

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אהוד גרא  
חבר: עו"ד סעיד ריחאן  
חבר: רו"ח יצחק אלרון

העוררת: **זהבה הר זהב ז"ל**

- נ ג ד -

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

### החלטה בערר

#### הערר

1. הערר שלפנינו עוסק בחיוב ארנונה בגין חדרון כביסה אטום שעומד על גגו של בית דירות ישן שנבנה בשנת 1923 בשדרות וושינגטון 24 [להלן 'החדר'].
2. בין הצדדים אין מחלוקת על כך שהחדר אטום מזה עשרות שנים, וממילא הוא ריק ולא נעשה בו כל שימוש.
3. החדר, שאין בו כל תשתית למגורים, נהנה עד שנת 2014 [כולל] מפטור שניתן לו על ידי המשיב לפי סע' 330 לפקודת העיריות.
4. לאחר התיקון שנעשה בסע' 330, מבקש המשיב לחייב את החדר, במשך 5 שנים, החל מיום 1.1.2015 בארנונה לפי הסיווג של 'מגורים'.
5. על חיוב זה הוגשה השגה [שנדחתה] והערר שלפנינו.

#### טענת הצדדים

6. העוררת טוענת כי דבר לא השתנה בשנת 2015, החדר היה ונותר ריק וחתום, וכי לא נעשה בו כל שימוש.
7. בכתב תשובה טוען המשיב, כי אין לאל ידו להמשיך ולתת את הפטור לאחר התיקון משנת 2012. כי, הפטור 'הנצחי' שטמון בסע' 330 הוגבל לשנתיים מיום 1.1.13, ולאחר מכן עליו לחייב את החדר בארנונה למשך 5 שנים, שלאחריהן, אם עדיין המצב לא ישתנה, אפשר שהפטור יושב.
8. ביום 7.7.15 נערך בוועדה דיון בערר בהשתתפות גב' ויניצקי. הצדדים הציגו את טענותיהם בקצרה. בדיון נאמר, בתשובה לוועדה, כי "ספק אם חדר הכביסה הנדון נופל בגדר [סע'] 330

ואם צריך היה ליפול בגדרו בעבר. מדובר בחדר כביסה שאינו מיועד למגורים ואינו משמש למגורים והוא אף סגור".

9. דבריה בכתב ובע"פ של גב' ויניקי הפכו להיות גם לסיכומים מטעמה.

10. המשיב הגיש סיכומים ביום 6.10.15. גב' ויניקי לא מצאה לנכון להגיש להם סיכומי תשובה.

### דיון והכרעה

11. הוועדה הביעה לא פעם את ספקותיה אם ראוי להחיל את הפטור שבסעיף 330 לפקודת העיריות על מצבים שהוא לא נועד להם.

12. בסעיף נקבע, כי היה ו-

"נהרס בניין שמשלמת 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...".

13. במקרה דנן מדובר בחדר כביסה על גג של בית, חדר שלא נהרס ולא ניזוק, ואף אם לא יושבים בו והוא אף אטום, ספק אם נכון היה להחיל עליו את הפטור. לדעתנו השאלה ראויה עדיין להתברר, למרות שהפטור אינו ניתן לו עוד מאז 1.1.15, וזאת בשל כך שהתיקון שנעשה, ושעל-פיו קבע המשיב את סיווג הארנונה, הוא התיקון של הפטור.

14. בטרם נמשיך בדיון ולמען שלימות ההחלטה נפרט את התיקון שנעשה בסעיף 330 להלן, בהמשך לקטע שציטטנו לעיל:

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

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

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

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

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

15. לדעתנו, אכן ראוי היה לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין הנכס. עם זאת, לדעתנו הפטור הנכון מצוי בסעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה, ולא סעיף 330.

16. החדר המדובר הינו חדר כביסה שנועד לשרת את המחזיקים ביחידות הדיר שבבניין ואשר, מטעמים שהזמן גרמם, אינו פתוח ומנוצל ככזה, אלא סגור, אטום וריק. עובדה זו אינה משנה את מהותו של החדר, ומכך גם את הסיווג הנכון שלו.

17. חדר כביסה, פתוח או אטום, בדומה לחדר מדרגות, חדר אשפה וחדר אופניים, הוא "שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים", אשר על-פי סעי' 1.1.1 ז' הנ"ל "לא יחוייב" בארנונה.

18. סיווג זה, לדעת הוועדה, בכל מקרה, קרוב יותר ל"חדר" דגן מאשר לנכס שנהרס או שניזק, וכך ראוי היה לסווג אותו לאורך השנים.

לסיכום, אנו מקבלים את הערר, מסווגים את החדר כ"שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים", לפי סעי' 1.1.1 ז', ופוטרים את העוררת מתשלום ארנונה בגינו. אין צו להוצאות.

ניתן והודע ביום 15.2.2016 בהעדר הצדדים.

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

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

.....  
חבר: ד"ר אהוד יורי  
.....  
חבר: עו"ד ריחאן סעיד  
.....  
חבר: ד"ר ח אלרון יצחק  
קלדנית: ענת לוי

עדר מס' 140011518

140011939

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: ביזאן טיזאבי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הינו בסוגיית זכאותו של העורר להמשיך ולקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות ואם המניעה מביצוע חיבור חשמל בנכס נובע ממחדלי המשיב.

העררים אוחדו לבקשת הצדדים ביום 31.3.2015

יודגש כי המחלוקת בערר לפנינו צומצמה לשטח של 300 מ"ר בלבד, מתוך כלל שטח הנכס הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000225799 ברחוב המסגר 68 בתל-אביב, בסיווג "תעשייה ומלאכה" להלן: הנכס".

על אתר מצאנו לקבוע כי נספח ד' לתצהיר העורר, הסכם פשרה מיום 6.11.2013 אינו חתום על ידי המשיב ולא נוכל לייחס באמור בו כל משמעות ראייתית או משפטית. תהיית ב"כ העורר בסיכומיו בסעיף 4 שהצגת הסכם הפשרה חתום כלל אינה רלוונטית, אינה מקובלת עלינו.

מעבר לנדרש נציין שלו היה מוגש בפנינו הסכם פשרה חתום, קרוב לוודאי שלא הייתה מחלוקת בין הצדדים בערר זה.

יוער כי אם בכל זאת, מצוי הסכם פשרה חתום ע"י המשיב, אצל מי מהצדדים, אין כל מניעה לפנות להשגת סעד רלוונטי בערכאות אחרות.

אין חולק כי לשטח המחלוקת הוענק פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, עד ליום 30.6.2014 ונדחתה בקשת העורר להמשיך וליתן את הפטור עד ליום 31.12.2014.

העורר בטיעון בפנינו טוען כי אין חיבור לחשמל ולמים בשטח שבמחלוקת והמניעה נובעת רק בגלל התנהגות עיריית תל-אביב שהיא בעלת הנכס [לעורר זכות חכירה], וכן כי רשות התכנון והבניה בעיריית תל-אביב, סירבה להעניק היתר לשינויים שנתבקשו ואף הוציאה צווים מנהליים נגד העורר שאושרו לביצוע החל מיום 1.11.2014 בבית המשפט לעניינים מקומיים. [ולאחר מכן הוארך המועד לביצוע – נספחים ח' ו- ט' לתצהיר העורר].

### דיון ומסקנות

1. ראשית יאמר כי העורר משלם את חיובי הארנונה ביתרת שטחי הנכסים הרשומים על שמו אצל המשיב ואינו משלם את החוב לשטח מתוך שטח הנכס כולו ( השטח של 300 מ"ר בלבד-נשוא

- הערר), שכן לטענתנו אינו ראוי לשימוש בגלל מחדלי העיריה וסירובה לאפשר חיבור שטח זה לרשת החשמל, למרות שייתרת השטח מחוברת לחשמל למים ולביוב.
2. לאחר שסקרנו את ראיות הצדדים והעדויות בפנינו וקראנו את הסיכומים, מסקנתנו כי יש לדחות את הערר.
3. המחלוקת בין העורר לבין רשות התכנון בעיריית תל-אביב, לרבות השאלה אם עיריית תל-אביב מעכבת את חידוש חוזה החכירה עם העורר, ומסרבת לחתום לחברת חשמל על הסכמתה לחיבור אותו שטח שבמחלוקת כאן, אינה בסמכות הוועדה לדון בה.
4. יוער לעניין זה שגם הארכות שניתנו לעורר בבית המשפט לעניינים מקומיים לדחות את ביצוע הצווים עד ליום 1.5.2015 כפי שמעיד נספח ח' 1' לתצהיר העורר, אינו שיקול רלוונטי המאפשר למשיב להאריך את הפטור למועד עד שירווח לעורר או תושג הסכמה תכנונית להמיר את הנכס לדירות מגורים.
5. יודגש גם שבדיון שמיעת העורר בפנינו מיום 3.9.2015 נאמר על ידו לשאלת הוועדה כך: "השטחים אשר לא קיבלו אישור לחיבור לחשמל הינם שטחים ספציפיים אשר נבנו בחריגה אשר טרם אושרה ע"י הוועדה לתכנון ובניה אחרי שהיה שם מועדון סקווש".
6. אין בעדותו כל התייחסות שהיה עליו לבצע את צווי ההריסה עד ליום 1.5.2015 ולא ידוע לנו אם העורר קיבל אורכות נוספות או שהחל לבצע את ההריסה והתאמת הנכס לסיווג שניתן לו, ולא למגורים.
7. העורר עצמו מודה כי צו הריסה כשלעצמו אינו מעניק פטור מארנונה, אבל היעדר חיבור לחשמל ומים, אשר לטענתו נובע ממניעה אוביקטיבית שמציבה העירה מונע את האפשרות לעשות שימוש בנכס ולהינות ממנו.
8. טענה זו אינה מקובלת עלינו שכן לו היה מבצע העורר את הצווים המנהליים כבר במועד נתינתם שכן נבנו ללא היתר, קרוב לוודאי שהיה מסוגל לחבר שטח זה לחשמל ולמים. (יוער כי ביוב קיים בנכס).
9. לא מצאנו ליתן 'פרסי' לעורר שבנה את מה שבנה ללא היתר ולומר כי המניעות לחיבור חשמל היא מטעם העירייה. הראיה שקודם לכן היה בנכס מועדון סקווש.

10. כך אין אנו מקבלים את טענת העורר שהימנעות העיריה לאשר לו 'מגורים' וסירובה שלא לאשר לחברת החשמל לחבר את החלק בנכס שבערר לפנינו, נובע ממניעים פסולים. בכל מקרה אם סובר העורר כי הימנעות מחיבור חלק זה בנכס, נובע ממחדל שבאחריות מוסדות התכנון, יכול הוא לפנות לערכאות מוסמכות לשם קבלת מענה.

11. יוער כי ערר שהגיש ב"כ העורר בפני ועדת הערר מחוז מרכז ביום 26.6.2014, שצורפה כנספת י' לערר בפנינו- אין אנו יודעים תוצאותיו. בכל מקרה הוכח בפנינו כי הצווים להריסה נכנסו לתוקף כאמור ביום 1.5.2015

12. בהמשך לחקירתו החוזרת ע"י ב"כ המשיב ענה העורר כך: "הנכס נשוא המחלוקת מחובר לביוב אך בהעדר מים לא ניתן להשתמש בו. השטח שלגביו אין חולק שאין צו הריסה אנחנו משלמים ארנונה ואיננו במחלוקת והוא כן מחובר לחשמל".

13. לא התרשמנו כי השטח שבמחלוקת הוא ברמת חידלון כה גבוהה שיש בה כדי להמשיך ולהעניק את הפטור לעורר כמבוקש על ידו.

14. ההיפך, לא מצאנו בטיעון של ב"כ העורר כי מצבו הפיזי של הנכס מונע שימוש כלשהו. העורר עצמו ענה בחקירתו כי בנכס יש רצפה ותקרה תקינים, הקירות תקינים, ומעיד בנוסף כי: "בנכס היו כלים סניטריים ומפאת העדר חשמל ומים הם פורקו על ידנו. אני לא זוכר מה המועד בו פרקו את האסלות והמקלחונים".

15. מסקנתנו כי העורר לא הצליח להרים את הנטל בפנינו ולשכנע אותנו כי השטח נשוא הערר במצב כה ירוד שלא ניתן לעשות בו שום שימוש. רצונו של העורר להשתמש בנכס ולהכשירו למגורים, אינה מאפשרת להמתין עד שירווח לו ועד אז לפטור אותו מלשלם ארנונה.

16. מצאנו להעיר כי הסתמכות העורר על נספת י' לתצהירו, דו"ח הליקויים מטעם חברת חשמל הנושא תאריך 16.2.2014 נכתב בתקופה בה המשיב נענה בחיוב ופטור את הנכס עד סוף יוני 2014 ככול שרצה העורר לפעול על פי ההערה שנרשמה בדו"ח זה לפיה: "אין לתאם מועד בדיקה ללא אישור עירייה לאספקת חשמל לדירות", מוכיח לנו שלו היה העורר פועל בשקידה ראויה ומסיר את המגבלה התכנונית, לא הייתה כל מניעה לחבר יתרת הנכס לחשמל ומים.

17. הסתמכות העורר על פסק הדין בפרשת בוטאניק [עמ"ן 13-11-52341] אינה מתאימה לדעתנו לשטח הנכס שבערר זה. שם הוכח כי כל קומת הנכס נעדרת חיבורי חשמל וכפי שצוין בחו"ד שהוגשה שם נרשם כי: "תשתיות חשמל: בנכס עצמו אין חשמל, לא קיימים לוחות מיתוג ובקרה, אין מפסקי זרם ובתי תקע, לא קיימים גופי תאורה ותאורת חירום ואביזריהם כמו גם הארקה והגנות אחרות. לצורך איכלוס

הנכס נדרשות עבודות התקנת מערכת חשמל כוללת בנכס...עבודות אלומיניום/מסגרות חוץ: חלקים ניכרים של החלונות לא קיימים, מצבם של חלונות אחרים מחייב פירוק והתקנת משקופי אלומיניום וחלונות חדשים".

18. בפנינו לא מצאנו כי מצב שטח חלק הנכס (300 מ"ר) מתוך כל הקומה הוא במצב כפי שתואר בפרשת בוטאניק. כאן העורר עצמו מודה שבנכס רצפה ותקרה תקינים, הקירות תקינים. ולדברי העורר: "הנכס נשוא המחלוקת מחובר לביוב אך בהעדר מים לא ניתן להשתמש בו".

19. לא מצאנו כל אסמכתא מטעם העורר מה הסיבה להעדר מים. הרי הנכס כולו או מרביתו מחובר למערכת הביוב והמים.

20. שוכנענו כי קביעת המשיב לפיה יתרת שטח הנכס נמצאה פעילה וראויה פונקציונאלית לשימוש, לא נסתרה ע"י העורר.

21. יוער כי מוצג ע/1 מיום 2.8.2014 אותו הסכמנו לקבל בדיון מיום 3.9.2015 אינו מסייע לעורר לצידוק עמדתו שכן כבר במועד 8/2014 ידע על ההחלטה שניתנה בבית המשפט לעניינים מקומיים בתאריך 29.6.2014 לאישור צווי ההריסה ורק הביצוע נדחה בפועל למועד אחר. [ראה נספח ח' לתצהירו].

22. ונוסיף. מוצג ע/2 תרשים קומה 1 בנכס שצורף גם לתצהיר מטעם המשיב, בקורת בנכס מיום 30.9.14 מאשר כי השטח שנצבע בירוק בקומה, מהווה נכס פעיל ונרשם מפי העורר שאין צורך לבדוק אותו; ואילו השטח שאפשרנו לעורר לסמנו בעט בצבע אדום- מהווה את השטח שלשיטתו ניתן צו הריסה, תוך שהעורר מאשר כי הנכס נשוא המחלוקת מחובר לביוב אך בהעדר מים לא ניתן להשתמש בו.

23. לדעתנו העורר לא הוכיח מדוע לא תובר למים, למרות שלשיטתנו אין חיבור מים בגלל חריגות הבניה ולא שאין תשתיות מים ליתרת השטח- לרבות השטח שנצבע בירוק.  
**נפנה בקצרה לפסיקה.**

24. הסעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] קובע בזו הלשון: "נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו..."

25. נקבע לעניין הפטור כי המבחן למתן פטור מתשלום לנכס שנהרס, על פי סעיף 330 הינו "מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר" ויש לקבוע אם הנזק הוא נזק משמעותי. [ראה: בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו. (פסק הדין מיום 30/12/09 להלן: 'המגרש המוצלח'); עמ"נ 461-05-11 נצב"א אחזקות 1995 בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל ואח'.

מיום 22/7/2012; עמ"נ 41713-11-11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית ירושלים מיום 19 פברואר 2012.

26. במגרש המוצלח נקבע, בין היתר, כך: '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 בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין'.

27. בעת"מ 29631-10-13 שמחה פרץ נ'. עיריית נשר, מיום 22.5.014, נקבע בין היתר: "במקרה כאן - מהסקירה העובדתית עולה כי למבנה עצמו יש חיבור לתשתיות של חשמל מים וטלפון, שכן המניעה לאי מתן טופס 4 היא הבניה החדשה במבנה. בפועל גם פועלות במקום חנויות מושכרות או חנות העותרת, שיש בהם חיבור למים וחשמל". בענייננו טוען העורר אותה טענה כי בגלל ניסיונו להסב השטח למגורים נמנע החיבור לחשמל ולמים. כך גם לא הוכח בפנינו שמניעת החיבור לחלק מהנכס לחשמל ולמים היא מהסיבה שאין כלל תשתיות נדרשות בנכסי העורר.

28. כפי שנקבע בפרשת פרץ, עליה נסמך ב"כ המשיב בסיכומיו בסעיפים 17 – 22, ואנו מאמצים עמדתו בנדון: 'אין המדובר בבעיה קיימת של תשתית החיבור של מים וחשמל למבנה, אלא חיבור הקצה בתוך החנות עצמה, שהוא חיבור טכני פשוט ומתאפשר בפעולה פשוטה שיוזמים בעלי הנכס'.

29. העובדה שם דומה לעניין בפנינו. הימנעות מחיבור לשטח נשוא הערר בפועל נעשתה ע"י העורר שכן היה מעוניין להמתין לאישור תכניתו להסב הנכס למגורים וביטול צווי ההריסה. משלא נענה, יכול היה בקלות רבה לחבר את השטח כאן למים ולחשמל מעצם היות הנכס כולו מחובר לתשתיות.

30. לאור מכלול הראיות שהוצגו בפנינו לא מצאנו פסול בהחלטת המשיב, והחלטתו תיוותר בעינה. בכל מקרה אם העורר סבור עדיין כי נגרם לא עוול מפאת מעשה ומחדל מטעם עיריית תל-אביב, ואין אנו סבורים כך, יוכל העורר לנקוט בהליכים מתאימים בבתי המשפט המוסמכים.

סוף דבר

לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין אנו מחייבים בהוצאות את העורר.

ניתן היום, 16 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: עו"ד שיקי קדם

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

תאריך : ז באדר-א תשעו  
16.02.2016  
מספר ערר : 140012440 / 10:35  
מספר ועדה: 11315

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א. פוליטי נכסים ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

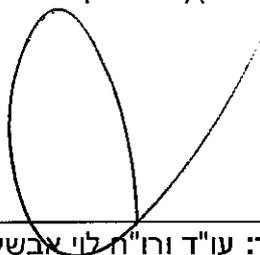
### החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנה ביניהם.

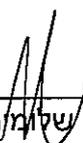
הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.02.2016.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ז באדר-א תשעו  
16.02.2016  
מספר ערר : 140009264 / 08:13  
מספר ועדה: 11315

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אשקר יוסף

- ג ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

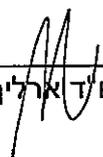
אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנה ביניהם ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.02.2016.

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

  
חבר: עו"ד זור"ח לוי אבשלום

  
חברה: עו"ד קדם שירלי

  
יו"ר: עו"ד ארליך שלומית

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים 140012063 ,140011476

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ריאלטי פאונד השקעות שותפות מוגבלת

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

עניינם של עררים מאוחדים אלה הינם הנכסים המצויים ברח' דרך ההגנה 131 בתל אביב הידועים כנכס מס' 2000207655 ח-ן לקוח 10697444 ונכס מס' 2000207675 ח-ן לקוח 10697490.

## 1. תמצית טיעוני העוררת

- 1.1. התמונות אשר צורפו לתצהיר העוררת, כמו כן התמונות אשר צורפו לתצהיר המשיב מעידות על כי מדובר בנכסים שאינם ראויים לשימוש.
- 1.2. מחסן האסבסט, כפי שהעיד מר דן מנחם, אשר עדותו לא נסתרה, הינו מבנה פרוץ העומד כשלד בחצר המבנה, קירותיו שבורים, רצפתו הרוסה, והוא אינו מחובר לתשתית (חשמל ביוב מים). המדובר בליקויים ממשיים, אשר מונעים שימוש בנכס.
- 1.3. מנהרת הכבלים, כפי שהעיד מר דן מנחם, אשר עדותו לא נסתרה, הינה נכס ששימש בעבר את בזק כמנהרת כבלים, אשר יצאה מתחום המבנה, וקישרה בין המבנים השונים של חברת בזק ברחבי העיר, המנהרה נבנתה מראש להתאים למעבר של כבלים ולא למעבר של בני אדם (ואכן, כפי שהעיד מר דן מנחם, בחלק ממנהרת הכבלים מעבר בני אדם אפשרי רק בהליכה כפופה), כך שאין כל כניסת אויר לתוך המנהרה, יתרה מכך בכל צד של המנהרה קיים בור מים שאליו מתנקזים המים מהמבנה ומפונים משם בעזרת משאבה.
- 1.4. זאת ועוד, המנהרה עצמה נמצאת במצב שלד, רצפתה מוגבהת באמצעות פלטות עץ בגובה של כמטר, כך שיש כעשרים סנטימטרים של רצפה פתוחה בין הפלטות, והיא אינה מחוברת כלל לתשתיות.
- 1.5. כפי שהעיד מר דן מנחם, העוררת בדקה את האפשרות להשמיש את הנכס לאחסנה אך בעקבות מגבלות פונקציונאליות ונגישות למנהרה, ובשל בעיית בורות המים המתוארת לעיל, לא ניתן לעשות שימוש זה.
- 1.6. גם אל דו"ח הביקורת אשר בוצעה על ידי מר פז וברמן מטעם המשיב, ביום 1.7.14 וביום 6.7.14, וגם אל דו"ח הביקורת אשר בוצעה על ידי מר מאור שמאי ביום 14.9.14, צורפו תמונות, אשר מעידות כי מדובר בנכסים שאינם ראויים לשימוש.
- בעניין זה יצוין כי חלק מהתמונות אשר צורפו לדו"ח הביקורת של מר פז וברמן, מתייחסות לשטחים המצויים באזור אחר של המבנה (קומה ב' למשל), ורק חלק מהתמונות, אשר זוהו על ידי מר דן מנחם בדיון מיום 9.7.2015, מתייחסות לנכסים מושא העררים.
- 1.7. יודגש כי גם המצהיר מטעם המשיב מציין על גבי התשריט (עמוד 2 לתשריט) ביחס למבנה האסבסט כדלקמן: **"ללא חשמל ומים קירות היצוניים עשויים מאסבסט שבורים"**.
- מדובר בהודאה מפורשת של המשיב כי מבנה האסבסט אינו ראוי לשימוש, ודי בכך כדי לקבל את הערר בעניין זה.
- 1.8. ברי, כי בנסיבות דגן, יש להעניק פטור מארנונה לנכסים החל מחודש יוני 2014, היות והנכסים הם נכסים שאינם ראויים לשימוש, וכן לאור העובדה שהעוררת לא עשתה בהם כל שימוש.

## 2. תמצית טיעוני המשיב

- 2.1. על פי בר"מ 10313/07 הדרך לבחון אם מצבו של הנכס הינו בלתי ראוי לשימוש, הינה בחינת מצבו הנוכחי של הנכס באמצעות מבחן פיסי אובייקטיבי. יש לבחון אם מבחינה אובייקטיבית, על פי השיטה של "לכשאר אנו אכירנו", ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". בית המשפט הוסיף וקבע כי גם אם לא נלך לשיטת "לכשאר אנו אכירנו" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.
- 2.2. את דבריו אלה של בית המשפט העליון, ראוי לקרוא גם לנוכח הלכות מחייבות שנקבעו בבית המשפט העליון, אשר לפיהן, פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד על הענקתם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור, וכאשר ברור לחלוטין מהוראת הדין כי היא נועדה לחול עליו (ע"מ 10673/05 מכללת הדרום, עמותה לקידום החינוך הגבוה באשדוד נ' מדינת ישראל – משרד הפנים, תק-על 2007 (4), 4605, 4618 (2007), בג"צ 6741/99 יקותיאל ואח' נ' שר הפנים, פ"ד נה(3) 673, עת"מ 1055/06 יחידי טורו בישראל נ' משרד הפנים - הממונה על מחוז ירושלים (גב' רות יוסף), תק-מח 2007(2), 1451 ובג"צ 4725/07 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים ואח' תק-על 2008(3), 2126).
- 2.3. ההלכה לעניין פירוש פטורים בצמצום, נובעת מהרציונל כי הענקת פטור ממס לגוף כלשהו, משמעה הכבדת נטל המיסים על כלל התושבים, ועל כן יש לשקול היטב ולבחון היטב בכל מקרה ומקרה אם המבקש אכן זכאי לכך.
- 2.4. מהראיות שהוצגו בפני הועדה, ביניהן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מטעם המשיב, ומחקירת העדים עולה, כי מצבם הפיסי של הנכסים הינו טוב והם אינם בלתי ראויים לשימוש.
- 2.5. מבנה האסבסט הוא נכס תקין, אשר העובדה כי חלקו בנוי מקירות אסבסט אינו יכול להוות עילה למתן פטור נכס לא ראוי לשימוש, שכן קיימים נכסים רבים הבנויים מאסבסט ועושים בהם שימוש, כפי שאף עושים שימוש בנכס המשמש את ועדת הערר הנכבדה, בו התקרה עשויה אסבסט.
- 2.6. העובדה כי נתקו את המים והחשמל מהנכס אינה גורמת לכך שהנכס אינו ראוי לשימוש, ומהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת מיום 9.9.14 עולה כי מדובר בנכס תקין לחלוטין.
- 2.7. מצבן הפיסי של מנהרות הכבלים אינו כזה שלא ניתן לעשות בהן שימוש, שכן עד ליום מכירת הנכס, הן שימשו כמרכזיית בזק ובהן עברו כבלי הטלפון. העובדה שהוציאו את הכבלים מהנכס לא הופכת את הנכס מראוי לשימוש ללא ראוי לשימוש. מדובר בנכס תקין עם קירות ותקרה תקינים, אשר ברצפתו עברו כבלים של בזק ולכן מעליהם בנו משטחי עץ. השאלה אשר עליה להתברר במסגרת הערר היא האם הנכס עומד או לא עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות והפסיקה הרלוונטית, ולא האם ניתן להשכיר את הנכס או לא.
- 2.8. העובדה שהיום הנכס אינו משמש בפועל למרכזיית בזק אינו הופך את הנכס ללא ראוי לשימוש ועובדה ששאר הנכס אשר יש ממנו גישה לנכס ב', הושמש והוא פעיל.

### 3. דיון והכרעה

- 3.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.
- 3.2. סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") קובע 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, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –
- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה בכתב על כך ולא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים;
- (4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר;
- אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה."
- 3.3. מן האמור לעיל עולה, כי 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.
- 3.4. על פי ההלכה שנקבעה בבר"מ 1511/06, 7261/07, 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ, עזבון המנוח רפאל אלואשוילי ז"ל ואשר נוף נ' עיריית תל אביב ועיריית חיפה (טרם פורסם), (להלן: "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".

3.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, 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 בלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב 2781 אחרים (פורסם בנבו);

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

3.6. בכל הנוגע למבנה האסבסט, הרי עדותו של מר מנחם, שהיתה אמינה עלינו, ותמונות המבנה שהוצגו בפנינו, מעלים, כי המבנה פרוץ, קירותיו שבורים, רצפתו הרוסה והמבנה אינו מחובר לתשתיות.

3.7. תמיכה לעדותו של מר מנחם ניתן למצוא גם בתשריט שצורף לתצהירו של מר מאור שמאי מטעם המשיב, שם ציין מר שמאי, ביחס למבנה האסבסט כדלקמן: "ללא השמל ומים קירות היצוניים עשויים מאסבסט שבורים".

3.8. מקובלת עלינו טענת המשיב, כי העובדה שהנכס אינו מחובר למים ולחשמל אין בה כשלעצמה כדי להביא לכך שהנכס אינו ראוי לשימוש, דא עקא שמהעובדות שהובאו בפנינו כמפורט לעיל, לפיהן המבנה פרוץ, קירותיו שבורים, ורצפתו הרוסה, השתכנענו כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, וכי בפועל אין יושבים בו, ולפיכך בגין מבנה האסבסט יש ליתן לעוררת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, וזאת החל מחודש יוני 2014 כמבוקש על ידי העוררת.

3.9. בכל הנוגע למנהרת הכבלים, מקובלת עלינו עדותו של מר מנחם, שלא נסתרה, כי מדובר בנכס ששימש בעבר את בזק כמנהרת כבלים, אשר יצאה מתחום המבנה וקיסרה בין המבנים השונים של חברת בזק ברחבי העיר, ואשר נבנתה להתאים למעבר של כבלים ולא למעבר של בני אדם. כן מקובלת עלינו עדותו של מר מנחם, כי המנהרה נמצאת במצב שלד, כי רצפתה מוגבהת באמצעות פלטות עץ, כי בחלק ממנהרת הכבלים מעבר בני אדם אפשרי רק בהליכה כפופה, כי אין כניסת אויר לתוך המנהרה, כי המנהרה אינה מחוברת לתשתיות, וכי בכל צד של המנהרה קיים בור מים שאליו מתנקזים המים מהמבנה ומפונים משם בעזרת משאבה.

3.10. כן אנו מקבלים את עדותו של מר מנחם, שלא נסתרה, כי העוררת בדקה את האפשרות להשמיש את הנכס לאחסנה אך בעקבות מגבלות פונקציונאליות ונגישות למנהרה ובשל בעיית בורות המים המתוארת לעיל, הנכס אינו מתאים לשימוש האמור.

- 3.11. הגם שעדותו של מר מנחם מקובלת עלינו, הרי איננו יכולים לקבל את הטענה כי עסקינן בנכס שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ולו בשים לב לכך שעד ליום מכירת הנכס נעשה בו שימוש כמרכזייה של בזק ולמעבר של כבלי טלפון, ולכן אין לפטור את מנהרות הכבלים מארנונה מכח סעיף 330 הנ"ל.
- 3.12. עם זאת סבורים אנו כי אין זה נכון ואין זה צודק להשית על מנהרות הכבלים ארנונה, אך לא מהטעם שפורט ונטען על ידי העוררת.
- 3.13. לאחר שבחנו את העובדות שפורטו בפנינו, אשר אין עליהן כל מחלוקת הגענו לכלל דעה, כי הגם שטיעון זה לא הועלה על ידי מי מהצדדים, הרי למען הצדק, אי אפשר להימנע מלהידרש לשאלה האם מנהרת הכבלים היא בכלל בבחינת "בניין" לצורך חיובה בארנונה, ולאחר שבחנו סוגיה זו, הגענו לכלל דעה, כי אין לראות במנהרת הכבלים "בניין" לצורך חיובו בארנונה.
- 3.14. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג1992-, והתקנות שהותקנו על פיו קובע כדלקמן:
- "כל מבנה, המצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית, הוא נשוא לחיוב בארנונה על ידה. אין לייחס משמעות שונה למילה "מבנה", ודומה, כי המחוקק בחר להימנע מלהגדיר את המונח "בניין" על ידי שימוש באותה מילה. שילוב הגדרת המונח "בניין" יחד עם הגדרת המונח "נכסים" מעלה, כי החיוב בארנונה הוא על בניינים בין אם הם ציבוריים ובין אם הם פרטיים, בין אם הם פנויים ובין אם הם תפוסים"**
- 3.15. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, וסעיף 8 לחוק ההסדרים מתיר למועצת הרשות המקומית להטיל ארנונה כללית על בניין בתחום שיפוט הרשות המקומית.
- 3.16. בניין הוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו"**
- 3.17. הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרת המונח "בניין", תוך שהיא קובעת לעניינים שונים הגדרות שונות, וזאת בשים לב לנסיבות השונות מעניין לעניין.
- 3.18. דומה כי הקו המנחה הוא הקו שהותווה כבר בע"פ 223/66 בנימין תיק נ' היועמ"ש, פ"ד כ(2) 558. שם נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות.
- 3.19. בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו), סקר בית המשפט העליון סקר את הפסיקה השונה, לעיתים סותרת, שניתנה בנושא זה.
- מפאת חשיבותם נצטט את הדברים, גם אם באריכות מה (ההדגשות אינן במקור):
- "40" ... סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או**

לכל צורך אחר של אותו מבנה...". הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרה זו. בבג"ץ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969) (להלן: עניין פז) עמד השופט א' ויתקון, בדעת רוב, על שני מאפיינים אשר עשויים באופן טיפוסי לתאר "בנין": האחד – מתקן שאדם עשוי להיכנס ולהימצא בו, אם למגורים ואם לשימוש אחר; והשני – שהמתקן אינו אך "אביזר" למתקנים אחרים, שכשלעצמם לא מהווים "בנין". דעת המיעוט (מפי השופט י' זוסמן) סברה, לעומת זאת, כי אין מקום למבחן פונקציונאלי הבוחן את השאלה אם עשוי אדם להיכנס למבנה, אם לאו. לדידה, יש מקום לבחון, תחת זאת, את אפשרות ההנאה שהמחזיק יכול להפיק מן המבנה (שם, בעמ' 448).

המאפיינים שלעיל, הן אלה שהוצעו בדעת הרוב הן זה שהוצע בדעת המיעוט, לא נשתרשו באופן מלא בפסיקה. לעיתים משמשים הם את בתי המשפט (ראו למשל: ע"ש (מחוזי חי') 127/95 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון, פס' ז' (פורסם בנבו), [17.9.1995] (להלן: ע"ש 127/95 בעניין תש"ן); ה"מ (מחוזי ת"א) 2661/95 מועצה אזורית דרום השרון נ' מקורות חברת המים בע"מ, פס' 10-14 (לא פורסם, 9.4.1997) (להלן: עניין דרום השרון); עת"מ (מנהליים חי') 1109/03 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' מועצה מקומית קרית טבעון, פס' 27-29 (פורסם בנבו), [26.1.2006] (להלן: עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן); ע"ש (מחוזי ת"א) 682/87 סית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית פתח תקווה, פס' 4(ב) (פורסם בנבו), [21.2.1988] (להלן: עניין סית בית)); לעיתים משמשים את בתי המשפט מאפיינים אחרים, כגון: היכולת להפיק תועלת כלכלית מן המבנה (ראו: עת"מ (מנהליים נצ') 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המעוצה האזורית מבואות חרמון, פד"מ התשס"ב 577, 604 (פורסם בנבו) [2002] (להלן: עניין מבואות חרמון); עת"מ (מנהליים נצ') 174/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית גולן, פס' 14 (פורסם בנבו), [29.6.2003] (להלן: עניין מועצה אזורית גולן); עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן, פס' 27-29. ראו גם: רוסטוביץ – כרד ראשון, בעמ' 322. למעשה, נראה כי מאפיין זה אינו אלא נגזרת של מבחן ההנאה שהוצע על-ידי דעת המיעוט בעניין פז).

41. מכל מקום, עוד בעניין פז עמד בית המשפט העליון על הקושי שבמציאת הגדרה אחת ממצה ל"בנין", אשר תיתן מענה לכל המצבים שעלולים להתעורר. על כן, קבע בית המשפט כי המבחן העקרוני לסיווגו של נכס מסוים כ"בנין" לצורכי ארנונה הוא מבחן "השכל הישר": "כנראה" – כך נפסק – "אין הגדרה העונה על כל הבעיות ואין דרך אלא להכריע, בכל מקרה ומקרה, לפי השכל הפשוט ובהתחשב עם גישתו הכללית של החוק" (שם, בעמ' 446).

בפועל, המאפיינים שהוצעו בעניין פז, כמו גם מאפיינים אחרים שהוזכרו בפסיקה, אינם אלא אינדיקציות אשר נועדו להדריך את בית המשפט בהפעילו את מבחן "השכל הישר". לעיתים יצביעו מאפיינים אלה לאותו כיוון, לעיתים יצביעו הם – כמו בעניין פז עצמו – לכיוונים מנוגדים. כוחם המצרפי עשוי לסייע

לבית המשפט, אך בוודאי שאין בכל אחד מהם, כשלעצמו, כדי "לכפות" תוצאה זו או אחרת. לתוצאה הסופית יגיע בית המשפט לאחר שיבחן את נסיבותיו הספציפיות של המקרה הנדון, תוך הפעלת "השכל הישר" (ראו: ע"ש (מחוזי ת"א) 2531/96 חניוני נחום (94) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פס' 12 ([פורסם בנבו], 20.7.1997); עניין לכיש, פס' 21-24; ע"ש 127/95 בעניין תש"ן, פס' ז'; עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן, פס' 27-29; עניין דרום השרון, פס' 10-14; עניין מבואות חרמון, בעמ' 604; עניין מועצה אזורית גולן, פס' 14).

3.20. בחינת נסיבותיו הספציפיות של המקרה הנדון בפנינו, מהן עולה בבירור כי מדובר במתקן שאדם אינו יכול לעמוד בו, ולכן אינו יכול להימצא בו ולהשתמש בו, בין למגורים ובין לשימוש אחר; וכי העוררת אינה יכולה להפיק הנאה ו/או תועלת כלכלית כלשהי ממנהרת הכבלים, תוך הפעלת "השכל הישר", מביאות אותנו למסקנה, כי מנהרת הכבלים אינה מהווה 'בניין' לצורכי ארנונה.

3.21. בשולי הדברים יוער, כי החלטתנו זו מבוססת בין היתר כאמור על היכולת להפיק תועלת כלכלית ו/או הנאה מהנכס, ולפיכך בנסיבות אחרות, כגון כאשר בזק היתה המחזיקה בנכס, ייתכן והיינו מגיעים למסקנה אחרת.

3.22. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר, וקובעים כי יש ליתן לעוררת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש בגין מבנה האסבסט, וזאת כמבוקש בערר, החל מחודש יוני 2014, וכי אין לחייב את מנהרות הכבלים בארנונה, באשר במצבן זה, ובנסיבות העניין, אינן בבחינת "בניין" לצרכי ארנונה.

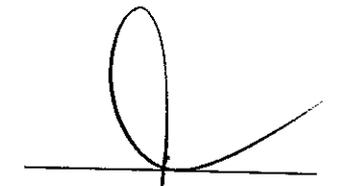
3.23. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

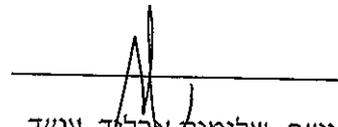
4. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

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 14/2/16

  
חברה: שירלי קדוש, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שלומית ארלך, עו"ד

ערר 140009721

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

ארגון יוצאי מרכז אירופה ע.ר 580025435

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר הינם נכסים המצויים ברחוב רמב"ם 15 בתל אביב, הרשומים בפנקסי העירייה כנכס מס' 200015100, כנכס מס' 200151005, וכנכס מס' 200015010 (להלן: "השטחים שבמחלוקת").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. העוררת הינה עמותה ללא מטרות רווח אשר שוכרת את הנכסים כדיירות מוגנת באופן רציף החל משנת 1939.
- 2.2. לא חל כל שינוי בשטח בו מחזיקה העוררת מזה עשרות שנים.
- 2.3. בנכס מצויות ארבע דירות, המשמשות כמשרדי העמותה, שתי דירות בקומה הראשונה ושתי דירות בקומה השנייה.
- 2.4. השטחים שבמחלוקת מהווים שלושה חדרים בתוך דירה בקומה השנייה.
- 2.5. ביום 23.7.13, קיבלה העוררת הודעת חיוב, על פיה נדרשה העוררת לשלם באופן רטרואקטיבי, החל מיום 01.06.10, תשלומי ארנונה בגין השטחים שבמחלוקת, שאותם חילק המשיב באופן שרירותי לשלושה נכסים נוספים בקומה השנייה: נכס מס' 2000015000 בשטח של 13 מ"ר; נכס מס' 2000151005 בשטח של 19 מ"ר ונכס מס' 2000151010 בשטח של 21 מ"ר.
- 2.6. שטחים אלה מעולם לא נמדדו על ידי המשיב, ואין באף תרשים או תשריט שצורף על ידי המשיב במסגרת הערר כל רישום של שטחים.
- 2.7. המשיב אף הגדיל עשות וקבע כי הסיווג של השטחים שבמחלוקת הינו "מסחר קמעוני כללי" במקום הסיווג של "מוסדות ציבור" לפיו מחויבת העוררת עשרות שנים.
- 2.8. בתשובה להשגה שהגישה העוררת, השיב המשיב, כי חיובה של העוררת בגין השטחים שבמחלוקת נעשה בהתאם להסכם פשרה שנערך בין חברת י.ח. דמרי בע"מ (להלן: "דמרי") למשיב, לו ניתן תוקף של החלטת ועדת ערר, שהורתה להסב את החיוב על שם העוררת החל מיום 01.06.10.
- 2.9. העוררת מעולם לא הייתה צד לאותו הסכם פשרה, ומטבע הדברים מעולם לא ניתנה עמדתה לגביו, ולכן אותו הסכם פשרה אינו מחייב אותה כלל ועיקר.
- 2.10. למעלה מכך, לא נקבע בהחלטת ועדת הערר שאישרה את הסכם הפשרה, כי יש להסב את החיוב על שם העוררת, וכל שנכתב בסיפא לסעיף 2 להסכם הפשרה, הוא כי "הנכס ירשם על שם המחזיק בפועל – קהילת אירופה החל ממועד זה".
- 2.11. בשנת 2005 הגיע מודד מטעמו של המשיב למושכר כדי למדוד את השטח המושכר לעוררת. בהתאם לתשריט המדידה שערך המודד, נקבע כי שטחו של הנכס הוא 472.93 מ"ר.
- על גבי התשריט נרשם על ידי המודד ו/או על ידי מי מטעם המשיב כי "הקומה כולה מוחזקת ע"י א. עולי מרכז אירופה כולל החלק שמסומן בצהוב".
- 2.12. מן האמור לעיל יש להסיק, כי השטח של 472.93 מ"ר כולל גם את השטחים שבמחלוקת, וכי העוררת שילמה מאז ומתמיד גם בגין השטחים שבמחלוקת, ולכן אין כל מקום לחיובה בתשלומים נוספים כלשהם.

- 2.13. על אף שהשטח לחיוב שנקבע במפת המדידה (472.93 מ"ר) כולל גם את השטחים שבמחלוקת, המשיב לא טרח, ולא בכדי, להציג כל ראיה ביחס למדידה של השטחים שבמחלוקת. די באי המצאת מפת מדידה של השטחים שבמחלוקת כדי לקבל את הערר.
- 2.14. המשיב נמנע גם מלהזמין למתן עדות את המודד שערך את מפת המדידה לצרכי ארנונה, על מנת שיסביר את אופן המדידה ביחס לנכס, ואת ההערה שנרשמה על מפת המדידה, לפיה הקומה כולה מוחזקת על ידי העוררת כולל החלק שמסומן בצהוב.
- 2.15. יש להפעיל את הכלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו.
- 2.16. העוררת שילמה את שומות הארנונה שנשלחו אליה במלואן, מתוך הסתמכות על מצגי העירייה כי התשלום מבוצע בגין כלל המושכר, לרבות השטחים שבמחלוקת. כיום לאחר שהעוררת שינתה את מצבה לרעה, מושתק המשיב ומנוע מלדרוש תשלומים נוספים בגין השטחים שבמחלוקת, שמעולם לא נמדדו, אלא מהווים חלק מהמושכר.
- 2.17. זאת ועוד. במקרה דנן, המשיב ערך את השומה במאוחד באופן חריג רק כדי להצדיק את גביית הארנונה הגבוהה בנכס. על אף שבנכס מצויות ארבע דירות בשתי קומות כאמור, בחר המשיב מיוזמתו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובאופן חריג לערוך לעוררת שומה אחת ביחס לכל הנכס במאוחד.
- 2.18. השטחים שבמחלוקת הינם שלושה חדרים המצויים בתוך אחת הדירות שבקומה השנייה, ואין כל הגיון בבחירת המשיב לחרוג מן הכלל ומצד אחד לערוך שומה מאוחדת לשלוש דירות, ומצד שני לערוך 3 שומות שונות לכל אחד מהחדרים בדירה הרביעית.
- 2.19. עדות לכך שהמשיב מודע היטב להתנהלותו הקלוקלת, הינה בכך שהחיוב הרטרואקטיבי נערך על ידי המשיב רק לאתר מכירת הנכס לדמרי, תוך שהמשיב לא ידע להשיב מי הגורם שחויב לפני מכירת הזכויות לדמרי, ולא הציג כל ראיה, כי היה גורם אחר שאינו העוררת, שהחזיק בנכס ולא בכדי, היות והעוררת היא זו שמתזיקה בנכס מזה עשרות בשנים ומשלמת את תשלומי הארנונה בגין כלל השטחים שמוחזקים על ידה.
- 2.20. לעובדה שהמשיב חתם על הסכם פשרה עם דמרי, בעלת הנכס שלא החזיקה בו מעולם, אין כל משקל לערר דנן, כיוון שהעוררת אינה צד להסכם ופשיטא שהוא לא מחייב אותה.
- 2.21. המשיב לא המציא כל ראיה לכך כי נעשה איזה שינוי בשימוש בנכס המצדיק את שינוי הסיווג בשטחים שבמחלוקת.
- 2.22. בהודעת החיוב מבקש המשיב להעלות את התעריפים באופן רטרואקטיבי.
- בעניין זה קבע בית המשפט העליון כי תיקון שומת ארנונה רטרואקטיבית יעשה אך ורק במקרים נדירים וזאת, לאור העובדה שפקודת העיריות אינה מקנה למשיב סמכות מפורשת שכזו, ולאור עקרון "סופיות השומה" והסתמכות הפרט על דרישת התשלום שקיבל כחיוב סופי לגבי אותה שנה.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בתודש יוני 2013 נחתם הסכם בין המשיב לבין דמרי. הסכם זה קיבל תוקף של החלטה.
- 3.2. בהסכם הוסכם כי דמרי - הבעלים תימחק מתיובה בארנונה בגין הנכס, וכי הנכס יירשם על שם המחזיק בפועל – העוררת. בנוסף, הוסכם כי במידה והעוררת תגיש השגה בטענה כי לא החזיקה בנכס, יצורף הבעלים להליך ולא תישמע טענת מעשה בית דין מטעם הבעלים.
- 3.3. בדיון המקדמי החליטה הוועדה הנכבדה כי אין לצרף את הבעלים כצד ג' להליך שכן העוררת אינה חולקת על העובדה שהיא מחזיקה בשטחים שבמחלוקת, אלא מעלה טענות כי לכאורה שילמה ארנונה בגין שטח זה, ומעלה טענות כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי שאינו כדין.
- 3.4. מטעם המשיב הוגש תצהירה של רכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה, הגב' פמלה כהן, בו הצהירה הגב' כהן, כי לפני הסבת הנכסים נשוא הערר ע"ש העוררת, חויבה העוררת בשטח של 473, וכי לאחר יישום הסכם הפשרה מחויבת העוררת בגין 526 מ"ר.
- 3.5. בדיון ההוכחות לא ידעה העדה מטעם העוררת להשיב: **"האם השטחים 19 מ"ר, 21 מ"ר ו- 13 מ"ר בהם חויבנו משנת 2013 הם חלק מהשטח של 473 מ"ר בהם חויבנו בעבר או לא. מדובר בשתי קומות בהן 4 דירות, בכל קומה 2 דירות... אני לא מודדת וזאת לא המומחיות שלי ואין אני יכולה לדעת"**.
- 3.6. כאשר נשאלה העדה מטעם העוררת מדוע לא צירפה מדידה מטעמה, השיבה: **"אם אני נשאלת מדוע לא ערכתי מדידה לאחר שקיבלתי את דרישות התשלום הנוספות, אני משיבה שבכלל לא העליתי על דעתי שצריך את זה, מכיוון ששנים על גבי שנים זה היה החישוב. המשיב גם לא אמר לי שזה מה שאני צריכה לעשות"**.
- 3.7. באשר לאופן חיוב העוררת עד הסבת השטחים שבמחלוקת על שמה, השיבה העדה מטעם המשיב כי: **"החיוב בשומת הארנונה הוא על הקומה הראשונה וחלק מהקומה השנייה. בקומה השנייה היו עוד שלושה חיובים שבתחילה העוררת לא הייתה מחויבת בגינם ובעקבות הסכם פשרה עם הבעלים י.ח דמרי בניה ופיתוח במסגרת וועדת ערר נמצא למעשה שמי שמחזיק בכל שטח הקומה השנייה היא העוררת"**.
- 3.8. עוד העידה העדה מטעם המשיב, כי: **"כששלחנו חיוב על 473 מ"ר לא שלחנו חיוב על כל 4 הדירות, אלא על הקומה הראשונה וחלק מהקומה השנייה, מלבד שלושת הנכסים הצבועים בירוק בעמוד 2 לתשריט שצורף כנספח ג לתצהירי"**.
- 3.9. העוררת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי השטח בגודל של 473 מ"ר כולל בתוכו את שטח הקומה השנייה – העוררת לא צירפה מדידה מטעמה והמצהירה מטעם העוררת העידה בדיון ההוכחות כי אינה יודעת האם הנכסים נשוא הערר כלולים בשטח בו חויבה העוררת כל השנים.
- 3.10. לעומת זאת, טענת המשיב כי עד להסבת הנכסים מושא הערר ע"ש העוררת, העוררת חויבה בארנונה בגין כל הקומה הראשונה ורק בגין חלק מהקומה השנייה – לא נסתרה ע"י העוררת בשום שלב!

- 3.11. לעניין טענות העוררת כי החיוב אשר הוטל עליה הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, המשיב יטען כי טענות אלו אינן נמצאות בסמכות ועדת הערר.
- 3.12. למען הזהירות, יצוין כי העוררת החזיקה בעבר בנכסים מושא הערר, והייתה צריכה להיות מודעת לכך שעליה להיות מחויבת בארנונה בגינם.
- ברור כי במצב דברים זה לא מדובר בחיוב רטרואקטיבי המוטל על הנישום כרעם ביום בהיר, אלא בחיוב שהעוררת הייתה אמורה לצפותו, והיה עליה לדעת כי העובדה שהיא עושה שימוש בשטחים שבמחלוקת שהינם בני חיוב בארנונה, הרי שעליה לשאת בתשלום בגינם.
- על כן, אין בהודעת השומה משום חיוב רטרואקטיבי אלא תיקון שומה בלבד המתבסס על נתוני האמת כפי שצוינו לעיל בלבד.
- 3.13. לאור האמור לעיל, יש לדחות גם את טענות העוררת הנוגעות לחיוב הרטרואקטיבי אסור.

#### 4. דיון והכרעה

- 4.1. המשיב לא התייחס בסיכומיו לטענות העוררת בדבר סיווג השטחים שבמחלוקת, ואשר על כן אנו קובעים כי הסיווג הנכון של השטחים שבמחלוקת הינו "מוסדות ציבור".
- 4.2. באשר לשאר הטענות שהועלו בערר, לאתר שבתנו את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, כמו גם את הראיות שהגישו הצדדים, ובכללם התשריט שהוגש על ידי הצדדים, הגענו לכלל דעה, כי דינן להידחות.
- 4.3. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מתזיקה בקומה השנייה כולה.
- 4.4. העוררת לא הגישה תשריט מדידה ו/או ראייה אחרת לשטח הקומה השנייה, וביקשה להסתמך על המילים שנכתבו על גבי תשריט המדידה שנערך מטעם המשיב שצורף לתצהירה, לפיהן: **"הקומה כולה מוחזקת ע"י א. עולי מרכז אירופה כולל החלק שמסומן בצהוב"**.
- 4.5. דא עקא, שבחינת השטחים המפורטים בתשריט מעלה, כי השטח שנמדד – 472.93 מ"ר, אינו כולל את השטחים שבמחלוקת, אשר בתשריט אין כל ביטוי לשטחם.
- השטחים שבמחלוקת נראים בתרשים הכללי המופיע בתחתית עמ' 2 לתשריט, ומסומנים במספרים 010, 009, 008. עיון בתשריט המדידה מעלה כי שטחים אלה לא נמדדו, וכי שטח חלקי המבנה האחרים שכן נמדדו, הינו 472.93 במדויק.
- 4.6. אכן, צודקת העוררת, יש להפעיל את הכלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראייה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראייה, הייתה פועלת נגדו. דא עקא, שבענייננו פועל כלל זה כנגדה, באשר היא לא זימנה את המודד או כל מאן דהוא אחר שכתב את המילים עליהן מבקשת העוררת להסתמך, על מנת שישביר פשרן, וגם לא הגישה כל ראייה אחרת להוכחת שטח הנכס המוחזק על ידה.
- 4.7. לא זו אף זו, התשריט שהוגש על ידי העוררת אינו צבוע. לא מן הנמנע כי החלק שהוחזק על ידי העוררת נצבע בצהוב, כפי שנעשה בדיעבד על ידי המשיב על גבי התשריט שצורף לתצהיר שהוגש מטעמו, וכי כוונת כותב המילים היתה להפנות לחלק הצבוע בלבד.

4.8. מכל מקום נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. בענייננו נטל זה לא הורם, ואין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעונוין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת וזלת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מתזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

4.9. לעניין טענות העוררת כי החיוב אשר הוטל עליה הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, הרי צודק המשיב, כי עסקינן בטענות שאינן בסמכות ועדת הערר, ואשר על כן הננו מנועים מלדון בהן.

4.10. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976 קובע עילות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגיית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (ת"א) 13-05-8708 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13);  
בר"ם 7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו, 16.10.2006);  
בר"ם 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו (פורסם בנבו), 8.1.2007; ע"א (חיפה) 2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית, ת"א (חיפה) 21005/02 מגאמרט ציוד

ספורט בע"מ, סופרפארם ישראל בע"מ נ' עיריית כרמיאל, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' קרית אתא וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיווק בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.

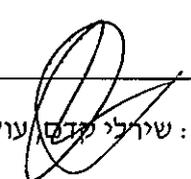
4.11. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערר לעניין סיווג השטחים שבמחלוקת וקובעים כי הסיווג הנכון של השטחים שבמחלוקת הינו "מוסדות ציבור". שאר טענות העוררת נדחות בזה.

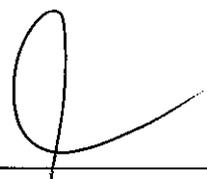
4.12. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

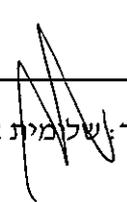
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16/2/2016.

  
חברה: שירלי קדוש, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ת

  
יו"ר: שלום יואל, עו"ד

389111051

ערר 140012507

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

אברהם יעקב ת.ז. 050199363

העורר:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינו של הערר הינו נכס המצוי ברח' פנחס בן יאיר 8, תל אביב, ת-ן לקוח 10269031 (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העורר

- 2.1. השימוש בבית העסק הינו לייצור פיצוחים מסוגים שונים למכירה בסיטונאות וליחידים, לרבות גרעיני אבטיח, כוסברה, בוטנים ושקדים. הנכס משמש כמפעל לקליית פיצוחים, ומתבצעות בו פעולות של בחישה ידנית של הפיצוחים וכן קליית הפיצוחים באמצעות תנורי אפייה. המדובר הן במלאכת יד והן בעבודה באמצעות מכשירי עזר.
- 2.2. בבית העסק לא מתבצעת מכירת הפיצוחים, וכן לא מבקרים בנכסים לקוחות.
- 2.3. העסק מפוצל לשני נכסים האחד מול השני – הנכס ונכס נוסף המצוי ברח' פנחס בן יאיר 5 ומסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה". שני הנכסים בצוותא-חדא משמשים בית עסק אחד, בתהליך הייצור של הפיצוחים, בו יש סה"כ שני עובדים – העורר וזוגתו.
- 2.4. הנכס משמש לפעילות של השרייה של חומר גלם (גרעינים) בשני מכשירי השרייה רחבי ממדים, לשם ניקוי ושיטה כחלק מתהליך הייצור של הפיצוחים.
- 2.5. בנוסף, מצויים בבית העסק כלי עבודה שונים, כדוגמת כיריים מתבתות ומגשי עבודה, הנועדים לשם ייצורם של גרעיני הכוסברה, הבוטנים והשקדים המקורמלים.
- 2.6. בני הזוג משרים, מעבדים ומנקים כמויות נכבדות של חומרי גלם מוחשיים בנכס האמור באמצעות הכלים המצויים בו, כפעולה מקדימה הנדרשת והכרחית לפני קלייתם של הגרעינים והפיכתם למוצר מוגמר.
- 2.7. חומרי הגלם מגיעים לבית העסק בנכס האמור, מעת לעת, לפי הצורך ולפי הזמנת הזוג, ושם מתחיל תהליך הייצור, כאמור לעיל.
- 2.8. מדובר בעסק אשר נדרשים בו שטחי עבודה לצורך העמדת המכשור לצרכים הנ"ל. אין די מקום לצורך שיכונם של שני מכשירי ההשריה ושאר כלי הייצור הנדרשים לפעילות הייצורית במקום אחד. לפיכך פוצלה הפעילות הייצורית לשני נכסים, כך שהפעילות בנכס היא חלק בלתי נפרד מהפעילות הייצורית הכוללת אשר בשני המיקומים.
- 2.9. הפעילות בנכס עונה להגדרת מלאכה, הן לאור הקבוע בעע"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים, בו נקבע כי מלאכה אינה חייבת להיות דווקא מלאכת כפיים משמעותית, ולאור פסה"ד בעניין מישל מרסייה.
- 2.10. למעלה מהצורך תוזכר גם את החלטת וועדת הערר בעררים 140009017 ו-140010614 אברהם הופמן נ' מנהל הארנונה, בו התקבלו העררים לפי שניים מבין שלושת המבחנים לזיהוי "בתי מלאכה", קרי "מבחן הפירוש המילוני" ו"מבחן תכלית החוק" בדגש על מבחן הפירוש המילוני סעיף 5.2.1.5 נאמר: "אנו מקבלים גם את טענת העורר, כי אין צורך כי בנכס תבוצע פעילות ייצורית על מנת שייחשב 'בית מלאכה'... השמטת בחינת הייצור מבית מלאכה, מרחיבה את תחולת הסעיף."

- 2.11. בבר"מ 9205/05 עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, (פורסם בנבו), הוגדרו שני מבחנים לסיווג נכסים: "זיקה בין היחידות השונות"; "האם השימוש בחלק הספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו". אין ספק כי שני המבחנים תומכים במסקנה כי יש לסווג את הנכס תחת אותו סיווג בו סווג הנכס המצוי ברח' בן יאיר 5, באשר קיומו הכרחי למימוש תכליתו של הנכס המצוי ברח' בן יאיר 5.
- לצורך סיווג נפרד צריך שאותו החלק ישרת ייעוד מוגדר ונפרד, ולא כך הוא במקרה דנן.
- 2.12. בעמ"נ (מרכז) 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון, (פורסם בנבו), נקבע כי סיווג נכסים לצורך חיוב בארנונה נעשה לפי השימוש העיקרי בנכס להוציא מקרים חריגים בהם הנכס הוא מתקן רב-תכליתי המשמש מספר תכליות שונות שאין קשר ביניהן. עוד נקבע כי עצם העובדה שניתן להפריד את המבנים אינה תנאי להגדרה כמתקן רב תכליתי – המבחנים אינם פיזיים אלא פונקציונליים ומהותיים... גם אם מתקיימת פעולת אחסון זמנית הרי שהיא טפלה לעיקר השימוש בנכס.
- 2.13. לפיכך ברי כי נכסי העורר אינם מתקן רב תכליתי בעובדת היות נכסים אלה בעלי זיקה אחד לשני, באשר בשניהם מתקיים התהליך של ייצור הפיצוחים באופן פונקציונלי ומהותי, בצוותא – חדא – בנכס נערכות כל הפעולות שהן התנאי בלעדיו אין, לקליית הפיצוחים הנעשית בנכס המצוי ברח' בן יאיר 5 והמסווג כ"מלאכה ותעשייה", ויש לקבוע כי הטפל ילך אחר העיקר.
- 2.14. למעלה מהצורך יודגש, כי על פי הדין ועל פי הפסיקה, העורר עומד גם בכל המבחנים ל"פעילות ייצורית" (אף שדי בעמידה במבחן אחד), כמפורט להלן:
- א. "יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר" - העורר מייצר "יש מוחשי חדש" בפעולות ההשריה והקלייה של חומרי הגלם – תהליך מטאמורפוזה של יש אחד ליש האחר, השונה תכלית השוני, ואכיל.
- ב. "תיקוף השימוש במוצר" - העורר מייצר מוצר כיצורן סיטונאי עבור קמעונאים חיצוניים לו, המשתמשים במוצר להפצה המונית.
- ג. "השבחה כלכלית" - חומרי הגלם מחירם נמוך משמעותית ממחיר המוצר הסופי, וזו אכן ההשבחה הכלכלית. ברי כי אם לא הייתה השבחה הרי שלא היה משולם הפרש הכסף בעבור המוצר החדש שיוצר ע"י העורר.
- ד. מבחן "ההנגדה" - אין ספק שמרכב הכובד של הפעילות/השימוש בנכסי העורר הוא בייצור פיצוחים הא ותו לא.
- 2.15. בדו"ח הביקורת "הנושאים לבדיקה" התבקש החוקר מטעם המשיב לבדוק את "אופי הפעילות; לתאר את תהליך העבודה; האם יש חומרי גלם במקום והפיכתם למוצר מוגמר" וכיוצ"ב.
- 2.16. מדו"ח הביקורת ומתשובות החוקר בדיון ההוכחות עולה, כי אין כל ממצאים בפועל באשר למתבקש בבדיקה. החוקר לא שאל ולא בדק, ומשכך גם לא יכול להעיד על הפעילות המתרחשת במקום, בפועל אין בדו"ח ולא כלום בהיבט "הממצאים" המתבקשים בהוראות הבדיקה.

2.17. בתשובה לשאלות ב"כ העוררת השיב החוקר: "ראיתי בנכס דודים כפי שמופיע בתמונות שצילמתי, אני לא יודע למה הם משמשים, גם לא שאלתי"; "ליד הדודים יש מתקן גדול עם המבערים, אני לא יודע למה הוא משמש"; "לא שאלתי שאלה לגבי תהליך יצור הפיצוחים כי לא ראיתי יצור. בזמן הביקורת הנכס היה סגור והבחור שהתלווה אלי פתח לי את הנכס"; "לא שאלתי מתי הנכס פתוח/פעיל"; "עד כמה שזכור לי באותה ביקורת לא ביקרתי בן יאיר...5"; "אני לא זוכר אם פגשתי את הבחור שהתלווה אלי אם הוא חיכה לי בחוץ או במקום אחר";

2.18. הנה כי כן, החוקר מעיד על כי אין לו מושג באשר לשימושים בנכס ו/או לזיקתם לנכס שברח' בן יאיר 5.

2.19. לעומת תשובות החוקר מטעם המשיב, תשובות העורר מפורטות ותומכות בטענותיו.

2.20. לו טורח היה החוקר לשאול את אשר התבקש לברר, היו מתבררים הדברים הבאים, כפי שהתבררו בחקירת העורר ע"י ב"כ המשיב, לדוגמא: "הפעילות המתבצעת בעסק הינה קליית פיצוחים. בן יאיר 8 עושים גם השריה של גרעיני אבטיח וכוסברה"; "כתובת העסק המופיעה באתר אינטרנט היא בן יאיר 5. לבן יאיר 5 לא מגיעים לקוחות, זה סיטונאות..."; "בהתייחס לצילומים שצורפו לביקורת, מדובר במתקנים שמשמשים את הלקוחות והולכים וחוזרים מהלקוחות, מדובר בציוד פעיל"; "בבן יאיר 8 יש אמבטיות שבהן מושרים גרעינים ומחליפים בהן מים ונעשית שם המלחה"; "מה שרואים בתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת הם מתקנים שעליהם מניחים את הפיצוחים למכירה"; "המתקנים משמשים את הלקוחות הם מועברים מלקוח ללקוח. כשלקוח חוזר מחזיר לי את המתקנים ואני מעביר ללקוח אחר. אני משתמש ביאיר בן 8 לאחסון של מתקנים אלו מפעם לפעם כאשר נעשית העברת ציוד של לקוחות. עיקר העבודה בנכס היא לגרעיני אבטיח";

2.21. לאור כל האמור לעיל, יש מקום לחייב את הנכס נשוא הערר בסיווג של "מלאכה ותעשייה", כפי שהיה קודם לכן לאורך שנים, החל מתחילת מועד החיוב החדש נשוא הערר.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

3.1. תקנה 5 לתקנות ההסדרים, מאפשרת לעירייה לשנות סיווג של נכס ספציפי מסיווג אחד לסיווג אחר הקיים בצו הארנונה גם אם בפועל לא השתנה השימוש בו (ראה פס"ד עע"מ 4068/10 עיריית חולון נ' קר-פרי בע"מ ואח' (פורסם בנבו)). במקרה דנא, שינוי הסיווג של הנכס נעשה בעקבות ביקורת שנערכה, אשר מממצאיה עלה כי לנוכח השימוש שנעשה בנכס יש לסווגו "מחסנים".

3.2. באשר להחלטת ועדת ערר קודמת אותה הציג העורר, הריהי קובעת כי יש לסווג כ"תעשייה ומלאכה" את הנכס בבן יאיר 5, ולא הנכס מושא ערר זה. מכל מקום, מדובר בסיווג שניתן ביתס למצב עובדתי שהיה בנכס, לפני למעלה מ-9 שנים (!).

- 3.3. דו"ח הביקורת שנערך בנכס, מציג את הנעשה בנכס בפועל. במועד עריכת הביקורת היה הנכס סגור וריק מעובדים. מר יעקב מטעם העורך שהתלווה לביקורת, ציין בפני החוקר כי הנכס משמש כמחסן לציוד ישן. במסגרת הביקורת נמצא, כי הנכס משמש לאחסון דוכני פיצוחים, משקל, שולחנות וכיסאות, ארגזי פלסטיק וקרטונים. לא נמצא כי בנכס מתבצעת פעילות כלשהי, ובכלל זה השריית גרעינים. התמונות שצורפו לדוח הביקורת מראות כי הנכס משמש כמחסן.
- 3.4. מר יהודה ארביב שערך את הביקורת, נחקר על תצהירו, והעיד כי כאשר הגיע לביקורת הנכס היה סגור, כי במהלך הביקורת ראה דוודים ומתקן עם מבערים, אך לא ראה שנעשה בהם שימוש. לשאלת ב"כ העורך מדוע הוא לא שאל לגבי תהליך ייצור הפיצוחים העיד מר ארביב כי הוא לא שאל זאת משום שלא ראה פעילות ייצור בנכס.
- 3.5. בדיון ההוכחות נחקר העורך על תצהירו, והעיד כי בנכס מתבצעת השרייה של גרעיני אבטיח וכוסברה. לדבריו, הוא משתמש בנכס לאחסון מפעם לפעם של מתקנים שעליהם מניחים את הפיצוחים למכירה שמשמשים את לקוחות העסק ומעברים מלקוח ללקוח. עוד העיד העורך, בשונה מהאמור בתצהירו, כי חומרי גלם אינם מאוחסנים בנכס.
- 3.6. לגבי התמונות שצירף לתצהירו, בהם נראים מתקני השרייה, העיד העורך, כי הוא צילם את התמונות בסמוך למועד הכנת התצהיר, שנערך כחצי שנה לאחר מועד עריכת הביקורת.

#### 4. דיון והכרעה

- 4.1. המחלוקת האמיתית בין הצדדים בערר זה, אינה האם פעילות קלית פיצוחים הינה בבחינת 'מלאכה' אם לאו, אלא האם בכלל מבוצעת בנכס פעילות, או שמא משמש הוא כמחסן.
- 4.2. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, כמו גם את טיעוני הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בסיכומיהם, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות, וכי השימוש בנכס ולמצער עיקר השימוש בנכס הוא למחסן, וכי אם בכלל מתבצעת בנכס פעולה של השריית גרעינים, הרי מדובר בפעולה מזערית, שולית וטפלה, ביחס לשימוש העיקרי הנעשה בנכס - אחסנה.
- 4.3. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

#### וראה גם:

בר"מ 9205/05 מנהל הארנונה נ' היפר שוק 1991 בע"מ, תק-על 2006(4) 1520:

"בפסיקתנו נקבע בעבר הכלל כי במתקן רב תכליתי, שניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה סיווג הנכס לצרכי ארנונה לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (ראו, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816). בפסיקה מאוחרת יותר אימץ בית משפט זה את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים להכרעה בשאלה מתי תסווגנה יחידות שטח סמוכות תחת סיווגים נפרדים ומתי תסווגנה תחת סיווג אחד, על אף שבכל יחידות שטח מתנהלת פעילות

אחרת. לעניין זה אומצו שני מבחנים, שאינם מהווים רשימה סגורה. המבחן האחד הוא בחינת קיומה של זיקה בין היחידות השונות, שאם היא קיימת אז יש לראות במתקן הרב התכליתי נכס אחד לצרכי סיווג הארנונה. המבחן האחר שאומץ הוא האם השימוש בחלק ספציפי של הנכס הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו."

כך ראה:

בר"מ 8099/09 ונדום אופנה בע"מ נ' עיריית תל אביב-מנהל הארנונה, דינים עליון 2009 (101): 1284

"הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת (פורסם בנבו), [2.1.2007]; בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא פ"ד מו (1) 793, 816 (1992)). אולם, מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג (וראו: בר"מ 8242/08 מפעלי נייר אמריקאיים ישראלים בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה (פורסם בנבו), [22.7.2009]; בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793 (1992)). שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה; ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו..."

וראה גם:

בר"מ 5557/06 מצפה תת ימי ים סוף בע"מ נ' מנהל הארנונה, תק-על 2007 (1) 31.

4.4. הגם שמקבלים אנו את טענת העורר, כי שני הנכסים משמשים את אותו עסק - "אלברט פיצוחים", הרי אין בכך כדי לשנות את הכרעתנו. אם ניתן לפצל נכס אחד לשניים, ולחייב את החלק האחד בסיווג 'תעשייה ומלאכה' ואת השני בסיווג אחר, קל וחומר כאשר עסקינן בשני נכסים שונים, והשאלה בה עלינו להכריע, היא האם אכן נעשה שימוש שונה בשני הנכסים.

4.5. לשם השלמת התמונה נפנה את הצדדים לעמ"נ (חיפה) 15-10-20650 דפוס הנמל בע"מ נ' עיריית חיפה, שהתקבל אך לאחרונה, ודומה כי נכתב לענייננו:

"14. פרשנות המושג מלאכה אינה קלה והיא משתרעת על מנעד רחב מאוד של עסקים; חלקם דומים לפעילות ייצור, כמו מפעלי תעשייה; וחלקם משמשים לעבודות קלות כגון מספרה (בר"מ 4021/09). עם זאת, דומני כי איש לא יחלוק כי המושג מלאכה אינו כולל בחובו שימוש לאחסון בלבד. כאשר עסקינן בנכס שיועד לשמש לאחסון וכדומה, במוצרים המאוחסנים, לא ייכלל תחת הביטוי בית מלאכה או בנין המשמש למלאכה.

.....

16. .... מקום שבצד האחסנה מבוצעות פעולות משלימות בנכסים המאוחסנים, עשוי הדבר להצדיק את סיווג הנכס כבניין למלאכה. לעומת זאת, כאשר הנכס אינו משמש לפעילות משלימה שכזו אלא רק לאחסנת המוצרים, ברי שאין לסווגו כבניין למלאכה אלא כעסק אחר (השווה לפסק דינו של השופט י' מרזל בעמ"נ (י-ם) 62275-07-14 מסלמאני נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (פסקות 14-25) (29.10.2014)). יתרה מזו, כאשר פעילות האחסון היא הפעילות העיקרית בנכס והטיפול במוצרים הינו שולי לאחסון, הרי שגם אז יסווג הנכס כנכס אחר ולא כבית מלאכה (שם פסקה 18).
17. ולענייננו, אין חולק כי בנכס שבמחלוקת לא מבוצעת כל פעילות ייצור ואף לא נעשה טיפול משלים כלשהו במוצרים המאוחסנים. בפי המערערות אין טענה לפעילות שכזו, ואפילו הייתה טוענת זאת הרי שאין בפניי תשתית עובדתית כלשהי בדבר פעילות נוספת הנעשית בנכס פרט לאחסנה.
- מכאן שיש לקבוע כי השימוש העיקרי וכנראה היחיד בנכס הינו שימוש לאחסנה של חומרי הגלם."
- 4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו עולה, כי בנכס מאוחסנים דוכני פיצוחים, משקל, שולחנות וכיסאות, ארגזי פלסטיק וקרטונים שלא נעשה בהם שימוש. לא זו אף זו, כעולה מדו"ח הביקורת, מר יעקב שהתלווה לביקורת, ציין בפני החוקר מטעם המשיב, כי הנכס משמש כמחסן לציוד ישן.
- 4.7. מעדויות הצדדים, עולה כי במועד הביקורת הנכס היה סגור, ולא נראתה כל פעילות בנכס. גם התמונות שצורפו לדוח הביקורת מעידות על כי הנכס משמש לאחסנת ציוד, וכי לא נעשה בו שימוש פעיל בנכס.
- 4.8. עדותו של העורר תומכת גם היא בעמדת המשיב לפיה בנכס מתבצע שימוש לאחסנת ציוד, שכן לדבריו "אני משתמש בבן יאיר 8 לאחסון של מתקנים אלו, מפעם לפעם כאשר נעשית העברת ציוד של לקוחות...".
- 4.9. דו"ח הביקורת מטעם המשיב מהימן עלינו, וכך גם תשובתו של הפקח כי הוא לא שאל דבר לגבי תהליך ייצור הפיצוחים משום שלא ראה פעילות ייצור בנכס. גם התמונות שצורפו לדו"ח, אינן תומכות בטענות העוררת.
- 4.10. נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה. בענייננו נטל זה לא הורם, ואין לנו אלא לקבל את עמדת המשיב, כי הנכס משמש לאחסנה.
- ראה לעניין זה:
- עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב תק- מח 2003 (2) 33252 :
- "פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות."

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3)2337 :

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בבירור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

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

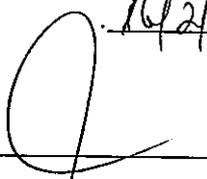
4.12. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

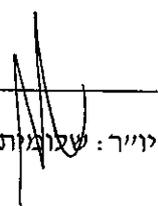
5. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16/2/2016.

  
חברה: שירלי קדוש, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שושנה ארליך, עו"ד

401111051

עריט 140008785,140007541,140010867

בפני ועדת הערר לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

סופר פארם בע"מ

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

החלטה

1. עניינם של העררים שבכותרת, אשר הדיון בהם אוחד, הינו חיוב העוררת בארנונה בגין שטח המבואה לנכס המוחזק בידי העוררת ומצוי ברחוב יגאל אלון 651 בתל אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000265026 (להלן: "הנכס").

## 2. תמצית טיעוני העוררת

### 2.1 השימוש בשטח המבואה

- 2.1.1 שטח המבואה המצוי בכניסה לשער 7 של היכל מנורה בסמוך לסניף העוררת (להלן: "המבואה"), אינו בחזקתה החוזית/קניינית של העוררת, והיא אינה יכולה למנוע מפלוני או אלמוני לבוא בשערי ההיכל.
- 2.1.2 חוזה השכירות אינו מתיר לעוררת לערוך במקום שימוש, וודאי שאין לעוררת זכות חזקה בשטח זה.
- 2.1.3 מלבד אלמנטים זמניים של פריקה וטעינה לא נעשה בשטח המבואה שימוש, כעולה גם מהתמונות אותן צירפו הצדדים.
- 2.1.4 עדות המצהיר מטעם המשיב שהעיד כי רואים בתמונות מלגזה קטנה, דחסן ומשטחים של סחורה, תומכת בעמדת העוררת. עד המשיב לא ידע להצביע על גורמים נוספים שעושים שימוש בשטח המבואה לצרכי פריקה וטעינה, וזאת על אף שסביב ההיכל עסקים רבים.
- 2.1.5 לעומת עד המשיב, עדי העוררת הצביעו על דרכי הגישה למבואה מבפנים ומבחוץ, ועל עסקים נוספים שעושים שימוש בשטח המבואה.
- 2.1.6 על אף שבמקום ישנה חברת ניהול שיכולה להצביע על השימושים שנעשים בכל רחבי המתחם, בחר המשיב שלא לבקש הסברים מחברת הניהול/או להיעזר בה.
- 2.1.7 העובדה שהפקח לא טרח לבדוק עם חברת הניהול מי המחזיק בשטח המבואה, לא טרח לעדכן אותה אודות הסיור, ולא בתן כלל שימושים שעושים עסקים נוספים במבואה, צריכה להיזקף לחובת המשיב.
- 2.1.8 הפקח ביקר בנכס אך ורק בשעות הבוקר המוקדמות, הוא מעולם לא הגיע לביקורת בשעות אחר הצהריים או הערב, הוא מעולם לא הגיע למקום בשעה בה נערך אירוע/משחק במקום.
- 2.1.9 לעומת זאת, המודד מטעם העוררת העיד כי מביקורת שערך בנכס עולה כי השטח משמש את כלל באי ההיכל להופעות המתקיימות בו, וכי ניתן להגיע ליציעי ההיכל, ולמעשה לכל מקום בהיכל ללא הפרעה וללא מתיצות המאיינות אפשרות זו.
- 2.1.10 מלבד הדלתות לשער הכניסה אין דלתות נוספות המפרידות בין שטח המבואה לשטח היכל הספורט.

2.1.11. מן האמור לעיל עולה, כי לכל היותר משתמשת העוררת בשטח המבואה לצרכי פריקה וטעינה וגם זאת בסד זמנים מוגבל וקבוע מראש, וכי לעוררת אין כלל שליטה בשטח המבואה והיא פועלת בהתאם להוראות ואירועים המתקיימים בהיכל, ובכפוף להחלטותיה של חברת הניהול במקום.

2.1.12. בפני הועדה הוצגו 3 תשריטים מתקופות שונות, האחד מיום 17.2.2008 – בו לא נכלל שטח המבואה כלל; השני מיום 18.11.2010 – לפיו שטח המבואה הינו 48 מ"ר; והשלישי מיום 17.4.2012 – לפיו שטח המבואה הינו 61 מ"ר (שרטוט זה נערך על ידי הפקח עצמו שאינו מודד מוסמך).

2.1.13. מספר התשריטים הרב מלמד על מספרן הרב של הביקורות שנערכו בנכס, ועל כי מנהל הארנונה ידע גם ידע בשנים עברו על קיומה של המבואה, אך זה בחר שלא לחייבה כיוון שזו לא הייתה (כמו גם היום) בתזקתה של העוררת.

## 2.2. חיוב העוררת באופן רטרואקטיבי

2.2.1. מבלי לגרוע מטענת העוררת כי אין לחייבה בגין שטח המבואה בכלל, הרי למען הזהירות יוסף, כי אין לחייבה בגין שטח זה באופן רטרואקטיבי.

2.2.2. הלכה פסוקה היא כי אין הרשות המקומית רשאית להטיל חיוב או לתקן שומה באופן רטרואקטיבי. לנישום קיים אינטרס ראוי להגנה כי לא יוטל עליו מס באופן רטרואקטיבי. העדר הסמכות לתקן שומה באופן רטרואקטיבי נובע מעקרון חוקיות המנהל, על פי הרשות אינה מוסמכת להטיל חיובים ללא הסמכה מפורשת בחוק או על פיו.

2.2.3. ועדת הערר מוסמכת גם מוסמכת לבחון את החלטותיו של פקיד השומה באשר לאופן בו מיישם פקיד השומה את צו הארנונה ע"י הוצאת שומת הארנונה לנכס ספציפי.

ראה לעניין זה:

עת"מ (ת"א) 10334-05-10 יונתן דה פריס נ' עיריית רמת גן (ניתן ביום 22 נובמבר 2011, פורסם בנבו).

עת"מ (ת"א) 13852-12-09 אורגל א.ל.פ. סחר בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית יהוד – מונוסון (23.11.2011)

עמ"נ (ת"א) 273/04 קנדר רפאל ועמיר נ' עיריית תל אביב יפו (לא פורסם) (ניתן ביום 28.6.05)

ע"ש (נצ"י) 988/00 מנהל הארנונה המרכז לתשלומים עירוניים נ' מובילי תענ"ך בע"מ [פורסם בנבו] 19/12/2000).

2.2.4. אין הצדקה לפרש את סמכות ועדת הערר פרשנות מצמצמת, המוציאה מגדרה טענה מסוג בדבר הטלת חיוב ארנונה רטרואקטיבי, שכן בהתאם לפסיקת בתי המשפט יש לפרש בהרחבה את סמכותם של גופי הערר השונים בכלל, ושל מנהל הארנונה בפרט, וזאת מטעמים של נגישות האזרח לגופים אלה, מומחיות גופי הערר ומיצוי הליכים יעיל ומהיר.

2.2.5. נוכח ניגוד העניינים המובנה בו עשוי להימצא מנהל הארנונה, מקום בו, אותו מנהל הארנונה, אחראי על הוצאת הודעות החיוב הרטרואקטיביות, ומנגד בכובעו האחר כמנהל הארנונה נדרש לדון בטענות כנגד אותן הודעות החיוב רטרואקטיביות ממש, נדרש קיומו של מנגנון פיקוח יעיל, מהיר, זול ונגיש לציבור, אשר יבחן את תקינות החלטותיו של מנהל הארנונה.

2.2.6. סמכות ועדת הערר נגזרת בסופו של דבר מסמכותו של מנהל הארנונה, על כן משעה שמנהל הארנונה, בכובעו הנוסף כמנהל השומה הוא שמוציא הלכה למעשה את שומות הארנונה הרטרואקטיביות, יהיה זה אך טבעי כי בחינת החלטותיו של מנהל הארנונה תעשה ע"י ועדת הערר.

### 3. תמצית טיעוני המשיב

#### 3.1. שטח המבואה חויב כדין

3.1.1. העוררת מחזיקה בשטח המבואה ואף עושה בו שימוש נרחב ומשמעותי - וממילא לא הובאו כל אסמכתאות מטעמה של העוררת לסתור את החזקה בנכס, כאשר האסמכתאות שכן הובאו, הן על ידי העוררת והן על ידי המשיב, תומכות בעמדת המשיב.

3.1.2. מהתמונות שהוגשו על ידי העוררת עצמה עולה, כי העוררת עושה שימוש תדיר ונרחב בשטח המבואה, וזאת כחלק מהשימוש עם הנכס העיקרי. העוררת מאחסנת סחורה במבואה, כאשר במבואה ישנן מספר כניסות לסניף. כך ניתן לראות בתמונות עגלות, מלגוזות עמוסות סחורה שנמכרת בסניף, ארגזים וסטנדים לתצוגת מוצרים.

כמו כן, גם בתמונות שצירפה העוררת עצמה ניתן לראות כי קיים שילוט, מטעם העוררת עצמה - עובדה המלמדת על שליטה מובהקת במבואה כולה.

3.1.3. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס", וזו נקבעת על פי השימוש בפועל.

3.1.4. כל הראיות מצביעות על כי מרבית הזיקות לשטח המבואה שייכות לעוררת, כאשר הוכח למעלה מכל ספק כי הפעילות העיקרית המתקיימת בו היא פעילות פריקה, טעינה ואחסון.

3.1.5. אין ספק שהעוררת מפיקה ערך כלכלי רב מהעובדה כי עומד לרשותה שטח עצום, בו היא יכולה לבצע פריקה, טעינה ואחסון של המוצרים הנמכרים בסניף, ואם אם מדי פעם נעשה במקום שימוש על ידי גורמים שהעוררת אינה מרוויחה מהם ישירות (עובדה שלא הוכחה כלל), אין בכך כדי לשלול את עובדת היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

- 3.1.6. טענתה היחידה של העוררת היא כי לעיתים נערכים אירועים בהיכל, שאז השטח משמש למעבר. העוררת לא ציינה מתי נערכים אירועים ובאיזה היקף, ולא הוכיחה כי אינה עושה שימוש בשטח המבואה במהלך אירועים אלו, וממילא לאור היות העוררת בית המרקחת/סניף פארם היחיד בהיכל, אין ספק כי הקהל המגיע להיכל הינו בבחינת "קהל שבוי" - וכאשר ברצונו לרכוש מוצרי פארם העוררת היא הפתרון היחיד והזמין ביותר עבורו, וגם משום כך זיקתה של העוררת לשטח כולו חזקה ובלתי ניתנת לניתוק.
- 3.1.7. העוררת עצמה נמנעה מלהציג ראיות כלשהן התומכות בעמדתה, ואף העדים שהביאה אינם העדים הרלבנטיים.
- 3.1.8. בפועל, העוררת אינה טוענת כי נפלה שגגה במדידת העירייה או בשטח הנכס, אלא היא טוענת כי אינה מחזיקה בשטח המבואה. בנסיבות אלו, היה עליה להביא תצהיר בשילוב מסמכים רלבנטיים המעידים על תזקה. אין בתצהיר המודד המתניח לתשריט העירייה כדי לסייע לה, שכן התשריט אינו מלמד מי מחזיק או לא מחזיק בשטחים שסומנו, ובכל מקרה הוא אינו יודע מידיעה אישית באלו שטחים מחזיקה העוררת ובאלו לא. כל עדותו של מר דבוסקין מבוססת על מראה עיניו בלבד (התומך בעמדת המשיב) ולא על ידיעה מובהקת בנוגע לחזקה בנכס.
- 3.1.9. גם עדותה של גבי עליזה מולינה ביטון, המועסקת אף היא על ידי חברת "ערך" ולא על העוררת – אינה יכולה להועיל, באשר גבי ביטון כלל לא ביקרה בנכס, ועדותה נסמכת על "תשריטים, הבנה מלקוח ותמונות".
- 3.1.10. העד היחיד שהעיד מטעם העוררת עצמה ולא מטעם מיצגיה הוא מר ערן פרויד, אולם גם הוא אינו אחד מהעובדים בנכס, ואינו מבקר בו בתדירות. מר פרויד העיד כי הסניף פתוח כ-13 שעות ביממה, והוא פתוח גם כאשר יש משחקים ואירועים באצטדיון. גם מר פרויד לא הציג הסכם שכירות או הסכם ניהול, והצהיר כי בשער למבואה שבה נמצא סניף הסופר פארם אין עסקים נוספים, וכי לעובדי העוררת יש כניסה לסניף דרך המבואה – היא הכניסה למחסן. כמו כן, גם מר פרויד ציין כי השילוט עם שמה של העוררת נמצא במבואה עצמה.
- 3.1.11. אל מול עדויות אלה עומדים דברי מנהל הסניף, עודד, שכפי שפורט בדו"ח הביקורת, מסר לפקח מטעם המשיב, כי העוררת מפנה את הציוד מהמבואה בסוף היום.
- 3.1.12. העובדה שהעוררת נמנעה מלהביא מסמכים אחרים להוכחת העדר התזקה, מלמדת או על העדרם של מסמכים כאלו או על כך שהצגתם הייתה משמשת לרעת העוררת - ובשני המקרים, העדרם פועל לחובת העוררת.
- 3.1.13. למותר לציין כי ההיגיון מתייב כי במקרה של שכירות נכסים מסחריים, קיימים חוזי שכירות וניהול, ועל כן ברור כי העוררת בחרה להימנע מהבאתם (ובמהלך דיון ההוכחות אף נעשה ניסיון על ידי ב"כ העוררת להתנגד לשאלות הנוגעות למסמכים אלו – עובדה התמוהה כשלעצמה). הדברים מעוררים פליאה ביחוד לאור קריאת סיכומי העוררת, בהם נכתב כי שטח המבואה "אינו מצוי בחזקה החוזית/קניינית".

- 3.1.14. אין חשיבות לתדירות השימוש בשטח, הארנונה נקבעת על ידי שימוש כלשהו בנכס, ואינה מחייבת תדירות שימוש כלשהי לצורך חיוב.
- 3.1.15. המשיב מתנגד מכל וכל לעדות המוסווית הכלולה בסיכומי העוררת, בהם צוינו לראשונה עסקים מגוונים, שאין להם כל זכר בראיות או בעדויות או בטענות, וטענות אלו אף מנוגדות לעדות עדי העוררת עצמם, שהעידו כי סניף העוררת הוא העסק היחיד במבואה זו.
- 3.1.16. יש לדחות את טענת העוררת כי יש לזקוף לחובת המשיב את העובדה שהוא נמנע מלשאול את חברת הניהול בנוגע לשימוש הנעשים בשטח. ראשית, נטל ההוכחה מוטל על העוררת, שנית, די בעובדה כי מנהל סניף מטעם העוררת הוא זה שהתלווה לחוקר העירייה ואף הסביר לו על השימוש הנעשה במבואה, כדי לבסס זיקה ברורה לשטח זה.
- 3.1.17. גם העובדה שהביקורות נערכו רק בשעות הבוקר אין בה כדי לסייע לעוררת – גם העדים מטעמה שכן ביקרו בנכס, ביקרו בו בשעות היום בלבד. ובנוסף, בעוד שסניף הסופר פארם פתוח מדי יום במשך כ-13 שעות, הרי שאירועים נערכים בהיכל רק פעמים ספורות במהלך השבוע – וסניף העוררת פתוח גם במהלך אירועים אלו, ומן הסתם מפיק תועלת כלכלית מקיומם. יובהר כי ממילא לא הוכח כי העוררת אכן מפנה את הסחורה בעת שמתקיימים אירועים בהיכל.
- 3.1.18. בניגוד לעדויות הלוקות בחסר מטעם העוררת, נציג המשיב, מר ניר לוי, הצהיר כי השימוש בשטח המבואה לא השתנה בפעמים שביקר בנכס – וזאת על אף שעבר שנתיים בין מועדי הביקורות (עובדה המלמדת על שימוש תדיר ורציף בשטח). מר לוי הצהיר כי בשטח המבואה נעשה שימוש לאחסון, וכך ראה בכל הפעמים בהן ביקר בנכס.
- 3.1.19. בנסיבות המתוארות לעיל, ברור כי העוררת מפיקה את ההנאה העיקרית מהשימוש בשטח המבואה, אשר בלעדיו לא הייתה יכולה לעשות שימוש תקין בסניף.
- 3.2. חיוב רטרואקטיבי
- 3.2.1. שאלות המתייחסות לחוקיות החיוב או סבירותו, כמו גם לסמכותה של העירייה לחייב בארנונה באופן רטרואקטיבי, הינן שאלות המסורות לסמכותו הייחודית של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, ואין אפשרות לברר שאלות אלה במסגרת ההליך דנא.
- 3.2.2. מעבר לנדרש, יובהר כי העוררת ידעה על הביקורות שנערכו בנכס ועל כך שעשתה בו שימוש, ופעלה בהליכי השגה וערר בגין הנכס החל משנת 2008, אולם בכל זאת בחרה להתעלם מהחיוב בגין שטח המבואה.
- זהו אחד המקרים בגינם נכון וניתן להשית חיוב ארנונה רטרואקטיבית.

#### 4. דיון והכרעה

4.1. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם, כמו גם בשלל האסמכתאות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות.

4.2. המונח "מתזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985).

4.3. "מתזיק" לצורך החיוב בארנונה הינו דרך כלל, מי שעושה שימוש בפועל בנכס, ויכול לנצל את הנכס לצרכים שונים

ראה לעניין זה:

בר"מ 7856/06 איגוד ערים אילון נ' מועצה אזורית חבל מודיעין [נבו] (16.3.08).

4.4. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדויות הצדדים, והתמונות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה כי העוררת עושה שימוש בפועל בשטח המבואה, היא הנהנית ממנו, ולכן לצרכי ארנונה היא המתזיק בו.

4.5. גם אם השטח פתוח לציבור, ועובר בו קהל, בעיקר בכניסה לאירועים ומשחקים הנערכים בהיכל בלילה, הרי לא זו בלבד שאין בכך כדי לגרוע מהעובדה שהחזקה העיקרית בשטח היא של העוררת, אלא שיש בכך יתרון לעוררת, המעוניינת כי קהל רב ככל האפשר יבוא בשעריה.

מהראיות שהוצגו בפנינו, עולה בבירור כי העוררת מפיקה ערך כלכלי רב מהעובדה כי עומד לרשותה שטח בו היא יכולה לבצע פריקה, טעינה ואחסון של המוצרים הנמכרים בסניף, וגם אם מדי פעם חולפים במקום אחרים, אין בכך כדי לשלול את עובדת היותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

ראה לעניין זה:

ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק [נבו] (14.12.99), שם נקבע כי על אף שמדובר באזור בעל אופי ציבורי המשמש לצורך מעבר, הרי שהוא מקנה לחברת הניהול ערך כלכלי לא מבוטל.

4.6. לעניין זה נציין כי לא זו בלבד שעדותו של עד המשיב היתה מהימנה עלינו, אלא שצודק המשיב בטענו כי העוררת בחרה, מטעמיה שלה, שלא להציג את הראיות אותן היה עליה להציג בתמיכה בטענותיה.

כך תמוה מדוע לא הוצגו חווי השכירות והניהול, מדוע לא הובא לעדות מנהל הסניף, ומדוע הסתפקה העוררת בעדים, אשר עדותם התמצתה בעיקרה בניתוח התשריטים והתמונות שהוצגו לנו.

4.7. ויודגש, כפי שיודעת העוררת בבירור, כעולה מדו"ח הביקורת, אל ביקורות העירייה התלווה מנהל הסניף, עודד, שמסר לנציג העירייה כי העוררת מפנה את הציוד מהמבואה רק בסוף היום.

לא יכולה להיות כל מחלוקת כי היה נכון יותר להביא לעדות את מנהל הסניף, הנמצא בסניף מדי יום ואף התלווה לביקורת, ובחירתה של העוררת להביא עדים שזיקתם לנכס מרוחקת, ולא את מנהל הסניף, יותר מתמוהה.

4.8 על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו".

ראה לעניין זה:

ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה (1) 736.

כן ראה:

ע"א 9656/05 שורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (פורסם בנבו):

"לעיתים, הדרך שבה מנהל בעל דין את עניינו בבית המשפט הינה בעלת משמעות ראייתית, באופן דומה לראיה נסיבתית, וניתן להעניק משמעות ראייתית לאי הגשת ראיה. התנהגות כגון דא, בהעדר הסבר אמין וסביר - פועלת לחובתו של הנוקט בה, שכן היא מקימה למעשה חזקה שבעובדה, הנעוצה בהיגיון ובניסיון חיים, לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שלו הובאה אותה ראיה, היא הייתה פועלת לחובת הנמנע ותומכת בגרסת היריב. בדרך זו ניתן למעשה משקל ראייתי לראיה שלא הובאה".

4.9 בעניין זה נדגיש, כי איננו מקבלים את טענת העוררת כי יש לזקוף לחובת המשיב את העובדה שהוא לא פנה לקבל הבהרות והסברים מחברת הניהול. ראשית, משהתשובות שניתנו לפקח מטעם המשיב, היו מספקות בעיניו, לא היה כל צורך שיפנה לחברת הניהול לקבלת הסברים נוספים; שנית, וזה העיקר, נטל ההוכחה להוכחת הטענות הנטענות בערר מוטל על הנישום הטוען כנגד השומה, ואם סברה העוררת כי עדות חברת הניהול יכולה לסייע לה, היה עליה להביאה בפנינו.

ראה לעניין זה:

עמ"מ (תל אביב יפו) 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שליד עיריית תל אביב תק-מח 2003 (2) 33252:

"פעולתה של רשות מס, המעוגנת בחוק, מוחזקת כפעולה שנעשתה כדין, והמעוניין בביטולו של הצו שהוציאה הרשות הוא הנישום המערער עליו. לכן, על הנישום רובץ הנטל לשכנע את בית המשפט כי יש לבטל את הצו או לשנותו. עם הוצאת הצו נוצר מצב מסוים, שאת שינויו מבקש המערער, ומי שמבקש את השינוי עליו נטל השכנוע, זאת זולת אם קיימת הוראת מיוחדת בחוק לעניין נטל השכנוע ו/או נטל הבאת הראיות".

ת"א (תל אביב יפו) 22282/94 עיריית תל אביב נ' טרכטינגוט תק של 97 (3) 2337:

"אני סבורה כי משהנתבע לא ערער על הנתונים שבספרי העיריה, ולא הוכיח כל טעות ממשיית בחישובים או בבסיס להם, ולאור החזקה הקבועה בסעיף 318 לפקודת העיריות הוא לא הרים את הנטל שהוטל עליו ולכן אין לקבל את טענתו לפיה הוכח כי חישובי התובעת אינם נכונים".

בר"ם 9205/05 מנהל הארנונה- עיריית טבריה נ' היפר שוק 1991 בע"מ תק על 2006 (4) 1520 :

"המשיבה היא שהשיגה על חיוב הארנונה שהוצא לה והיא זו שטענה כי יש לסווג את שטח המחסן, בו היא מחזיקה, בסיווג שונה מזה שבו סווג על ידי המבקש. לפיכך הנטל היה על המשיבה להראות כי מתקיימים לגביה התנאים לסיווג כמחסן על פי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה, היינו להגיע ראיות לכך שהמחסן מאושר על פי היתר הבניה שהוצא למבנה הסופרמרקט או על פי היתר אחר כשלהו. דא עקא, המשיבה לא עמדה בנטל המוטל עליה ולא הביאה כל ביסוס לטענתה כי תנאי סעיף 11.1.1 לצו הארנונה מתקיימים בעניינה. באשר להיתר הבניה אף המשיבה עצמה, כאמור לעיל, אינה טוענת בברור כי היתר הבניה שניתן לה מתייחס למחסן, אלא היא מנסה להטיל את הנטל לעניין זה על המבקש. משמצאנו כי הנטל האמור מוטל על המשיבה, אין מנוס מן המסקנה כי היא אינה עומדת בדרישה כי המחסן יהיה מאושר על פי היתר בניה"

4.10. לאור האמור לעיל, והיות וברור כי העוררת משתמשת בשטח המבואה ומפיקה הנאה מהשימוש בו, הרינו דוחים את טענותיה בדבר העדר הזקה בשטח המבואה.

4.11. לעניין טענות העוררת כי החיוב אשר הוטל עליה הינו חיוב רטרואקטיבי אסור, הרי צודק המשיב, כי עסקינן בטענות שאינן בסמכות ועדת הערר, ואשר על כן הננו מנועים מלדון בהן.

4.12. סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו - 1976 קובע עילות ספציפיות בהן מוסמך מנהל הארנונה לדון, וכפועל יוצא גם ועדת הערר. סוגית החיוב הרטרואקטיבי אינה נמנית עימן.

ראה לעניין זה :

עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 27.10.13);  
 ע"ם 1280/10 מעונות מכבי נ' עיריית רמת גן [נבו] (18.3.2012); עמ"נ 14848-02-13 עופר  
 שערים אוטומטיים בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית ראשון לציון [נבו] (18.11.2013); בר"ם  
 7164/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו ([פורסם בנבו], 16.10.2006); בר"ם  
 9817/06 וינברג נ' מנהל הארנונה – עיריית תל אביב יפו ([פורסם בנבו], 8.1.2007); ע"א (חיפה)  
 2622/02 יעקובוביץ עוזי נ' מועצה מקומית; וגם ע"ש (חיפה) 109/00 חברת יאיר ש. שיוק  
 בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.

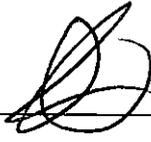
4.13. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

4.14. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

5. 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.

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

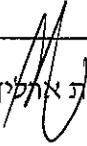
7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 16/2/2016.



חברה: שירלי קדם, עו"ד



חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית אהרן, עו"ד

40511105ע

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

תאריך : ח באדר-א תשעו  
17.02.2016  
מספר ערר : 140013450 / 13:07  
מספר ועדה: 11316

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: אסיס יהודה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הדיון להיום קבוע לשעה 11:00. השעה כעת 13:14 ואין התייצבות מטעם העורר למרות שקיבל זימון לדיון כדן.  
לאחר בחינת כתבי הטענות שבתיק נדמה כי אין טעם לקבוע את הדיון לדיון מקדמי נוסף ויש לדחות את הערר לגופו של עניין כבר בשלב זה, והכל מהטעמים שיפורטו כדלקמן:  
מדובר בנכס בכתובת אצ"ל 30.  
העורר הגיש ערר ביום 3.8.15. בערר טען כי הנכס משמש למגורים ואין עסקינן בעסק. עוד טען כי מדובר במפגש לפנסיונרים ל 3-4 שעות.  
המשיב הגיש כתב תשובה ביום 19.10.15 בו טען כי הנכס משמש לצרכי עסק למשחקי קלפים.  
מהראיות בתיק ניתן ללמוד כי הנכס שימש לעסק. בביקורת מיום 5.5.15, שצורפה מטעם המשיב נצפו בנכס כסאות וכ- 12 אנשים משחקים קלפים. כן, לדברי דינה האחראית במקום, המקום פתוח לקהל ומשמש למשחקי קלפים.  
בנוסף, כפי שהוצג ע"י ב"כ המשיב, סעיף 5 להסכם השכירות מלמד כי לעורר יש את האופציה לעשות שימוש בנכס למטרת עסק "מוסכם על הצדדים כי השוכר יוכל להשתמש בחנות לשם ניהול עסק של מועדון חברים לפנסיונרים". הביקורת שנערכה בנכס אישרה כי זו הפעילות שמתבצעת בנכס.  
לאור האמור לעיל, עולה תמונה כי הנכס לא שימש למגורים אלא שימש כעסק לצרכי משחקי קלפים.  
יובהר כי ע"מ לסווג נכס כדירת מגורים ע"מ ע"פ צו הארנונה יש להראות כי אלו מגורי קבע של אדם וכי מתקיים בנכס משק בית פעיל. כאמור, דברים אלו לא הוכחו.  
לאור האמור לעיל, דין הערר להידחות.  
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 17.02.2016.

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

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 : ח באדר-א תשעו  
17.02.2016  
מספר ערר : 140013507 / 12:33  
מספר ועדה: 11316

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד לוי אמיר  
חבר: דר' רייך זיו, רו"ח  
חברה: עו"ד קדם שירלי

**העורר: סלאמה יהודה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

עסקינן בנכס ברחוב רענן 22, תל אביב. הנכס הוחזק בהתאם לטענת העיריה מיום 1.1.2000 עד ליום 28.2.2001 ע"י העורר. העורר טוען כי מעולם לא החזיק בנכס וכי חתימתו זויפה.

למצער, בטרם ניתן יהיה לדון לגופו של עניין יש לברר האם לוועדת הערר סמכות לדון בתיק זה ולהכריע בו לגופו של עניין.

להלן תיאור המסמכים המצורפים לתיק והרלבנטיים להכרעה בעניין:

1. תשובת מנהל הארנונה עליו משיג העורר מיום 7.6.2009.
2. בקשה להארכת מועד להגשת ערר שהגיש העורר ביום 6.11.2014.
3. החלטת יו"ר ועדת הערר עו"ד אלון צדוק לדחיית הבקשה להארכת מועד להגשת הערר מיום 1.2.2014.
4. ערר שהוגש ע"י העורר לוועדת ערר ביום 4.8.15.

אין ספק כי הערר הוגש באיחור ניכר ללא שניתנה לעורר זכות להגיש ערר באיחור ואף לאחר שהבקשה שהוגשה מטעמו להארכת מועד להגשת ערר נדחתה.

אף אם נאמץ את גרסת העורר כי קיבל את תשובת מנהל הארנונה מיום 7.6.2009 רק בשנה שעברה. עדיין, אין בכך כדי לסייע לעורר שכן מדובר בשיהוי ניכר ולכן יש לדחות את הערר מטעם זה.

זאת ועוד, כאמור לעיל, העורר הגיש בקשה להאריך את מועד להגשת הערר ביום 6.11.2014. בקשה זו נדחתה ביום 1.2.2014. מרגע דחיית הבקשה היה על העורר לפעול ולהגיש ערעור מינהלי לבית המשפט המחוזי ומשלא הוגשה, החלטה זו חלוטה.

ועדת הערר אינה יכולה לשבת כערכאת ערעור על החלטת ועדת הערר, גם לו ניתנה בהרכב אחר.

לאור האמור, אין לנו אלא להורות על דחיית הערר על הסף.  
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן והודע בהעדר הצדדים היום 17.02.2016.

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

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי  
חברה: עו"ד שירלי קדם  
חבר: ד"ר זיו רייך, רו"ח

העוררות: (1) אחים עזורי בנין ופיתוח בע"מ (2) נקרה החזקות בע"מ

נגד

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. עניינם של העררים שבפנינו הוא בחיוב העוררות ארנונה בגין נכס ברחוב המסגר 34 בתל אביב.

#### טענות העוררות

2. במסגרת הערר הועלו מצד העוררות מספר טענות בהתייחס לחיוב שטחים שונים בבניין:
- (א) לובי משותף בקומת הקרקע – חיוב בניגוד לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. העוררות טענו כי מדובר בשטח של 129 מ"ר המהווה שטח משותף. נטען כי מדובר בלובי של הבניין ובו כניסה אחת אשר משמשת את כלל הדיירים בבניין. במסגרת הסכם פשרה שנחתם בפברואר 2014 שקיבל תוקף של החלטה מפי ועדת הערר, הופטרו העוררות מחיוב בגין שטח זה בשל היותו שטח משותף מיום 2.4.13 ועד ליום 31.12.13. העוררות טענו כי לא תל שינוי בשימוש בשטחים.
- כן נטען כי אין לחייב שטח זה לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, והיא מחזיקה בפחות מ-80% משטח הקומה.
- (ב) מעבר חירום בקומת הקרקע- העוררות טענו כי שטח של 12 מ"ר הינו מסדרון מילוט המשמש ליציאה מהנכס בשעת חירום. לא נעשה שימוש בפועל במעברי החירום ועליהם להישאר ריקים ומוכנים לעיתות חירום בלבד. העוררות טענו כי אין לחייב שטח זה שכן כל קיומו הוא מסיבות ביטחוניות והוא משמש את כלל דיירי הבניין.
- (ג) מרפסת לא מקורה בקומת הקרקע – העוררות טענו כי מדובר בשטח של 131 מ"ר שאינו מקורה ולמעשה הוא שטח ציבורי הפתוח לקהל הרחב. לטענת העוררות כל אדם רשאי לעבור ולהיכנס לשטח והעוררות אינן מגבילות את השימוש בו. העוררות טענו כי מדובר ב"רחוב" ולכן אין לחייבו כפי שהוסכם בין הצדדים בהסכם הפשרה מפברואר 2014.
- (ד) חיוב שגוי בגין שטחים טכניים משותפים – נטען כי עד להודעת עדכון שומה מיום 23.2.14 חוייבו העוררות בגין שטח של 236 מ"ר כשטחים טכניים. בהודעת העדכון חוייבו בשטח של 299 מ"ר מינואר 2014. לאחר ביקורת נוספת הופחת השטח ל-261 מ"ר. לטענת העוררות מדובר בשטחים טכניים משותפים כגון: תדר בזק, תדר מונים של חברת חשמל, מקלחות, תדר שנאים, ארון חשמל, מפוחים, גנרטור, מיכל דלק, ציילר, משאבות, תדרי

חשמל. נטען כי מדובר בשטחים אשר משמשים את כלל המחזיקים בקומות העליונות ולכן אין לחייב בגינן לנוכח היותם שטחים משותפים. העוררות טענו עוד כי שינוי הסעיף בצו הארנונה בשנת 1995 אשר מתייחס לחיוב בגין שטחים משותפים התווסף בניגוד לחקיקת ההקפאה. העוררות הפנו לפסק הדין שניתן מפי בית המשפט המחוזי בעניין עת"מ 1273/09 אי.בי.סי ניהול ואחזקה בע"מ נ' עיריית תל אביב (מיום 15.11.10).

### טענות המשיב

3. במסגרת כתב התשובה טען המשיב כי דין טענות העוררות להידחות תוך הפנייה לאמור בתשובה להשגה מיום 15.5.14 ולדוח הביקורת שנערך מטעמו ביום 29.4.14. לגופן של הטענות נטען כך:

(א) שטח לובי – נטען כי העוררת אינה מחוייבת בגין שטח זה. השטח בגינו חוייבה העוררת אינו שטח משותף אלא שטח המשמש את העוררת כמשרדים, שטחי אחסנה ועוד.

(ב) שטח מסדרון מילוט – נטען כי מדובר בשטחי משרדים שבחזקת העוררת. כן נטען כי במהלך הביקורת השטח היה סגור כך שלא מדובר במעבר חירום המשמש את כלל באי הבניין.

(ג) שטח מרפסת – נטען כי לא מדובר ברחוב כנטען אלא במרפסת בת חיוב, המהווה חלק אינטגרלי משטח המבנה. כן נטען כי מדובר בשטח המצוי מעל מפלס הרחוב אליו יש גישה מתוך שטח הבניין. המרפסת מתוחמת במעקה ולעוררת יש את היכולת לעשות בה שימוש בכוח.

(ד) שטחים טכניים – נטען כי מדובר בשטחים שהעוררת חוייבה בגינם לפי סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה, המוחזקים ומצויים באחריות חברת הניהול. כן נטען כי העוררת לא הוכיחה כי בקומות בהן מצויים השטחים הללו אין אף אחד אשר מחזיק בשטח של 80%. בהתייחס לטענות שהועלו בערר אשר נוגעות לחוקיות צו הארנונה נטען כי הן אינן בסמכות ועדת הערר.

### מסגרת הדיון בערר

4. ביום 25.12.14 קיימה ועדת הערר בהרכב בראשות עו"ד מאור דיון שבסיומו נקבע כי הצדדים יגישו רשימת הסכמות עובדתיות בתיק זה, בשים לב לעובדות אשר שנויות במחלוקת בערר קודם שהוגש מספרו 8713.

בהתאם להחלטה האמורה הוגשה מטעם הצדדים הודעה משותפת ובה צויינו המחלוקות הבאות:

(א) שטח קומת הקרקע – הוסכם על המשיב כי השטח לחיוב הינו 255 מ"ר ולא 272 מ"ר על פי החיוב.

מתוך שטח זה, שטח בגודל 92.1 מ"ר בחלקה הצפוני של קומת הקרקע – העוררת טענה כי השטח לא בשימוש ומהווה לובי עתידי של שלב ב' של הבניין שבגינן טרם ניתן היתר.

קיימת מחלוקת באשר לחיוב שטח ארון צנרת מים. העוררת סבורה כי אין לחייב שטח זה כי אינה מחזיקה בו אלא בעלי האולם הצמוד לשטח.  
כן קיימת מחלוקת באשר לחיוב שטח משותף- לטענת העוררת אין לחייבה בגין חלקה היחסי בשטח מעבר משותף בן 22.77 מ"ר (חיובה של העוררת עומד על 6 מ"ר).  
אין מחלוקת כי העוררת היא החייבת בתשלום בגין שטח של 11.92 מ"ר.  
קיימת מחלוקת באשר לחיוב שטח המרפסת בגודל של 130.88 מ"ר.  
(ב) שטחים טכניים – קיימת מחלוקת על מלוא השטחים הטכניים בהם חוייבה העוררת בגודל של 261 מ"ר.

5. התיק נקבע לדיון הוכחות לאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. דיון ההוכחות התקיים ביום 11.11.15 ובסיומו נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב.

6. לאחר שהוגשו הסיכומים מטעם הצדדים התיק בשל להכרעה.

7. נוסף כי בהתאם לבקשה מוסכמת שהוגשה, אוחדו העררים שבפנינו.

#### דיון והכרעה

8. בארנונה, אשר נועדה לממן את פעילות הרשות המקומית, נושאים תושבי הרשות על פי מאפיינים שונים (סווג הנכס, מיקומו, גודלו וכיו"ב). ר' רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה [פורסם בנבו] (2006):

"הארנונה היא מס מוניציפלי שמוטל על האזרח במסגרת התשלומים השונים בהם הוא מחויב לרשויות השלטון המקומי, ואשר בעזרתם, בין היתר, מממנת הרשות המקומית את פעולותיה. ההצדקה להטלת הארנונה נובעת מההנאה ומהתועלת שמפיקים הנישומים מהשירותים העירוניים אותם הם מקבלים, כגון: פינוי אשפה, ניקיון, תאורה וכו'. עם זאת, התמורה הניתנת עד הארנונה היא עקיפה ולא ישירה. כלומר, הנישומים אינם מחויבים בהכרח במחיר השירותים שהם מקבלים, הם אינם משלמים עבור השירותים עובר לקבלתם, ואף לא ניתן למנוע מנישומים שלא שילמו את הארנונה המוטלת עליהם ליהנות מהשירותים המוענקים תמורת המס".

9. החובה לשאת בתשלום הארנונה חלה, ככלל, על המחזיק בנכס (סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992.

10. לפי סעיף 1.3.1ב' לצו הארנונה בשטח הבניין נכללים כל השטחים שבתוך יחידת הבניין כדלקמן:

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

11. עוד רלוונטי לעניינו סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה אשר קובע בזו הלשון :  
"שטח משותף בבנין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחויב, למעט בנין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו יחולקו ויחויבו באופן יחסי בין המחזיקים".

12. להלן נתייחס לחיוב העוררות בגין כל אחד מהשטחים נשוא העררים שבפנינו.

### לובי משותף בקומת הקרקע

13. העוררות טענו כי מדובר בחיוב אשר מנוגד להוראות סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה. לטענתן, מדובר בשטח של 129 מ"ר המהווה שטח משותף.

14. במסגרת ההסכמות שהוגשו על ידי הצדדים צויין כי מוסכם שהשטח בגודל 92.1 מ"ר בחלקה הצפוני של קומת הקרקע, ולטענת העוררות אין לחייב בגין שטח זה היות והוא לא בשימוש ומהווה לובי עתידי של שלב ב' של הבניין, שבגינו טרם ניתן היתר.

15. בתצהירו של מר עזורי נטען כי השטח במצב שלדי של מעטפת בלבד, בנייתו טרם הושלמה ועקב כך הוא אינו ראוי לשימוש. בשטח אין חשמל, מים, קירות פנים, קירות גבס, חיפוי תקרה, תקשורת, מיזוג אוויר וכד'. לתצהירו צורפו שתי תמונות אשר לא ניתן ללמוד מהן הרבה. ניתן לראות כי פוזר חול בשטח מסוים על הרצפה, הקירות בצבע לבן וקיימות דלתות מעלית עם כפתור לצידן.

16. בדוח הביקורת שנערכה מטעם המשיב ושהוגש במסגרת תצהירו של מר ליאור בארי צויין כי השטח לא נמצא פעיל. נראתה תקרה חשופה בחלק מהשטח. לטענת מנהל הבניין אין חיבור לחשמל בשטח הנ"ל. מעיון בתמונות שצורפו לדוח (בדוח יש הפנייה לתמונות: 78, 81, 82, ו-85, אולם רלוונטיות גם תמונה 84), ניתן לראות חלון גדול, קירות מטויחים וצבועים בלבן, מנורת חשמל שמחוברת לנקודה בקיר, ריצוף באריחים שונים, שרטוטים ותמונות תלויים על הקיר.

17. מר עזורי נשאל בחקירתו הנגדית האם התמונות 82 ו-84 משקפות את כל השטח בקומת הקרקע בגינו נטען כי מדובר בשטח מעטפת. מר עזורי השיב כי התמונות הן ביחס לחלק מהלובי. לא רואים בהן את התקרה שלא קיימת, ניתן לראות שאין תאורה, "אבל באופן כללי זה משקף את השטח".

בהתייחס לתמונות שצורפו לתצהירו הוא ציין כי ניתן לראות שטח שבו פוזר חול כהכנה

לריצוף, דלתות של מעלית שטרם הותקנו וכי אין תאורה כרגע. בתמונה 82 ניתן לראות את הכניסה למעליות העתידיות.  
הוא נשאל לגבי כך שהקירות צבועים ואכן אישר עובדה זו שממילא ניתן ללמוד אותה מהתמונות עצמן. לטענתו אין סדקים בקירות אך יש חורים כהכנה לתאורה.  
בהתייחס לריצוף שניתן לראות בחלק מהתמונות הוא השיב כי בחלק מהרצפה נעקרו המרצפות אך הוא לא יודע זאת בוודאות. הוא לא ידע להשיב אם בשטח המופיע בתמונות 82 ו-84 עקרו את הרצפות ושפכו חול.  
על פי עדותו, מדובר בשטח בו עתיד להיות ממוקם עגורן לצורך הבנייה של החלק השני של הבניין, שבהתייחס אליו טרם התקבל היתר.  
הוא השיב כי ייתכן שחומרי בניין היו מאוחסנים בשטח זה וכי אינו יודע אם היו דברים נוספים שאוחסנו במקום.

18. בבחינת כלל העובדות שהוצגו לנו אנו סבורים כי מדובר בשטח בר חיוב שאינו עומד בתנאים אשר קבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) [להלן: "פקודת העיריות"].

19. סעיף 330 לפקודת העיריות, קובע כדלקמן:

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבנין לעיריה הודעה על כך בכתב, ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה".

20. בבר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל-אביב – מנהל הארנונה (פורסם ב"נבו" 30.12.2009) (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), נקבע כי המבחן לעילת הפטור האמורה הוא המבחן הפיזי – אובייקטיבי:

"השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. אכן, ייתכנו מקרים 'אפורים' וגם אם לא נלך לשיטת 'לכשארנו אכירנו' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו, לא פורסם, [פורסם בנבו] ניתן ביום 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it" עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר".

21. מדובר בשטח שרוצף, בנוי עם קירות שאף נצבעו וקיימות כבר לכל הפחות הכנה למעליות. לא הובהר לנו האם נעקרו מרצפות מחלק מהרצפה ומדוע נשפך חול במקום ומר עזורי לא ידע

בעדותו להבהיר עובדות אלה. הוא ציין כי תמונות 82 ו-84 משקפות באופן כללי את השטח ומתמונות אלה עולה כי לא מדובר בשטח הרוס. גם אם מדובר בשטח המיועד לשמש להצבת עגורן לבניה עתידית, ואף אם השטח אינו בשימוש, אין הדבר מהווה עילה לפטור את העוררות מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. נעיר כי בשלב זה של המבנה, טרם נבנה החלק השני של הבניין, ממילא לצורך גמר הבניה של השטח נראה כי לא נדרשות מעליות, כך שלא מדובר בתשתית המחוייבת. סוגיית החשמל לא הובהרה עד תום ולא הוכחה על ידי העוררות, לא כל שכן כאשר בתמונה 82 ניתן לראות מנורת חשמל תלויה בקיר. נוסף כי לנוכח כלל העובדות איננו סבורים כי ניתן לראות בשטח זה כמעטפת בלבד בראיית המבנה שכבר הוקם, כאשר שטח זה מהווה חלק ממנו.

22. בהתייחס לטענת העוררות כי השטח עתיד לשמש לובי של שלב ב' של הפרויקט שבנייתו טרם נסתיימה וטרם התקבל היתר בניה וטופס 4, בפועל מדובר בחלק מהמבנה שהוקם כבר ובנינו ניתן היתר והתקבל טופס 4. נציין כי לפיה הפסיקה, העדר טופס 4 למבנה כשלעצמו, אינה עילה לפטור מתשלום ארנונה. ר' עמ"ן (מחוזי חי') 23951-10-12 עו"ד אבנר כהן כונס הנכסים על זכויות חב' מלונית פנינת נהריה בע"מ נ' בעיריית נהריה (פורסם ב"נבו" 6.2.2013), שם נקבע כי "יש לתת משקל גם לטופס 4 כאשר בוחנים את השאלה האם הבניין ראוי לשימוש, אך אין זה המדד היחיד וישנם מזדים נוספים כגון מצבו הפיסי של הנכס, קיומם של חסרים במבנה, קיומן של תשתיות חיוניות למטרה שלה נועד הבניין וכדומה".

23. בכל מקרה, מדובר בשטח בר חיוב לכל הפחות בשלב זה של המבנה, שהוא חלק מיחידת הבניין שכבר הוקמה ולכן מחוייב לפי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. גם אם הוא מיועד לשמש כלובי של בניין עתידי, אין בכך כדי לשנות את המסקנה אליה הגענו שכאמור, בשלב זה של הבניין הוא חלק מיחידת הבניין שכבר הוקמה, וברי כי הוקמה בהיתר, והיא חלק מיחידת הבניין.

24. איננו מביעים עמדה ביחס לפטורים אחרים או לסיווג השטח, ויתכן ובעתיד, לו ישתנו הנסיבות העובדתיות של השטח, תוכלנה העוררות לפנות למשיב בבקשות מתאימות, והמשיב יחליט בעניין עפ"י סמכותו.

25. בהתייחס להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים בשנת 2014 בהתייחס לשנת 2013, לא ניתן לבסס עליו את טענות העוררות בדבר פטור השטח מתשלום הארנונה. מדובר בהסכמות שהושגו ללא הכרעה ובנסיבות העניין אין הן מספקות.

26. אשר על כן, אנו דוחים את הטענה לפטור את השטח מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

## מעבר חירום בקומת הקרקע

27. העוררות טענו כי שטח של 12 מ"ר הינו מסדרון מילוט המשמש ליציאה מהנכס בשעת חירום. העוררות טענו כי אין לחייב בגין השטח לפי סעיף 1.3.1 ח"י לצו הארנונה.

28. במסגרת ההסכמות והפלוגתאות שהוגשו על ידי הצדדים צויין כי קיימת מחלוקת באשר לחיוב שטח משותף, כאשר לטענת העוררות אין לחייבן בגין החלק היחסי בשטח מעבר משותף בן 22.77 מ"ר (חיובן של העוררות עומד על 6 מ"ר).

29. בעדותו הבהיר מר עזרי כי מדובר בשטח שנדרש לבניה במסגרת ההיתר. שטח זה מוגן אש מחדר המדרגות שנכנסים אליו ועד היציאה שלו החוצה לרחוב. הרוחב שלו מטר וחצי והאורך שלו הוא כפי ששורטט בתשריט שהוצג לנו וסומן על גביו במהלך הדיון. המחזיקים הנוספים בקומה הם אולם התצוגה וגיון ברייס.

30. על פני הדברים נראה כי מדובר בשטח משותף ולא הוכח כי העוררות מחזיקות ב- 80% משטח הקומה או הבניין. נציין כי המשיב עצמו לא סבור כך והראייה היא העובדה שהוא חייב את העוררות בגין חלק מהשטח ולא בכולו.

31. נציין כי בכתב התשובה נטען כי מדובר בשטחי משרדים שבחזקת העוררות ואילו בסיכומים נטען כי השטח הוא שטח המוחזק במשותף על ידי העוררות ומחזיק נוסף. אומנם נטען כי לא מדובר בשטח משותף, אולם לא הובהר ולא הוכח זאת.

32. בבחינת העובדות נראה כי אכן מדובר במסדרון משותף ויש לשום אותו בהתאם.

33. לאור האמור, טענות העוררת ביחס לחיוב של 6 המ"ר בגין מסדרון המילוט, מתקבלות.

## מרפסת לא מקורה בקומת הקרקע

34. העוררות טענו כי מדובר בשטח של 131 מ"ר שאינו מקורה ולמעשה הוא שטח ציבורי הפתוח לקהל הרחב. לטענת העוררות כל אדם רשאי לעבור ולהיכנס לשטח והעוררות אינן מגבילות את השימוש בו. העוררות טענו כי מדובר ב"רחוב" ולכן אין לחייבו כפי שהוסכם בין הצדדים בהסכם הפשרה מפברואר 2014.

35. בעדותו של מר עזורי הוא השיב כי יש גישה לשטח המרפסת משטח הבניין. לבניין שתי חזיתות: לרחוב חומה ומגדל ולרחוב המסגר. מדובר בשטח שטרם רוצף ובו יש יריעות ביטומניות, ומעקה. בתמונות ניתן לראות כי מונחים בו חומרים שונים ויש מעקה מזכוכית בהיקפו.

36. בבחינת העובדות איננו סבורים כי מדובר בשטח שניתן לסווגו כרחוב. מדובר במרפסת המהווה חלק בלתי נפרד מהבניין, ואף קיימת יציאה ישירות לשטח זה מהמבנה באמצעות דלתות גדולות. נטען ע"י העוררת כי גם בשטח זה עתיד להיות ממוקם עגורן לצורך הבניה של השלב השני של הפרויקט וגם עובדת זו משמיטה את הטענה לפיה יש לראות בשטח זה כרחוב.

37. לעניין הקריטריונים הדרושים להוכחת מאפייני "רחוב" לגבי חניון ראו: ע"א 9368/96 מליסרון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נ"ה(1) 156, 164 – 166, שם נקבע כי " 'רחוב' לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה העיקרי מן השירותים הניתנים לו על – ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב".

38. בעניינו, נראה כי הנהנה העיקרי הן העוררות. מדובר בשטח שלא משמש את הציבור באופן שוטף ורציף, אלא רק את באי הבניין והעוברים לצורכי הבניין. גם אם ניתן לעבור בחלק צדדי בו בין שני רחובות, המרפסת כשלעצמה אינה משמשת כרחוב וממילא לא ניתן להגדירה כך. ראה גם פסק דינו של בית המשפט המחוזי שניתן לאחרונה בעניין עמ"ן (מחוזי ת"א) -28859-12-13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב החלטה מיום 13.12.2015.

39. טענה שניה אותה עלינו לבחון בעניינה של המרפסת היא האם השטח ראוי להיות פטור מתשלום ארנונה לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. על אף העובדה שהשטח טרם רוצף ובו יריעות ביטומניות, איננו סבורים כי ניתן לראות בשטח כשטח הרוס או כזה שניזוק בצורה שלא ניתן לעשות בו שימוש ולא נעשה בו שימוש. נראה כי מדובר בשטח שנבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין ובנייתו הסתיימה לשלב זה של הפרויקט. גם אם בעתיד הוא ישמש להתקנת עגורן, אין בכך כדי לפטור אותו מתשלום ארנונה בשלב זה. מדובר בשטח מתוחם, ולו יציאה ישירות מהבניין ואף בחלקו נעשה שימוש להצבת חומרי בניין.

40. איננו סבורים כי הסכמת המשיב לפטור את השטח מתשלום ארנונה במסגרת הסכם הפרשה, מונעת ממנו לחייב בגין שטח זה גם אם העובדות לא השתנו ולכן פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין המגרש המוצלח אינה רלוונטית לעניינו. מדובר בהסכמות שהושגו בין הצדדים ולא בהכרעה של ועדת הערר שגם הן הושגו ביחס לתקופה קצובה.

41. לאור האמור, אנו דוחים את טענת העוררות ביחס לחיוב שטח המרפסת.

#### חיוב שגוי בגין שטחים טכניים משותפים

42. העוררות טענו כי עד להודעת עדכון שומה מיום 23.2.14 חוייבו העוררות בגין שטח של 236 מ"ר כשטחים טכניים. בהודעת העדכון חוייבו בשטח של 299 מ"ר מינואר 2014. לאחר ביקורת נוספת הופחת השטח ל-261 מ"ר. בהודעה בדבר הסכמות ופלוגתאות צויין כי קיימת מחלוקת בגין שטחים אלה בגודל של 261 מ"ר.

43. בגין חלק מהשטחים (68 מ"ר שבקומת הגג) הוסכם בין הצדדים כי עניינם יוכרע במסגרת ערר אחר שתלוי ועומד.

44. טענות העוררות לעניין זה לא הוכחו. איננו מקבלים את טענת העוררות בדבר כך שהשטחים מוחזקים על ידי מחזיקים אחרים. הטענות לא הועלו בערר, אותם צדדים לא צורפו להליכים כצד שעלול להיפגע ובכל מקרה הטענות לא הוכחו. מר עוזרי שהצהיר מטעם העוררות לא ידע להשיב מה יש בקומה 2- מבחינת השטחים הטכניים הנטענים.

45. סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה קובע מפורשות כי "...שטחים המשמשים למערכות אנרגיה, מיזוג אויר וכיוצא בזה והמוחזקים האחריות חברת ניהול או ועד הבית – יחויבו במלואם" כך שצו הארנונה מתייחס באופן מפורש וחד משמעי לשטחים נשוא הדיון ואין הם מוחרגים או פטורים מתשלום ארנונה.

46. נוסף כי בעדותו של מר עוזרי נטען כי שטחי צילרים בקומה 5 מתופעלים על ידי חברת הניהול של העוררות. מפותחים מתופעלים ע"י כל אחד מהמחזיקים בקומה שלו, והדבר מוסדר בהסכם עם השוכרים, אולם אין בכך כדי לגרוע מהזכות לחייב בגין שטחים אלה לפי הוראות צו הארנונה. בכל מקרה, מלוא העובדות הנדרשות לעניין זה לא הוכחו. נבהיר כי לא ניתן גם לקבל את הטענה כי מדובר בשטחים משותפים שכן בהתייחס אליהן נקבעה הוראה מפורשת בצו הארנונה וממילא מדובר בשטחים שבשימוש שיש לחייב בגין.

47. לאור האמור, אנו דוחים את טענת העוררות ביחס לשטחים הטכניים.

#### שטח ארון צנרת

48. העוררות טענו בסיכומים כי הן לא קיבלה מעולם הודעת חיוב בגין שטח זה. למען הזהירות נטען כי הוא אינו בחזקתן.

49. ככל שהעוררות לא מחוייבות בגין שטח זה לא ברורה הטענה המועלית על ידן. נציין כי בהודעה בדבר ההסכמות והפלוגתאות שהגישו הצדדים במשותף צויין כי 'קיימת מחלוקת באשר לחיוב שטח ארון צנרת מים'. העוררת סבורה כי אין לחייב שטח זה כי אינה מחזיקה בו אלא בעלי האולם הצמוד לשטח'. ואולם במהלך הדיון בפנינו הודיע ב"כ העוררות כי העוררות אינן מחוייבות בגין שטח זה ומשכך לא עומדות על הטענה במסגרת הערר.

50. בנסיבות העניין ועל אף שהטענה הועלתה שוב בסיכומים לשם הזהירות, לא נדון בטענה כאשר העוררות חזרו בהן ולא עמדו עליה. בנסיבות אלה טען ב"כ המשיב, כי הוא אף נמנע מלחקור את מצהיר העוררות על תצהירו לנוכח ההודעה שניתנה מפי ב"כ העוררות במהלך הדיון כאמור לעיל.

#### סיכום

51. לאור האמור, אנו דוחים את הערר בעיקרו, למעט ביחס לחיוב שטח מסדרון המילוט שהעוררת מחוייבת בגינו, בשטח של 6 מ"ר.

52. בנסיבות העניין החלטנו לא לעשות צו להוצאות.

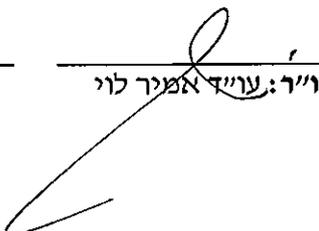
53. ניתן בהעדר הצדדים ביום 18.2.2016.

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 בפני 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 העירייה.

  
חבר: די"ר זיו רייך, רו"ח

  
חברה: עו"ד שג'רליקדם

  
יו"ר: עו"ד אמיר לוי

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140011208  
140013285

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

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: ג.יל.ס-קפה בע"מ ח.פ. 511429144

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

## החלטה

### מבוא

ערר זה הינו בשאלת חיובה של העוררת, הרשומה כמחזיקה בנכס בדרך השלום 8 בתל-אביב, נכס הרשום אצל המשיב כ-חן לקוח 10236295; נכס מס' 2000220752 בקומת הקרקע בשטח 211 מ"ר; ונכס מס' 2000220742 ח-חן לקוח 10236283 בקומה ראשונה בשטח של 434 מ"ר [לאחר תיקון השטח החל מיום 1.1.2014] בסיווג: " בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" כשלטענת העוררת יש לסווג את הנכס המוחזק על ידה, על 2 קומותיו, כ-"מחסן" על פי הסיווג הקבוע בסעיף 3.3.2 לצו הארנונה; אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הנכס, להלן: "הנכס".

יאמר במבוא כי ועדת ערר קבעה בשנת 2006 כי הנכס יסווג כמחסן. הכרעה זו לא הוצגה בפנינו ואין בידנו מידע על העובדות שהביאו לסיווג כמחסן. יחד עם זאת המשיב רשאי לבחון מחדש את המצב העובדתי בנכס וסיווגו בהתאם לממצאיו לאור חלוף תקופה של 8 שנים. בכך אין פסול, שכן מוסמך המשיב לחזור ולבדוק כעת האם הסיווג דאז יוותר גם כעת.

על פי הסכמות הצדדים מיום 17.12.2015 החלטתנו תחול על שנות המס 2014 ו-2015.

### עיקר טענות הצדדים:

1. לטענת העוררת אין לחייבה בארנונה על פי הסיווג, כהחלטת המשיב, שכן מדובר בנכס שיש לסווגו כ: "מחסן" מאחר והנכס משמש לאחסנה בלבד וכל הפעילות המסחרית לרבות יבוא והקשר העסקי עם ספקיה השונים מתבצע בנכס אחר שלה בקרית אתא. המצב לא השתנה מאז החלטת הועדה משנת 2006 ועד היום.

2. העוררת טוענת שהיא חברה ליבוא מוצרי מזון משקאות וקפה אשר פעילותה בנכס נשוא הערר מתמקדת בקומת הקרקע בפעילות אחסון בלבד, ובתוך שטח זה נמצא שני מתחמים בסך כולל של 57 מ"ר המשמשים כמעבדה/או בית מלאכה, לתיקון ושיפוץ מכונות הקפה ומכונות מזיגה; ובקומה הראשונה יש גם אחסנה, גם משרדים לצורך פעילות האחסנה בלבד, וכן חדר הדרכה ותצוגה של מכונות לרבות יוטרניה של מוצרים.
3. עוד טוענת העוררת כי בשתי קומות הנכס מאוחסנת סחורה המגיעה לתל-אביב, חלקה ממתין לעיבוד והשבחה וחלקה ממתין לתיוג והפצה. [נפנה לסעיף 8 לתצהיר מטעם העוררת].
4. בנוסף, טוענת העוררת כי מחזיקה בנכס כ- 12 עובדים האחראים על תפעול המחסן ניהול מלאים, קבלת סחורה מספקיה, הנפקת חשבוניות לספקים, הכנת משכורות, וניהול הפעולות המתקיימות בשטח המחסן ובחברה ככלל. [נפנה לסעיף 11 לתצהיר העוררת].
5. לטענת העוררת יש להפחית משטח החיוב בכללו את שטח המקלט 27 מ"ר שכן מיועד למקלט בלבד בעתות חירום והיא כלל לא עושה שימוש בו.
6. לעומת זאת טוען המשיב כי חיובי העוררת בנכס על 2 קומותיו, נעשו כדין על פי השימוש של העוררת בו. אין העיסוק המבוצע בנכס עונה על נוסח צו הארנונה המיוחד ל'מחסן', שכן הנכס אינו משמש לאחסנה בלבד ואינו עונה לפרמטרים המצטברים הקבועים בצו בסעיף 3.3.2 בו. כל זאת לטענת המשיב מקבל משנה תוקף לאחר שינוי נוסח הצו הכולל 'שירותים ומסחר' בתוך ההגדרה המורחבת שבסעיף 3.2.

#### הדיון בפנינו:

7. צו הארנונה הרלוונטי לטענת העוררת, הוא צו הארנונה אשר בסעיף 3.3.2 קובע: "מחסנים: מחסני ערובה, מחסני עצים וכן מחסנים אחרים המשמשים לאחסנה בלבד ובתנאי שלקוחות אינם מבקרים בהם, אינם נמצאים בקומת העסק אותו הם משרתים, ואינם נמצאים בקומות רצופות לעסק, ולמעט מחסנים המשמשים לשווק והפצה, יחויבו לפי התעריפים המפורטים להלן...".
8. צו הארנונה בסעיף 3.2 קובע: "הארנונה הכללית לגבי בנינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3."

9. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים, את סיכומי התשובה מטעם ב"כ העוררת, שקלנו את הראיות שהובאו בפנינו, אנו מחליטים **לדחות** את הערר, תוך הפחתת שטח המקלט מהחיוב, בהסתמך על נימוק המשיב ועל הראיות בסוגיה זו שבאו לפנינו.

10. העובדות שהוכחו בפנינו למעשה מעידות על שימושים מרובים בנכס נשוא הערר. גם אחסנה, גם תיקונים ומתן שרותי תחזוקה למכונות הקפה, גם עיבוד סחורה ותיוגה, גם הדרכה, גם תצוגה, גם משרדים והנהלה.

11. אין חולק שנכס יסווג כ"מחסן" כמשמעותו בצו הארנונה רק מקום בו מתקיימים **במצטבר** ארבעת התנאים הבאים:

- א. הנכס משמש לאחסנה **בלבד**;
- ב. לקוחות אינם מבקרים בו;
- ג. הנכס אינו נמצא בקומת העסק אותו הוא משרת או **בקומות רצופות לו**;
- ד. הנכס אינו משמש לשיווק והפצה.

12. השאלה העיקרית כאן היא בהכרעה האם הנכס נשוא הערר עונה על הגדרת הסיווג המיוחד שבצו הארנונה המתייחס לסיווג 'מחסן'.

13. מטעם העוררת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר גיל שגיא מנכ"ל העוררת, להלן: 'שגיא' אשר בתצהירו ציין כדלקמן: "הנכס השני (בגינו הוגש כתב הערר) המצוי ברחוב דרך השלום 8 בעיר תל-אביב-יפו, משמש מחסן כללי ומעבדת שרות". "הנכס בנוי משתי קומות, בקומת הקרקע פעילות אחסנה ובקומה השנייה אחסנה ובחלק יחסי קטן משרדים הקשורים בפעילות האחסנה, חדר הדרכה ותצוגה". כאמור לעיל הסחורה המגיעה לעיר תל אביב מאוחסנת בקומות בנכס, חלקה ממתין לעיבוד והשבחה וחלקה ממתין לתיוג והפצה...בקומת הקרקע מצויים שני מתחמים (בסך כולל של 57 מ"ר) המשמשים כמעבדת תיקונים...בקומת המרתף ישנו מקלט בגודל של 27 מ"ר, שטח זה משמש את עובדי הנכס בעיתות חירום, על כן פנוי מכל חפץ ואדם".

14. עדותו של 'שגיא' בפנינו, הציגה תמונה כוללת של העיסוקים בנכס על 2 קומותיו.

15. גם אם נאמץ את דבריו, לדעתנו לא ניתן לסווג את הנכס בהתאם להגדרה הספציפית של צו הארנונה. לדעתנו הנכס אינו משמש לאחסנה **בלבד**. בנכס קיימת תצוגה/ויטרינה, ומשמש גם כהדרכה. לא נקבל את טיעון העוררת שהמשרדים בנכס, אף אם שטחם אינו עולה על 5% מכלל השטחים בנכס, משרתים רק את פעילות האחסנה במקום. הניהול משם משרת גם את פעילות האחסנה וגם את החברה ככלל. (ראה סעיף 11 לתצהיר).

16. הנכס בקומת הקרקע מצוי בקומה רצופה לנכס שבקומה הראשונה. שם נראה כי קיימת אחסנה. גם לשיטת הסוקר מטעם המשיב, מר מאור שמאי, גם מעיון בתמונות שסומנו ע"י כת/1 נראה כי מדובר בשטחי אחסון; ברם ניתנים שם גם שירותי תיקון הציוד, בעיקר מכונות קפה ומזיגה. העובדות הנ"ל אינן מאפשרות לסווג את הנכס כמחסן שכן לשון הצו המיוחד של עיריית תל-אביב-אינו מאפשר זאת.

17. בעדות בפנינו מאשר המנכ"ל: "המכונות שאנחנו מתקנים אלו המכונות שאנחנו מציבים אצל הלקוח. אני לא מתעסק בכלל במכונות קפה לשימוש ביתי ולקוחותי אינם פרטיים. אני מתעסק רק עם בתי קפה, בתי מלון, מסעדות ועוד... אם ברשות בית הקפה נמצא מכשיר שאינו מהמכשירים שבבעלותנו, אני לא אתקן את התקלה בה, אפילו אם היא אותה פירמה של המכונות שאנחנו מביאים לארץ".

18. השטח בו מתבצעים עבודות תיקון המכונות קפה והשבחתן, אינו עונה על הסיווג 'בית מלאכה'. גם אם היה בסמכותנו להורות למשיב, לתקן את הסיווג בגין שטח זה לסיווג בית מלאכה, לא ניתן להתעלם מהמצב העובדתי שהוכח לנו והוא שהעוררת אינה מתקנת שם מכונות של כל לקוח מסחרי הפונה אליה, אלא שהיא מתקנת אך ורק את המיכון שנרכש אצלה או שהוצב מטעמה אצל לקוחותיה בלבד. לשיטתנו זה עונה להענקת שירותי תיקונים במיכון שנרכש רק על ידי לקוחותיה ולא לכלל הציבור.

19. בעניין זה נכונים טיעוניו של ב"כ המשיב כמפורט בסיכומיו בסעיפים 37-44.

20. הפעילות הכוללת של העוררת בנכס, על כל רכיביה, אינו תואם את הגדרת הצו בסעיף 3.3.2 ב.

21. עיינו בתשובת המשיב מיום 25.5.2014 לעניין 'המקלט'. שם כותב המשיב מפורשות כך: "נציין כי, מקלט פטור מתשלום רק בעומדו ריק וכל עוד לא נעשו בו שימוש מלבד ייעודו לשעת חירום".

22. בתשובתו לחקירת ב"כ המשיב, עונה מר שגיא כך: "אני לא צרפתי תמונה של המקלט. אני מצהיר כי המקלט ריק מכל חפץ. במקלט לא היו ארגזים ו/או קלסרים של הנה"ח. אולי כוונתך לחדר המדרגות למטה שיש שם קלסרים. זה פיר שבין השאר מוביל למקלט".

23. לשאלת הוועדה עונה החוקר מטעם המשיב מר שמאי כך: "אני לא זוכר אם הקלסרים בקומת המרתף היו במקלט או מחוץ למקלט ו/או ליד חדר המדרגות. אני לא צלמתי את

המקלט וגם לא את חדר המדרגות וגם לא את מיקומם של קלסרי החשבונות כפי שמופיע בדו"ח של בשורה השלישית בדו"ח".

24. מסקנתנו כי לא הוכח אחרת ממה שטען מר שגיא שהמקלט לא היה בשימוש והיה ריק מכל חפץ.

25. לא אימצנו את טענת ב"כ המשיב בסיכומיו שהיה על העוררת להצביע על דבר חקיקה או דין המאפשר למשיב או לוועדה לפטור את המקלט מתשלום ארנונה. (נפנה לסעיף 46 לסיכומיו).

26. גם אם המשיב מצא לנכון לשנות ממדיניותו לפיה אין בסיס משפטי בצו הארנונה לפטור מארנונה 'מקלטי', בין אם נעשה בו שימוש ובין אם עומד ריק וללא שימוש- אין תשובתו מעידה על כך.

27. המשיב כאמור מציין כעובדה: "מקלט פטור מתשלום רק בעומדו ריק...[נפנה לסעיף 6 לתשובתו].

28. **מסקנתנו שעל המשיב להפחית את שטח המקלט מחיובי הארנונה שהושתו על העוררת.**

29. למעלה מן הנדרש נחזור על הרציונל שבייחוד תעריף מיוחד למחסנים. בעמ"נ 50496-07-10 חברת סבן ניסים מסחר בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו מיום 29 אפריל 2012 נקבע כך: 'מחוקק המשנה בעיר תל-אביב ביקש לייחד את התעריף המיוחד והזול רק לסוג מסוים מאוד של מחסנים – מחסנים "קלאסיים", שנועדו לאחסנה ממושכת של טובין, שאינם משמשים את העסק באופן שוטף, אינם ממוקמים לידו ואינם נגישים באופן תדיר לבעלי העסק, לעובדיו ו/או לקוחותיו ואשר בטבע הדברים מתאפיינים בשטח גדול מימדים. זו גם הסיבה לכך שהתעריף שנקבע ל"מחסנים" הינו תעריף מוזל'. אותו רציונל נקבע בעמ"נ 21112-01-10 זבידה נכסים בע"מ נגד עיריית תל-אביב.

30. לדעתנו הפעילות המגוונת של העוררת בנכס על 2 קומותיו, איננה מאפשרת לנו לקבל עררה שכן ההגדרה ספציפית בצו ברורה ואינה תואמת לעובדות הקונקרטיות כאן.

31. אין המשיב כבול בהותרת סיווג 'מחסף' לנכס נשוא הערר ואינו כבול להחלטת ועדת הערר הקודמת משנת 2006. למרות דברי שגיא בסעיף 6 לתצהירו, שלמיטב ידיעתו לא חל כל שינוי באופי הפעילות בנכס משנים עברו.

### סוף דבר

הערר נדחה- בכפוף להפחתת שטח המקלט מהחיוב. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

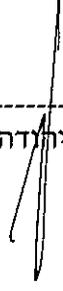
ניתן היום, 18 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

  
-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
-----  
חברה: עו"ד עירל קדם

  
-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררת: ציפגל ניהול ואחזקות בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. בישיבת יום 3.1.2013 ניתנה החלטת וועדה [בהרכב שונה] כי בהסכמת הצדדים יושהה התיק בנדון עד להכרעת בית המשפט העליון בעע"מ 5767/12 אלמוג יזמות תל אביב בע"מ נ' עיריית תל-אביב.

2. פסק דין של בית המשפט העליון ניתן בתאריך 18.6.2015

3. בתאריך 7.12.2015 הגיש ב"כ המשיב לוועדה הודעה ובקשה למחוק את הערר, לאור החלטת בית המשפט העליון. ביקשנו את תגובת ב"כ העוררת וזו הוגשה בתאריך 31.12.2015

4. קראנו את הבקשה והתגובה, וצר לנו שלא ירדנו לעומקה של הסוגיה, האם ב"כ העוררת אינו מקבל את הכרעת בית המשפט העליון, מה הוא מצפה כעת מהוועדה??

5. מעיון בפסק הדין מצאנו לצטט את מה שנקבע בסעיף 42 שם, בזו הלשון:

42. כפי שכבר צוין, לשונו של צו הארנונה היא ברורה ביותר וקובעת כי "שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה, יחוייבו ב-50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2". אם כן, צו הארנונה אינו כולל כל התייחסות להעלאה הדרגתית של תעריף הארנונה החל על שטח החצר של המסעדה ובית הקפה, וממילא לא יכול להיות תוקף אלא למה שפורסם. דומה שדבריו הנודעים של השופט (כתוארו אז) ח' כהן לפיהם "אין חוקי סתר במדינת ישראל" (ע"א 421/61 מדינת ישראל נ' האז, פ"ד טו 2193, 2204-2205 (1961)) יפים אף לכאן, ממש כביום אמירתם. אשר על כן, לא ניתן לקרוא אל תוך הצו את מה שאין בו. הסדר שעניינו הבחנה בין סוגי עסקים וגבייה הדרגתית הוא עניין מהותי ביותר שאמור להיות מעוגן בצו עצמו. שיעורי גביית הארנונה צריכים להיות שקופים, ברורים וידועים, וכמובן שהעירייה אינה

רשאית לפעול "במחשכים" תוך גביית תעריפים בניגוד לאמור בצו הארנונה,  
כך ש"מי שצריך לדעת – יודע".

6. לשיטתנו חיובי הארנונה על פי ההגדרה בסעיף 1.3.1 י' לצו ברורה, לאחר שבית המשפט העליון אמר את דברו.

7. טענות ב"כ העוררת כמפורט בסעיף 8 לתגובתו, לפיה אימוץ ההחלטה בפרשת אלמוג הנ"ל תביא לאינטרסים שונים בהתנהלות המשיב- אינה במקומה ומוטב היה לו לא נטענה.

8. כך גם לא מצאנו כי המשיב בהתנהלותו לאחר פסק הדין ינהג בדרך המפלה את הנישומים. די לחכימא ברמיזה- אם כך יהא בעתיד יוכל ב"כ העוררת לפנות בעתירה מנהלית שכידוע אין בסמכות הוועדה לדון בטענות אפליה.

9. למעלה מהנדרש נציין כי הפניית ב"כ העוררת אל מה שנפסק בעמ"ן 13-10-67598 בפרשת מאה ארבעים ואחת ניהול בע"מ, אינה יכולה לסייע בידו אפילו שהערעור נדחה, שכן הפרשנות הנכונה דהיום היא כפי שקבע בית המשפט העליון.

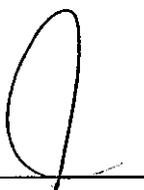
#### סוף דבר

הערר שהושהה כאמור נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב.

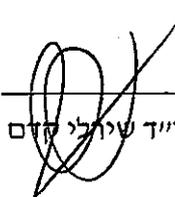
ניתן היום, 18 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

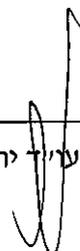
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

  
חברה: עו"ד שירלי קדם

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: חי שמואל**

- נגד -

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב**

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ (בהקפאת הליכים), להלן: "התמח"ת",

**החלטה**

1. העובדה השונה בתיק זה ממרבית תיקי הנכסים בתחום התחנה המרכזית החדשה, שנדונו בפנינו בחודש ינואר ש.ז. היא שהעורר, באמצעות מיופה כוחו, אחיו מר חי צבי, חתם על טופס קבלת החזקה בנכס נשוא הערר בתאריך 24.5.1994
2. העובדות והמסמכים שהוצגו בפנינו הם כדלקמן:
  - א. מדובר בנכס המצוי בתחנה המרכזית החדשה שנרכש ע"י חי שמואל בתאריך 23.11.1988 [נספח א' למוצגי התמח"ת]. מדובר בחנות בקומה שלישית, מספר 3355 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב כנכס מס' 2000133198 ח-ן לקוח 10048548 על שם העורר בפנינו כמחזיק.
  - ב. אין חולק כי החוזה נחתם על פי יפוי כוח שנתן העורר לאחיו חי צבי, מרחוב הפרח 25 ראשון-לציון.
  - ג. בתאריך 24.5.1994 חתם מיופה הכוח על טופס מס' 5 המהווה פרוטוקול קבלת החנות נשוא הערר. צורף כנספת ב' למוצגי התמח"ת.
  - ד. כנספחים ג', ד' למוצגי התמח"ת, צורפו דרישות תשלום בגין חובות לדמי ניהול.
  - ה. במהלך השנים הוענק לנכס פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. נפנה לסעיפים 5, 6 לכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה ביום 19.4.2015
  - ו. אין חולק כי המשיב נתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כרשום במכתבו מיום 15.2.2015 ששוגר לעורר, ומחייב בארנונה על פי התעריף המזערי החל מיום 1.1.2015 (סעיף 3 למכתב המשיב).
  - ז. המשיב רשם את העורר כמחזיק על פי הודעת התמח"ת ודף הנכס בו רשומה חנות 3355 במספר 139 בטבלה.

3. אין אנו מתעלמים ממה שכתב העורר בעררו שהוגש לנו בתאריך 19.3.2015 הימנה עולה מצוקתו הרבה ומהעובדה שהנכס מעולם לא היה בשימוש שכן לא ניתן כלל לעשות בו כל שימוש.

4. בעדות העורר לפנינו, כמענה לשאלות ב"כ המשיב ענה העורר כך: "בהתייחס למוצג ב' שאת מציגה לי, אני לא מכיר את הטופס הזה. ובהתייחס לטופס מס' 5 – אני משיב שאני לא זוכר. אולי את שלי חתום על המסמך, אני לא יודע, אני לא הייתי בארץ והמסמך עם החתימה זה אחי חי צבי. כנראה הוא חתם...לא פתחתי עסק לגבי קבלת המפתחות אני לא יודע. אני כל 4-5 שנים הולך לראות מה קורה שם. שום דבר לא זז, פחד אלוהים שם...אני לא חושב שאחי קיבל את המפתח. אני לא יודע בקשר לזה. עברו מאז חצי יובל, אבל אני מצהיר במלוא האחריות שמעולם החנות הזאת לא הופעלה. שילמתי את מלוא התמורה בגין הרכישה."

5. כמענה לשאלות התמח"ת משיב העורר כך: "בהתייחס להסכם שאת מציגה לי, אני חושב שחי צבי היה מיופה כוחי. במועד הרכישה לא הייתי בארץ. משנת 1968 אני שוהה בארה"ב ויש לי אזרחות אמריקאית. אני גר שם...אני שב ואומר התחנה לא פעילה והחנות מעולם לא הופעלה. ניסינו אני ואחי להשכיר את החנות (במידה והיינו מצליחים היינו פונים לקבל מפתח) אולם לא קבלנו אפילו טלפון אחד של מתעניין."

6. לשאלת הוועדה מציין העורר: "אחי צבי הוא כמעט בן 80 שנה והוא חולה לב ולכן לא יכל להגיע היום. גם אני חולה לב".

7. מר אייל שר ישראל מטעם המשיב ענה לשאלת ב"כ התמח"ת: "אני מכיר את מיקומה של החנות. זה נמצא במתחם הפעיל בקומה 3. יש שתי חנויות פעילות ו-3 חנויות לא פעילות, ביניהם החנות נשוא הערר."

8. אין חולק כי הנכס מצוי בקומה שלישית. אין חולק מעדויות ששמענו בתיק זה כי נכס העורר בקומה זו לא תופעל על ידו ולא ע"י אחיו, למרות ניסיונות שעשו להשכיר את הנכס.

9. לדעתנו הוכח על אף טענת העורר כי אינו יודע אם אחיו קיבל מפתחות לנכס כעולה ממוצג - טופס 5- מעיד על מסירת החזקה לידי האח צבי חי. עיון בו גם מציין מפורשות כי נמחקה שורה רלוונטית שאין בעצם הקבלה להוות אישור שאין לעורר תביעות בגין החנות הנ"ל.

10. המשיב מחייב נכס זה החל מיום 1.1.2015 בתעריף המזערי כקבוע בסעיף 330 לפקודה, לעוד 5 שנים ולאחר תום התקופה, במידה והנכס יוותר באותו מצב קרי לא יהא ראוי לשימוש, לא יחויב בסכום כלשהו.

11. המשיב בכתב תשובתו לערר מיום 19.4.2015 ונספח א' שצורף לו, מכתב מנהל הארנונה, תאר נכונה את המצב המשפטי החל על הנכס, לאור תיקון סעיף 330 לפקודת העיריות.

12. יוער כי המתוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ח. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]

13. לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת המשיב, לשנותה או לבטלה.

14. מסמך קבלת החזקה החתום ע"י אחיו של העורר, שכאמור לא הוכח בפנינו שלמרות חתימתו לא קיבל מפתחות לנכס, אינו מאפשר לנו לפטור את העורר מתשלום ארנונה לאור קביעת המחוקק.

15. בכל מקרה נכס שכלל אינו ראוי לשימוש ועומד בשימונו וקיבל את כל הפטורים בעבר, אותם העניק המחוקק והחזקה בו נמסרה לעורר, חייב עדין בתשלום ארנונה לאחר תיקון החקיקה של סעיף הפטור, קרי 330 לפקודת העיריות.

#### סוף דבר

הערר נדחה. לא מצאנו לחייב בהוצאות.

ניתן היום, 18 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

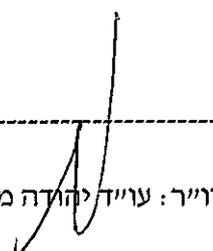
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

  
-----  
חברה: עו"ד שירי קדם

קלדנית: ענת לוי

  
-----  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
-----  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

בפני חברי ועדת ערר:  
יו"ר: יהודה מאור, עו"ד  
חברה: שירלי קדם, עו"ד  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: הבית המרכז הישראלי לעיצוב בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

עניינו של ערר זה הוא בהחלטת המשיב שלא להעניק פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות על פל הנכסים הרשומים בספרי המשיב כמוחזקים על ידי העוררת ברחוב הארד 9 תל-אביב, כמפורט לקמן:

נכס מספר 2000248469 ח-ן לקוח: 10162180 בשטח של 50 מ"ר רשום כמוחזק ע"י העוררת. [להלן נכס 1].

נכס מספר 2000398769 ח-ן לקוח: 10687232 בשטח של 28 מ"ר רשום כמוחזק ע"י העוררת. [להלן נכס 2].

נכס מספר 2000398768 ח-ן לקוח: 10717008 בשטח של 51 מ"ר רשום כמוחזק ע"י העוררת. [להלן נכס 3].

נכס מספר 2000248504 ח-ן לקוח: 10162219 בשטח של 130 מ"ר רשום כמוחזק ע"י ויסמן שלום. [להלן נכס 4].

העוררת והמנכ"ל ביקשו את הפטור על כל הנכסים מתודש ינואר 2015 ועד [כטענתם] סוף חודש מרץ שלדעתם זה המועד הצפוי לסיום עבודות השיפוץ.

המשיב שיגר החלטתו לעוררת במכתבו מיום 3.2.2015 ובו אישר פטור בגין נכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, לתקופה שמתאריך 1.1.2015 ועד לתאריך 28.2.2015 וזאת בגין שני נכסים בלבד. הנכסים פורטו לעיל כנכס מס' 3 ו- נכס מס' 4.

המשיב לא העניק פטור כמבוקש על נכסים מס' 1 ו- 2 לעיל.

החלטת המשיב ניתנה בהסתמך על ממצאי ביקורת בנכס מיום 27.1.2015

טענת העוררת, כמפורט בערר בנדון שהוגש בתאריך 25.2.2015 שהיא זכאית לקבל פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש כקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, על כל הנכסים וזאת לטענתה עד לסיום המשוער של עבודות השיפוץ, לשיטתה בסוף חודש מרץ.

## דיון

1. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנתה את עררה ולא מצאה בו יותר עניין.
2. בדיון המקדמי בפנינו, ביום 15.6.2015, העוררת או מי מטעמה לא התייצבה למרות זימונה.
3. החלטת הוועדה מיום 15.6.2015 שוגרה לעוררת ושם נקבע כי עליה להגיש תצהירי עדות ראשית מטעמה בתוך 30 יום.
4. תצהירי העוררת לא הוגשו על פי ההחלטה וביום 8.10.2015 ניתנה אורכה נוספת בת 30 יום להגשת תצהירי העוררת תוך שנקבע כי אם לא יוגשו תינתן החלטת הוועדה על סמך החומר המצוי בתיק הוועדה.
5. העוררת לא המציאה את ראיותיה במיוחד לא מצאה לנכון להביא הוכחות כי היא זכאית לקבל פטור על כל הנכסים ולתקופה כפי שדרשה קרי סוף מרץ 2015.
6. בכתב התשובה לערר שהוגש מטעם המשיב ביום 5.5.2015 עולה כי המשיב דחה בקשת העוררת על 2 הנכסים שפורטו לעיל ואישר את 2 הנכסים כאמור עד לסוף חודש פברואר וזאת לאור ממצאי הביקורת מטעמו מיום 27.1.2015.
7. מדו"ח החוקר מטעם המשיב, מר אלדד משולמי מתאריך, כאמור, 27.1.2015 שצורף לכתב התשובה לערר, נרשם כי מתבצעות עבודות שיפוצים בנכסים מס' 3 ו-4 בלבד ואילו הנכסים האחרים הינם במצב פיזי עובדתי תקין וראוי לשימוש פונקציונלי. יוער כי לדו"ח צורפו תמונות, והביקורת נערכה בנוכחות נציגת העוררת בשם פנינה.
8. בהעדר כל ראיה מצד העוררת בפנינו שיש בהם הוכחה כי דברי החוקר אינם תואמים למציאות, במיוחד שהעוררת למעשה מבקשת על כל נכסיה פטור מבלי לציין מה סדר גודל העבודות ומה נותר לבצע ומשך הזמן הנדרש עד לסיום - אין באפשרותנו לקבל את הערר.
9. נישום הטוען כי מצבו של הנכס הינו במצב כזה העומד בתנאי הפטור, עליו הראיה במיוחד, שמתן פטור מתשלום ארנונה הוא החריג ועל נישום המבקש פטור הימנו לעמוד בראיות כדי לסתור עמדת המשיב.
10. ברור שאין ליתן פטור לנכסים בהם נראה כי מדובר בשיפוץ והתאמה לצורכי הלקוח ואין מדובר בנכסים העומדים תחת דרישת הסעיף בפקודה.

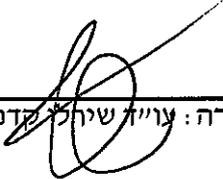
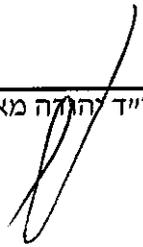
11. לו סברה העוררת שאין מדובר בשיפוצים קלים אלא בבנייה המונעת כל אפשרות לשהות בנכס, ובאיזה נכס בתוך 4 נכסיה, היה עליה להוכיח את מבוקשה בפנינו.
12. משנמנעה העוררת להביא ראיות וסיבותיה עמה, הרי שאין מנוס מדחיית הערר.
13. אגב יוער כי העוררת מכירה את אופן הדיונים בוועדות ערר ולו רצתה לשמור על זכויותיה, בידיעתה כיצד לעשות זאת.

### סוף דבר

הערר נדחה.

ניתן היום, 21 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

 חברה: עו"ד שירלן קדם	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 חבר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: חבאני אבינועם, חבאני חנה, חבאני חושיאל דוד

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### רקע הדברים

עניינו של הערר שלפנינו בחיובי ארנונה בנכס הרשום אצל המשיב כמותזק ע"י העוררים, ברחוב דרך בר לב חיים 196 תל-אביב, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000346641, ח-ן לקוח 10576527 בשטח של 103 מ"ר בסיווג של "מגורים" [להלן: "הנכס"]. מדובר בסכסוך משפחתי, רב שנים, שנדון גם בפני ועדת ערר בראשות היו"ר אלון צדוק אשר בו ניתנה החלטה בערר מס' 140007319 בתאריך 10.4.2013 מאז לא הצליחו הצדדים וייתר בני המשפחה להגיע להסדר ביניהם באשר לאופן חלוקת תשלום הארנונה בגין הנכס הנ"ל; ויותר מכך, התמונה שנתגלתה בפנינו במהלך הדיונים בערר זה, לא הראתה ולו צל של סיכוי כי השלום והשלווה ישכנו בתוך המשפחה. נודע לוועדה כי קרה במשפחה אירוע טרגי שלא כאן המקום לפרטו, עת אחד מבני המשפחה הלך לעולמו ונסיבות המקרה נחקרות ע"י הגורמים המוסמכים. על אתר יאמר לאחר שעיינו בתצהירי העוררים, בעדויות בפנינו ובסיכומי הצדדים, כי אין מקום לסטות מהחלטת הוועדה כפי שנקבעה בערר מס' 140007319 בתאריך 10.4.2013 ויש להחילה גם על שנות המס 2014 ו-2015 כפי שהחלטנו ביום 30.7.15 לבקשת העוררת חבאני חנה. יוער כי ב"כ המשיב הודיענו בתאריך 6.8.2015 לאור האמור בתצהירי העוררים בתיק זה כי הוא מוותר על הגשת תצהירים מטעמו וצורף להודעה עותק מהחלטת הוועדה מאפריל 2013. יודגש כבר כעת שלמרות סמכות המשיב לגבות את חובות הארנונה מאחד מהעוררים, לפי שיקול דעתו, מצאנו לבקש מהמשיב לחייב בתשלומים את שלושת העוררים בפנינו בחלקים שווים ביניהם. בכך אולי, כעת, יצליחו הצדדים להגיע לסיום המחלוקת ביניהם בכל הקשור לנכס נשוא הערר.

#### העובדות הרלוונטיות העולות מתוך המסמכים בתיק הערר ועדויות הצדדים, הן כדלהלן:

1. הערר חבאני חושיאל דוד הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו בתאריך 5.7.2015 והעיד

בפנינו בדיון יום 3.9.2015

2. עיקר טענותיו מתמקדות באמירתו שאין הוא מתגורר בנכס נשוא הערר ואינו מונע בשום דרך שימוש מחנה חבאני ומאבינועם חבאני לעשות שימוש בנכס.
3. לגירסתו לא חל כל שינוי עובדתי בשימוש בנכס מאז ההחלטה הקודמת של הוועדה מיום 10.4.2013. יחד עם זאת מודה כי הוא משתמש בחשמל ממונה הדירה של הנכס נשוא הערר, באמצעות כבלי חשמל הנמתחים מהנכס לנכס הישן בו הוא מתגורר. כך עושה מזה עשרות שנים. אין לו חיבור עצמאי לחשמל מאחר ולטענתו המבנה ישן ואינו יכול להזמין מונה נפרד על שמו. פרט לשימוש בחשמל כאמור אין הוא משתמש בנכס נשוא הערר.
4. לגרסתו הוא גם משלם את החשמל כפי שמאשר מסמך חברת החשמל מיום 21.5.2015 שצורף לתצהירו.
5. על פי עדותו בפנינו במחסן הוא אינו משתמש, לעיתים הוא משתמש בטאבון הפתוח שבתוך המתחם.
6. עוד מאשר חושיאל כי גם על חשבון הבנק שלו מושתים עיקולים ולא רק על הגבי חבאני חנה. כטענתה.
7. לטענתו ניסה להגיע להסכמות לעניין השימוש בנכס, עם הגבי חנה חבאני, ואלה לא צלחו לאור התנהלות וסכסוכים עם ילדיה.
8. מטעם הגבי חנה חבאני הוגש תצהיר עדות ראשית ע"י בנה, יורם חבאני [ז"ל] שאף העיד בפנינו.
9. עיקר טענתו כעולה מהתצהיר ומעדותו כי קיים שוני עובדתי בסוגיית השימוש בנכס, מאז שניתנה ההחלטה בערר **140007319** שכן אמו חנה הוציאה את כל מטלטליה אין בנכס שום ציוד שלה, ומפתחות הנכס מצויים בידי חושיאל בלבד.
10. בעדותו בפנינו מעיד בנה של חנה כי פינה את הנכס תוך שהשתמש במפתח שמסר לו חושיאל.
11. לשאלת ב"כ המשיב עונה העד כי "איני יודע אם נעשה בשטח הדירה שימוש כלשהוא ועל ידי מי". בפועל אף אחד לא גר בנכס נשוא הערר, והשימוש הנטען באמצעות כבלי החשמל מתוך הנכס, משמש אך ורק את מר חושיאל. לשיטתו במחסן ובטאבון שבתוך מתחם הנכס, משתמש אך ורק חושיאל.

12. באשר לתמונות שצורפו, אלה צולמו על ידו ומאשר לב"כ המשיב: "נכנסתי לנכס דרך החלון שהיה פרוץ ומשה צלמתי את התמונות שצרפתי."

13. עד זה שכאמור נפטר בנסיבות טרגיות ביום 8.12.2015 [עובדה שנודעה לוועדה מעיון באתרי מידע אחרים לרבות עיתונות] אישר כי החשמל משמש אך ורק את 3 הדירות של חושיאל שמתח 3 כבלים לדירתו, מתוך מונה החשמל שבנכס נשוא הערר.

14. דעתנו כדעת המשיב שלא ניתן מעדות זו ומעדות חשואל חבאני, כדי להגיע למסקנה שחל שינוי עובדתי או משפטי הימנו ניתן שלא לקבל את החלטת ועדת הערר הקודמת שניתנה בנדון ולחרוג הימנה, באופן שנקבל כעובדה שרק חבאני חשואל משתמש בנכס.

15. המחלוקת הממושכת בין בני המשפחה למעשה ממשיכה להיות מחלוקת בין המחזיקים שעררם נדון בפנינו.

16. יותר מכך העוררת חבאני חנה מבקשת בעררה אותו הגישה ביום 6.11.2014 לחייבה בארנונה אך ורק ב- שליש, כחלקה בנכס נשוא הערר.

17. לא ניסתרה העובדה כי אפשרות השימוש בנכס נתונה לשלושת בעליה.

18. אין לנו אלא לסמוך על החלטת ועדת הערר בעניינם מחודש אפריל 2013 על נימוקיה ולצטט דברים מתוכה:

"המסקנה המתבקשת מהעדויות שנשמעו בפנינו ומהמצב המשפטי הנוכחי היא כי הצדדים כולם הינם בעלי הזיקה הקרובה לנכס, בין מהסיבות העובדתיות והן מהנימוקים המשפטיים ועל כן יש לקבל את הערר ולהורות למשיב לרשום את שלושת הצדדים: חבאני חושיאל דוד, חבאני אבינועם וחבאני חנה כמחזיקים בנכס בחלקים שווים (1/3 כל אחד). אין בהחלטתנו בכדי להשליך ו/או לקבוע דבר וחצי דבר ביחס למחלוקת המשפטית בין הצדדים ככל שקיימת מחלוקת כזו בקשר עם קיומה של הצוואה".

19. אנו נוסף ונומר בענייננו כי לא באה כל ראייה מצד חנה חבאני (באמצעות בנה) כי העובדה שהוציאה מטלטלין מהדירה בעבר, היא הנותנת שאינה מחזיקה ומשתמשת בנכס. פוטנציאל השימוש נותר בידי שלושת העוררים בפנינו.

20. הזיקה הקרובה ביותר לנכס היא הן על פי ראיות ומבחנים שבעובדה וגם מטעמים משפטיים. נראה על פני הדברים כי הסכסוך יוכרע משפטית בדרך של תביעה לפירוק הבעלות במקרקעין ככול שיחפצו מי מהעוררים לנקוט בדרך זו.

21. אין במחלוקת סביב ירושת העוררים ואי נקיטת הליכים למימושה, כדי לראות במשיב צד לסכסוך המר.

22. מצאנו לקבל את טענת ב"כ המשיב כעולה מכתב התשובה לערר ומסיכומיו, שבפועל קיים מעשה בית דין מכח החלטת הוועדה הקודמת, ולא באו ראיות ממשיות בפנינו שיש מקום לשנות החלטה זו.

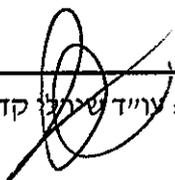
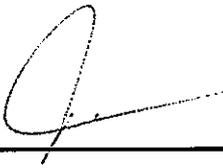
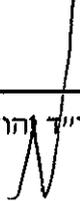
### סוף דבר

הערר נדחה.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות וכל צד ישא בהוצאותיו.  
ניתן היום, 21 בפברואר 2016, בהעדר הצדדים.

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

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

 חברה: עו"ד עייל שלב	 חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי	 יו"ר: עו"ד יהודה מאור
קלדנית: ענת לוי		