל שנמצא בביקורת הוא, שפרט לחלקים קטנים של טיח מפורק בתקרה האקוסטית של הנכס, הנכס הוא במצב תקין. המשיב אינו חולק על כך שהנכס נמצא ריק.

7. לסיכום, המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה כי הנכס אינו ראוי לשימוש, וביקש לדחות את הערר.

הדיון בפני הוועדה והחלטת הביניים שלה

8. ביום 31.10.13 קיימה הוועדה דיון בערר.

9. בדיון התברר מפי העוררת כי בינתיים הנכס נהרס, וכי "למעשה כרגע הבקשה מתייחסת לשלשה חודשים".

10. עוד התברר כי שני הצדדים לערר ממשיכים להחזיק בעמדותיהם שפורטו לעיל.

11. בתום הדיון אפשרה הוועדה לעוררת לחזק את טענותיה ב"כל צילום, מידע וכדומה..." , ואילו המשיב ישקול מחדש את עמדתו, ככל שיחול בה שינוי עקב זאת.

השלמת עמדות הצדדים ועדכון

12. בעקבות החלטת הביניים העבירה העוררת למשיב ולוועדה היתר בנייה לבניין מגורים בן 5 קומות מחודש 10/13 ביחס מגרש עליו ניצבו הנכסים, וכן סדרת צילומים שמעידים על כך שהנכסים נהרסו בינתיים כליל.

13. המשיב נתבקש ליתן תגובתו לחומר שהוגש על ידי העוררת, ועשה כן בהודעה שנתקבלה במזכירות הוועדה ביום 19.1.14.

14. בהודעתו, דחה המשיב כל טענה של העוררת שמתבססת על ייעודם או שינוי ייעודם של הנכסים ממסחר למגורים. עוד הוא טען שטענות אלה מהוות הרחבת חזית אסורה. נוכח החלטתנו שתפורט להלן ונימוקיה לא מצאנו להידרש לנושאים אלה.

דיון ומסקנות

15. החלטנו לדחות את הערר. מצאנו כי במועד שבו נערכה הביקורת [16.6.13] לא ענו הנכסים על התנאים שיכולים להצדיק את מתן הפטור לפי סעי' 330 כמבוקש. עיון בצילומים שצורפו לדוח הביקורת הביאו אותנו למסקנה זו. משכך, ועל יסוד הבקשה לפטור מיום 13.6.13, אנו סבורים כי צדק המשיב עת דחה במכתבו מיום 20.6.13 את הבקשה.

16. עוד יצוין כי, בשלושת החודשים שבמחלוקת לא הוגשה על ידי העוררים בקשה נוספת לפטור, ועל כן אף לא יכולה הייתה להתקבל על ידי המשיב החלטה נוספת ושונה מזו שנתקבלה על ידו. באשר לתקופה שלאחר מכן, לאחר שהנכסים אכן נהרסו, הרי שזו אינה נתונה במחלוקת, והיא חורגת מגבולותיו של ערר זה.

לסיכום, אנו דוחים את הערר.

נוכת העובדה שלא התקיימו בערר שלב הוכחות וסיכומים, החלטנו להעמיד את סכום ההוצאות שהעוררת תשלם למשיב על סך 500 ₪.

ניתן והודע ביום 7.4.2014 בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: דו"ר אלרון יצחק

חבר: עו"ד ריחאן סעיד

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז בניסן תשע"ד
07.04.2014
מספר ערר : 140009894 / 08:17
מספר ועדה : 10983

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גרא אהוד
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

העוררים: צמח מאיר, צמח רחל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו סבורים כי אין מנוס אלא לדחות את הערר. הלכה פסוקה היא כי נכס ריק גם לעניינינו משמעותו ריק מכל אדם ונחפץ. בבואנו לשקול אפשרות לסטות מהלכה פסוקה דוגמת זו, שיוצרת אי בהירות לגבי החלטותיה של הוועדה, דרושים נימוקים כבדי משקל. במקרה דנן איננו סבורים כי נימוקים אלה קיימים, ונכח גובה הסכום שבמחלוקת 887 ₪ אין מקום אף לשקול אפשרות להפחיתו.

הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 07.04.2014.

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 ריחאן סעיד
שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד גרא אהוד

מס' עררים : 140004979
140006357
140008220

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: טמרס נופש בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. עסקינן במלון WEST "חוף הצוק" הנמצא ברח' רוזנבלום הרצל 12 ת"א. המבנה הוא בן 13 קומות ומכיל 65 חדרים המשמשים כבית מלון, וכ- 100 יחידות מגורים עצמאיות. בכל קומה 12 חדרים, 5 חדרים של בית מלון וכ- 7-8 חדרים הרשומים בספרי העירייה ע"ש מתזיקים שונים. העוררת מתזיקה ב- 5 החדרים המשמשים את המלון, ומצויים בכל אחת מ- 13 הקומות, בסה"כ מתזיקה איפוא העוררת ב- 65 חדרים המשמשים כבית מלון.

2. הנכס מחוייב בארנונה כדלהלן:

חשי לקוח 10541832 (להלן: "832") בשטח 8,986 מ"ר בסיווג מלון 5 כוכבים.
חשי לקוח 10541834 (להלן: "834") בשטח 3,978 מ"ר בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום.
חשי לקוח 10541833 (להלן: "833") בשטח 652 מ"ר בסיווג קרקע תפוסה.
חשי לקוח 10541833 (להלן: "833") בשטח 1,731 מ"ר בסיווג מגרש חניה.
לבקשת הצדדים אוחד הדיון ביום 9.10.12 ו- 7.6.13 בשלושת העררים שבכותרת, המתייחסים לשנות המס 2011, 2012, 2013.

3. טענות העוררת

(1) העובדה שרוכשי הדירות נרשמו ע"י המשיב כמחזיקים, מלמדת שמדובר בנכס משותף לגביו תל סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, לכן יש להפחית מחיוב הארנונה שטחים משותפים. בכלל זאת יש להפחית שטח של 3,978 מ"ר בתוספת שטח הבריכה ודלפק הקבלה המהווים שטחים משותפים שאינם ברי חיוב בארנונה, מאחר שאין מחזיק אחד בכל קומה המחזיק ב- 80% לפחות מהשטח הלא משותף.
(2) קומה 1- היא קומת חניה המשמשת חניון לדירות המגורים בלבד. העוררת לא מתזיקה בשטח זה ולא עושה בו שימוש לכן אין לחייבה בגינו.
(3) בקומות הנכס מצויים שטחים שאינם ברי חיוב בארנונה, ויש להורות על ביטול החיוב בגינם. הכוונה לממ"קים ריקים המשמשים לצרכי בטחון בשטח כולל של 462.42 מ"ר ופירי צינורות בשטח כולל של 288.58 מ"ר, ובסה"כ 751 מ"ר.

(4) ניתן לסווג את המלון לצרכי ארנונה לכל היותר עפ"י סיווג של 3 או 4 כוכבים, ולא 5 כוכבים כפי שהוא מסווג.

4. טענות המשיב:

(1) המשיב לא הגיש תצהיר עדות ראשית. במסגרת דיון ההוכחות שהתקיים בפנינו, הצהיר ב"כ המשיב:

"לא הגשנו תצהיר כי יש פה טענה להפחתת שטחים. אין לנו מחלוקת שיש במקום יחידות מגורים שרשומות בספרי העירייה על שם מחזיקים שונים. בכל קומה יש 5 חדרים של בית המלון ובין 7 ל-8 חדרים הרשומים בספרי העירייה על שם מחזיקים שונים. סה"כ יש 13 קומות.

נותרה המחלוקת האם שטחים הנילוים המופיעים בתצהיר העוררת מהווים שטחים משותפים שיש להפחיתם. אנחנו עומדים על הטענה שמדובר במקרה מיוחד שבו יש לבחון את המהות של המבנה – המלון הזה. לא מדובר במקרה רגיל של מחזיקים שיש הפחתה של 80%, 20%, אלא מקרה מיוחד בו אין מקום להפחית את השטחים שבמחלוקת".

ב"כ המשיב גם ויתרה על חקירה של המודד מטעם העוררת על תצהירו.

(2) לטענת המשיב מדובר בנכס שניתן לגביו היתר בניה ל"בית מלון" וגם הדירות שנרכשו ע"י רוכשים מסווגות בתעריף "דירה במלון", לכן יש לראות אותו כמבנה אחד המשמש כולו כבית מלון.

(3) העובדה שקיים גוף כטענת העוררת הגובה דמי ניהול עבור תחזוקת השטחים המשותפים שבמחלוקת, מלמדת כי עסקינן בשטחים ברי חוב בארנונה שאין להפחיתם מחיוב. השטחים שבמחלוקת מהווים חלק מיחידות המבנה.

(4) השטחים הטכניים בבית המלון הם ברי חוב בארנונה לאור סעיף 1.3.1 ת' סיפא לפיו לעניין שטחים טכניים נקבע חריג שאלו יחוייבו במלואם, כאשר הם מוחזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית.

(5) מאחר שיש לראות את המבנה כולו כבית מלון שאותו מפעילה העוררת, שטחי התניה, שטחי התפעול של המלון ובכלל זה המעליות, לובי, מדרגות והחדרים הטכניים במלון, מהווים שטחים באחריות העוררת, ואין להפחיתם מחיובי הארנונה.

(6) נטל ההוכחה מוטל על העוררת, והעוררת לא הוכיחה שמתקני המלון אינם עולים לכדי מלון 5 כוכבים.

5. המשיב מתנגד לצירוף חוזר מנכ"ל משרד התיירות 3/2004, שענינו "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים", שצורף בשלב הסיכומים מטעם העוררת. ואילו העוררת מתנגדת לצירוף היתר הבנייה של המבנה, שצורף בשלב הסיכומים מטעם המשיב.

אנו דוחים את שתי ההתנגדויות של הצדדים. איננו סבורים שבהמצאת המסמכים הנ"ל יש משום הרחבת חזית אסורה, ואין בהמצאת מסמכים מסוג זה ע"י מי מהצדדים, כדי לפגוע בצד שכנגד.

לפיכך אנו מתירים את הגשת שני המסמכים, כפי שהוגשו ע"י הצדדים.

6. יוער כי לא נסתרו טענות העוררת לגבי היקף השטחים, כפי שפורטו לעיל בטענות העוררת.

דיון ומסקנות

שטחים משותפים בשטח 3,978 מ"ר בתוספת שטח הבריכה ודלפק הקבלה

7. מאחר שהמשיב לא הגיש תצהיר מטעמו, לא נסתרו העובדות הנטענות ע"י העוררת לגבי הרכוש המשותף, לפיהן כל באי המבנה, הן אורחי המלון והן בעלי היחידות הפרטיים, עושים שימוש בחלקים המשותפים של הנכס. העד מטעם העוררת העיד:

"בשטח הלווי יש שירותי קבלה שהם גם לדיירים, משאירים מפתחות, פותחים להם את החניון, עובדים שם עובדים של חברת האחזקה. יש שם שומרים... כל המעליות, המדרגות, הפירים והמעברים מנוהלים ע"י חברת האחזקה. אין הפרדה לשימוש שעושים באי המלון לשימוש שעושים בעלי היחידות הפרטיות ומתחזקת את זה חברת אחזקה אחת"

לא רק זו אלא שהמשיב עצמו מפנה אותנו להחלטה של ועדת ערר בראשות עו"ד אמיר לוי, שניתנה בערר 140006055 פרי חוה ופרי אברהם נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א, שדנה בשאלת סיווג דירה באותו נכס נשוא הערר דן – מלון ווסט. בערר הקודם נקבע בין היתר:

"עוד הובהר כי הכניסה הינה אחת, המעליות הן משותפות.

קב"ט הבניין הוא של חברת האחזקה אך הוא רשאי לבדוק ולשאול אורח במלון ולהפנותו לדלפק הקבלה. במלון יש בריכה וחדר כושר אשר גם העוררים רשאים לעשות בהם שימוש".

החלטה זו מחזקת את עמדת העוררת, ומצביעה על כך כי השטחים של הלווי, המעברים, המעליות, חדר הכושר, הבריכה וכיוצ"ב הם שטחים משותפים שבהם עושים שימוש הן העוררת דן והן בעלי היחידות הפרטיים.

8. עולה מכך, כי המחלוקת בין הצדדים לגבי הרכוש המשותף היא רק מחלוקת משפטית. העוררת טוענת שיש להחיל את סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה לפיו לא יהיה חיוב בארנונה כשאין מחזיק אחד בנכס או בכל קומה המחזיק ב- 80% לפחות מהשטח הלא משותף. לעומתה טוען המשיב כי מדובר בנכס, לגביו ניתן היתר בניה לבית מלון, ואף הדירות שנרכשו ע"י בעלים שונים מסווגים בתעריף "דירה במלון". לכן לטענתו יש לראות את המבנה כולו כמבנה המשמש כבית מלון, ולא מבנה המשמש בחלקו למגורים.

9. במחלוקת זו דעתנו כדעת העוררת.

דירות המלון נמכרו לרוכשים פרטיים שזכויותיהם נרשמו ברישום המקרקעין. גם המשיב רשם אותם כמחזיקים כל אחד בדירה שרכש, וכל אחד מהם משלם בניפרד מיסי ארנונה. איננו סבורים כי העובדה שהרוכשים מחוייבים להשכיר את דירותיהם לתקופה שלא תפחת מ- 6 חודשים בשנה, יש בה כדי לגרוע מהחזקתם בדירות. בעלי הדירות מחוייבים כל אחד בנפרד בארנונה, וכמו כל נכס אחר ככל שתקופת השכירות של איזו מהדירות תפחת משנה, הרי עפ"י סעי' 326 לפק' העיריות, יהיה חייב הבעלים לשלם את מיסי הארנונה. ואם ההשכרה היא לתקופה של שנה או יותר, ונמסרה לעירייה הודעה על חילופי מחזיקים, יחוייב השוכר במיסי הארנונה.

לעניין זה אין גם נפקות לשאלה מי מנהל ומחזיק את הרכוש המשותף של המבנה. אנו סבורים כי מאחר שהשטחים שבמחלוקת משרתים את כל באי הבניין יש לראותם כשטחים משותפים ולהחיל לגביהם את הרישא של סעי' 1.3.1 ח' לצו הארנונה. למסקנה דומה באשר לשטחים משותפים במלון אחר (מלון ישרוטל) שגם בו חלק מהדירות משמשות כמלון וחלק אחר למגורים כדירות במלון, הגיעה ועדת ערר בראשות עו"ד צבי שטרייגולד תיקי ערר 2006-07-179, 2007-06-114, 2008-005-183, ישרוטל ניהול מלונות (1982) בע"מ.

אותה הועדה הגיעה למסקנה כי שטחי הכניסה והמבואה, שטחי המדרגות, המעלית והבריכה המשמשים את כל באיי הבניין, מהויים שטחים משותפים, ויחול עליהם, הפטור מתשלום ארנונה המתייחס לשטחים משותפים, עפ"י הרישא של סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

10. אין מחלוקת שאין מחזיק אחד במבנה או בכל אחת מקומותיו, המחזיק לפחות 80% מהשטח הלא משותף.

לפיכך עפ"י הרישא של סעיף 1.3.1 ח', לצו הארנונה העוררת תהיה פטורה מתשלום ארנונה בגין החלקים המשותפים בשטח כולל של 3,978 מ"ר, בתוספת שטח הבריכה ודלפק הקבלה.

קומה 1-

11. לא נסתרה טענת העוררת שקומת החניה 1- היא קומת חניה המשרתת את דירות המגורים בלבד.

כאמור המשיב לא הגיש תצהיר מטעמו, הסותר טענה זו של העוררת, והעד מטעמה של העוררת גם לא נשאל על כך בחקירה נגדית.

בנסיבות אלה תהיה העוררת פטורה מלשלם ארנונה בגין החניון שבקומה 1-.

שטחים טכניים

12. הסיפא של סעיף 1.3.1 ח' קובע כי שטחים טכניים יהיו חריגים לכלל שברישא של הסעיף והם יחוייבו בארנונה. הסעיף קובע:
 "שטחים המשותפים למערכות אנרגיה, מיזוג אוויר וכיוצא בזה המותזקים באחריות חברת ניהול או ועד הבית, יחוייבו במלואם".
 לפיכך אנו קובעים כי שטחים טכניים כאלה המצויים בכל אחת מקומות המבנה, חוייבו בארנונה כדין.

סיווג הנכס

13. כאמור העוררת מחוייבת (בין היתר) בחשבון 832 בגין השטח של 8,986 מ"ר בסיווג של מלון 5 כוכבים.

העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס עפ"י הסיווג של מלון 3 או 4 כוכבים. בתצהירו של העד מטעם העוררת טוען העד, כי המלון אינו עומד בתנאים הנדרשים עפ"י חוזר מנכ"ל משרד התיירות 3/2004, ממלון בדרגה A המקביל למלון 5 כוכבים, ואף לא מלון בדרגה B המקביל למלון 3 או 4 כוכבים.

העד מפרט בתצהירו:

"אין שטחים מסחריים ו/או חנויות; אולמות המשמשים לכנסים/אירועים; אין מגוון מסעדות (אלא חדר אוכל המשמש חלק מהיום כמסעדה חלבית)".

ובחקירה נגדית, העיד העד:

"המלון שלנו לא עושה כנסים ולא אירועים. הוא לא בניין עצמאי כי יש לו יחידות פרטיות, אין יחידות מסחריות, אין בריכה פרטית, יש בריכה משותפת לכל הבניין".

14. אנו סבורים כי בהתקיים העובדות שפורטו לעיל יש כדי לשלול את סיווג המלון כמלון 5 כוכבים, ובהעדר עדות סותרת מטעם המשיב, אנו מקבלים את טענות העוררת בכל הנוגע לסיווג הנכס.

מאחר שהעוררת עצמה טענה כי ניתן לסווג את המלון לפי רמה של 4 כוכבים, אנו קובעים כי יש לסווג את הנכס בחשבון 832 בסיווג של בית מלון 4 כוכבים.

סוף דבר

15. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר ביחס לשטחים המשותפים בשטח של 3,978 מ"ר בתוספת שטח הבריכה ודלפק הקבלה, כמו גם ביחס לקומת החניה 1-, וקובעים כי העוררת תהיה פטורה מתשלום ארנונה בגינם.

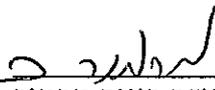
16. לעומת זאת אנו דוחים את הערר ביחס לשטחים הטכניים וקובעים כי חיוב הארנונה בגינם נעשה כדין.

17. לגבי סיווג הנכס אנו קובעים כי הנכס יסווג בסיווג בית מלון 4 כוכבים.

18. אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 8.4.2014.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת 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 עירלין קדם חבר: רו"ח רונית מרמור יו"ר: עו"ד אורה קניון

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140009290

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העוררת: איי קונספשיין בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' שטיבל 2 בת"א, שטחו 84 מ"ר והוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה" או לחילופין "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". המשיב טוען שיש לדחות את טענות העוררת לגופו של עניין.
2. בנוסף העלה המשיב טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף.
משהועלו טענות מקדמיות, עלינו להכריע בהן תחילה.
לשם כך הורנו לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם בכל הנוגע לטענות המקדמיות.
החלטתנו זו מתייחסת איפוא לטענות המקדמיות בלבד.
3. לטענת המשיב יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בפניית העוררת למשיב בעניין זה.
לטענתו משמעות הפניה המאוחרת היא שלא הוגשה "השגה" כדין וגם הערר לא הוגש כדין, ולכן יש לדחותו על הסף.
עוד טוען המשיב כי בפניית העוררת למנהל הארנונה נטען שיש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה", ורק במסגרת הערר שינתה העוררת את טענתה והיא מבקשת לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה ומלאכה". לטענת המשיב זוהי טענה שעלתה לראשונה בערר ויש לראות בה הרחבת חזית אסורה.
4. העוררת טוענת שפנייתה למשיב נעשתה במועד ויש לראות בה השגה. מוסיפה העוררת כי בתשובת המשיב לפנייתה צויין במפורש שיש לה זכות להגיש ערר, ולכן אף אם היה איחור בפנייתה יש לראות את המשיב כמי שהאריך את המועד להגשת השגה.
בנוסף, המשיב מנוע מלטעון כנגד השגה שהוגשה באיחור מאחר שתשובתו לכתב הערר הוגשה באיחור ניכר מהמועדים הקבועים בחוק.
באשר לטענת המשיב על הרחבת חזית, טוענת העוררת כי היא רק הוסיפה לערר אפשרות לסווג תלופי ואין לראות בכך הרחבת חזית אסורה.

העובדות:

5. (1) ביום 17.12.12 נשלחה לעוררת שומת הארנונה השנתית, בצירוף חשבון תקופתי לחודשים ינואר-פברואר 2013.
- (2) ביום 28.5.13 פנתה העוררת למשיב לראשונה וביקשה לסווג את הנכס כ"בית תוכנה". פנייתה התקבלה אצל המשיב ב- 30.5.13 ובאגף חיובי הארנונה ב- 2.6.13.
- (3) תשובת מנהל הארנונה מיום 27.6.13 נשלחה ב- 30.6.13 והתקבלה אצל ב"כ המשיב ב- 9.7.13.
- (4) ביום 8.8.13 הגישה העוררת ערר.
- (5) כתב התשובה לערר הוגש ב- 29.12.13.

דיון ומסקנותהמועד להגשת השגה

6. חזקה שבדין היא כי הודעת התשלום נמסרה לעורר כדין ובמועד. חזקה זו מעוגנת בסעיף 344 לפקודת העיריות, וכן בסעיף 57ג לפקודת הראיות {נוסח חדש} התשל"א – 1971. לא זו אף זו, צו הארנונה של עיריית תל אביב קובע בכל שנה בסעיף 1.4 את מועדי תשלום הארנונה הכללית לאותה שנת מס. לעניין שנת 2013 סעיף 1.4.1 קובע כי "המועד לתשלום הארנונה לשנת 2013 יחול ב- 01.01.2013". וסעיף 1.4.2 קובע כי, לנוחות האזרחים ניתן לשלם את תשלומי הארנונה בשישה תשלומים דו-חודשיים.

הודעת התשלום יוצאת טרם תחילת שנת המס. החלטה זו מתחייבת לפי הוראת סעיף 276 לפקודת העיריות {נוסח חדש}, התשכ"ד-1964 אשר קובע כי "החלטת מועצה בדבר הטלת ארנונה כללית תתקבל לא יאוחר מיום 1 בדצמבר שלפני שנת הכספים שלגביה מוטלת הארנונה". בהתאם, חייבת העירייה לקבל החלטה בדבר הטלת ארנונה כבר ביום הראשון לחודש דצמבר בשנה הקודמת לשנת המס מושא ההחלטה, ועל כן הודעות התשלום, קרי השומה, נמסרת לנישום לכל המאוחר במועד הקבוע בצו הארנונה, בעניין ביום 1/1/13.

7. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, קובע כדלהלן:

- "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה:
- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באיזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
- (2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גודלו או השימוש בו.
- (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו- 269 לפקודת העיריות.
- (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה בכללית ושל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

העוררת טוענת שהיא קיבלה רק חשבון אחד שנערך ב-18.2.13. לטענת המשיב, חשבון כזה כלל אינו מוכר לו, והעוררת לא המציאה עותק ממנו. הנטל להוכיח שההשגה הוגשה במועד מוטל על העוררת. (ראה להלן פסה"ד בעניין המקום של שמחה ורם חניונים, שעוד יוזכרו להלן). העוררת לא הרימה נטל זה. גם אם נקבל את גרסתה של העוררת כי היא קיבלה חשבון ראשון ב-18.2.13, הרי שפנייתה למשיב מיום 28.5.13 שהתקבלה באגף חיובי ארנונה ב-2.6.13, נעשתה גם היא בתלוף 90 הימים להגשת השגה.

8. ביהמ"ש העליון, ביהמ"ש המחוזיים בשבתם כבימ"ש לעניינים מינהליים כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה העוברת כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחיוב הופך לחיוב תלוט ולא ניתן עוד לערער עליו. נזכיר להלן רק קומץ מפסקי הדין שהכריעו בנושא זה:
- (1) ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ. מנהל הארנונה עיריית חיפה.
 - (2) בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
 - (3) עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ ליין בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית ת"א.
 - (4) עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ. מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר וועדת ערר לענייני ארנונה.
 - (5) עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ. אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.
 - (6) עמ"נ (ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.
 - (7) בר"מ 6333/09 רם-חן חניונים נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

9. בעניין הד הקריות קובע כב' השופט ביין: "קביעת מועד לערעור בחיקוק, כמוהו כקביעת תקופת התיישנות, יש בה להגן על הציפיות של הצד שזכה בהחלטה שיפוטית או מנהלית או מתן החלטה מינהלית, כי עם חלוף המועד לערעור, חוסנה זכותו ואינה צפויה עוד לתקיפה, לביטול או לשינוי (השווה גם בג"צ 122/73 עבאדי נ. שר הפנים פד"י כ"ה (2) 253 בעמ' 270, וראה בעיקר ע"א 22/56 כהן נ. קצין התגמולים פד"י 1375, 1383). כדי שניתן יהיה לפגוע בציפיה זו, חייבת להתקיים הוראה מפורשת של המחוקק או מחוקק המשנה".
- מוסיף כב' השופט ביין וקובע כי בענייננו ההוראה היחידה הנוגעת להארכת מועדים, מצויה בסעיף 4(ב) לחוק, הנוגעת לסמכות ועדת הערר להאריך למנהל הארנונה את המועד להגשת תשובה להשגה.
- מהעובדות שזהו הסעיף היחיד המאפשר להאריך מועד יש ללמוד הסדר שלילי שאין לוועדת הערר סמכות להאריך מועדים אחרים הקבועים בחוק. "עוסקים אנו בסוגיית

הארכת מועדים הקבועים בחיקוק. ענין זה הוא כמוסבר מתחום סדרי הדין ותחום זה מוסמך להסדיר מחוקק המשנה בלבד. ומכאן שבהעדר הסכמה מפורשת "אין סמכות לבית המשפט להאריך מועד הקבוע בחיקוק" ואם לגבי בתי משפט כך, קל וחומר שזהו הדין לגבי טריבונל מינהלי".

10. כב' השופטת גרסטל בתיק ויתקין מרקט בע"מ, קובעת גם כן כי: "זכותו של האזרח לערור על חיובו במס הוגבלה ע"י המחוקק בזמן. ומכלל הן אתה שומע לאו שאחרי עבור הזמן הקבוע לכך בחוק שוב אי אתה יכול להישמע בערר על חיובך במס".

לא רק זו אף זו, כב' השופטת גרסטל קובעת, כי תשובת או החלטת מנהל הארנונה להשגה, אינה מרפאת את הפגם שנפל בהגשה באיחור, ואינה עוצרת את מנין המועדים. למנהל הארנונה גם אין סמכות להאריך את המועד להגשת השגה, או לוותר על המועדים הקבועים בחוק להגשתה.

11. הלכה דומה נקבעה בעניין רס-חן חניונים. כב' השופטת רות רונן בנתחה את פסה"ד בעניין המקום של שמחה קבעה כי "משחלף המועד החוקי להגשת השגה, הופכת השומה לחלוטה, והנישום מאבד את זכותו להשיג על "חיובו בארנונה".

כב' השופטת ממשיכה וקובעת:

"לגישת בית המשפט העליון, משחלף המועד להגשת השגה, הופך החיוב לחלוט, ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר – לאור גישה זו – במקרה הדומה יותר ל"התיישנות מהותית" (ולא דיונית) – בה הזכות של הנישום (לחלוק על חיובי הארנונה שלו), מתבטלת עם חלוף המועד להגשת השגה. לכן, אף אם העירייה איננה מגיבה לטענות הנישום במועד, וגם אם בתשובתה הראשונית היא איננה מעלה את טענת האיחור – אין בכך כדי ל"החיות" את הזכות".

12. גם כב' השופטת קובו בפסה"ד בעניין אפרתי מדפיס נכסים בע"מ קבעה כי למנהל הארנונה, ואף לוועדת הערר, אין סמכות לדון בהשגה שהוגשה באיחור. מוסיפה כב' השופטת כי את שאלת זכותו של הנישום להשיב לו תשלומים עודפים יש להכתיר "כתביעה כספית" כזו שאינה נכללת בגדרו של סעיף 3 (א) לחוק הערר". וכי "הסמכות לדון בדרישת השבה אינה למנהל הארנונה ולועדת הערר".

13. מהאמור לעיל עולה שאין לוועדת הערר סמכות להאריך את המועד להגשת השגה, וגם אין לה סמכות לדון בערר שהוגש על תשובת מנהל הארנונה, להשגה שהוגשה באיחור.

14. בענייננו פניית העוררת למשיב נעשתה לאחר חלוף 90 הימים הקבועים בחוק הערר, ולפיכך אין היא יכולה להחשב כ"השגה" במשמעות חוק הערר, ולמנהל הארנונה אין

סמכות לדון בה. מאחר שאין עסקינן ב"השגה" כהגדרתה בחוק, גם לוועדת הערר אין סמכות לדון בעררים המוגשים על תשובות מנהל הארנונה לפניות שלא היוו השגה.

15. בשונה מהאיסור החל על מתן אורכה להגשת השגה וערר, הלכה היא כי אי מתן תשובה לערר במועד, אינו גורר אחריו סנקציה כלשהי. וועדת ערר רשאית להאריך את מועד הגשת כתב התשובה והיא רשאית להיזקק לכתב תשובה שהמועד להגשתו הוארך.

המועד להגשת כתב תשובה לערר נקבע בתקנה 6 לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז-1977. המחוקק הבחין היטב בין אי מתן תשובה להשגה במועד שנקבע בסעי' 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, לבין אי הגשת תשובה לערר במועד שנקבע כאמור בתקנה 6 לתקנות סדרי הדין בועדת הערר. בעוד שלגבי האיחור מהסוג הראשון בחר המחוקק לקבוע סנקציה מרחיקת לכת של קבלת ההשגה, הוא לא קבע סנקציה לאי מתן תשובה לערר במועד. לכן, איחור בהגשת כתב תשובה לערר אינו מחייב את קבלת הערר. (ראה ע"ש 109/00 יאיר שיווק בע"מ נ. מנהל הארנונה בעיריית חדרה).

בעניין יאיר שיווק בע"מ ממשיך ביהמ"ש וקובע:
 "בנימוקי התשובה להשגה מצויים למעשה (אם כי בצורה תמציתית) כל הנימוקים שבכתב התשובה ובמידה ובכתב התשובה מצויים נימוקים נוספים, רשאית היתה הועדה להזקק להם אם סברה ששמיעת הנימוק "דרושה למען הצדק" כאמור בתקנה 17 לתקנות הערר... "הצדק" שעליו מדובר בתקנה 17 הנ"ל צריך להתפרש באופן ליברלי, לפחות כאשר מדובר בנימוקים בעלי אופי משפטי ובתנאי שהם חשובים לברור הסוגיה שעל הפרק, ואין בקבלתם בשלב מאוחר יותר כדי לפגוע באפשרות של העורר להתמודד עם אותם נימוקים חדשים".

בענייננו ועדת ערר נעתרה לבקשת המשיב והאריכה את מועד הגשת כתב התשובה.

טענות בדבר הרחבת חזית

16. בפניית העוררת למשיב היא השיגה על סווג הנכס בטענה כי יש לסווגו בסיווג "בית תוכנה".

את הטענה החלופית כי יש לסווג את הנכס כ"בית מלאכה" העלתה העוררת רק בערר עצמו. הלכה היא כי אין להעלות בערר טענות שלא הועלו תחילה בפני מנהל הארנונה, ולכן יש לראות בטענה זו של העוררת הרחבת חזית אסורה, ודינה להידחות על הסף. משלא השיגה העוררת בפני מנהל הארנונה בעניין סיווג הנכס כ"בית מלאכה", לא דן מנהל הארנונה בטענה זו, ולפיכך אין לוועדה סמכות לדון בעניין זה בערר.

(ראה לעניין זה עמ"נ (חי) 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. עיריית חיפה).

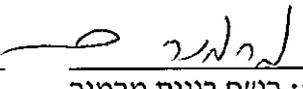
סוף דבר

17. מכל המקובץ אנו קובעים כי הערר ידחה על הסף בשל האיחור בהגשת ההשגה. עוד אנו קובעים שטענת העוררת שהועלתה לראשונה בערר, לפיה יש לסווג את הנכס כ"בית מלאכה", היא הרחבת חזית אסורה.

אין צו להוצאות.

ניתנה בהעדר הצדדים ביום 8.4.2014.

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


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

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140006071

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: זכריש מתתיהו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. שני הנכסים נשוא הערר נמצאים בקומה השניה בבניין שברח' נווה שאנן 5 בת"א, שטחם 14 מ"ר והם סווגו בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" (להלן "הנכס"). למניעת ספק יאמר כי עפ"י הדין אין לועדה סמכות לדון בעררים הנוגעים לשנים קודמות. לפיכך הדיון בערר דנן מתייחס לשנת 2012 בלבד.
2. העורר טוען שהנכסים אינם שמישים, הם ניזוקו ולא ניתן לשבת בהם ואין יושבים בהם. הנכסים הרוסים ומהווים סכנה. הם לא מחוברים למערכת המים, הביוב והחשמל, ולא ניתן לנהל בהם מסחר או משק בית. העורר אטם, ריתך, וסגר את הכניסה אליהם בשרשראות ברזל. הוא לא עושה בהם כל שימוש ורק נאלץ מפעם לפעם לפנות בעזרת המשטרה, פולשים שחודרים אליהם, (ככל הנראה שוהים בלתי חוקיים). בנסיבות אלה טוען העורר כי הוא זכאי לפטור מארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות. העורר מוסיף כי הארנונה צריכה להיקבע בזיקה ישירה לשירותים אותם מקבלים הנישומים ואם לא קיימת זיקה ישירה כזו נשמטת ההצדקה להטלת ארנונה עליו.
3. המשיב טוען כי הארנונה היא מס במובחן מאגרה, ותשלומה אינו מותנה במתן שירותים לנישום ע"י הרשות. כך גם אין משמעות לשאלה אם הנישום מפיק או אינו מפיק הנאה מהנכס. המשיב מוסיף כי הנכס אינו עומד בתנאים המנויים בסעיף 330 לפק' העיריות ובפסיקה, ואינו זכאי למתן פטור לנכס שאינו ראוי לשימוש. לטענתו ניתן להשתמש בנכסים למגוון שימושים ובכללם מגורים או איחסון. לא מדובר בנכסים שנהרסו משמעותית במידה שאי אפשר לשבת בהם, אלא בנכסים שנעשה ניסיון לאטום בשל חוסר כדאיות עיסקית.

דיון ומסקנות

4. באשר להבדלים בין אגרה למס, דעתנו כדעת המשיב.
 הלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין קובעת כי ארנונה היא תשלום חובה המוטל ע"י רשות מקומית ללא זיקה ישירה לשירותים הניתנים בעדו לנישום.
 תשלום הארנונה אינו מותנה במתן שירותים ע"י הרשות המקומית לנישום, או להיקף השירותים שהרשות מספקת לנישום או לנכס. לכן יחול חיוב בארנונה גם אם לא נעשה כל שימוש בנכס.
 ראה בעניין זה בין היתר:
 בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ. עיריית קריית אתא.
 רע"א 1816/97 מדינת ישראל נ. עיריית חיפה.
 עמ"נ 3447/12 מפעלי תרני"א מלונות ונופש נ. עיריית חדרה.
 ע.א. 739/89 מיכקשויילי נ. עיריית ת"א יפו.
5. עלינו לבחון עתה את טענות הצדדים בשאלה האם הנכס זכאי לפטור מארנונה עפ"י סעיף 330 לפק' העירויות.
 סעיף 330 לפק' העירויות קובע כדלהלן:
 "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו. ימסור מתזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים. אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פירעונם לפני מסירת ההודעה".
6. בהלכת המגרש המוצלח נדון נכס שנעשה בו שימוש בעבר, אך הוא ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. ביהמ"ש העליון נדרש להכריע בשאלה מתי יהיה המחזיק בנכס שניזוק "במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו", פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעיף 330 לפק'.
 ביהמ"ש קבע כי המבחן הקובע הוא מבחן אוביקטיבי:
 "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".
 עוד נקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה. נקבע כי:
 "העובדה שקיימת "כדאיות כלכלית" בשיפוצו אין בה די כדי למנוע פטור מארנונה. מבחן "הכדאיות הכלכלית" זר איפא לטעמי לדיני ארנונה ומנוגד לתכליתם. כל עוד הבניין אינו ראוי לשימוש אין להטיל על הנישום (שעמד גם ביתר התנאים) ארנונה רק מאחר שקיימת "כדאיות כלכלית" לשפץ את הבניין...
 העיקר הוא כאמור מצבו הנוכחי של הבניין ולא האם "כדאי" להביא לשינוי במצבו".
7. מתצהיר העורר עולה כי הנכסים היו אמורים לשמש למסחר אולם אין אפשרות לעשות בהם שימוש לא למסחר ולא למטרה אחרת.

הנכסים הרוסים, ומהווים סכנה. הם לא מתוברים למערכות הביוב, המים, והחשמל ואין בנכסים שירותים. על מנת למנוע פלישת זרים לנכסים, אטם העורר את הדלתות והחלונות וסגר אותם בשרשראות ברזל. הבניין עצמו מסוכן גם כן ועלול לשמש כמלכודת מוות במקרה של שריפה.

העורר נאלץ לפנות מהנכסים בעזרת המשטרה, פולשים שחדרו אליהם. לא נעשה כל שימוש בנכסים והם ריקים מציוד. ככל שנמצא בהם ציוד הוא שייך לפולשים.

8. טענות העורר בכל הנוגע למצבם של הנכסים לא נסתרו ע"י המשיב. חוקר השומה פז וברמן שערך מספר ביקורות במקום, העיד כי לאחד מהנכסים פרצו ושברו קיר משותף בינו לבין הנכס הסמוך לו ובזמן הביקורת הוא נכנס לנכס דרך היחידה הסמוכה מהפתח שנפרץ בקיר המשותף. בנכס קיים פתח תלון ללא תריס עם זכוכית שבורה וסורגים שבורים.

את הנכס השני – הוא צילם דרך חריץ בדלת.

אומנם בשני הנכסים היו חפצים. אך לא נסתרה טענת העורר שהם אינם שייכים לו, אלא לפולשים. לא נבדק אם יש מים או חשמל בנכסים או בבניין.

בביקורת אחרת שנערכה ע"י חוקר השומה רועי אריה נבדק רק אחד הנכסים. בביקורת נמצא הנכס אטום ע"י לוח ברזל מרותך לדלת, שחלקו התנתון פרוץ. חוקר השומה רועי אריה העיד:

"הכנסתי את היד לחלל הפרוץ וצילמתי..."

9. לגרסת המשיב מצבם זה של הנכסים לא מזכה אותם בפטור לפי סעיף 330 לפק' העיריות. לטענתו, לא מדובר בנזק משמעותי וניתן להשתמש בנכסים למגוון שימושים אף שאין אלה השימושים עפ"י יעודם של הנכסים.

בכלל זאת לטענת המשיב ניתן להשתמש בנכסים למגורים או לאחסון, כפי שהנכסים משמשים בפועל.

המשיב מבקש להסיק זאת מהעובדה שהנכסים כוללים רצפה ותקרה, ובניין עצמו קיימות תשתיות חשמל ומים.

10. טענה זו של המשיב דינה להידחות. ברישא של סעי' 330 לפק' אמנם מוענק פטור לבניין שנהרס (דהיינו מצב של "לא בניין"), אולם בהמשך הסעיף נקבע שהפטור ינתן גם לבניין "שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

בפס"ד המגרש המוצלח (שהוזכר לעיל) קובע ביהמ"ש כי המבחן במתן הפטור הוא בקיומו של גורם אוביקטיבי של נזק שבגיניו לא ניתן לעשות שימוש בנכס.

בענייננו, די בכך שהעורר מוכיח שהנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ולעשות בו שימוש ואין יושבים בו. אין מקום להוסיף תנאים נוספים לדרישות החוק והפסיקה, והעורר אינו נדרש להוכיח את היותו של הנכס במצב של חידלון, או להוכיח שהמבנה מסוכן או שקירותיו החיצוניים אינם יציבים מבחינה הנדסית.

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אהוד גרא

חבר: עו"ד סעיד ריחן

חבר: רו"ח יצחק אלרון

העורר: צוות 3 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה בערר

מבוא

1. הערר שלפנינו עוסק בשני עניינים: האחד, אופן סיווגו של שטח פתוח הצמוד למשרדיה של העוררת, שמחזיקה בנכס כשוכרת; והשני, חיוב העוררת בארנונה על שטחים משותפים בחלק אחר של הבניין.

2. המתחזיקה הקודמת בנכס נהנתה בשעתה מפטורים בגינו כנכס לא ראוי לשימוש. בשונה ממנה, חויבה על ידי המשיב בארנונה על השטח הפתוח הנ"ל, שסווג יחד עם עסקה של העוררת כמשרד; וכן על שטחים משותפים, כמי שמחזיקה למעלה מ-80% מהקומה. השגה שהעוררת הגישה למשיב נדחתה, ועל החלטתו זו הוגש ערר זה.

טענות הצדדים

טענות העוררת בעניין הגג

3. העוררת טוענת כי אין לסווג את שטח הגג, 190.22 מ"ר, כמרפסת מטעמים אלה: השטח הוא גג פתוח; הוא ריק מכל אדם וחפץ; העוררת אינה עושה בו שימוש כלשהו, "לא כל שכן למשרדים"; גם עורכי הביקורת מטעם המשיב נוכחו בכך; המחזיק הקודם נהנה מפטור ובנכס לא נעשה כל שינוי; יש הבדל בין ריצוף הגג לריצוף המשרד; הגג אינו מקורה; אין עליו עצים וכד'; רוב הזמן דלת הגישה אליו נעולה; אין לעוררת כל תועלת מהגג; משרדה נמצא במקום, ובו שבעה עובדים בלבד; היציאה לגג משמשת לצורך גישה למערכות הבניין שנמצאות על הגג העליון.

4. בהמשך מבססת העוררת את עמדתה על פסיקה [עמ"ה (ת"א) 217/04], לפיה ריצוף של גג אינו כשלעצמו הופך אותו למרפסת; כך גם, לטענתה, העובדה שהגג אינו מקורה, שוללת את סיווגו כמרפסת; עוד טוענת העוררת כי במקרה של גג שמשמש את העובדים למטרת עישון בלבד [עמנ (ת"א) 264/06] נפק שבאין ציון מפורש לכך בצו הארנונה, אין לסווג אותו כמרפסת; וכי מבחן השימוש הוא המבחן הראשי לסיווג נכסים לצרכי ארנונה; ועוד, כי במקרה דנן לא נעשה בגג כל שימוש.

טענות העוררת בעניין השטחים המשותפים

5. העוררת טוענת, כי המשיב טעה בסברו כי 'הנכס', משמע שירותים ומטבחון בשטח של כ- 11 מ"ר, נמצאים בין הקומה השלישית לרביעית, בעוד משרדיה של העותרת נמצאים בקומות הרביעית והחמישית; לפיכך, ניתן לטעון כי העוררת מתזיקה 50% מ"שטח הקומה", אך אין ספק בכך שהיא אינה מתזיקה 80% ממנה; העוררת מוסיפה עוד פרטים על חדרי השירותים, שמשרתים את דיירי הבניין והמבקרים, פרטים שאינם דרושים לנו.

טענות המשיב

6. המשיב בדק את טענותיה של העוררת בעניין השירותים והמטבחון, שפורטו בסעי' 5 לעיל, וקבלן. משכך נותרה במחלוקת רק שאלת אופן סיווגו של 'הגג'.

7. בשאלת הגג דחה המשיב את טענותיה של העוררת. יודגש כי המשיב לא חלק על אף לא אחת מטענותיה העובדתיות, ועל כן לא נחזור דבריו. עם זאת, הוא טען כי המסקנה המשפטית שיש לדלות מהן היא שונה, לטענתו, הנגישות הנוחה של העוררת לגג והרציפות שלו למשרדיה מחייבת את סיווגו כמרפסת. בנוסף, טען המשיב כי יש להביא בחשבון את פוטנציאל השימוש, וזה גובר על השימוש בפועל. עוד הוא טען שהחלטתו של המשיב התבססה לא רק על מבחן הריצוף.

דיון ומסקנות

8. אין זו פעם ראשונה שהשאלה כיצד יש לסווג שטח לא מקורה שנמצא ברציפות למשרדים, ושהכניסה אליו היא דרך המשרדים מגיע לשולחנה של וועדה זו. בדרך כלל, כשמדובר במשרדים [להבדיל מדירות מגורים] השימוש שנעשה בשטח כזה על ידי המחזיק הוא מינימאלי. בהחלטותינו הקודמות מצאנו לנכון להבחין בין בניינים 'ישנים' שבהם המשרדים נמצאים על גג הבניין שמקיף אותם באותו מפלס; לבין בניינים 'חדשים' שבהם המשרדים אינם נמצאים בקומה העליונה, והמרפסת היא למעשה גגו של אגף אחר בבניין.

9. וכך, בפרשת פנדום [עררים מס' 140004883+140006657] קבלנו ערר של מחזיקה שמשרדיה נמצאים על גג של בנין משרדים, והחלטנו שאין מקום לראות בכך שהעוררת שם רצפה את הגג על מנת שהדבר יהפוך אותו למרפסת. לעומת זאת, בפרשת אנטרופי [ערר מס' 140007654] סברנו שיש לדחות את הערר, מפני שהשטח שבמחלוקת, מנקודת ראותה של העוררת ומשרדיה, אינו גגה שלה אלא גג של מישהו אחר, ושמבחינתה זה שטח לא מקורה שנמצא בהמשך ישיר של משרדיה, משמע מרפסת.

לאחר ששקלנו את הדברים, אנו סבורים שבמקרה דנן יש לקבל את הערר ולראות בשטח הגג בתואם להחלטתנו בפרשת פנדום.

נוכח טעותו של המשיב בשאלת השטח המשותף, החלטנו להטיל עליו לשלם לעוררת הוצאות בסך 500 ₪.

ניתן והודע ביום 7.4.2014. בהעדר הצדדים.

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

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

.....
חבר: רוי"ח אלרון יצחק

.....
חבר: עו"ד ריחאן סעיד

.....
יו"ר: עו"ד גרא אהוד

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בניסן תשעד
09.04.2014
מספר ערר : 140009928 / 13:06
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: צאדו טספרים

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העורר הזמן לדין עפ"י אישור המסירה אשר חתום בתאריך 9/1/14, אולם לא התייצב לדין. מעבר לכך גם לגופה של הטענות ועל פני דו"ח הביקורת שנערך במקום עולה כי מדובר על שטח המהווה חלק מהעסק – חנות מכולת ובמקום אחסון של סחורה ואין המקום משמש לצורכי מגורים וקיום משק בית.

נציין כי גם חדר מנוחה בעסק אינו עולה לכדי שימוש כמוגרים עפ"י צו הארנונה. בכל מקרה בנסיבות העניין אין בסיס לטענות שבערר ואנו דוחים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.04.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140009789 / 12:17
מספר ועדה: 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

יעקבי דובצקי גלית פלורה תעודת זהות 032068595
חשבון לקוח: 10085703
מספר חוזה: 74382
כתובת הנכס: ברזילי 12 א

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה 30 מ"ר משטח הנכס יחויב בסיווג עסקי והיתרה בסיווג מלאכה ותעשייה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2014.

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

חברה: עו"ד קדם שירלי

חבר: דר' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140009979 / 11:10
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שלו יעקב

נ ג ד

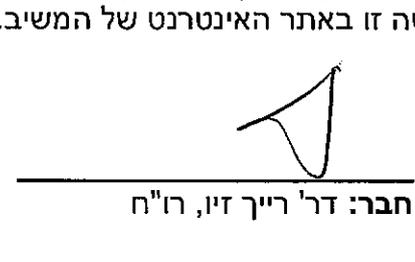
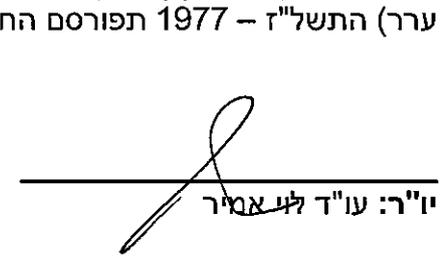
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה לפיה בכפוף לביקורת שתיערך בנכס ממנה יוכל ללמוד המשיב כי אכן הורד השילוט של הגלריה ולא מתבצעת פעילות של תערוכה, והמהות העיקרית הינה בביצוע מלאכה של מסגרות, הסיווג יקבע כסיווג מלאכה בגין כלל השטח (כולל שנת 2014). זאת, למעט בגין התקופה מתחילת חודש אפריל 2013 ועד לסוף חודש נובמבר 2013, שבתקופה זו החיוב יהיה עפ"י החלטת המשיב דהיינו: 21 מ"ר בסיווג מלאכה ו- 15 מ"ר בסיווג עסקי.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 9.4.2014.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140009990 / 10:28
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לוי יהונתן, גור עוזיאל, מהגרפתי מוסא, ירושלמי אחתראם

נ ג ד

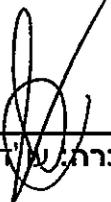
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

במסגרת הערר נטענה טענה לעניין החזקה של השוכר הקודם. העורר הבהיר בתחילת הדיון כי אינו עומד על הטענה. לעניין הטענה השנייה בדבר מתן פטור לתשלום ארנונה בגין שיפוץ שבוצע בנכס ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה יוענק פטור לפי סעיף 330 לפקודה מתחילת אוגוסט 2013 ועד ליום 29/10/13.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2014.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140010002 / 10:05
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: סיון סלוין רן, סיון סלוין

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

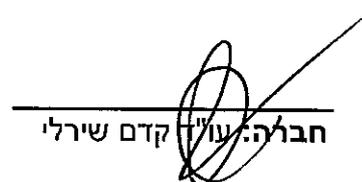
לאחר ששמענו את העוררים ועיינו בסרט שצולם ע"י העוררים המשקף את השימוש שנעשה במרתף ועיינו בתמונות שהוצגו, למדנו כי מדובר במרתף כחלק מבית המגורים שבו נעשה שימוש הן משפחתי והן לעבודת העורר כחדר עבודה.

הוסבר לנו כי המדרגות החיצוניות פורקו והדבר עולה גם מתמונה שהוצגה לנו, כך שהכניסה למרתף היא מבית המגורים בלבד. מעבר לכך במקום לא מקבלים לקוחות. ודומה כי השימוש הינו כחדר עבודה של בעל מקצוע בבית מגורים וממילא מדובר בשימוש מעורב במרתף לצד חדר כביסה, אחסון חפצים אישיים וכדומה.

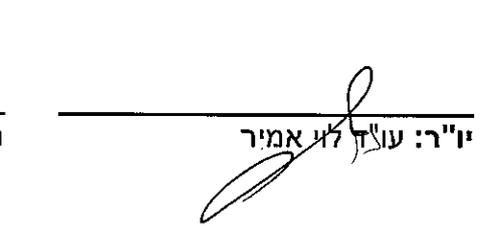
בנסיבות העניין אנו מקבלים את הערר כי יש לסווג את המרתף בסיווג מגורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140009745 / 14:30
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: בן עטר לילה, בן עטר יהודה ליאון

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

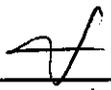
החלטה

לאחר שהתקיים דיון מחוץ לפרוטוקול ביקשו העוררים לחזור מהם מהערר והערר נמחק ללא צו להוצאות.
רשמנו את הסכמת ב"כ המשיב להארכת המועד להגשת ההשגה לשנת 2014 עד ליום 1/5/14.
נבחר כי אין בדיון שנערך מחוץ לפרוטוקול בכדי להביע עמדה בדבר טענות חדשות ככל שיועלו ע"י העוררים והמשיב יפעל בהתאם לסמכותו עפ"י הדין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בניסן תשעד
09.04.2014
מספר ערר : 140009776 / 13:56
מספר ועדה: 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: סבח עוזי

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

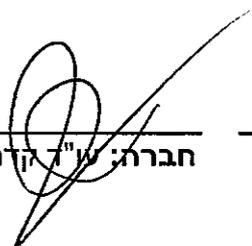
החלטה

לבקשת העורר הערר נמחק ללא צו להוצאות.

בהתאם להוראות הדין ובכפוף לאמור בהן ישקול העורר הגשת בקשה מתאימה למשיב, ככל שישתנו העובדות בדבר השימוש בנכס נשוא הערר והמשיב יפעיל סמכותו עפ"י הדין.

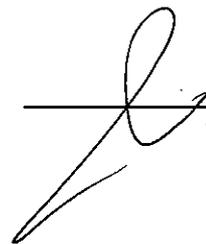
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2014.

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


חברה: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד לוי אמיר

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140009847 / 14:53
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: זכאכ סלים

נ ג ד

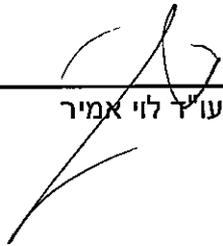
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בכפוף להצהרת ב"כ המשיב הערר נמחק.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 09.04.2014.

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

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

תאריך : ט בניסן תשע"ד
09.04.2014
מספר ערר : 140009846 / 15:10
מספר ועדה : 10954

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ספורטק-רשת חנויות ספורט בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בה צוין כי כתובתה ברחוב המכתש 6 בחולון. הזימון שנשלח ע"י מזכירות הוועדה לכתובת האמורה חזר ע"י הדואר עם הודעה כי הנמען אינו ידוע בכתובת האמורה. מזכירות הוועדה ניסתה ליצור קשר עם העוררת עפ"י פרטי ההתקשרות שצוינו בערר עולה ללא הצלחה. על העוררת החובה לתת הודעה מתאימה בדבר הכתובת על מנת שתוכל להיות מוזמנת לדיון בפני הוועדה. למעלה מן הנדרש תציין הוועדה כי מעיון מדו"ח הביקורת מטעם המשיב ניתן ללמוד כי הנכס אינו עומד בתנאים לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה. מהתמונות רואים התקנת מדפים וביצוע עבודות התאמת הנכס לשימוש לחנות ספורט. בנסיבות העניין הערר נמחק. אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 09.04.2014.

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.

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