

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז באב תשע"ד  
12.08.2014  
מספר ערר : 140009562 / 07:48  
מספר ועדה : 11043

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: גיני יעל, יוסף רן שבתאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הדיון להיום נקבע לשמיעת הוכחות. כפי שפורט לעיל העוררת לא טרחה להופיע לאף אחד מהדיונים שנקבעו לערר דגן ובכלל זה לדיון שנקבע להיום, על אף שההודעה בדבר קיום הדיונים נמסרו לה. יש להעיר שגם התצהיר שהוגש ע"י העוררת להוכחת טענותיה הוגש באיחור רב, וכי לפני משורת הדין הוא התקבל ונקבע להיום המועד לשמיעת הוכחות. בנסיבות אלה יש לראות את העוררת כמי שזנחה את הערר ולפיכך אנו מורים על דחיית הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 12.08.2014.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

המשיב לא הציג תשתית ראייתית ביחס להודעה שנמסרה לו על ידי מאן שהוא ביחס להחזקה של העורר בנכס.

הבעלים על הנכס, מסיבותיו שלו, בחר שלא להתעמת עם הטענות העולות מכתב הערר.

בדרך כלל במקרים כגון דא הצדק עם המשיב, אשר המחוקק הקל בנטל המוטל עליו בכל הקשור לבדיקת זהות המחזיק המדווח לו ביחס לנכסים ברחבי העיר.

במקרה זה אין לפעול על פי הכלל שכן כעולה מהראיות ומהנסיבות שהוצגו לנו לא ניתן להצדיק את החלטת המשיב לרשום את העורר כמחזיק בנכס, ודאי שלא לכל תקופת החיוב נשוא ערר זה.

די לעיין בחוזה השכירות שהוצג לנו בכדי לגלות כי המשכיר נטל על עצמו את תשלומי החובה לעירייה וכי תקופת השכירות אינה תקופת החיוב. הוסף לכך את עדותו של העורר ויתר הראיות והרי לך מסמך שלא ניתן לבסס מכוחו את חיוב העורר בארנונה בתקופת החיוב נשוא ערר זה.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה.

אפשר לקבוע כי העורר הרים את נטל ההוכחה הכבד הנדרש מצדיק סטייה מההסדר הקבוע בפקודת העיריות.

קבלת טענת העורר לפיו לא חתם על חוזה השכירות ולמעשה כי לא נעשה דבר; הוא לא חתם, לא הוטעה לחתום ולא היה לו כל קשר לנכס, מביאה בהכרח למסקנה כי ביחס לנכס נשוא הערר לא יכול היה העורר למסור הודעה על חדילת חזקה כמתחייב מהוראות סעיף 325 לפקודת העיריות שכן לא ידע ולא יכול היה לדעת כי מאן דהו דיווח למשיב על שמו כמחזיק ועל כן אין לראות בו לעניין זה אף "מחזיק קונסטרוקטיבי".

לפיכך הננו מקבלים את הערר וקובעים כי העורר לא החזיק בנכס זה בתקופת המיוחסות לו.

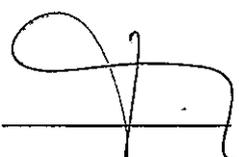
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 11.8.2014.

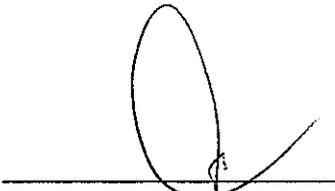
בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000,

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

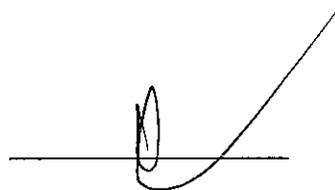
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : טז באב תשע"ד  
12.08.2014  
מספר ערר : 140010504 / 12:09  
מספר ועדה : 11043

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: הקרי דוד, אנגל מרגלית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

העורר טוען שהוא אינו מחזיק בנכס נשוא הערר.

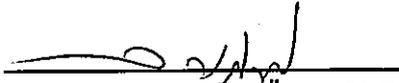
המשיב מאשר שהעורר אינו רשום עוד בספרי העירייה כמי שמחזיק בנכס נשוא הערר, ואף נחתם בין הצדדים הסכם פשרה שקיבל תוקף של החלטה ביום 5/6/14 לפיו ...  
"יוסר שמו של העורר מספרי הארנונה החל ממועד רישומו, דהיינו החל מיום 1/1/09".  
בנסיבות אלה אנו סבורים שיש לקבל את הערר וכך אנו מורים.

המותב דן נוהג רק לעיתים רחוקות לחייב בהוצאות מי מהצדדים בגין עררים שנדונים בפניו.  
איננו סבורים שעלינו לסטות מנוהג זה במקרה דנן ולפיכך אנו מורים שכל צד ישא בהוצאותיו.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.08.2014.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טז באב תשע"ד  
12.08.2014  
מספר ערר : 140010913 / 12:58  
מספר ועדה : 11043

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: דניאל אלכסנדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.08.2014.

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

\_\_\_\_\_  
חברה: רו"ח מרמור רונית

\_\_\_\_\_  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : טז באב תשע"ד  
12.08.2014  
מספר ערר : 140010486 / 13:14  
מספר ועדה : 11043

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אהרוני יעקב

- 1 ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

כמבוקש.

ניתן בזה תוקף של החלטה לפשרה שהושג בין הצדדים.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.08.2014.

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: רו"ח מרמור רונית  
חברה: עו"ד קדם שירלי  
יו"ר: עו"ד קניון אורה  
שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: מרכז שירות קיה יפו – בטמן בע"מ**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. העוררת היא בעלים של מוסך ברח' שניצלר 22 ת"א. ובגינו היא משלמת ארנונה. המחלוקת נשוא הערר נסבה סביב חיובו בארנונה של נכס אחר בשטח 154 מ"ר שנמצא מחוץ המוסך, בחזיתו, ואשר סווג ע"י המשיב לצרכי ארנונה בסיווג "קרקע תפוסה".
2. השטח נשוא המחלוקת היה בעבר בבעלות העוררת, אך הופקע ע"י העירייה לצרכי חניה, מדרכה וכביש. בחלק מהשטח עושה העוררת שימוש לחניית כלי רכב הממתיינים לטיפול במוסך, ולחניית כלי רכב של עובדיה. המקום גם משמש לחניית כלי רכב לכלל הציבור. המחלוקת בין הצדדים היא בעיקרה מחלוקת משפטית, האם בנסיבות העניין, ניתן או לא ניתן לסווג את השטח בסיווג "קרקע תפוסה" ולחייב את העוררת בארנונה בגינו.
3. המשיב טוען כי העוררת חויבה בארנונה רק בגין חלק מהשטח וכי נוכח העובדה שהעוררת עושה שימוש בפועל בחלק מהשטח הן לחניית כלי הרכב הממתיינים לטיפול במוסך והן לאלו של עובדיה, היא חויבה כדין בתשלום ארנונה בגינו. המשיב מוסיף כי העוררת סימנה על גבי הקרקע בקו לבן 10 מקומות חניה וכי עצם העובדה שחלק מהשטח משמש לחניית כלי רכב מטעמה של העוררת, מצביעה על כך שהעוררת מונעת שימוש מאחרים.
4. העוררת טוענת כי השטח נשוא הערר הופקע ע"י העירייה לצרכי ציבור לחניה, מדרכה וכביש.

היא אינה מחזיקה בשטח. אמנם הוא משמש לחניית חלק מלקוחותיה ועובדיה, אולם בשטח זה גם כלל הציבור מחנה כלי רכב, ובכלל זאת שוטרים של המטה הארצי של המשטרה הנמצא בסמוך. העוררת אינה מונעת מאחרים לחנות במקום. לטענתה, לא היא סימנה את הסימונים על גבי הקרקע, הם היו קיימים שנים רבות, ומכל מקום אלו נמחקו לפני זמן מה לאחר עריכת הביקורת.

#### דיון ומסקנות

5. זמן מה לפני מתן ההחלטה דנן, ניתנה על ידינו החלטה בתיק ערר 140009108, בגין שטח קרקע ברחוב שניצלר 20 א', הנמצא בסמוך לשטח הקרקע נשוא הערר דנן, שעובדותיו דומות לעובדות הערר דנן, וגם המחלוקת המתעוררת בו דומה למחלוקת דנן. החלטתנו בתיק הערר הקודם יפה גם לערר דנן, ואנו מוצאים לצטט אותה כאן, בשינויים המתחייבים.

#### דיון ומסקנות

##### "קרקע תפוסה"

6. סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק התקציב") קובע את סמכותה הכללית של כל מועצה להטיל ארנונה, ולפיו ארנונה תוטל על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין. סעיף 7 לחוק ההסדרים הוא סעיף ההגדרות, והוא קובע כי המושגים המפורטים בסעיף, ובכללם נכסים, בנין, אדמה חקלאית, קרקע תפוסה, אדמת בנין, מחזיק ודייר משנה, יהיו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. סעיף 269 לפק' העיריות מגדיר את אותם מושגים בדיני הארנונה. בכלל זאת מגדיר סעיף זה לפקודה את המונח "קרקע תפוסה": "כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין".

7. התנאים לסווג נכס כ"קרקע תפוסה" נדונו לא אחת בערכאות השונות, ונקבע כי לשם סיווג זה נדרש לקיים שני תנאים מצטברים השזורים זה בזה: החזקה בקרקע, ושימוש בקרקע.

8. באשר ל"סוד החזקה", נקבע בעבר בפסיקה כי נדרשת החזקה במהותה המשפטית-קניינית, דהיינו בעלות, שכירות או חכירה. (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ. עיריית קריית אתא). בדומה לערר דנן, נדון בפס"ד זה שטח קרקע ששימש את מכוניותיה של העוררת.

9. אולם, לאחרונה נתן ביהמ"ש העליון שוב את דעתו לסוגיה זו בהרחבה, בפסק הדין בעניין עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ. חברת החשמל לישראל בע"מ ואח'.

ההלכה שנקבעה בפס"ד זה יושמה ע"י ביהמ"ש המחוזי מרכז בעמ"נ (מרכז) 14350-05-11 מקורות חברת המים בע"מ נ. מנהל הארנונה, עיריית יבנה.  
ביהמ"ש העליון קבע כי לגבי "החזקה" לא נשתרשה בפסיקה החזקה במהותה המשפטית, אלא "החזקה בפועל" או "החזקה המעשית", כאשר לשאלה אם קיימת בנוסף לכך גם זכות קניינית בקרקע לא יוחסה משמעות מכרעת.  
ביהמ"ש מדגיש כי במושג "החזקה" טבועה עמימות המקשה על מציאת הגדרה ממצה וכוללת אשר תתאים למגוון השימושים הנעשים בנכס, ויש לפרשו עפ"י ההקשר הספציפי שבו הוא מתעורר.

בפסה"ד חברת החשמל מבחין ביהמ"ש העליון בין ה"חזקה" הנזכרת בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים, לבין ה"חזקה" הנדרשת על מנת לסווג קרקע כ"קרקע תפוסה".  
ביהמ"ש קובע כי לעניין חוק ההסדרים:  
ה"מחזיק" בנכס מסוים לעניין זה, הוא הגורם אשר עליו מוטלת החובה לשלם את הארנונה בגין אותו נכס. אי לכך המבחן של "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" נועד לזהות את הגורם הרלוונטי אשר ראוי לחייבו בתשלומי ארנונה; או במילים אחרות: לדרג את הנישומים הפוטנציאליים השונים, כך שהארנונה תושט על הנישום הרלוונטי ביותר. הוא זה "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס".  
ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"מנגד, בעת בחינת יסוד ה"חזקה" שבהגדרת "קרקע תפוסה", נמצאים אנו למעשה בשלב "מקדמי" לשלב הטלת הארנונה שבסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים 1992, ובמסגרתו מחולקים הנכסים השונים שבתחום הרשות המקומית לסוגים אשר ניתן להטיל בגינם ארנונה .... ולסוגים אשר לא ניתן להטיל בגינם ארנונה... אין משמעות בשלב זה לאיתור "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" ואין בעצם איתורו של בעל הזיקה הקרובה כאמור, כדי להשפיע על שאלת הסיווג בשלב ה"מקדמי". תחת זאת, יש לעמוד בשלב זה על מהותו של הנכס ועל סוגו; ולעניין "קרקע תפוסה", יש לבחון, לצד יסוד ה"שימוש" בקרקע, אם מתקיימת אותה זיקה, אשר ניתן לכנותה – לעניין זה – "החזקה".  
החזקה הנדרשת לסווג קרקע כ"קרקע תפוסה" היא, עפ"י החלטת ביהמ"ש, שילוב בין זכות משפטית – קניינית בקרקע לבין החזקה בפועל במובן של שליטה פיזית בקרקע.

#### 10. נבחן תחילה את יסוד ה"חזקה" הנדרש לסווג "קרקע תפוסה".

בפס"ד חב' החשמל קובע ביהמ"ש כי יסוד החזקה לשם סיווג של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה ליסוד ה"שימוש":  
"כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית, עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע ע"י כלל הציבור..."

הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה - מקום בו לאדם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית – קניינית בקרקע או בהיתן שליטתו בקרקע באופן פיזי".

ביהמ"ש קובע כי יש לבחון לצד יסוד "השימוש" בקרקע, אם מתקיימת אותה זיקה, אשר ניתן לכנותה "החזקה" לעניין זה.

11. בענייננו באשר לחזקה המשפטית, אין מחלוקת שהעוררים אינם הבעלים של הקרקע, וכי הבעלים של הקרקע היא כאמור עיריית ת"א, אשר הפקיעה את הקרקע מבעליה.

12. עלינו לבחון איפוא את החזקה הפיזית. מן הראיות עולה כי הקרקע אינה מגודרת, כל אדם יכול לעבור או לתנות בה. אף שהעוררים או לקוחותיהם, מתנים כלי רכב בחלק משטח הקרקע, הוא משמש גם לחניית כלי רכב של אנשים המזדמנים למקום, ובכלל זאת באי איצטדיון בלומפילד הסמוך, והבאים למטה הארצי של המשטרה, או עסקים אחרים הממוקמים באיזור, כמו גם דיירי שתי הקומות הנוספות בבניין.

13. בעת הביקורת שערך המשיב במקום נמצא כי 10 חניות היו מסומנות בקו לבן על גבי הקרקע.

העוררת טוענת שלא היא ביצעה את הסימונים, אלא שאלה כבר היו במקום כשהיא רכשה את הנכס, ומכל מקום הם נמתקו לאחר הביקורת.

איננו סבורים כי העובדה כשלעצמה שחלק מהחניות היו מסומנות בקו לבן, מעידה בנסיבות העניין על מניעה מאחרים לעשות שימוש בקרקע, ואין בעובדה זו כדי לענות על דרישות הפסיקה לקיום יסוד "החזקה בפועל".

העד מטעם העוררת העיד כי כ- 60% מהרכבים שחנו במקום בעת הביקורת, היו של עובדיו או לקוחותיו, אולם, לא נסתרה טענתו שאין הוא מונע שימוש של אחרים בקרקע, וכי המקום משמש גם לחניית כלי רכב של כלל הציבור, ובכללם שוטרים של המטה הארצי של המשטרה הנמצא בסמוך.

14. כאמור יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, נלווה אליו יסוד "השימוש" שעלינו לבחון אותו עתה.

בבג"צ 129/84, 227 פרופיל חן בע"מ נ. המועצה המקומית יבנה ואח', פסק ביהמ"ש כי יסוד השימוש "חייב להתבטא בפעולה חיצונית המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים". הכרח הוא שיהיה בקרקע שימוש בפועל.

על הלכה זו חזר ביהמ"ש בפסה"ד בעניין חברת החשמל לישראל.

15. בפס"ד חברת החשמל לישראל נפסק עוד כי "מניעת שימוש מאחרים אינה עולה, כשלעצמה, כדי ניצול של הקרקע, עם זאת.... מניעת שימוש מאחרים מעידה על שליטה מסוימת בקרקע, ומשכך הטענה בדבר מניעת שימוש מאחרים עשויה עקרונית, להיות רלוונטית לבחינת יסוד ה"החזקה".

עוד נקבע כאמור, כי אין די בכל שימוש שהוא על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש שהשימוש בקרקע יהיה "שימוש ייחודי".

16. בענייננו העורר עושה בקרקע שימוש לצרכי חניה של מכוניות הלקוחות הממתינות לקבלת טיפול במוסך, ושל מכוניות חלק מעובדינו. אולם, הקרקע כאמור לא מגודרת, היא פתוחה לשימוש ומעבר כל אדם, והעורר אינו מונע מאחרים כניסה לקרקע או שימוש בה. עולה מכך שהשימוש שעושה העורר בקרקע אינו "שימוש ייחודי".

17. בפסה"ד חברת החשמל לישראל ממשיך ביהמ"ש וקובע:  
"אף שמדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאתר שקלול של שני היסודות יחדיו זהו מבחן משולב, כמוהו כ"מקבילית הכוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה".

18. בענייננו, שוכנענו שהשימוש שעושים העוררים לא עולה לכדי שימוש ייחודי, וכי החזקה ככל שהיא קיימת, אינה ברמה הנדרשת לקיום יסוד ה"החזקה". המסקנה העולה מכך היא שלא מדובר ב"קרקע תפוסה" כהגדרתה בפקודת העיריות, ואין לגבות בגינה ארנונה.

#### סוף דבר

אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 12.8.2014.

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



חבר: רו"ח רונית מרמור



חבר: עו"ד שירלי קדם



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: בן לוי מיכאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. העורר הוא הבעלים של מוסך ברח' שניצלר 20 א' בת"א. בגין המוסך מחוייבים העוררים בתשלום ארנונה לפי שטח של 441 מ"ר בסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה". שטח המוסך לחיוב בארנונה מורכב משטח של 326.2 מ"ר בקומת הקרקע, בתוספת גלריה בשטח של 76.67 מ"ר ומרתף בשטח של 37.76 מ"ר. עוד חויב העורר בתשלום ארנונה בגין שטח הנמצא בחזית המוסך, ומשמש לחניית כלי רכב ששטחו 97 מ"ר ואשר סווג בסיווג "קרקע תפוסה". ביום 9.7.14 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים להחיל את החלטה דנן גם על שנת 2014.
2. העורר טען תחילה כי השטח לחיוב בגין המוסך צריך להיות 326.2 מ"ר בלבד, דהיינו ללא שטח הגלריה, המרתף והקרקע התפוסה.
  - (1) לטענתו אין לחייבו בארנונה עבור שטח המרתף בנימוק שהוא משמש כמקלט משותף לכל דיירי הבניין.
  - (2) עוד טוען העורר כי השטח של 97 מ"ר שבחזית המוסך אשר חוייב בסיווג "קרקע תפוסה", הינו רכוש ציבורי השייך לעירייה, שאף הפקיעה שטח זה בעבר. לכן לטענתו גם בגין שטח זה אין לחייבו בארנונה. השטח משמש לטענת העורר, לא רק לחניית כלי הרכב של עובדיו ולקוחותיו, אלא כחניה ציבורית בו חונה כל אדם המזדמן למקום, לרבות באי איצטדיון בלומפילד הסמוך, באי המטה הארצי של משטרת התנועה הסמוכה למקום, ועוד.
  - (3) העורר לא נימק מדוע אין לחייבו בגין שטח הגלריה ואף זנת את טענותיו לגבי שטח הגלריה, ולפיכך לא נדרש לו.
3. המחלקות בין הצדדים נותרה איפא לגבי חיוב הארנונה בגין המרתף, והקרקע התפוסה.

4. באשר למרתף, טוען המשיב כי הגישה אליו היא מהמוסך של העורר בלבד, המפתח אליו מופקד בידי מנהל המוסך של העורר, והעורר רשום כבעלים הרשום של המוסך, לכן חיובו בגין שטח זה יעשה כדין.

5. לעניין שטח הקרקע התפוסה אישר המשיב בהודעתו מיום 12.12.13, כי שטח זה הוא חלק מחלקה 173 בגוש 7087 הנמצא בבעלות העירייה, לאחר שהופקע מבעליו. עם זאת טוען המשיב, כי העורר מחזיק בשטח זה של הקרקע ועושה בו שימוש לחניית רכבים של העובדים במוסך, כמו גם לחניית רכב לקוחותיו הממתנינים לטיפול במוסך. לכן לטענתו חויב העורר כדין בגינו בסיווג "קרקע תפוסה".

#### דיון ומסקנות

#### "קרקע תפוסה"

6. סעיף 8 (א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק התקציב") קובע את סמכותה הכללית של כל מועצה להטיל ארנונה, ולפיו ארנונה תוטל על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין. סעיף 7 לחוק ההסדרים הוא סעיף ההגדרות, והוא קובע כי המושגים המפורטים בסעיף, ובכללם נכסים, בנין, אדמה חקלאית, קרקע תפוסה, אדמת בניין, מחזיק ודייר משנה, יהיו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש]. סעיף 269 לפק' העיריות מגדיר את אותם מושגים בדיני הארנונה. בכלל זאת מגדיר סעיף זה לפקודה את המונח "קרקע תפוסה":  
"כל קרקע שבתחום העירייה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין".

7. התנאים לסווג נכס כ"קרקע תפוסה" נדונו לא אחת בערכאות השונות, ונקבע כי לשם סיווג זה נדרש לקיים שני תנאים מצטברים השזורים זה בזה: התזקה בקרקע, ושימוש בקרקע.

8. באשר לליסוד "התזקה", נקבע בעבר בפסיקה כי נדרשת החזקה במהותה המשפטית-קניינית, דהיינו בעלות, שכירות או חכירה. (בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים נ. עיריית קריית אתא). בדומה לערר דנן, נדון בפס"ד זה שטח קרקע ששימש את מכוניותיה של העוררת.

9. אולם, לאחרונה נתן ביהמ"ש העליון שוב את דעתו לסוגיה זו בהרחבה, בפסק הדין בעניין עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ. חברת החשמל לישראל בע"מ ואח'. ההלכה שנקבעה בפס"ד זה יושמה ע"י ביהמ"ש המחוזי מרכז בעמ"נ (מרכז) 14350-05-11 מקורות חברת המים בע"מ נ. מנהל הארנונה, עיריית יבנה.

ביהמ"ש העליון קבע כי לגבי "החזקה" לא נשתרשה בפסיקה החזקה במהותה המשפטית, אלא "החזקה בפועל" או "החזקה המעשית", כאשר לשאלה אם קיימת בנוסף לכך גם זכות קניינית בקרקע לא יוחסה משמעות מכרעת. ביהמ"ש מדגיש כי במושג "החזקה" טבועה עמימות המקשה על מציאת הגדרה ממצה וכוללת אשר תתאים למגוון השימושים הנעשים בנכס, ויש לפרשו עפ"י ההקשר הספציפי שבו הוא מתעורר.

בפסה"ד תברת החשמל מבחין ביהמ"ש העליון בין "החזקה" הנזכרת בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים, לבין ה"החזקה" הנדרשת על מנת לסווג קרקע כ"קרקע תפוסה". ביהמ"ש קובע כי לעניין חוק ההסדרים:

ה"מחזיק" בנכס מסוים לעניין זה, הוא הגורם אשר עליו מוטלת החובה לשלם את הארנונה בגין אותו נכס. אי לכך המבחן של "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" נועד לזהות את הגורם הרלוונטי אשר ראוי לחייבו בתשלומי ארנונה; או במילים אחרות: לדרג את הנישומים הפוטנציאליים השונים, כך שהארנונה תושת על הנישום הרלוונטי ביותר. הוא זה "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס". ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"מנגד, בעת בחינת יסוד ה"החזקה" שבהגדרת "קרקע תפוסה", נמצאים אנו למעשה בשלב "מקדמי" לשלב הטלת הארנונה שבסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים 1992, ובמסגרתו מחולקים הנכסים השונים שבתחום הרשות המקומית לסוגים אשר ניתן להטיל בגינם ארנונה ... ולסוגים אשר לא ניתן להטיל בגינם ארנונה... אין משמעות בשלב זה לאיתור "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס" ואין בעצם איתורו של בעל הזיקה הקרובה כאמור, כדי להשפיע על שאלת הסיווג בשלב ה"מקדמי". תחת זאת, יש לעמוד בשלב זה על מהותו של הנכס ועל סוגו; ולעניין "קרקע תפוסה", יש לבחון, לצד יסוד ה"שימוש" בקרקע, אם מתקיימת אותה זיקה, אשר ניתן לכנותה – לעניין זה – "החזקה". החזקה הנדרשת לסווג קרקע כ"קרקע תפוסה" היא, עפ"י החלטת ביהמ"ש, שילוב בין זכות משפטית – קניינית בקרקע לבין החזקה בפועל במובן של שליטה פיזית בקרקע.

10. נבחן תחילה את יסוד ה"החזקה" הנדרש לסווג "קרקע תפוסה".

בפס"ד חב' החשמל קובע ביהמ"ש כי יסוד החזקה לשם סיווג של "קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, אלא נלווה ליסוד ה"שימוש":

"כאשר נעשה שימוש בקרקע מסוימת, נראה כי קמה ההצדקה העקרונית לחייב גורם כלשהו בתשלומי ארנונה בגין קרקע זו, שכן הגורם העושה שימוש בקרקע נהנה בעקיפין משירותיה של הרשות המקומית, עם זאת, לא די בכל שימוש על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש כי השימוש יהיה "שימוש ייחודי" – קרי שימוש אשר מובחן מן השימוש שנעשה בקרקע ע"י כלל הציבור...

הבחנה זו נעשית באמצעות יסוד ה"החזקה", והיא מתקיימת – כך נדמה – מקום בו לאדם העושה שימוש בקרקע קיימת זכות משפטית – קניינית בקרקע או בהינתן שליטתו בקרקע באופן פיזי".

ביהמ"ש קובע כי יש לבחון לצד יסוד "השימוש" בקרקע, אם מתקיימת אותה זיקה, אשר ניתן לכנותה "החזקה" לעניין זה.

11. בענייננו באשר לחזקה המשפטית, אין מחלוקת שהעוררים אינם הבעלים של הקרקע, וכי הבעלים של הקרקע היא כאמור עיריית ת"א, אשר הפקיעה את הקרקע מבעליה.

12. עלינו לבחון איפוא את החזקה הפיזית. מן הראיות עולה, כי הקרקע אינה מגודרת, כל אדם יכול לעבור או לחנות בה. אף שהעוררים או לקוחותיהם, מתנים כלי רכב בחלק משטח הקרקע, הוא משמש גם לחניית כלי רכב של אנשים המזדמנים למקום, ובכלל זאת באי איצטדיון בלומפילד הסמוך, והבאים למטה הארצי של המשטרה, או עסקים אחרים הממוקמים באיזור, כמו גם דיירי שתי הקומות הנוספות בבניין.

13. בעת הביקורת שערך המשיב במקום היו מסומנות בקו לבן 4 מתוך 10 החניות הנטענות ע"י המשיב. לא הוברר מי ביצע את הסימונים, ומכל מקום אלו נמחקו לאחר הביקורת. לעניין זה איננו סבורים כי העובדה כשלעצמה שחלק מהחניות היו מסומנות בקו לבן מעידה בנסיבות המקרה על מניעה מאחרים לעשות שימוש בקרקע, ואין בעובדה זו כדי לענות על דרישת הפסיקה לקיום יסוד "החזקה בפועל". שוכנענו כי העוררים אינם מונעים מהציבור גישה לקרקע ואינם מונעים שימוש של אחרים בקרקע. עובדה זו מוצאת תימוכין גם בעדותו של העד מטעם המשיב שהעיד בחקירה נגדית: "לא ראיתי שום שלט של חניה אסורה". וגם: "לא ראיתי במקום שלט שאסור לחנות במקום".

14. כאמור יסוד ה"החזקה" הנדרש לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" אינו עומד בפני עצמו, נלווה אליו יסוד "השימוש" שעלינו לבחון אותו עתה. בבג"צ 129/84, 227 פרופיל חן בע"מ נ. המועצה המקומית יבנה ואח', פסק ביהמ"ש כי יסוד השימוש "חייב להתבטא בפעולה חיצונית המעידה על ניצול כלשהו לצורך מסוים". הכרח הוא שיהיה בקרקע שימוש בפועל. על הלכה זו חזר ביהמ"ש בפסה"ד בעניין חברת החשמל לישראל.

15. בפס"ד חברת החשמל לישראל נפסק עוד כי "מניעת שימוש מאחרים אינה עולה, כשלעצמה, כדי ניצול של הקרקע, עם זאת.... מניעת שימוש מאחרים מעידה על שליטה מסוימת בקרקע, ומשכך הטענה בדבר מניעת שימוש מאחרים עשויה עקרונית, להיות רלוונטית לבחינת יסוד ה"החזקה". עוד נקבע כאמור, כי אין די בכל שימוש שהוא על מנת להצדיק גביית ארנונה בגין קרקע מסוימת, אלא נדרש שהשימוש בקרקע יהיה "שימוש ייחודי".

16. בענייננו העורר עושה בקרקע שימוש לצרכי חניה של מכוניות הלקוחות הממתינות לקבלת טיפול במוסך, ושל מכוניות חלק מעובדיו. אולם, הקרקע כאמור לא מגודרת, היא פתוחה לשימוש ומעבר כל אדם, והעורר אינו מונע מאחרים כניסה לקרקע או שימוש בה. עולה מכך שהשימוש שעושה העורר בקרקע אינו "שימוש ייחודי".

17. בפסה"ד חברת החשמל לישראל ממש"ק ביהמ"ש וקובע: "אף שמדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו זהו מבחן משולב, כמוהו כ"מקבילית הכוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה".

18. בענייננו, שוכנענו שהשימוש שעושים העוררים לא עולה לכדי שימוש ייחודי, וכי החזקה ככל שהיא קיימת, אינה ברמה הנדרשת לקיום יסוד ה"החזקה". המסקנה העולה מכך היא שלא מדובר ב"קרקע תפוסה" כהגדרתה בפקודת העירויות, ואין לגבות בגינה ארנונה.

19. העורר חוייב לשלם ארנונה עבור המקלט המצוי בקומת המרתף ששטחו 37.76 מ"ר, בנימוק שהכניסה למרתף היא מהנכס של העורר, והמפתח לדלת המובילה אליו מצויה בידי העורר.

העורר טוען כאמור שמדובר במקלט המשמש את כל בעלי הזכויות בבית. גרסת העורר נתמכת בעדותו של ליאור מלכי העד מטעם המשיב. עפ"י עדותו בחקירה נגדית:

"במקום יש שתי דלתות, דלת אחת מובילה מהרחוב אל חדר המדרגות ודלת שנייה נמצאת בתוך חדר המדרגות והיא זאת שמובילה למטה למקלט".

העד הוסיף כי המקלט היה ריק. עולה מכך שהכניסה למקלט היא דרך חדר המדרגות של הבניין, חדר מדרגות שבו קיימת דלת כניסה למקלט. אומנם העד המשיך והעיד כי "שתי הדלתות היו נעולות ולשתייהן היה לבעל המוסך – דורון רכטמן מפתח", אולם, העובדה שהמפתח לדלת המקלט היא בידי העורר, אין בה כשלעצמה כדי ללמד על כך שהמקלט הוא בחזקתו הבלעדית של העורר.

מהעדויות שוכנענו, שהכניסה למקלט היא מחדר המדרגות המשותף, וכי המקלט משותף לכל בעלי הזכויות בבית, דהיינו לעורר ולדיירי קומות השנייה והשלישית.

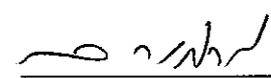
סוף דבר

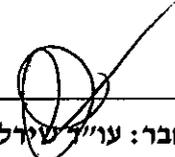
20. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע לטענות העורר לגבי סיווג הקרקע כ"קרקע תפוסה" וחיובו בארנונה בגינה, כמו גם לגבי חיובו בארנונה בגין המקלט. אנו דוחים את הערר ככל שהוא נוגע לחיוב העוררים בגין שטח הגלריה.

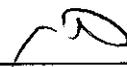
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 12.8.2014.

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

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
חבר: עו"ד עירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יז באב תשע"ד  
13.08.2014  
מספר ערר : 140010718 / 11:45  
מספר ועדה : 11044

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אמקור בעמ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה השקעות (1998) בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסדר הדיוני בין הצדדים.

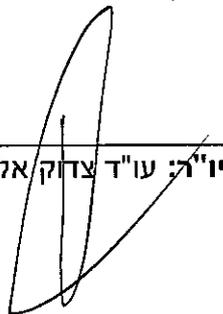
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 13.08.2014.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העורר: יונתן אטינג

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

בפנינו ערר שהגיש העורר בגין חיוב שטח מגרש בסיווג של קרקע תפוסה.

העורר טוען כי אין לסווג המגרש תחת סיווג זה שכן אין שימוש בנכס.

העורר מתייחס לתקופה שמתחילה בחודש יוני 2013 ועד המועד בו קיבל פטור מהמשיב במהלך שנת 2014.

העורר הגיש את הערר בשם של כלל בעלי הקרקע.

בהחלטתנו מיום 16.6.2014 אפשרנו לעורר לסכם טענותיו בכתב והעורר אכן הגיש את כתב סיכום טענותיו תתום על ידי עוה"ד יעקב פרצוב. בתיק הוועדה אף הופקדו ייפויי כוח מבעלי הזכויות מטעם כלל בעלי הקרקע המייפים את כוחו של עוה"ד פרצוב ומכוחם ניתן לייצגם במסגרת ערר זה.

המשיב דחה את השגת העורר בטענה כי מביקורות שנערכו בנכס עולה כי נעשה שימוש בנכס.

המשיב אף צרף לכתב התשובה מטעמו את ממצאי הביקורת בנכס מיום 2.2.2014 ממנו עולה כי בנכס שומר המשגיח על המקרקעין ומפוזרים בשטח ארגזים, כלי רכב, חלקי ספות וכיוב. לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות המדברות בעד עצמן.

בכתב סיכום טענותיו טוען ב"כ העוררים כי לא התקיימו מלוא התנאים הקבועים בסעיף 4.2.1 לצו הארנונה על מנת שקרקע תיחשב כקרקע תפוסה והפנה לתנאי ה"שימוש", בטענה כי לא נעשה שימוש במקרקעין.

ב"כ העורר טוען כי הצבת שומר בכניסה למקרקעין אינה נחשבת מניעת שימוש מאחר על פי הפסיקה המחייבת ואינה יכולה להיחשב כשימוש בפועל. טענה דומה הפנה ב"כ העוררים ביחס לגידור הנכס. גם הקרוון שהוצב בנכס אינו מעיד על שימוש לטענת ב"כ העוררים, שכן הקרוון משמש את מגורי השומר. ביחס לטענה כי בנכס פוזרו פסולת וגרוטאות ונראו מתקנים מוצבים טען ב"כ העוררים כי כמות הפסולת והגרוטאות שאסף השומר לשימוש האישי אינה עולה כדי שימוש.

המשיב טוען כי מדובר בשטח מתוחם בו מוצב שומר המשגיח על הקרקע ומונע שימוש מכלל הציבור ועל כן הינו חייב בארנונה. עוד טוען המשיב כי נעשה שימוש בנכס כמגרש חנייה ועל כן ברור כי קיים פוטנציאל שימוש לנכס על ליום התחלת הבנייה. גם הצבת גדר התוחמת ומונעת את הכניסה לנכס מעידה לטענת המשיב על חזקת השימוש בנכס על ידי העוררים.

ב"כ העוררים שם יהבו על פסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל  
נ' חברת החשמל לישראל והוא מצטט את שנאמר שם ע"י כבוד השופט ריבלין :

*"טענת העירייה בדבר מניעת שימוש מאחרים אינה רלבנטית, באופן ישיר, לבחינת יסוד זה שכן מניעת שימוש מאחרים אינה עולה, כשלעצמה, כדי ניצול של קרקע. עם זאת כפי שראינו לעיל, מניעת שימוש מאחרים מעידה על שליטה מסוימת בקרקע, ומשכך הטענה בדבר מניעת שימוש מאחרים, עשויה, עקרונית, להיות רלוונטית לבחינת יסוד ה"החזקה"."*

אלא שכבוד השופט ריבלין באותו פסק דין קובע :

*על כן, ואף שכאמור מדובר בתנאים עצמאיים ומצטברים, אשר צריכים להיבחן בנפרד, הרי שלא ניתן להפריד לחלוטין בין יסוד ה"שימוש" לבין יסוד ה"החזקה". אי-לכך, יש לבחון את שני היסודות, כל אחד בנפרד, אולם למסקנה הסופית אם מדובר ב"קרקע תפוסה", אם לאו, יש להגיע לאחר שקלול של שני היסודות יחדיו. זהו מבחן משולב. כמוהו כ"מקבילית כוחות". ככל שמידת ה"החזקה" בקרקע גבוהה יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "שימוש", ולהיפך: ככל שה"שימוש" שנעשה בקרקע מהותי יותר, ניתן להסתפק ברמה נמוכה יותר של "החזקה"*

במקרה שנדון בפנינו הודה למעשה העורר כי נעשה שימוש בקרקע :

*"כדי לשמור על הקרקע נתנו לחברה להפעיל שם חניה תמורת דמי שכירות. העירייה לא אפשרה את המשך ניהול החניה בשל העדר רישיון עסק ולכן החניון פונה באפריל 2014. אז נתתי למר שייה לשמור לי על המגרש והוא החנה את הקרוון שלו בנכס...".*

כאמור לעיל הוכח כי במקרקעין נעשה שימוש לחנייה ו/או נראו מאוחסנים בה חפצים או גרוטאות.

כמו כן אין חולק כי המקרקעין גודרו על ידי העוררים.

בסעיף 3 לכתב הסיכומים טוען ב"כ העוררים :

*"לאחר הריסת הבניין נותר מגרש ריק וכדי למנוע כניסת פולשים גודר והוצב בו שומר.."*

ב ברם 6239/04 רפאל - רשות לפיתוח אמצעי לחימה בע"מ נ' שושנה ויירון, מנהלת הארנונה שלעיריית קרית ים קבע בית המשפט כי :

*"דינה של הבקשה להידחות. בית המשפט לעניינים מינהליים קבע, כממצא עובדתי, כי רפאל עושה בשטח שימוש לשם שמירה על בטחון המפעל ובטיחות הסביבה. לצורך כך רפאל אף גידרה את השטח ומנעה כניסה לתוכו. יודגש, שאין מדובר בגידור שנועד לשמש רק לצורך תפיסת חזקה והפרדת השטח משטחים אחרים, אלא בגידור שמטרתו, יחד עם השטח התחום בתוך התחום המגודר, לספק את דרישות הביטחון והבטיחות של המפעל עצמו. בנסיבות אלה, ברור שרפאל מנצלת את השטח לצורך מפעלה, ניצול שיש לו אף ביטוי מוחשי-חיצוני. לפיכך, מקובלת עלינו מסקנתו של בית המשפט לעניינים מינהליים, שמתקיים בקרקע זו יסוד השימוש הנדרש על-פי סעיף 269 לפקודת העיריות, ויש לראותה כקרקע תפוסה."*

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי העוררים לא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח כי במקבילית הכוחות בין מבחן החזקה למבחן השימוש יש להגיע למסקנה במקרה זה כי מבחן החזקה גובר וכי לא נעשה שימוש במקרקעין. די בראיות שנשמעו ביחס להצבת הגדר ובשמירה ובשימוש המתואר בכדי להביא למסקנה כי העוררים עושים שימוש במקרקעין ולא רק מתזיקים בה.

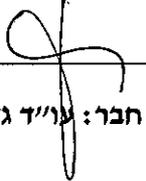
לאור האמור לעיל הרי שלא נסתרה עמדת המשיב לפיה נעשה שימוש בקרקע ולפיכך דין הערר להידחות.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

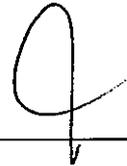
ניתן בהעדר הצדדים היום 13.8.2014.

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

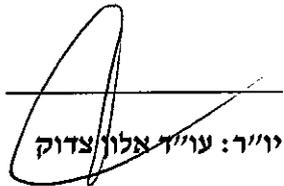
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) סדרי דין  
בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: עמותת ראש יהודי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

עניין לנו בנכס שביחס אליו כבר ניתנו מספר החלטות של ועדת הערר.

העוררת שכרה את הנכס בהתאם להסכם שכירות למטרת מגורים מיום 1.1.2010 וביום 24.10.2013 הגישה ערר על תשובת מנהל הארנונה מיום 16.9.2013 בה דחה מנהל הארנונה את בקשתה ליתן לנכס פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות. כמו כן דחה מנהל הארנונה את בקשתה החלופית של העוררת לשנות את סיווג הנכס למגורים לאור הסכם השכירות שנחתם לשימוש למגורים ולאור "המלצת ועדת הערר מיום 31.5.2012"

זה המקום לציין כי ביום 31.5.2012 בערר מס' 140001830 שהוגש על ידי העוררת "עמותת חולים בשכונת צ'לנוב והסביבה" הורתה ועדת הערר להעביר את תיובי הארנונה בגין הנכס מיום 1.11.2008 ועד ליום 26.4.2011 ע"ש מאיר אביקיזר וזאת בהתאם להוראות פסק דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב. עוד המליצה הוועדה לצדדים להגיע להסדר לפיו מיום 26.4.2011 יסווג הנכס למגורים כאשר עד למועד זה יסווג הנכס כמרפאה.

מנהל הארנונה דחה את שתי בקשותיה של העוררת מהסיבות הבאות:

ביחס לפטור על פי סעיף 330 לפקודה טען מנהל הארנונה כי ממצאי הביקורת בנכס מלמדים כי למעט קיר פנימי אחד שנשבר הנכס אינו הרוס או ניזוק בצורה המצדיקה להעניק לו את הפטור המבוקש.

כמו כן דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת בעניין הסיווג בטענה כי לא מתנהל משק בית פעיל בנכס ובטענה כי המלצת ועדת הערר הייתה נכונה לאותו המועד ובטרם נערכה בדיקה בנכס.

בכתב התשובה ציין ב"כ המשיב כי אין בסמכותה של ועדת הערר לדון בחיובי ארנונה בגין שנות מס הקודמות לשנת המס 2013. עוד העלה ב"כ המשיב טענה בדבר איחור בהגשת ההשגה.

ביום 30.4.2014 בעת הדיון המקדמי הודיעו הצדדים כי יסכמו את טענותיהם בכתב ביחס לסיווג הראוי. ככל הנראה ולאור סיכומי הצדדים התכוונו הצדדים לסכם טענותיהם גם לעניין הבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

באותו מעמד הודיעו הצדדים כי הם חוזרים בהם מהטענות המקדמיות.

בסעיף 4 לסיכומי המשיב הובאה הבהרה כדלקמן:

**"המשיב יציין כי ככל הנראה לא הובן כהלכה במסגרת הדיון המקדמי בתיק. המשיב חזר בו מטענתו המקדמית ביחס לאיחור בהגשת ההשגה לשנת המס 2013 כאמור בסעיפים 6-13 בכתב**

**התשובה לערר. אולם ברור כי המשיב לא חוזר בו מטענות ביחס לשנות מס קודמות.....הלכה היא כי ועדת הערר נעדרת סמכות עניינית לדון בהשגה שהוגשה עבור שנים עברו"**

לעניין זה נדגיש כי כתב התשובה מתייחס לטענות מקדמיות החל מסעיף 6. הטענה בדבר העדר סמכות עניינית של הועדה מובאת בסעיף 5 לכתב התשובה ואינה בבחינה טענה מקדמית כי אם טענה מהותית כך שאין ויתור הצדדים על טענותיהם המקדמיות כולל בתוכו ויתור על טענה זו.

לגופם של דברים נדגיש כבר בראשית החלטתנו כי החלטה זו תחול על שנת המס 2013 בלבד שכן סמכות ועדת הערר מוגבלת לדון בתשובת מנהל הארנונה להשגה שהוגשה לשנת המס 2013 בלבד. ממילא מהנספחים שצורפו לסיכומי העוררת עולה כי העוררת הגישה השגה לשנת המס 2012 והשגתה נדחתה אך היא בחרה משיקוליה שלה שלא להגיש ערר על תשובת מנהל הארנונה להשגתה ביחס לשנת המס 2012.

**נדון תחילה בבקשת העוררת לפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות:**

המשיב שב בכתב התשובה על עמדתו בעניין החלת סעיף 330 לפקודה על הנכס נשוא ערר זה וקבע כי נמצא בביקורת שנערכה בנכס כי מלבד קיר אחד שבור הנכס אינו הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לעשות בו שימוש, כמו כן בנכס קיימות תשתיות מים וכיו". עוד ציין המשיב כי הנכס נמצא זהה במצבו למצב הנכס בביקורת שנערכה ביום 17.4.2012, תוך שהוא מציין כי שומת שנת המס 2012 הינה שומה חלוטה.

המשיב צירף לכתב התשובה את דוח ממצאי הביקורת אליו צורפו תמונות מהן עולה כי אכן מדובר בנכס ריק אשר בחלק מהתמונות גם נראה קיר אחד שבור.

בגוף הביקורת מצוין:

**"במקום שבו קיר בלוקים אחד ותו לא. לא נראו פועלים או עבודות נוספות במקום. יצוין כי להבדיל מביקורת קודמת כיום המים פעילים בנכס אך אין חשמל ולדברי דוד אין שעון חשמל בכלל"**

העוררת צירפה לכתב הסיכומים את הסכם השכירות בינה לבין עמותת עזרת חולים בשכונת צ'לנוב והסביבה מיום 1.1.2010.

בהסכם מצהיר השוכר כי ראה את המושכר ובדק אותו וכי ידוע לו שבמושכר מחזיק פולש. הסכם השכירות מתייחס ל"דירה" ובסעיף 8 מוגדרת מטרת השכירות למגורים.

בסעיף 9 א התייחסו הצדדים לנושא תשלום הארנונה וקבעו:

**"מוסכם כי תשלום הארנונה עבור המושכר ע"י השוכר יהיה לפי סיווג מגורים ובמידה ויחול סיווג אחר על המושכר המשכיר יישא בהפרש"**

עוד נקבע באותו הסעיף:

**"ידוע לשוכר כי המושכר מנותק מחשמל"**

העוררת תולה את הסיבה בכך שהנכס לא חובר לחשמל בסירובו של המשיב לחבר את החשמל וטוענת כי לעוררת נגרם נזק שכן המשיב מחזיק במקל משני קצותיו, מצד אחד לא מאשר את חיבור הנכס לחשמל ומצד שני לא נעתר לבקשה למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

נקדים ונציין כי המשיב אינו אווז ב"קצה המקל" אשר מחליט ביחס לחיבור הנכס לחשמל. המשיב בענייננו הוא מנהל הארנונה ואין מסמכותו לאשר את חיבור הנכס לחשמל.

נספח 4 לסיכומי העוררת חתום בידי מ"מ מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה ועולה ממנו כי הסיבה לאי חיבור הנכס לחשמל נוגעת לסוגיות של היתר הבנייה של הנכס והשימוש בנכס על פי היתר הבנייה.

בעצם טוענת העוררת כי אי חיבור הנכס לחשמל על ידי מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב יש בו בכדי לזכות את הנכס בפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

העוררת טוענת כי נכס ריק שאינו מחובר לחשמל עונה על המבחן שנקבע על ידי בית המשפט העליון בהלכת המגרש המוצלח שכן מדובר בנכס שעל פי המבחן האובייקטיבי לא ראוי לשימוש ולא יושבים בו.

כאמור על פי בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק.

אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור ובהתייחס לדוח ממצאי הביקורת ולטענת העוררת ביחס לאי חיבורו של הנכס לחשמל, "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

בית המשפט בהחלטתו בעניין המגרש המוצלח נדרש לסוגיה דומה לענייננו וקבע:

*"...הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה" (עע"ם 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות, פסקה 9 (טרם פורסם, 17.7.2006)). על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי בהכרח יהנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדר הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין."*

גם לשיטתה של העוררת, במקרה שבפנינו, לו הייתה משתמשת בנכס למרפאה, בהתאם להיות הבנייה החל על הנכס לא הייתה הרשות המוסמכת מתנגדת לחיבורו לחשמל ולא הייתה מניעה לעשות בו שימוש.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם דברי בית המשפט כאמור לעיל כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

אנו קובעים על סמך הראיות שנשמעו והוצגו בפנינו כי על אף שמדובר בנכס שלא נעשה בו שימוש ועל אף שלא חובר לחשמל מהסיבות שפורטו לעיל אין הוא מגיע כדי נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו. ודוק – ניתן לשבת בנכס זה, אובייקטיבית, הוא אינו הרוס במידה כזו שלא ניתן לאכלסו ולו הייתה מוסדרת שאלת השימוש בו על פי דיני התכנון והבנייה לא הייתה מניעה לחברו לרשת החשמל.

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין פטור מארנונה על פי סעיף 330 להידחות.

שאלת סיווג הנכס:

ביחס לטענתה החלופית של העוררת כי יש לחייב את הנכס בהיות הנכס ריק על פי היעוד התכנוני המקורי, העוררת הציגה את נספח 7 – דף זכויות מהועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב

המעיד על יעוד המקרקעין למגורים ואת נספח 8 – היתר בנייה מיום 1.4.57 ממנו עולה לטענתה כי ייעוד הנכס נשוא הערר הינו למגורים.

המשיב טען לעומת זאת כי למרות שהעוררת מציגה את היתר הבנייה נספח 8 המעיד על ייעוד קומת הקרקע למגורים, הרי שבהחלטת ועדת הערר ביחס לאותו נכס מיום 31.10.2012 קובעת הועדה כי ייעוד קומת הקרקע הינו למרפאה כאשר היא מסתמכת בהחלטתה על אישור מחלקת הנדסה ממנו עולה כי קומת הקרקע משמשת על פי ההיתר למרפאה.

וזו לשון החלטת ועדת ערר באותו עניין:

**“אישור מחלקת הנדסה מיום 4.2.2010 אותו הציג המשיב במהלך הדיונים לא נסתר על ידי העוררת ועולה ממנו כי קומת הקרקע בבניין נשוא הערר משמשת על פי ההיתר למרפאה...”**

משום מה בחרה ב"כ המשיב להפנות להחלטת ועדת הערר ולא להציג אישור ו/או היתר בנייה מאוחר יותר להיתר הבנייה נספח - 8 אשר הוצג על ידי העוררת.

כאשר אלו הם פני הדברים יש בפנינו מצד אחד תשתית ראייתית התומכת בעמדת העוררת לפיה ייעוד הנכס על פי היתר הבנייה הינו למגורים ומצד שני החלטת ועדת ערר העומדת בסתירה לכך ומסתמכת על אישור שלא הוצג במהלך הדיון הנוכחי בערר זה.

אם נתעלם מהסתירה, יכולה לצאת תחת ידינו החלטה מוטעית.

מבלי שנתור אחרי מניעי המשיב ביחס לאי הצגת היתר הבנייה המאוחר ו/או השונה מההיתר שהוצג על ידי העוררת הננו מורים למשיב להציג עד ליום 15.9.2014 תצהיר חתום על ידי גורם מוסמך בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אליו יצורף היתר הבנייה החל על הנכס נשוא ערר זה ו/או אישור מחלקת הנדסה אשר הוצג במסגרת דיוני ערר 140001830 כאמור, ו/או אישור אחר ממנו עולה מהם הייעודים התכנוניים של הנכס נשוא הערר.

לאחר קבלת התצהיר יועבר התצהיר על נספחיו לתגובת העוררת בתוך 14 יום נוספים והחלטה סופית בעניין סיווג הנכס תתקבל בהתאמה.

אם לא יוגש תצהיר כאמור לעיל עד ליום 15.9.2014, דין הערר בעניין סיווג הנכס להתקבל.

לפיכך הננו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לבקשה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות ומשחים את החלטתנו בעניין טענת הסיווג.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 13.8.2014.

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

לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור החלטתנו בבקשת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, 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) התש"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: אבו סביח ראני

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ביום 22.12.2013 נודע לעורר כי היא חויב בתשלומים בגין חובות ארנונה ביחס לנכס ברחוב לבנדה 23 תל אביב.

על פי תשובת מנהל הארנונה מיום 2.1.2014 חויב העורר בארנונה לתקופה המתחילה ביום 1.3.2004 ומסתיימת ביום 30.4.2013 (!).

מתשובת מנהל הארנונה עולה כי: **"מבדיקה שנערכה במסמכינו נמצא כי נתקבל חוזה שכירות על שמך אשר הומצא במשדד העירייה"**.

עיון בחוזה השכירות מלמד כי מדובר בחוזה מיום 13.2.2004 בין אליעזר חסיד לבין העורר לתקופה של שנה מיום 13.2.2004 ועד ליום 13.2.2005 עם אופציה לשנה נוספת.

יצוין כי בחוזה מופיע סעיף ז המתייחס ל"הוצאות המוטלות על הדירה".

סעיף ז ב קובע:

**"הוצאות המוטלות על הדירה ע"י העירייה כדון: מים, שמירה, נקיון וכדומה יחולו על המשכיר"**.

העורר טוען כי מעולם לא חתם על הסכם שכירות זה, אין זו חתימתו, מעולם לא החזיק בנכס, הוא לא מכיר לא את הנכס ולא את הבעלים או את משכיר את הדירה וככל הנראה מאן דהוא עשה שימוש בתעודת הזהות שלו שנגנבה. העורר צירף לכתב הערר מסמכים התומכים בטענתו.

לאחר שבחנו את הממצאים שהונחו בפנינו ואת טענות הצדדים, נכריע תחילה בטענת המשיב כי טענות הערר אינן נמצאות בגדר סמכותה של ועדת הערר:

טענת העורר בעילה של "איני מחזיק" מצויה בגדר סמכויות ועדת הערר לפי סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

המועד בו נודע לעורר על קביעתו כנישום על ידי מנהל הארנונה הינו על פי עדותו שלא נסתרה ביום 22.12.13 ומאחר ופניית העורר למנהל הארנונה נעשתה בסמוך לכך, 26.12.2012.

לפיכך הננו קובעים כי ועדת הערר מוסמכת לדון בערר ובטענות העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו.

נותר לנו להכריע האם יש לקבל את טענת העורר ולקבוע כי בתקופה שבין 1.3.2004 ועד 30.4.2014 לא החזיק בנכס נשוא החיוב :

בתשובתו להשגת העורר טען מנהל הארנונה כי החיוב בארנונה בגין התקופה הנ"ל נעשה בהתאם לחוזה השכירות שנתקבל במשרדי העירייה וכי אין לעירייה לא את הכלים ולא את הסמכות לבדוק את אמינות המסמכים המתקבלים במשרדי העירייה. .

על פי הודעת המשיב אשר נמסרה לוועדת הערר ביום 16.6.2014 הבעלים של הנכס נשוא החיוב הינו מר אליעזר חסידים ת.ז. 068967520 אשר שמו גם מופיע כשם המשכיר על הסכם השכירות .

ביום 9.6.2014 קבעה ועדת הערר :

**"מאחר והבעלים על הנכס עלול להיפגע מהחלטתנו שכן אם יתקבל הערר יושת החיוב עליו, נזמן אותו לדיון מקדמי ויהיה עליו להשיב לטענות העולות מכתב הערר לפיהן העורר לא החזיק בנכס ולא חתם על הסכם השכירות."**

בהתאם להחלטתנו הנ"ל זומן הבעלים לדיון שנקבע ליום 24.7.2014 אך בבוקר הדיון הודיע כי לא יכול להתייצב לדיון בשל "המצב הביטחוני".

יצוין כי דיון הועדה התקיים באותו היום חרף המצב הביטחוני .

בתום הדיון אליו לא התייצב מר אליעזר חסידים כאמור לעיל ולפנים משורת הדין אפשרנו לו פעם נוספת להתייחס לטענות המועלות כנגד הסכם השכירות וקבענו :

**"לאחר ששמענו את עדותו של העורר יחד עם הראיות ובטרם נקבל החלטה נאפשר בפעם האחרונה לאליעזר חסידים להגיב בכתב בתוך 10 ימים מהיום לעולה מפרוטוקול הדיון וזאת בטרם ניתנת החלטה אשר עלולה להביא לחיובו בארנונה במקום העורר ראני אבו סביח לכל תקופת הערר (משנת 2004 ועד לשנת 2013)."**

מסיבות השמורות עמו בחר מר חסידים שלא להגיב להחלטתנו.

העורר העיד ביום 24.7.2014 ומעדותו עולה כי אינו מכיר את הנכס נשוא הערר, מעולם לא החזיק בו, הוא לא חתם על הסכם השכירות .

**"אני מעולם לא חתמתי באנגלית על מסמך כשלהו. אני חותם רק בערבית. אני מציג להוכחת חתימתי את האישור בדבר הגשת תלונה שצורף לערר וגם בקשה לעדכון או בירור פרטי לקוח שהוגשה לעיריית תל אביב עליהם מתנוססת חתימתי האמתית"**

העורר מעולם לא פגש את אליעזר חסידים, הוא איבד בשנת 2001 את תעודת הזהות שלו .

הוא עבד באותה התקופה (שנת 2003) כמורה בירושלים והתגורר בראס אל עמוד , שם הוא גר עד היום.

לכתב הערר צירף העורר כאמור אישור בדבר הגשת תלונה למשטרה ביחס לזיוף חתימתו על הסכם השכירות, אישור על כך שבשנת 2004 מאן דהוא עשה שימוש בתעודת הזהות הגנובה שלו והתחזה לו בעת קבלת טיפול רפואי בית החולים ביקור חולים בירושלים, העתק מפנייתו לעיריית תל אביב מיום 26.12.2013, והעתק מהסכם השכירות.

עין בחוזה השכירות עליו התבסס המשיב מעיד כאמור על כך שתקופת השכירות הוגדרה לשנה אחת וכי התשלומים לעירייה הושתו על פי החוזה על המשכיר.

מכל האמור לעיל הוצגה לנו תשתית עובדתית המבססת את טענת העורר כי לא חתם על הסכם השכירות אשר מכוחו לכאורה נרשם כמחזיק אצל המשיב.