

תאריך : יח בטבת תשעז  
16.01.2017  
מספר ערר : 140015174 / 11:23  
מספר ועדה : 11473

בפני חברי ועדת הערר:

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

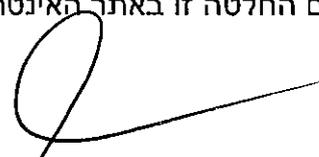
העורר/ת: אמיר אריאלי, בני למפר, ליאור למפר, גיל ורדי, שפירא רן, יעקב יוספן, שלמה גת, ניסים מזרחי.

### החלטה

אילולא היו מבקשים העוררים למחוק את הערר היה עלינו להעביר אותו לדין בפני דיון אחר בשל הכרות של יו"ר ההרכב עם חלק מהעוררים. אולם מאחר והעוררים מבקשים למחוק את הערר, הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 16.01.2017.

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

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

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

**העוררים: יעקב ורות פייס**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

עניינו של ערר זה נכס בשטח של 188.48 מ"ר אשר מנהל הארנונה סיווג אותה כמרפסת ואילו העוררים טוענים כי יש לסווגו בשטח עפ"י סעיף 11.3.1 לצו הארנונה.

מדובר בדירה אותה רכשו העוררים בבניין ברחוב קלמן מגן 5 בתל אביב ואשר מחויבת בסך כולל של 304.1 מ"ר אשר כשני שלישי מהחוב נובע מכך שמרפסת הצמודה (לטענת המשיב) לדירה מהווה חלק בשטח של כ-188 מ"ר.

נציין כבר בפתח הדברים כי וועדת הערר בהרכבה הנוכחי נדרשה לעררים ביחס לשני נכסים סמוכים לנכס נשוא ערר זה בתיק 140014003 ובתיק 140014038 ונתנה החלטתה הסופית באותם עררים.

מאחר ומדובר בנכסים דומים כמעט זהים ובטיעונים דומים וכמעט זהים שהעלו הצדדים לעררים תתבסס החלטה זו על ההחלטות שניתנו בעררים הנ"ל.

העוררים טוענים כי מדובר במצב אבסורדי, כי הם רכשו את הדירה במקור עם מרפסת מקורה בשטח של כ-13 מ"ר ורק לאחר מכן ובעקבות שינוי תכנוני שנקבע ביוזמת הקבלן שמכר להם את הדירה ואושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה של עיריית תל אביב התווסף לדירה נשוא הערר שטח גדול בתור מרפסת שלטענתם מהווה גג.

העוררים, בהשגתם ובכתב הערר מציינים כי רכשו מהקבלן שמכר להם את הדירה כחלק מגג ולא מרפסת כמשמעותה בצו הארנונה.

לטענת העוררים:

**"העוררים יטענו כי בפועל עקב שינוי שבו העירייה העניקה למוכר זכות לבניית קומה נוספת- רביעית מעל קומות המסחר, למעשה גג המבנה המסחרי התרומם בקומה שלמה נוספת ובכך הפכה מרפסת דירתם הצנועה במקור שהייתה 13 מ"ר !! בשל צירוף שטח הגג של המבנה המסחרי לשטח גג פתוח ונרחב ידיים ששיטחו גדול פי שניים מן הדירה עצמה ..."**

המשיב דחה את טענת העוררים בנימוק שהנכס נשוא המחלוקת מחויב בארנונה כחלק משטח הנכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כמרפסת. מנהל הארנונה ציין בתשובתו להשגה כי המרפסת אינה עונה על התנאים שקבועים בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה.

סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה קובע:

**"שטח גג מרוצף בבניי מגורים המשמש דירה אחת בלבד ויש אליו גישה מאותה דירה, נכלל בשטח הדירה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה הצמודה לגג או משטח המפלט שמתחת לגג (בדירות שלהן יותר ממפלט אחד), למעט מרפסות."**

המשיב טען כי:

**"דירת העוררים מצויה בקומה החמישית מתוך כ 30 קומות אשר נמצאת מעל מרכז מסחרי, לעוררים גישה בלעדית לשטח זה והוא מהווה הלכה למעשה שטח מרפסת המצוי בשליטתם ובבעלותם"**.

ביום 9.6.2015 החליטה ועדת הערר בראשות היו"ר יהודה מאור להעביר הדין בתיק זה להרכב הנוכחי של ועדת הערר "למען האחידות במתן ההחלטות לגבי אותה סוגיה משפטית ועובדות דומות".

בעת הדין המקדמי בעררים הקודמים שנדונו באותו העניין בפני ועדת הערר המלצנו למשיב לבחון את עמדתו לאור נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה .

המשיב הודיענו ביום 27.7.2016 כי לא ניתן להגיע להסכמות וכי אין הוא חוזר בו מעמדתו.

עוד הודיענו המשיב כי הוסכם כי המשיב יבחן אפשרות לפנות לשר הפנים ושר האוצר במסגרת בקשה לאישור חריג במטרה לבחון אפשרות להגביל את שטח החיוב למרפסות בדירות כדוגמת דירתו של העורר באותו הערר.

ביום 19.9.2016 בעת הדין המקדמי בערר זה בפני ההרכב הנוכחי של הועדה הסכימו הצדדים כי אין צורך בשמיעת ראיות בתיק זה וביקשו להגיש סיכומים אליהם יוכלו לצרף מסמכים בטרם תינתן החלטתה הסופית של הועדה.

בסיכומיהם שבו העוררים על טענותיהם ביחס לפרשנות המונח "מרפסת גג" וטענו כי כאשר בוחנים כיצד לסווג שטח מסוים לצרכי ארנונה יש להביא בחשבון גם את יעוד השטח והשימוש בו, אין מדובר רק במשמעות המילולית .

העוררים בעררים הקודמים שנדונו בפנינו הפנו למצוין בתוכניות ובהיתרי הבנייה שניתנו למגדל המגורים בו מצוי הנכס ולכך שהשטח הצמוד כונה "מרפסת גג" .

גם העוררים בתיק זה הפנו לכך שבתשריטי הדירה ובתשריטי ההיתר צויין השטח שבמחלוקת כ"מרפסת גג".

עוד הפנו העוררים בעררים הקודמים הנ"ל לפרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מיום 2.4.2008 המתייחס בין השאר להנחיות ביחס לעיצוב וסיומת קומות עליונות , קומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.

העוררים ביקשו אותנו ללמוד מכך שהועדה המקומית ערכה אבחנה בין קומות הגג העליונות לגגות הנמוכים שאין מדובר במקרה זה במרפסת גג כי אם חלק מ"הגגות הנמוכים".

עוד הפנו העוררים בעררים הנ"ל להגדרת "מרפסת גג" בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 שם נקבע :

"מרפסת גג" – חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם"

מצאנו בהחלטתנו הקודמות כי צורת בינוי שונה מבחינה בין מרפסות יתר הדירות במגדל לבין השטח נשוא הערר וכי הנכס נשוא המחלוקת מהווה מכסה עליון בבניין ביחס לחלק המרכז המסחרי.

בערר זה העלו העוררים טענה כי לא ניתן מבחינת דידי התכנון והבנייה לראות בנכס מרפסת אלא גג וזאת בשל הוראות החוק והתקנות המגדירות מרפסות. לטענת העוררים גם הגדרת מרפסת גג בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות ( התש"ל –1970 ) תומכת בעמדתם .

העוררים העלו עוד טענות הקשורות במערכת החוזית ביניהם לבין הקבלן והסבירו את העובדה שמצאו עצמם עם מרפסת גג לטענתם ולמעשה, בניגוד לרצונם .

המשיב בסיכומיו הפנה להחלטות קודמות של ועדות הערר בהרכבים שונים וכן לפסיקת בית המשפט אשר תומכות לטענתו בפרשנות אותה הוא מייחס להגדרת שטח הגג.

המשיב טען כי גם מבחינת פונקציונליות השטח ואופן השימוש הפוטנציאלי בו יש לקבוע כי מדובר במרפסת ולא בגג.

לטענת המשיב השטח שבמחלוקת מהווה המשך ישיר לדירה וכי אין מחלוקת כי עניין לנו במרפסת לכל דבר ועניין "בדומה לכל מרפסת אחרת בבניין".

למעשה חלוקים ביניהם הצדדים שבפנינו (כמו בעלי הדין בעררים הקודמים הנ"ל) בשאלה פרשנית המתייחסת להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו , או במילים אחרות ביחס להגדרת "גג".

האם רק נכס הנמצא בשטח העליון של בניין יוכל להיחשב גג לצרכי ארנונה או גם מרפסת פתוחה אשר מעליה אין המשך לבניין ( גם אם אינה בקומה האחרונה) תיחשב מרפסת גג.

האם יש לראות בנכס נשוא הערר חלק מ ה"גג התחתון" כהגדרתו במסמכים שהוצגו מתוך החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה או מרפסת הקשורה בדירה ללא קשר למבנה התחתון שהדירה נמצאת מעליו.

מיותר לציין כי להכרעה בסוגיה זו משמעות נכבדת שכן תשלומי ארנונה בגין גג נמוכים יותר מתשלומי ארנונה עבור מרפסת שאינה מרפסת גג.

לטענת העורר מחוקק המשנה התכוון לכלול גם מרפסות מהסוג הנדון בפנינו בתוך המרפסות המוגדרות בסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה .

בבואנו להכריע במחלוקת בין הצדדים עלינו לדון בשני מישורים :

האחד , לבחון את הוראות צו הארנונה ולבדוק האם המשיב יישם אותן כראוי במקרה זה.

השני, לבחון לא רק את הפרשנות המילולית הנובעת מהוראות צו הארנונה כי אם על פי מבחן השכל הישר עלינו לבחון את אופי הנכס והשימוש בו הלכה למעשה בהתייחס להוראות הצו.

הכלים שבידינו מצויים בחומר הראיות שהובא על ידי הצדדים (ממצאי ביקורת, תמונות, תשריט) ומסיכומי טענות הצדדים כפי שהובאו בפנינו

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עד העוררים, הגענו למסקנה כי במחלוקת המוגדרת כאמור לעיל בין העוררים למשיב הצדק עם העוררים.

נקדים נדגיש ונציין כי אין במסקנתנו או בהחלטתנו להשליך על פרשנות סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה במקרים של בניינים מדורגים או מרפסות מדורגות או לכל מקרה אחר.

החלטתנו מתייחסת לנכס נשוא ערר זה ובנסיבות המיוחדות לו מבחינת הבינוי ולפוטנציאל השימוש בנכס זה.

עוד נדגיש כי אין אנו חולקים על החלטותיהן הקודמות של ועדות הערר כפי שהובאו וצוטטו על ידי המשיב אלא שהגענו למסקנה כי החלטות אלה אינן רלבנטיות למקרה שבפנינו שכן אין מדובר במקרה שבפנינו במרפסת בבניין מדורג או במרפסת רגילה .

לדעתנו גם המקרה שהובא להכרעה בעמ"נ (מחוזי ת"א) 7095/11 טוניק נגד מנהל הארנונה של עיריית תל אביב אינו דומה למקרה שבפנינו שכן שם מדובר בשטח שהוגדר כחלק אינטגרלי מהמשרד הסמוך לו ועובדתית הוא נבנה כשטח מקורה ולא דומה למקרה שבפנינו.

הגענו למסקנה כי מיקומו של הנכס במקרה זה מעל לחלק המסחרי הנמוך ממגדל המגורים ובשטח שהוגדר על ידי רשויות התכנון והבנייה כחלק מ"הגגות הנמוכים" (ראה סעיף 8.1 לתכנית מס' 3000 ב-8 דרום הקריה בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 8 דרום הקריה , שינוי לתכנית מס' 3000 א-8 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' 8 דרום הקריה).

הגדרת הגגות הנמוכים על ידי רשויות התכנון והבנייה תומכת בפרשנות הרואה את הנכס שבפנינו כחלק המכסה העליון של הבניין הנמוך בו נבנו החלקים המסחריים, המשרדים וקומת המגורים ואשר בניגוד לקומות המגורים במגדל המגורים הוא מכוסה ב"גגות נמוכים" משלו. כלומר על גג הבניין המסחרי נמצא הנכס נשוא הערר מה שמאפשר לראות בו שטח גג בבניין מגורים המשמש דירה אחת בלבד המהווה חלק מגג צמוד ולא מרפסת בת חיוב.

פרשנות מילולית של הגדרת "גג" מתייחסת לחלק העליון המכסה בניין. מכסה עליון או קו עליון.

במילון אבן שושן מוגדר גג : " המכסה העליון בבניין".

מקום בו אין מחלוקת מילולית אין צורך להידרש לפרשנות מהפסיקה או דברי חקיקה נוספים. למעלה מהצורך נציין כי החלטות ועדות הערר שצוטטו על ידי ב"כ המשיב בסיכומים שהוגשו מטעם המשיב משכנעות כי ועדת הערר לא ראתה עד היום מרפסת דוגמת המרפסת נשוא הערר כמרפסת גג.

במקרה שבפנינו לא הייתה מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בשטח המשמש את העוררים בלבד והגישה אליו היא מדירת העוררים. אין חולק כי הנכס אינו משמש את כלל הדיירים בבניין או חלק ממערכותיו.

יחד עם זאת בנסיבות המיוחדות לנכס זה יש לסטות מהפרשנות שיוחסה בהחלטות ועדות הערר הקודמות למרפסות שנדונו בהחלטות אותן ציטט המשיב.

לאחר השינוי התכנוני, נמצאה לפתע הדירה מעל ה"גגות הנמוכים" שנולדו בשל השינוי התכנוני.

התעלמות מכך שמדובר ב"גגות הנמוכים" הנמצאים במפלס הדירה תעשה עוול לנישומים ואינה עולה בקנה אחד לא עם הגדרתה המילולית של מרפסת ולא עם השימוש או פוטנציאל השימוש בשטח נשוא הערר.

בעלים של דירת מגורים בכלל ודירות המגורים בפרויקט נשוא הערר בפרט אינו עושה שימוש בשטח מרפסת של 200 מ"ר באותה רמת שימוש כפי שעושים שאר דיירי הבניין בשטח מרפסת של כ 13 מ"ר.

גם פוטנציאל השימוש אינו זהה.

יותר נכון לקבוע שמרגע שנכפה על העוררים מצב תכנוני לפיו דירתם נמצאת מעל הגגות הנמוכים של המבנה המסחרי, המשרדים וקומת המגורים שנמצאים מתחת לדירתם הוצמד לדירתם שטח גג אשר חסר פרופורציה לדירתם ואשר לא ניתן לעשות ברובו שימוש.

בעניין זה אין לקבל את גישתו הדוגמטית והבלתי מתפשרת של המשיב.

טיעוני המשיב בתארו את הנכס נשוא הערר מנותקים מהעובדות שהובאו בפנינו ואשר עליהן כאמור אין מחלוקות.

המשיב טוען בסיכומיו כי **"מרפסת מתאפיינת במידת נגישות גבוהה מהשטח העיקרי ולכן בפוטנציאל לשימוש שגרתי ורגיל יותר כגון מנוחה, עישון, הצבת ריהוט גן וכו"'**.

עוד הרחיק לכת המשיב וקבע:

**"אין מחלוקת כי בענייננו עניין לנו במרפסת לכל דבר ועניין בדומה לכל מרפסת אחרת בבניין מגורים"**

הוכח כי במקרה שבפנינו לבניין יש לפחות שני סוגי גגות.

במקרה שלנו מדובר ללא ספק ב"גגות הנמוכים".

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי שטח הנכס נשוא הערר שבפנינו מהווה שטח גג מרוצף המצוי בקומה עליונה מעל הגגות הנמוכים בבניין ויש לסווג שטח זה בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה

לפיכך דין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 16.1.2017.

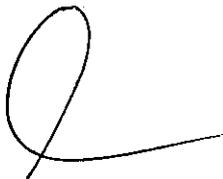
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

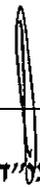


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יט בטבת תשעז  
17.01.2017  
מספר ערר : 140015370 / 13:26  
מספר ועדה: 11474

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר/ת: גל ענת סימונה

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

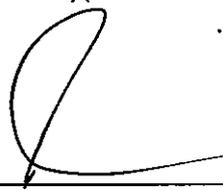
החלטה

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת המשיב לקבל את הערר.

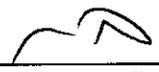
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.01.2017.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יט בטבת תשעז  
17.01.2017  
מספר ערר : 140016013 / 13:01  
מספר ועדה: 11474

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העורר/ת: ד"ר ד. קליין ניתוחים פלסטיים ואסתטיקה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

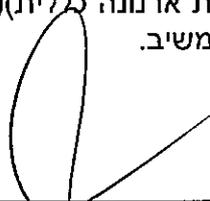
כמבוקש.

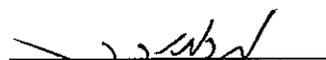
ניתן בזה תוקף של החלטה להסכם הפשרה שהושג בין הצדדים.

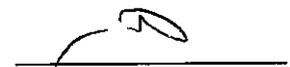
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 17.01.2017.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: שלמה פתיחה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' התקומה 44 ת"א, שטחו 201 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
2. העורר טוען שהנכס לא ראוי לשימוש. בשל כך ניתן לנכס פטור מתשלום ארנונה עד סוף שנת 2014. אולם החל מ- 1.1.15, בעקבות תיקון סעיף 330 לפק' העיריות, החלה העירייה לחייב אותו בתשלום ארנונה כחוק עפ"י תיקון סעי' 330 לפקודה.
3. לטענת העורר יש לרשום את הנכס על שמו יחד עם שלושת אחיו. הוא טוען כי העירייה שינתה את רישום המחזיקים בנכס על סמך אישור זכויות מעמידר משנת 2007, שהוצג לה ע"י אחיו של העורר, זאת על אף שקיים פסק דין משנת 2000 שנתן תוקף לפסק בוררות משנת 1999 לפיו יש לרשום את הנכס על שמות ארבעת האחים.
4. העורר מוסיף כי בנוסף לאישור זכויות של עמידר משנת 2007, יש בידו אישור זכויות מעמידר מיום 22.11.10, ממנו עולה שקיימת הערת אזהרה עפ"י פסק הבורר לפיה הזכויות בנכס הן של ארבעת האחים.  
בהסתמך על האמור לעיל העורר מבקש לקבוע כי יש לחייב את ארבעת האחים בתשלום ארנונה בגין הנכס הנדון.
5. המשיב טוען כי מטענות העורר עולה שקיים סכסוך רב שנים בין האחים לבית פתיחה הנוגע לשאלה מיהם בעלי הזכויות בנכס.  
לטענת המשיב זהו מקרה מובהק של סכסוך בין מתזיקים שאינו בסמכות הועדה ולכן על העורר לפנות לערכאה המתאימה לברור עניינו בפניה.

6. המשיב מפרט את השתלשלות העניינים ביחס לרישומו של הנכס בספרי המשיב, שהובילו לערר דן:

א. שלמה פתיחה ומאיר פתיחה היו רשומים כמחזיקים בנכס נשוא הערר ברישומי הארנונה החל מיום 1.8.1978 ועד סוף 2007.

ב. מיום 1.8.2008 הנכס רשום ע"ש העורר בלבד – שלמה פתיחה.

ג. במועדים 8.6.2015, 9.7.2015 התקבלו פניות מאת ב"כ העורר, עו"ד רונן אהרוני, שמייצג את שלמה פתיחה, בבקשה לשנות רישום המחזיקים בנכס, באופן שיהיו רשומים כמחזיקים כל ארבעת האחים – העורר, אליהו פתיחה, מאיר פתיחה ואברהם פתיחה. לבקשתו צורף פסק הבוררות.

ד. בקשתו של עו"ד רונן אהרוני נענתה בחיוב, ואכן בוצעו חילופי מחזיקים בנכס מ: שלמה פתיחה ל: שלמה פתיחה, אליהו פתיחה, מאיר פתיחה ואברהם פתיחה, וזאת החל מיום 10.6.2015 (מועד הפנייה הראשונה של עו"ד אהרוני בבקשה לבצע חילופי מחזיקים).

ה. ביום 18.1.2016 נתקבלה באגף לחיובי ארנונה פנייה מאת אחיו של העורר, אברהם פתיחה, בצירוף אישור זכויות מאת עמידר משנת 2007 (נספח ח2 לכתב הערר), ממנו עולה כי העורר, שלמה פתיחה, הינו בעל הזכויות היחיד (100%) בנכס.

ו. בעקבות פנייתו של אברהם פתיחה, בוטל הרישום ע"ש כל ארבעת האחים, והמשיב רשם את העורר כמחזיק יחיד בנכס, וזאת לאור העובדה, שהמסמך שהמציא אברהם פתיחה הינו עדכני יותר מפסק הבוררות שהמציא עו"ד רונן אהרוני.

7. המשיב טוען כי אישור הזכויות הנוסף מעמידר מיום 22.11.10 לא הומצא למשיב עד הגשת הערר דן.

8. המשיב שינה את הרישום בהתאם למידע שהומצא לו ע"י העורר. בעקבות שינוי הרישום ביקש אחיו של העורר מהמשיב לתקן שוב את רישומיו עפ"י מסמכים המצויים ברשותו ומשפעל המשיב בהתאם, פנה עתה העורר למשיב וטען שיש לתקן שוב את הרישומים. בנסיבות אלה טוען המשיב כי אין מנוס מהמסקנה שביחס לנכס דן קיים סכסוך משפחתי בין האחים לבית פתיחה.

#### דיון ומסקנות

9. פנייה של כל אחד מהאחים באשר לרישום זכויותיהם אצל המשיב גררה את פנייתו של הצד השני בטענה כי הרישום שנעשה הוא שגוי ויש לשנותו.

מטיעוני הצדדים עולה שאכן אין מנוס מהמסקנה שעסקינן בסכסוך משפחתי בין האחים לבית פתיחה, באשר לזכויותיהם בנכס דן.

בנסיבות אלה אנו נדרשים להכריע בטענת המשיב כי אין לועדה סמכות לדון בערר.

נקדים ונאמר כי דעתנו בעניין זה כדעת המשיב. כפי שיפורט להלן, אף אנו סבורים כי הטענות שהועלו ע"י העורר אינן בסמכות הועדה.

## דיון ומסקנות

10. סמכותה העניינית של ועדת הערר מעוגנת בסעיף 3 לחוק הערר לפיו:

(א) "מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

- (1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
  - (2) נפלה בהודעת התשלום שמשיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
  - (3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
  - (4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".
- הטענות שהועלו על ידי העורר בערר דן, אינן נמנות על אלה המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר.

11. בערר דן עסקינן בסכסוך בין האחים לבית פתיחה בשאלה מי מהם זכאי להירשם כבעלים של הנכס נשוא הערר.

ענין לנו בסכסוך חוזי מורכב שאינו נוגע לדיני ארנונה. הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעת"מ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה: "במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבוניל שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פק' העיריות ולפעול על פיהם" ממשיך ביהמ"ש וקובע: "...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי". ואילו בעע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין: "... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם".

הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע: "למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך

ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

וכך בר"מ 1008/06 טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב:  
"המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, מה גם שהשוכר כלל אינו צד בהליך המנהלי, ולפיכך גם אינו יכול לטעון טענותיו בעניין... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות."

12. הלכה דומה נפסקה בעת"מ (ח"י) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה. ביהמ"ש קבע:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה, או לרשות המינהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים, זאת מקום ואין לה את הכלים לעשות כן. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקודת העיריות ולפעול על פיהן".

ביהמ"ש ממשיך וקובע:

"כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי".

מהאמור לעיל עולה שהמחלוקת בין האחים אינה בסמכות ועדת הערר, אלא בסמכות בית המשפט האזרחי.

13. משקיבל המשיב הודעה על חילופי מחזיקים בנכס, פעל המשיב בהתאם לאמור בסעיפים 325 ו-326 לפק' העיריות, ורשם את העורר כדן כמחזיק בנכס. המשיב אינו נדרש להכריע בין הגרסאות השונות באשר לזהות הבעלים של הנכס, וההכרעה ביניהן היא לא בסמכותו ולא בסמכות ועדת הערר.

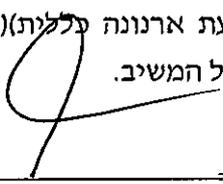
14. המסקנה העולה מהמקובץ היא, שאין לוועדה סמכות לדון בערר, ולכן אנו דוחים את הערר על הסף.

אין צו להוצאות.

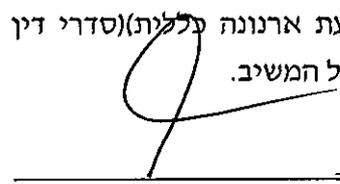
ניתן בהעדר הצדדיים היום 17.1.2017.

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) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
\_\_\_\_\_  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

  
\_\_\_\_\_  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
\_\_\_\_\_  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כ בטבת תשעז  
18.01.2017  
מספר ערר : 140015380 / 11:43  
מספר ועדה : 11475

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר: אלימלך יהודה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

לאור הסכמת הצדדים הערר מתקבל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 18.01.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בטבת תשעז  
18.01.2017  
מספר ערר : 140015289 / 11:51  
מספר ועדה : 11475

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בהט יפית

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

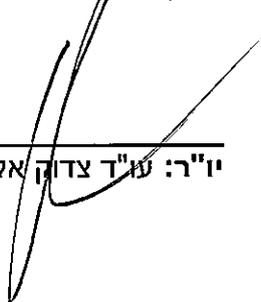
הערר מתקבל חלקית החל מיום 1/5/16.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כ בטבת תשעז  
18.01.2017  
מספר ערר : 140015366 / 11:59  
מספר ועדה: 11475

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: רומנו יפעת

- נ ג ד -

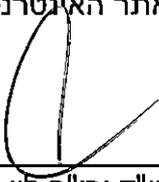
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

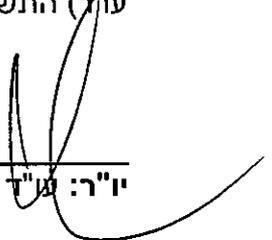
### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 18.01.2017.

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 הרשונות 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

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בטבת תשעז  
18.01.2017  
מספר ערר : 140014959 / 12:47  
מספר ועדה: 11475

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: יבנת אפרת, ליבנת צ'רנינסקי הלל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

אין בסמכותנו לפסוק בנושא ריבית, אולם העורר רשאי לפנות למחלקת הגביה ולבקש לנהוג עימו לפנים משורת הדין במקרה זה.

ניתן והודע במוכחות הצדדים היום 18.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

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

**העוררת: מכללת רידמן בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

העוררת הגישה בשנת 2016 ערר על החלטתו של מנהל הארנונה לדחות השגה שהגישה בגין נכסים בהם היא מחזיקה ברחוב חיים לבנון 26 בתל אביב. (נכסים מספר 2000249168, 2000249183, 2000249198, 2000249208, 2000385472)

בערר מבקשת העוררת לשנות סיווג הנכסים הנ"ל לסיווג מוסדות להכשרה מקצועית. על פי סעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

העוררת לא מזכירה בכתב הערר כי ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים כבר דנו באותם הנכסים ובאותה העילה ורק מציינת כי היא "שוקדת על המצאת המסמכים המבוקשים בסעיף 2-3 בתשובה להשגה"

מנהל הארנונה בתשובתו הדוחה את השגת העוררת, גם הוא, לא התייחס להליכים שהתנהלו בשנות מס קודמות ביחס לעסקה של העוררת והוא דוחה את השגת העוררת בטענה כי לא הועברו לרשותו אישור המעיד על הכרה מטעם משרד החינוך/שירות התעסוקה כ"מוסד מוכר".

בכתב התשובה לערר שהוגש ביום 1.6.16 ביקש המשיב לדחות על הסף את הערר בטענה של מעשה בית דין שכן ועדת הערר נתנה כבר החלטה מנומקת ביחס לאותם הנכסים במסגרת עררים קודמים לשנות המס 2011-2014 בעררים מספר 140006979, 140004533, 140006821, 140010700.

עוד הפנה המשיב להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בערעור שהגישה העוררת על החלטות ועדת הערר בעררים הנ"ל **ובתיק עמ"נ 13758-05-15 מכללת רידמן נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב יפו**.

המשיב מפנה לכך שבית המשפט דחה את כל טענות העוררת וקבע כי יש לדחות את העררים לאחר שנבחנה החלטת ועדת הערר.

נכריע לפיכך בטענת מעשה בית הדין וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 16.9.2014 אשר ערר עליה לבית המשפט לעניינים מנהליים נדחה ביום 27.10.15 ..

בסיכומי הטענות לא מתכחשת העוררת לכך שכבר ניתנה החלטה על ידי ועדת הערר באותו העניין או על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים אולם טוענת כי נכס אחד מתוך רשימת הנכסים בערר לשנת המס 2016 אשר את דחיייתו על הסף מבקש המשיב לא נכלל בדיונים במסגרת העררים שהוכרעו בעבר וממילא לא במסגרת הדין בבית המשפט.

עוד טוענת העוררת כי "כלל ידוע שכל שנת מס עומדת בפני עצמה ואין לטעון להשתק כזה או אחר..."

העוררת טוענת כי לא היה לה את יומה ביחס לנכס אחד מתוך רשימת הנכסים שלא נדונו בעבר בפני ועדת הערר ו/או ערכאת הערעור אולם היא לא טורחת להציג טיעונים או ראיות ביחס לנכס זה המצדיקות את האבחנה בינו לבין יתר נכסי העוררת ככל שהדברים נוגעים לשאלת הסיווג.

טענת העוררת כאילו חלק מהנכסים שנכללו בערר שהגישה לשנת המס 2015 לא נדונו כיון שהערר אוחד עם העררים לשנות המס 2014 – 2011 ואילו הועדה בהחלטתה הקודמת לא התייחסה לנכסים אלה מוטב היה אילולא הייתה נטענת.

החלטת ועדת הערר ובית המשפט בעקבותיה ניתנו בעררים המאוחדים לרבות הערר לשנת המס 2015. הנסיון להחריג את הנכסים שנדונו בעררים המאוחדים מנכסים שנדונו בשנים קודמות הינו חסר בסיס אם לא לאמר מטעה.

בסה"כ מונחת בפנינו בקשתו המנומקת של המשיב המתבססת על הכרעה קודמת מפורטת ועובדתית של ועדת הערר אשר נבחנה בעיניו הביקורתיות של בית המשפט לעניינים מנהליים וקיבלה הלכה למעשה את הגושפנקא של ערכאת הערעור עת נדחה ערעורה של העוררת .

לעומת בקשה זו סיכמה העוררת את טענותיה המצדיקות לטענתה שלא להיעתר לבקשה לדחיה על הסף לקיום דיון לגופו בערר, אלא שלא מצאנו דבר או חצי דבר המקיים בסיס לקבלת עמדת העוררת.

טענות העוררת הינן טענות כלליות וסתמיות.

עיינו בכתבי הערר ובסיכומי העוררת ולא מצאנו דבר וחצי הדבר התומך בעמדתה. העוררת לא טענה כי חל שינוי עובדתי או שינוי כלשהו בשימוש אותו עושה העוררת בנכס, ממילא גם לא הפנתה לקצה קציה של ראייה בעניין זה.

כל שעושה העוררת היא לנסות לאבחן נכס אחד מתוך כלל הנכסים אשר בעניינו טרם ניתנה החלטת הועדה ולהשתמש בנימוקים כלליים ובלתי רלבנטיים למקרה שבפנינו.

העוררת טוענת טענה בעלמא, מבלי לפרט אותה ובלי לתמוך אותה בתשתית עובדתית מינימלית.

בסיכום טענותיה טוענת העוררת כמעט בעלמא כי ההלכה בדבר "מעשה בית דין" אינה חלה בעניינים פיסקאליים וכי כל שנת מס עומדת בפני עצמה .

אלא שהעיקרון לפיו לא חל מעשה בית דין או השתק פלוגתא בעניינים פיסקאליים מסויג לנסיבות בהן חל שינוי במצב העובדתי או במצב המשפטי הנוגע למחלוקת נשוא הפסיקה או ההחלטה הקודמת.

בהיעדר שינוי במצב העובדתי או המשפטי – קיים מעשה בית דין.

ראה לעניין זה מספר מקרים בהם נדרשו בתי המשפט לסוגיה זו, ובכולם פסקו כי הטענה לפיה כל שנת מס עומדת בפני עצמה אינה מצדיקה דיון מחודש בכל שנת מס בהחלטות שניתנו על ידי ועדות ערר או ערכאות אחרות, כל זאת מקום בו לא הוכח כי חל שינוי עובדתי או משפטי.

ראה לעניין זה :

עת"מ 12900-03-09 סאיקלון מוצרי תעופה בע"מ נגד המועצה האזורית אשר.

עמ"נ (מחוזי ת"א) 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב

ע"א 823.08 חזן נ' רשות המיסים

ע"א 59970-12-12 מועצה מקומית מעלה אפריים נ' דינרמן חברה לבניין ופיתוח.

בשים לב לפסקי הדין הנ"ל ולהלכה בדבר השתק פלוגתא הרי שאין חולק כי במקרה שבפנינו מדובר באותה הפלוגתא שעלתה בהתדיינות הקודמת (הצדדים אינם חלוקים בנקודה זו) ואף אין חולק כי נערך דיון בין הצדדים באותה הפלוגתא בפני ועדת הערר ולעוררת היה את יומה בפני ועדת הערר.

הניסיון לטעון כי נכס בשטח של כ 97 מ"ר (מתוך סך נכסים בשטח של כ 1300 מ"ר) לא נדון בפני הועדה הקודמת או בית המשפט יכול היה להישמע בקשב אילולא היה נטען בעלמא וללא כל בסיס עובדתי. העוררת לא הציגה כל טענה ביחס לשימוש בנכס זה או ביחס לאבחנה שיש לעסוק בין נכס זה לשאר נכסי העוררת בעניינם כבר ניתנה החלטה סופית והוגש ערר שנדחה.

ועדת הערר סיימה את מלאכתה עת דנה בעבר בפלוגתאות בין הצדדים בהכרעה המפורשת והחיונית לאותה המחלוקת תוך קביעה פוזיטיבית וקביעות עובדתיות לפיהן העררים בעבר נדחו ואין לסווג את הנכס כפי בקשת העוררת.

לא זו אף זו החלטת ועדת הערר עברה תחת עינו הביקורתית של הבית המשפט לערעורים אשר מצא כי לא נפל כל פגם בהחלטת ועדת הערר.

ברור כי וועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

בנסיבות אלה בהן העוררת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי חל שינוי משפטי או עובדתי בין ההתדיינות הראשונה להתדיינות השנייה דין הערר להידחות על הסף.

קשה לסיים את הדיון בתיק זה מבלי להביא הסתייגות מהתנהלות העוררת אשר הגישה ערר כללי, ללא האסמכתאות הנדרשות להוכחת טענותיה ומבלי שהיא מזכירה את החלטותיו הקודמות של אותו הטריבוטל, בבחינת שיטת "מצליח".

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות על הסף.

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18.1.2017.

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) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : כה בטבת תשעז  
23.01.2017  
מספר ערר : 140015392 / 10:49  
מספר ועדה : 11477

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: עופר לוי - ניהול וייזום נדל"ן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאור המוסכם על המשיב הערר מתקבל.

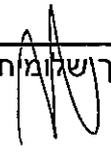
הנכס יסווג בסיווג מגורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.01.2017.

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 : כה בטבת תשעז  
23.01.2017  
מספר ערר : 140015401 / 11:57  
מספר ועדה: 11477

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: גורן יהודה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

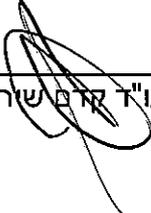
החלטה

אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להבנות ביניהם ומתנים להם תוקף של החלטה.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 23.01.2017.

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

תאריך : כה בטבת תשעז  
23.01.2017  
מספר ערר : 140015394 / 12:58  
מספר ועדה: 11477

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: גלומב קלמן

- נ ג ד -

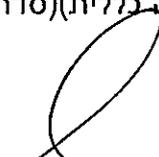
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

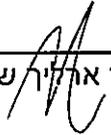
אנו מברכים את הצדדים על כי השכילו להגיע להסכמות ביניהם ונותנים להן תוקף של החלטה.

ניתן והודע במכחות הצדדים היום 23.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד ור"ח 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 : כו בטבת תשעז  
24.01.2017  
מספר ערר : 140014096 / 09:46  
מספר ועדה : 11478

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: פורת אביגדור

- נ ג ד -

נהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

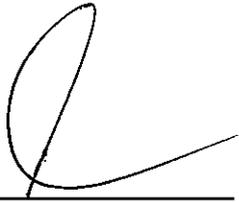
ניתן תוקף החלטה להסכמה בין הצדדים.  
הערר מתקבל חלקית בלבד בהתאם לאמור לעיל.

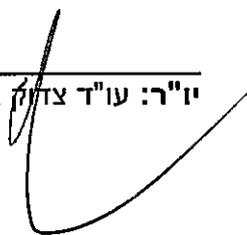
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בטבת תשעז  
24.01.2017  
מספר ערר : 140015398 / 12:06  
מספר ועדה: 11478

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: בשי יוסף

- נ ג ד -

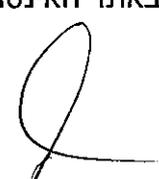
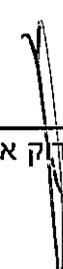
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

לאחר ששמענו את העורר הגענו למסקנה שאין מדובר בדירה כאמור בסעיף 1.1 ד לצו הארנונה ועל כן הערר מתקבל והדירה תסווג בסיווג מגורים לשנת המס 2015 בסיווג מגורים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.01.2017.

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

 חבר: עו"ד טל גדי שם הקלדנית: ענת לוי	 חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 יו"ר: עו"ד צדוק אלון
--	---	---

תאריך : כו בטבת תשעז  
24.01.2017

מספר ערר : 140015383 / 12:17  
מספר ועדה: 11478

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון  
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: המבורגר רנטה

- נ ג ד -

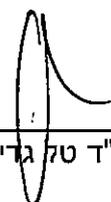
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

לאחר ששמענו את הצהרת העוררת, הגענו למסקנה כי אין מדובר בדירה העונה על תנאי סעיף 1.1 ד לצו הארנונה ועל כן הערר מתקבל והנכס יסווג בסיווג מגורים בשנת המס 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

שם הקלדנית: ענת לוי

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

מס' עררים: 140012231  
140012328  
140013266

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

**העוררים: בכר נזאר, בכר חאלד, אינתיסאר בכר, בכר עאדל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

## החלטה

עניינם של העררים שבכותרת הינו נכס ברחוב סלסלה 15 תל אביב אשר חויב על ידי המשיב בארנונה על שמם של העוררים (בכל אחד מהעררים) וזאת בשל המידע המצוי בידי המשיב לטענתו יש בהעדר יכולת לבצע מדידה בשטח.

אלא שטענות העוררים מתייחסות לשנות מס הקודמות לשנות המס בגינן הוגשו העררים .

העורר בתיק 140012231- בכר נזאר, נכס מספר 2000370949 :

המשיב רשם עורר זה כמחזיק בנכס מיום 1.6.1999.

לאחר שנתקבלה אצל המשיב החלטת בית הדין השרעי ביפו מיום 13.10.92 ביצע המשיב חילופי מחזיקים מיום 1.1.2008 וזאת על פי בעלי הנכס ו/או בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס .

לטענת העורר הוא החזיק בנכס עד לשנת 1999 ובעקבות הזדעה שקרית שנמסרה לעירייה הוא נרשם כמחזיק משנת 1999 ועד 2008 .

בדיון המקדמי ביום 9.6.2015 הצהיר ב"כ העורר בתיק 140012231 כי העורר אינו מחזיק בנכס ברחוב סלסלה 15 משנת 1999.

העורר בכר נזאר צרף לכתב הערר שלו העתק ממרשם האוכלוסין ממנו עולה כי משנת 1999 הוא מתגורר ברחוב התפוח 13 ולא בנכס נשוא הערר.

פסק הדין של בית הדין השרעי צורף כנספח לכתב הערר ואין הצדדים לערר חלוקים ביחס למועד כניסתו לתוקף – 13.10.92 .

לטענת העורר מאז שנת 1999 מחזיקים רק חלק מהיורשים במכלול הנכסים שעל פי פסק הדין. העורר פרט את שמותיהם: בכר דרוויש מחזיק דירה, בכר אחמד מחזיק דירה, בכר עאדל מחזיק דירה, בכר באסם מחזיק בשתי דירות .

לטענת העורר היורש עאדל בכר פנה בשנת 1999 למשיב והודיע הודעה כוזבת לפיה העורר ויורש נוסף מחזיקים בנכס על אף שאינם מחזיקים בו.

לטענת העורר, העירייה רשמה אותו כמחזיק בנכס לאחר שערכה ביקורת במקום ולא הצליחה להיכנס לשתי דירות שהיו סגורות.

העורר מלין על כך שהעירייה נאותה לשנות רישום המחזיקים בנכס על פי עמדתו אלא שמסיבות לא ברורות ושרירותיות היא בחרה להחיל את השינוי משנת 2008 ולא משנת 1999 כמתבקש על ידו.

לטענת העורר מקום בו העירייה החליטה לפעול על פי פסק דינו של בית הדין השרעי היה עליה להחיל את השינוי משנת 1999 ולא משנת 2008.

העוררים בתיק 140012328 - חאלד בכר ואינתיסאר בכר - נכס מספר 2000370949

העוררים טענו כי משנת 1989 אינם מחזיקים בנכס נשוא הערר ואף מסרו את שמות המחזיקים בנכס.

לטענתם, המחזיקים במכלול הנכסים הינם : ניזאם ומוכרם בכר, יוסף בן ניזאר בכר, מוסטפא דרוויש בכר ונסרין אשתו, תגריד בת דרוויש בכר, מרווה בכר כלתו של עדאל בכר, מחמד בן ניזאר בכר, דרוויש ומטיעה בכר, אחמד בן דרוויש וסוג'וד בכר, באסם בכר."

לטענת העוררים חאלד בכר העביר את החזקה בנכס בשנת 1989 לנזאר ועו"ד מוחמד בכר והוא לא מתגורר בנכס מאז.

ביום 21.4.2015 הורתה יו"ר ההרכב הגב' אורה קניון על איחוד ערר 140012328 וערר מספר 141112231.

העוררים בתיק 140013266 - בכר בהיגה ובכר עדאל - נכס בשטח של 134 מ"ר - נכס מספר 2000370949-

גם בערר זה טוענים העוררים כי אינם מחזיקים בנכס וגם בערר זה טוען המשיב כי שינה את המחזיקים בנכס בעקבות החלטת בין הדין השרעי ביפו.

עוד טוען המשיב כי מדובר בסכסוך בין מחזיקים.

בדיון המקדמי ביום 2.9.2015 החליטה ועדת הערר בראשותו של יו"ר ההרכב דאז עוה"ד אמיר לוי להזמין כצדדים שלישיים שעלולים להיפגע מהחלטתה את בכר באסם, בכר מוסטפא, בכר אחמד ובכר דרוויש.

ביום 4.11.2015 התייצב ב"כ העוררים לדיון והציג ייפוי כח מאת העוררים בכר מוסטפא, בכר אחמד ובכר דרוויש.

בכר בסאם זומן ולא הגיע.

בדיון הודיע ב"כ העוררים כי העוררים עדאל ודרוויש חולקים ביניהם את השטח של 134 מ"ר נשוא הערר באופן בו מחזיק עדאל בשטח של 68 מ"ר ודרוויש בשטח של 66 מ"ר.

ב"כ העוררים הסכים לתיאום ביקורת בנכס שתודא את הצהרתו.

בעקבות הדיון נתקבלה הודעתה של ב"כ המשיב מיום 24.11.15 אשר ביקשה מהוועדה להורות על מדידה של המתחם כולו שכן מדידת הנכס נשוא הערר בלבד לא תסייע לפתור את המחלוקת סביב הנכס.

בהודעתה הבהירה ב"כ המשיב כי המחלוקת בתיק זה הינה נכס 2000370949 בשטח של 134 מ"ר.

על פי הודעת ב"כ המשיב המשיב שינה את רישום המחזיקים בנכס רטרואקטיבית משנת 2008 על פי החלטת בית הדין השרעי ובעקבות כך נרשמו המחזיקים בנכס (ביניהם העוררים).

לעניין זה הפנתה ב"כ המשיב למכתבה של הגב' שגית יעקב מיום 26.11.2014 .

עוד יצוין במכתב זה כי בעקבות החלטת בין הדין השרעי הופסקה החזקתם של בכר באסם ובכר מזר עד ליום 31.12.2007.

התיק נקבע לדיון מקדמי נוסף ליום 8.6.2016 ובעקבות אי התייצבות העוררים עדאל בכר ובהיגה, הורתה ועדת הערר על מחיקת הערר.

העוררים הגישו בקשה לביטול ההחלטה והסבירו כי לא קיבלו זימון לדיון זה.

עוד הזכירו כי הופיעו לדיוני הועדה והסכימו בינם לבין בכר דרוויש על חלוקת הנכס ביניהם כאמור לעיל.

לטענת העוררים אף תיאמו עם נציגי העירייה ביקור בשטח לוודא את החלוקה ביניהם.

בעקבות בקשה זו בוטלה מחיקת הערר והתיק נקבע לדיון מקדמי נוסף בפני ההרכב בראשותה של היו"ר קדם שירלי.

לדיון התייצבו בכר דרוויש ובכר בהיגה.

הם שבו על הצהרתם בדבר החזקתם המשותפת בנכס נשוא ערר זה ועל הסכמתם למדידת הנכס.

בתום הדיון החליטה ועד הערר כי הרכב הועדה הדין בשני התיקים האחרים הוא שיקבל החלטה גם בתיק זה.

לאחר שהועבר אלינו תיק זה ביקשנו מהצדדים בתיקי הערר 140012328 ו 140012231 להודיענו האם יש להם התנגדות כי החלטתנו בעררים אלה תחול גם על הערר בתיק 140013266 .

הצדדים לא התנגדו.

בטרם ניתן החלטתנו בעררים 140012328 ו 140012231 נקבל החלטה בערר 140013266 שהועבר להחלטתנו על ידי ההרכב בראשות היו"ר שירלי קדם.

מחומר הראיות המצוי בתיק ופרוטוקול הדיונים שנערכו בפני ההרכבים ברשות עוה"ד לוי וקדם עולה כי אין למעשה מחלוקת בין הצדדים.

מדובר בנכס בשטח של 135 מ"ר אשר בפני הועדה הופיע ב"כ המחזיק בכר דרוויש ופרט את אופן חלוקת ההחזקה בנכס על פיו מחזיק בכר דרוויש מרשו ב-66 מ"ר ובכר עדאל ב- 68 מ"ר.

המשיב טען באותה ההזדמנות כי אין באפשרותו לקבל את הצהרת המחזיקים לאור הקשיים במדידת הנכס.

אכן עולה מהדיונים בעררים כולם כי המשיב נתקל בקשיים במדידת הנכסים אולם הקושי הזה אשר עולה גם כי הוא נוגע למערכות היחסים המורכבות בין יחיד המשפחה, לא מנע מהמשיב לשנות את שמות המחזיקים בנכס רטרואקטיבית משנת 2008 וזאת על פי החלטת בין הדין השרעי.

לפיכך, ומבלי שייגרע מהחלטות המשיב ובעניין ערר זה בלבד מתקבלת בקשת המחזיקים לחלוק ביניהם את האחזקה בנכס נשוא הערר הזה בלבד וזאת כפי שהודיע ב"כ המחזיקים בדיון ביום 4.11.2015 בהתאם לייפוי כח שהציג מאת בכר מוסטפא, בכר אחמד ובכר דרוויש, וכפי שהודעה בכר עדאל ביום 2.9.2015 בדיון בפני הועדה בראשות עו"ד אמיר לוי.

לפיכך מתקבל הערר חלקית באופן שבו הנכס נשוא ערר מספר 2000370949 יירשם באופן בו מחזיק בכר עדאל בשטח של 68 מ"ר בלבד מתוך כלל שטח הנכס נשוא הערר ואילו ביתרת שטח הנכס מחזיק על פי הודאתו בכר דרוויש (בשטח של 66 מ"ר).

### החלטה בענינם של העוררים בתיק 140012231 בכר נזאר , בכר באסם:

גם העורר וגם המשיב בכתב הערר ובכתב התשובה מתייחסים לנכס מספר 2000370949.

כאמור לעיל , בערר 14003266 הכרענו כי דין הערר להתקבל חלקית באופן בו תירשם אחזקתם המשותפת של בכר עדאל ובכר דרוויש בנכס זה.

בערר זה טוען העורר כי אינו מחזיק בנכס מאז שנת 1999.

למעשה מבקש העורר כי החלטת המשיב לרשום אותו כאחד המחזיקים על פי החלטת בית הדין השרעי תבוטל שכן הלכה למעשה אינו מחזיק בנכס מאז שנת 1999 מועד בו עבר לגור בנכס סמוך ברחוב התפוח.

בתיק שבפנינו העורר הצביע בעת הדיון ביום 9.6.2015 על תצלום אויר בו מסומן הנכס נשוא הערר A ואילו הנכס בו הוא מתגורר B.

העורר הצהיר באותו הדיון כי הוא מוכן לשאת בתשלומי ארנונה בגין הנכס המסומן B.

בעקבות מדידה שנערכה ביום 21.6.2015 הגיש המשיב את ממצאי המדידה והביקורת ובעקבות זאת אף הוגשה תגובת ב"כ העורר.

העורר שב על עמדתו כי הוא מסכים לרשימת המחזיקים בנכס A כפי שצורפה לדוח ממצאי הביקורת ומאחר והוא המחזיק בנכס B אשר לא נמדד מעולם לטענתו הוא שב ומבקש לקבל את הערר לפיו אינו מחזיק בנכס A וקורא למשיב לחייבו בארנונה בגין נכס B.

המשיב התנגד לבקשת העורר בהודעתו מיום 13.10.15 שכן לטענת המשיב מבקש למעשה העורר לקבל את הערר ובהעדר ביקורות בשאר היחידות לא ניתן להיעתר לבקשתו.

בעקבות זאת הורינו לצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית אליו צירף ראיות התומכות בעמדתו לפיה משנת 1999 אינו מתגורר עוד הנכס נשוא הערר אלא בנכס הסמוך ברחוב התפוח 13.

הוא הצהיר כי התגורר בנכס נשוא הערר עד שנת 1999 ואילו משנה זו הוא מתגורר בנכס ברחוב התפוח 13.

בסעיף 8 לתצהירו הפנה בכר נזאר לרשימת המחזיקים בנכס נשוא הערר ובין השמות ציין את שמות העוררים בערר 140003266 : בכר עדאל ובכר דרוויש.

לאור האמור לעיל ולאור הכרעתנו בערר 140003266 ( על בסיסי הצהרת הצדדים והסכמתם) הרי שדין ערר 140012231 להתקבל ויש לקבוע כי העורר בכר נזאר לא החזיק בתקופה המיוחסת לו בנכס 2000370949

### העוררים בתיק 140012328 - חאלד בכר ואינטיסאר בכר. נכס מספר 2000370949

הנה כי כן גם בערר זה וגם בתשובת מנהל הארנונה לעוררת בכר אינטיסאר מפנים הצדדים לנכס מספר 2000370949.

זהו הערר השלישי בגין אותו מתחם אולם כל שלושת העוררים מתייחסים לאותו מספר הנכס.

גם העוררים בתיק זה הפנו לכך שהם מתגוררים ברחוב יהודה הימית 34 ביפו ואין הם מחזיקים בנכס המיוחס להם על ידי המשיב, היינו נכס מספר 2000370949.

בתצהירו של חלאד בכר הוא מפנה לרשימת המחזיקים בנכס נשוא הערר למיטב ידיעתו. בין המחזיקים שאת שמם מוסר העורר נמצאים המחזיקים שקיבלו על עצמם את החזקה בנכס על פי הצהרת בא כוחם בערר 140013266.

העורר צירף לתצהירו תשריט ממנו עולה כי בכר דרוויש ובכר עדאל (מי שנקבע כי הם מחזיקים בנכס 200370949) אכן מחזיקים בחלק מהמתחם על פי הפירוט שצויין על ידי העורר על גבי התרשים.

לאור האמור לעיל ולאור הכרעתנו בערר 140003266 (על בסיס הצהרת הצדדים והסכמתם) הרי שדין ערר 140012328 להתקבל ויש לקבוע כי העוררים בכר חאלד ובכר אינטיסאר לא החזיקו בתקופה המיוחסת להם בנכס 2000370949.

סוף דבר - ביחס לנכס 200370949 נמצא כי המחזיקים הם, על פי הצהרתם ו/או בא כוחם ועל פי ההסכמה ביניהם ביחס לחלקים שהם מחזיקים בנכס זה – בכר דרוויש ובכר עדאל.

תכלית המחוקק, להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו לא מתמלאת בשעה שהמשיב בוחר לחייב באופן כללי מספר מחזיקים בנכס אחד, רק בשל העובדה שלא ניתנת לו האפשרות לקיים ביקורות מדויקות בכלל חלקי הנכס.

העוררים בתיקים 140012231 ו 140012328 הרימו את נטל ההוכחה הכבד הנדרש, במיוחד לאור העובדה שהעוררים בתיק 140013266 ו/או בא כוחם על החזקתם בנכס כפי שפורט לעיל.

משאלו הם פני הדברים יש לקבל כאמור את העררים בתיקים 140012328 ו 140012231.

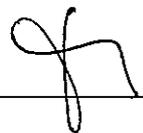
אין בכך בכדי להשליך על שאר המחזיקים בנכסים הסמוכים לנכס 200370949 באותו המתחם.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2017.

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.

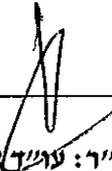
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014784

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: בר לבב אופיר שני ענבל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררים מבקשים להפחית מסך השטח בו מחויב הנכס ברחוב הגדני"ע 19 שני שטחים :

שטח פרגולה בגודל 13.89 מ"ר.

שטח מרפסת מקורה בגודל של 6.86 מ"ר.

חיוב הפרגולה :

העוררים טענו כי אין כלל וכלל מדובר בפרגולה במקרה דנן שכן מדובר בפרגולה "צפה" שבכלל אינה מהווה פרגולה ואינה עונה על הגדרות פרגולה על פי חוק התכנון והבניה, היא אינה תחומה בקירות ואינה יוצרת הצללה שכן "אינה מקורה כלל".

המשיב דחה את בקשת העוררים ובתשובתו להשגה מיום 6.4.2016 נימק זאת בטענה כי :

**"ע"פ צו הארנונה סעיף 1.3.1 י"ג פרגולה תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר."**

חיוב המרפסת המקורה :

העוררים טענו נגד הגדרתו העקרונית של שטח זה כמרפסת שכן מדובר בשטח חצר לא מרוצף המהווה חלק מהחצר הקדמית. הוא אינו משמש כמרפסת ולא הוגדר בהיתר הבניה כמרפסת.

העוררים הפנו לכך שכוונת מתקין סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה לא הייתה לחייב שטחי חצר במקרה שהקומה מעל השטח הזה בולטת אלא מרפסות מקורות.

מנהל הארנונה בתשובתו להשגה טען כי המרפסת מחויבת כחלק משטח הנכס בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה וכי חיוב המרפסות בארנונה נעשה ללא קשר לעובדת היותן מקורות או פתוחות.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב נימוק חלופי לדחיית הערר בעניין הפרגולה והפנה לכך שלכל הפחות מדובר במרפסת גן כהגדרתה בסעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה שכן מרפסת גן מחויבת כאשר ~~היא~~ הינה מקורה.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס חוקר החוץ אייל פינטו ביום 5.7.2016 :

ביחס לפרגולה ציין חוקר החוץ מטעם המשיב :

**"קונסטרוקציית עץ מעל משטח דק בעלת מרווחים של 80 ס"מ ללא קירוי , גישה דרך דלת ויטרינה מזכוכית"**

ביחס למרפסת המקורה ציין חוקר החוץ מטעם המשיב:

**"שטח מקורה (ע"י מרפסת קומה מעל) בעל משטח דריכה, אבנים משתלבות (אבן ירושלמית) ועשביה."**

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות של הפרגולה ושל שטח המרפסת המקורה.

בדין המקדמי ביום 21.11.2016 שבו העוררים על טענותיהם.

ב"כ המשיב השיבה לטענה כי הפרגולה אינה מקורה כך: **"לטענתנו יש הצללה והפרגולה משמשת לייעודה למשטח המשמש להצללה"**.

עוד הוסיפה ב"כ המשיב לטעון כי גם אם תתקבל טענת העוררים כי אין מדובר בפרגולה יטען המשיב כי מדובר בשטח מרפסת מכוסה בעץ דק ויש לחייבה ללא קשר לשאלת הקירוי.

ביקשנו מב"כ המשיב בהחלטתנו בתום הדיון לשוב ולשקול את עמדת המשיב לאור ממצאי הביקורת של המשיב עצמו לפיהם מדובר בשטח "ללא קירוי" וכן לאור ממצאי החוקר מטעם המשיב ביחס למרפסת המקורה לפיהם מדובר באבנים משתלבות ועשביה.

באקשנו את המשיב לשוב ולשקול את עמדתו גם לאחר שעיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת.

ביום 22.11.16 הודיענו המשיב כי הוא עומד על טענותיו כי מדובר בפרגולה ו"למצער" עסקינן במרפסת גן.

באשר לשטח המרפסת טען המשיב כי מדובר בשטח מקורה תהא הגדרתו אשר תהא.

לאור הודעת המשיב הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בכתב על סמך הממצאים העובדתיים שבתיק.

#### החויב בגין הפרגולה:

העוררים העלו טענה בדבר הרחבת חזית פסולה ככל שהדבר נוגע לטענת המשיב לפיה יש לחייב את הפרגולה בהיותה מרפסת גן גם אם ימצא שאין מדובר בפרגולה.

טענת העוררים מקבלת משנה לתוקף לאחר עיון בסיכום טענות המשיב.

המשיב מתייחס בסיכומים שהגיש בעיקר לטענה כי מדובר במרפסת גן וכמעט ואינו מתייחס לטענתו המקורית כי שטח זה חויב כפרגולה.

קשה להשתחרר מהרושם כי עמדת המשיב הושפעה מהדיון המקדמי שנערך בפני הועדה בו ערכו הצדדים בירור עובדתי סביב ממצאי הביקורת של המשיב עצמו.

הכלל האוסר הרחבת חזית נועד למנוע מצב בו במהלך התדיינות משפטית יורע מצבו של צד מהצדדים לדיון שכן לא יכול היה להתייחס לטענות הצד השני בעת שנערך לדיון המשפטי.

זהו בדיוק המצב שנוצר בעת בירור הערר שבפנינו.

בתשובתו להשגה נימק המשיב בצורה ברורה את חויב הפרגולה בשל העובדה שמדובר בפרגולה בעלת שתי קירות או יותר.

בכתב התשובה עלתה לראשונה טענה נוספת ואילו בסיכומים הפכה טענה זו לטענתו העיקרית של המשיב ואילו הטענה ביחס לפרגולה הפכה לטענה חלופית: **"לחילופין יטען המשיב, כי עסקינן למצער בפרגולה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י"ג..."**

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

**העוררת: מטאורה חברה לפיתוח בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

העוררת הגישה ערר בגין חיובה בארנונה ביחס לנכסים בבניין ברחוב נחום הנביא 18 תל אביב.

העוררת טוענת כי שטח הקומה הראשונה (נכס מס' 2000190038) הינו 107.5 מ"ר.

לטענת העוררת השגתה בעניין זה לא נענתה על ידי מנהל הארנונה בתשובתו להשגה ועל כן על פי הוראות סעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו- 1976 יש לקבוע כי השגתה נתקבלה ויש לקבוע כי שטח הקומה הוא 107.5 מ"ר ולא 115 מ"ר.

טענתה השנייה של העוררת נוגעת לבקשת העוררת לפטור אותה מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

עוד טענה העוררת בכתב הערר כי אם ייקבע שאין מקום לפטור את הנכס מארנונה מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות אזי יש לסווג את השטח תחת סיווג מגורים בהתאם לסיווג הזול ביותר על פי ייעודו התכנוני של הנכס הריק.

בתשובתו להשגה סרב המשיב לבקשת העוררת לפטור אותה מארנונה על פי סעיף 330 לפקודה בטענה שהנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

לעניין שטח הקומה השיב מנהל הארנונה כי: **"בימים הקרובים תתואם מדידה בנכס"**.

ביום 2.5.16 נערך דיון מקדמי בתיק.

ב"כ העוררת שב על טענות העוררת והגדיר את המועדים לגביהם קיימת מחלוקת בין העוררת למשיב כדלקמן:

העוררת טוענת כי מאחר והנכס היה ריק בתקופה 1.6.2015-6.8.2015 יש לחייבו על פי הייעוד הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית – היינו מגורים.

מיום 6.8.2015 ועד למועד בו קיבל הנכס פטור – 5.11.15, מבקשת העוררת פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

ב"כ המשיב התייחסה בדיון המקדמי לטענות העוררת כדלקמן:

בתשובת מנהל הארנונה להשגה ניתנה התייחסות לנושא שטח הנכס ובעקבות זאת אף נערכה מדידה מחודשת ועודכן שטח הנכס בהפחתת שטח של 2 מטר.

לא ניתן להתייחס לטענת העוררת כי הנכס היה ריק בחודשים יוני- יולי שכן פנייתה הראשונה למשיב בעניין זה נתקבלה אצל המשיב ביום 26.8.2015.

טענת העוררת בדבר חיוב על פי הייעוד הזול ביותר מהווה הרחבת הזית פסולה שכן טענה זו לא הועלתה בהשגת העוררת.

בעת הביקורת הראשונה הנכס עדיין היה ראוי לשימוש וככל הנראה השיפוץ החל רק לאחר מכן.

העוררת הגישה את תצהירו של טומס לייטרסדורף .

הוא העיד כי ב 6.8.15 החלו עבודות השיפוץ בנכס ואילו עבודות השיפוץ המשיכו על ידי חברת מייקאובר 23 בע"מ אשר המשיכה והשלימה את עבודות השיפוץ וזאת החל מ 25.9.15 .

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה רוני וקנין.

לתצהיר החוקר צורף דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס ביום 30.8.2015 .

לדו"ח צורפו תמונות שצילם עד המשיב במעמד הביקורת.

ביום 31.10.2016 נחקרו עדי הצדדים על תצהיריהם .

עד העוררת העיד בחקירתו כי התמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב וסומנו מ/1 – מ/4 מתייחסות לחלק בנכס לגביו לא ביקשה העוררת פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות .

בתמונות אלה נראה משרד פעיל.

תמונות מ/5- מ/10 הן המתארות את הנכס לגביו נתבקש הפטור , כך לטענת עד העוררת.

העד אישר כי השטח שבמחלוקת לגביו ביקשה העוררת את הפטור הינו שטח בגודל של 65.53 מ"ר ומסומן בצהוב בדוח ממצאי הביקורת.

עד המשיב נשאל בחקירתו על ידי ב"כ העוררת האם לדעתו ניתן היה לעשות שימוש בנכס נשוא המחלוקת כפי שהוא מצטייר בתמונות מ/4-מ/10 והשיב :

**"לדעתי ניתן היה לעשות שימוש בנכס במצבו זה. ניתן לגור בנכס במצבו . ראיתי אנשים שגרים בנכסים במצב גרוע יותר ..."**

נכריע בטענות העוררת אחת לאחת :

טענת העוררת כי יש להפחית את שטח קומת הקרקע בשל העדר מענה להשגה :

עיינו בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת, תשובה מיום 16.9.2015 ולא ניתן לאמר כי מנהל הארנונה לא השיב להשגת העוררת בעניין זה שכן בפתח תשובתו הודיע מנהל הארנונה לעוררת כי **"לבקשתכם, בימים הקרובים תתואם מדידה בנכס מספר 2000190038"**

אין חולק כי מאוחר יותר לאתר המדידה, עודכן שטח הנכס.

העוררת בחרה משיקוליה שלה שלא להשיג על קביעת מנהל הארנונה בעקבות המדידה העדכנית.

אין זה המקרה אליו כיוון המחוקק בעת קובעו את הסנקציה החמורה בקבועה בסעיף 4 ב' לחוק הערר.

סוף דבר המשיב השיב להשגת העוררת בנושא שטח הנכס.

במסגרת הערר לא הביאה העוררת ראיות התומכות בעמדתה ביחס לגודל הנכס..

משכך הם פני הדברים, דין הערר בעילה זו להידחות.

טענת העוררת ביחס לחיוב הנכס בסיווג מגורים עד ליום 26.8.2015 :

כאמור בגין התקופה 1.6.2015-6.8.2015 טוענת העוררת כי מאחר והנכס היה ריק יש לחייבו על פי הייעוד הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית – היינו מגורים.

המשיב טוען כי טענה זו מהווה הרחבת חזית פסולה שכן לא הועלתה במסגרת השגת העוררת.

העוררת טוענת כי אין מדובר בהרחבת חזית שכן עילה זו נולדה בעקבות תשובת מנהל הארנונה להשגה.

אין לקבל את עמדת העוררת.

טענה שלא הועלתה בהשגה ומועלית לראשונה בכתב הערר מהווה הרחבת חזית.

אין צורך להכריע במקרה זה האם מדובר בהרחבת חזית פסולה שכן לגופה של הטענה לא ניתן להיעתר לסעד אותו מבקשת העוררת שכן ההודעה בדבר מצבו של הנכס נמסרה בדיעבד לאחר תום התקופה בגינה מתבקש הפטור ו/או הסיווג הנמוך לפי ייעוד מגורים.

על פי עמדת העוררת מיום 1.6.2015-6.8.2015 מאחר והנכס היה ריק יש לחייבו על פי הייעוד הזול ביותר האפשרי מבחינה תכנונית – היינו מגורים.

אין חולק כי פניית העוררת הראשונה למשיב ביחס למצב הנכס נשלחה ביום 24.8.15 והתקבלה אצל המשיב ביום 26.8.2015 .

עד העוררת בחקירתו אישר זאת למעשה :

**"אני ביקשתי גם מהאדריכל וגם מעוה"ד להודיע לעירייה על שיפוצים ואני לא יודע לאמר בדיוק איזה מכתב נשלח על יד מי....אני מאשר כי השטח שבמחלוקת הינו השטח של 65.53 מ"ר כפי שמסומן צהוב גם בתשריט שצורף להודעה מיום 26.8.15..."**

הכלל הוא שיש למסור הודעה לעירייה בדבר מצב הנכס מראש ולא בדיעבד .

במקרה שבפנינו לא נמסרה הודעה בכתב במועד בדבר מצבו של הנכס והעבודות שנערכו בנכס ולא היה בידי העירייה לאמת את מצבו העובדתי של הנכס והתאמתו לקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות או לתקנות המקנות לנכס זכאות לפטור.

העוררת לא הניחה תשתית ראייתית או משפטית המצדיקה בנסיבות המקרה סטייה מהכלל לפיו פטור על פי סעיף 330 לפקודה או פטור לנכס ריק יינתן מיום מתן ההודעה . העוררת לא טענה וממילא לא הניחה תשתית עובדתית המצדיקה העתרות להחלה רטרואקטיבית של הפטור על אף שההודעה למשיב נמסרה רק ביום 26.8.15 .

עיון בחוזה שצירף עד העוררת עם חברת מייק אובר ממנו עולה כי עבודות השיפוץ יחלו ביום 25.9.15 אף מעלה ספק ביחס למצבו של הנכס בתקופה שקדמה למסירת ההודעה מיום 26.8.2015 .

דרישת ההודעה כאמור הינה דרישה מהותית, היא תיונית שכן על בסיסה יכולה הרשות לבחון בזמן אמת האם יש לגרוע מהקופה הציבורית הכנסה ממיסים בשל הנזק שנגרם לבניין נשוא הבקשה, או היותו נכס ריק .

העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליו בעניין זה ולא הצליחה לשכנע את הועדה כי עמדה בנטל הכבד יותר, לפיו , מצוי עניינה זה בגדר היוצא מן הכלל לכלל, וכי מוצדק לסטות בעניין זה מהכלל.

אשר על כן אנו דוחים את הערר ככל שהוא מתייחס לתקופה הקודמת ליום 26.8.15 ולבקשת העוררת לסווג את הנכס לפי סיווג מגורים בתקופה זו.

בקשת העוררת להחלת הפטור על פי סעיף 330 מיום 6.8.2015 ועד למועד בו קיבל הנכס פטור –  
5.11.15

עד העוררת אישר כי השטח שבמחלוקת לגביו ביקשה העוררת את הפטור הינו שטח בגודל של 65.53 מ"ר כמסומן צהוב בדוח ממצאי הביקורת.

התמונות שהוצגו ביחס לנכס זה והעד אישר זאת בחקירתו, סומנו מ/5 – 10/מ

העוררת אף עימתה את עד המשיב עם תמונות מטעמה (ע/1-ע/12) והוא אישר שאלה תמונות המשקפות שיפוץ רציני. תמונות אלה צורפו כנספח 1 לתצהיר עד העוררת.

עדויות של עד העוררת בעניין זה לא נסתרה.

יצוין כי לא קיבלנו את תשובתו של עד המשיב ביחס לתמונות מ/5-מ/10. על פי המבחן האובייקטיבי שנקבע בפרשת המגרש המוצלח לא ניתן לקבל את תשובתו של עד המשיב בדיון לפיה "ניתן לגור בנכס במצבו". התמונות מ/5 – 10/מ מעידות על נכס בשיפוץ מסיבי שלא ניתן לעשות בו שימוש, ודאי לא לגור בו.

לפיכך יש לקבוע כי העוררת הניחה תשתית ראייתית מניחה את הדעת ביחס למצב הנכס בתקופה בגינה מתבקש הפטור ומאחר והודעה נמסרה למשיב ביום 26.8.2015 יש לקבוע שהעוררת ביססה בראיות או בנימוקים ראויים את בקשתה להחיל את הפטור מיום 26.8.15.

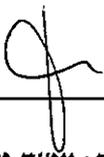
מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל חלקית באופן בו יינתן פטור על פי סעיף 330 לפקודה בגין שיפוץ יסודי של הנכס רק ביחס לנכס בשטח בגודל של 65.53 מ"ר כמסומן צהוב בדוח ממצאי הביקורת וזאת מיום 26.8.2015 ועד ליום 4.11.2015.

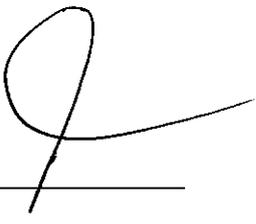
בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

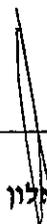
ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2017.

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.

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140014784

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו  
בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי  
חבר: עו"ד גדי טל

**העוררים: בר לבב אופיר שני ענבל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

### החלטה

העוררים מבקשים להפחית מסך השטח בו מחויב הנכס ברחוב הגדני"ע 19 שני שטחים :  
שטח פרגולה בגודל 13.89 מ"ר.

שטח מרפסת מקורה בגודל של 6.86 מ"ר.

חיוב הפרגולה:

העוררים טענו כי אין כלל וכלל מדובר בפרגולה במקרה דנן שכן מדובר בפרגולה "צפה" שבכלל אינה מהווה פרגולה ואינה עונה על הגדרות פרגולה על פי חוק התכנון והבניה, היא אינה תחומה בקירות ואינה יוצרת הצללה שכן "אינה מקורה כלל".

המשיב דחה את בקשת העוררים ובתשובתו להשגה מיום 6.4.2016 נימק זאת בטענה כי :

**"ע"פ צו הארנונה סעיף 1.3.1 י"ג פרגולה תחויב במלואה אם יש לה שני קירות או יותר."**

חיוב המרפסת המקורה:

העוררים טענו נגד הגדרתו העקרונית של שטח זה כמרפסת שכן מדובר בשטח חצר לא מרוצף המהווה חלק מהחצר הקדמית. הוא אינו משמש כמרפסת ולא הוגדר בהיתר הבניה כמרפסת.

העוררים הפנו לכך שכוונת מתקין סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה לא הייתה לחייב שטחי חצר במקרה שהקומה מעל השטח הזה בולטת אלא מרפסות מקורות.

מנהל הארנונה בתשובתו להשגה טען כי המרפסת מחויבת כחלק משטח הנכס בהתאם לאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה וכי חיוב המרפסות בארנונה נעשה ללא קשר לעובדת היותן מקורות או פתוחות.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב נימוק חלופי לדחיית הערר בעניין הפרגולה והפנה לכך שלכל הפחות מדובר במרפסת גן כהגדרתה בסעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה שכן מרפסת גן מחויבת כאשר הינה מקורה.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר את דוח ממצאי הביקורת שערך בנכס חוקר החוץ אייל פינטו ביום 5.7.2016 :

ביחס לפרגולה ציין חוקר החוץ מטעם המשיב :

**"קונסטרוקציית עץ מעל משטח דק בעלת מרווחים של 80 ס"מ ללא קירוי , גישה דרך דלת ויטרינה מזכוכית"**

ביחס למרפסת המקורה ציין חוקר החוץ מטעם המשיב:

**"שטח מקורה (ע"י מרפסת קומה מעל) בעל משטח דריכה, אבנים משתלבות (אבן ירושלמית) ועשביה."**

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות של הפרגולה ושל שטח המרפסת המקורה.

בדיון המקדמי ביום 21.11.2016 שבו העוררים על טענותיהם.

ב"כ המשיב השיבה לטענה כי הפרגולה אינה מקורה כך: **"לטענתנו יש הצללה והפרגולה משמשת לייעודה למשטח המשמש להצללה"**.

עוד הוסיפה ב"כ המשיב לטעון כי גם אם תתקבל טענת העוררים כי אין מדובר בפרגולה יטען המשיב כי מדובר בשטח מרפסת מכוסה בעץ דק ויש לחייבה ללא קשר לשאלת הקירוי.

ביקשנו מב"כ המשיב בהתלנתנו בתום הדיון לשוב ולשקול את עמדת המשיב לאור ממצאי הביקורת של המשיב עצמו לפיהם מדובר בשטח "ללא קירוי" וכן לאור ממצאי החוקר מטעם המשיב ביחס למרפסת המקורה לפיהם מדובר באבנים משתלבות ועשביה.

ביקשנו את המשיב לשוב ולשקול את עמדתו גם לאחר שעיינו בתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת.

ביום 22.11.16 הודיענו המשיב כי הוא עומד על טענותיו כי מדובר בפרגולה ו"למצער" עסקין במרפסת גן.

באשר לשטח המרפסת טען המשיב כי מדובר בשטח מקורה תהא הגדרתו אשר תהא.

לאור הודעת המשיב הורינו לצדדים לסכם את טענותיהם בכתב על סמך הממצאים העובדתיים שבתיק.

#### החיוב בגין הפרגולה:

העוררים העלו טענה בדבר הרחבת חזית פסולה ככל שהדבר נוגע לטענת המשיב לפיה יש לחייב את הפרגולה בהיותה מרפסת גן גם אם ימצא שאין מדובר בפרגולה.

טענת העוררים מקבלת משנה לתוקף לאחר עיון בסיכום טענות המשיב.

המשיב מתייחס בסיכומים שהגיש בעיקר לטענה כי מדובר במרפסת גן וכמעט ואינו מתייחס לטענתו המקורית כי שטח זה תויב כפרגולה.

קשה להשתחרר מהרושם כי עמדת המשיב הושפעה מהדיון המקדמי שנערך בפני הועדה בו ערכו הצדדים בירור עובדתי סביב ממצאי הביקורת של המשיב עצמו.

הכלל האוסר הרחבת חזית נועד למנוע מצב בו במהלך התדיינות משפטית יורע מצבו של צד מהצדדים לדיון שכן לא יכול היה להתייחס לטענות הצד השני בעת שנערך לדיון המשפטי.

זהו בדיוק המצב שנוצר בעת בירור הערר שבפנינו.

בתשובתו להשגה נימק המשיב בצורה ברורה את חיוב הפרגולה בשל העובדה שמדובר בפרגולה בעלת שתי קירות או יותר.

בכתב התשובה עלתה לראשונה טענה נוספת ואילו בסיכומים הפכה טענה זו לטענתו העיקרית של המשיב ואילו הטענה ביחס לפרגולה הפכה לטענה חלופית: **"לחילופין יטען המשיב, כי עסקין למצער בפרגולה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י"ג..."**

לו נאפשר למשיב לשנות מעמדתו בשלב זה לאחר שניתנה תשובתו להשגה נקפח את זכויותיהם של העוררים ונפעל בניגוד לכלל האוסר הרחבת חזית פסולה כלל שהמשיב מקפיד לעמוד על כך שנכבדו כאשר נישומים מעלים בכתב הערר טענות שלא העלו במסגרת ההשגה.

לאור האמור לעיל מתקבלת טענת העוררים ושאלת סיווג הפרגולה תידון בשים לב לעמדת העוררים בהשגה ותשובת מנהל הארנונה - היינו פרשנות הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה.

העוררים הפנו את ועדת הערר לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ (ת"א) 61534-01-12 נורית ביינרט נ' מנהל הארנונה - עיריית תל אביב.

לטענת העוררים מפסק הדין בעניין ביינרט הנ"ל יש ללמוד כי בטרם יסווג שטח כפרגולה על פי סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה יש לבחון את מבחן ייעוד השטח הרלוונטי והשימוש בו.

העוררים טוענים כי מאחר והוכח עובדתית כי במקרה שבפנינו אין מדובר בשטח מקורה ( על פי דוח ממצאי הביקורת של המשיב) הרי שאין מדובר בפרגולה.

עוד טוענים העוררים כי ממצאיו העובדתיים של המשיב תומכים בטענת העוררים כי המבנה אותו מכנה המשיב כפרגולה אינו עונה על הגדרות פרגולה בחוק התכנון והבנייה.

פרגולה" מוגדרת בתקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט-1969, כ"מצללה (פרגולה-) "מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.

העוררים מבקשים לאמץ את מסקנות בית המשפט בעניין ביינרט הנ"ל ולקבוע כי לעניין משטח ההצללה במקרה זה מדובר בפרגולה פתוחה שאין בה הצללה כנדרש ועל כן בהתנגשות בין דברי החקיקה (הוראות חוק התכנון והבנייה וצו הארנונה) גובר כוחן של הוראות חוק התכנון והבנייה.

בית המשפט בפרשת ביינרט קבע כך :

**"ועדת הערר עמדה באופן דווקני על לשון ההוראה מבלי לבחון את מתחם האפשרויות הלשוניות הנובעות מכוחה. ואילו עקרון ההרמוניה החקיקתית, קובע כי הפירוש שניתן להוראה פלונית צריך להשתלב בפירוש שניתן לשאר הוראות החקיקה, וכי יש למנוע התנגשות פנימית בין דברי חקיקה שונים.**

**מכאן, שהפרשנות העדיפה להוראה 1.3.1 י"ג לצו הארנונה לאור הגדרת המונח "פרגולה" בתקנות התכנון והבנייה, היא כי הקירות האטומים הנם קירות צמודים או סמוכים לפרגולה ולא נבנו יחד עימה, שכן זוהי הפרשנות היחידה אשר תקיים את ההוראה ותמנע, כאמור, את הסתירה בין דברי החקיקה."**

במקרה שבפנינו הוכח כאמור כי מדובר בשטח ללא קירוי בעל מרווחים של כ 80 ס"מ . מעיון בתמונות שצולמו על ידי חוקר החוף של המשיב אכן ניתן להתרשם כי מדובר בפרט דקורטיבי ולא במצללה או שטח מקורה ולפיכך לו נסווג שטח זה בהתאם למשמעות הוראות סעיף 1.3.1 י"ג לצו הארנונה נפעל כפי שהגדיר זאת בית המשפט לעיל "באופן דווקני ..מבלי לבחון את מתחם האפשרויות הלשוניות..."

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס לפרגולה להתקבל.

למעלה מן הצורך נבהיר כי טענת העורר ביחס להרחבת חזית פסולה מתייחסת לערר זה ולשנת מס זו בלבד.

חיוב המרפסת המקורה:

אין מחלוקת כי אין מדובר במקרה זה בשטח מרפסת.

**"מרפסת" מוגדרת במילון אבן שושן כדלקמן: "יציע, כעין גזוזטרה לפני בית. גזוזטרה מרווחת בקומת הקרקע".**

הפרשנות המילולית היא אבן הבוחן הראשונה שצריכה להנחות את מיישם הצו בהחלטתו לחייב שטח מסוים.

עיון בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות שצורפו לו מלמד כי אין מדובר בשטח מרפסת. מדובר בשטח חצר, סלעיה ועשביה אשר נמצא מתחת לשטח מרפסת עליונה יותר.

אלא שדי בכך שהשטח מקורה בכדי להביאו בגדר סעיף 1.3.1 ב' לצו אשר קובע:

**"בשטח בניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר.."**

לפיכך טענת העוררים ביחס לחיוב השטח המקורה נדחית.

מכל האמור לעיל מתקבל הערר חלקית ביחס לפרגולה בלבד.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2017.

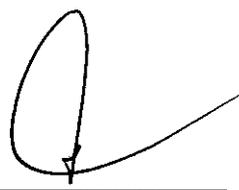
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ד: עו"ד אלון צדוק

העוררת: סער שפע ובניו אחזקות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העוררת מחזיקה בבית קפה במתחם אוניברסיטת תל אביב.

לאחר הגשת הערר ובמסגרת הדיון המקדמי צמצמה העוררת את עילות הערר שלה לעילה אחת המפורטת בסעיף 3 לכתב הערר וטענה כי יש לחייב שטח הישיבה החיצוני בשטח של 147.06 מ"ר המשמש את המסעדה בהתאם לסעיף 1.3.1 י"על פי מחצית שטחו.

העוררת טוענת כי הוראות סעיף 1.3.1 י"הינן הוראות ספציפיות הגוברות על ההוראות הכלליות בצו הארנונה ועל כן יש לחייב את שטח הישיבה החיצוני על פי הוראות סעיף 1.3.1 י"לצו הארנונה הקובע כי: **"שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה יחויבו ב 50% משטחם המפורט בסעיף 3.2"**.

עמדת המשיב היא כי אין מחלוקת בין הצדדים כי השטח המדובר אינו "שטחים בחצר או מעברים" ומאחר ומדובר במרפסת ולא גג יש לחייב שטח זה במלואו בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

עובדתית הסכימו ביניהם הצדדים בדיון המקדמי כדלקמן:

**"מוסכם כי השטח שבמחלוקת מהווה גג לקומה שמתחתיו ואינו מקורה ואף אין מחלוקת כי הוא משמש את יושבי בית הקפה. על בסיס מוסכמות אלה נבקש לסכם את טענותינו בכתב ונבקש מהוועדה לתת החלטה לשאלת הסיווג"**

המשיב צירף לכתב סיכום טענותיו דוח ממצאי ביקורת שנערכה בנכס לאחר הדיון המקדמי כפי שהתירה זאת החלטת הועדה מיום 14.11.2016.

הדוח מתאר את העובדות כפי שהוסכמו בין הצדדים וצורפו לו תמונות הנכס נשוא המחלוקת.

נותר לנו לפיכך להכריע במחלוקת שבין הצדדים:

העוררת מבקשת אפוא לחייב שטח זה בהתאם להוראות סעיף 1.3.1 י"לצו הארנונה כשטח חצר המשמש בית קפה או מסעדה ויחויב לפיכך ב 50% מהשטח בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת טוענת כי דין השטח נשוא המחלוקת כדין שטחים בחצר או מעברים וכי מתקין צו הארנונה כיוון לתעריף מופחת לשטחים בהם תושבי העיר מסבים לארוחה או לשתייית קפה בשטח חיצוני לשטח בית הקפה.

בדיוק לשם כך הוסיף מתקין הצו את המילה "וכדומה" על מנת ששטח כגון השטח שבפנינו המהווה לטענת העוררת שטח גג יחויב במחצית שטחו בדיוק כמו שטח חצר או מעברים.

עוד טוענת העוררת כי הוראות סעיף 1.3.1 יי' לצו הינן הוראות ספציפיות הגוברות על פי כללי הפרשנות על הוראות כלליות כדוגמת הסעיף עליו מבסס המשיב את עמדתו סעיף 1.3.1 ב' לצו.

המשיב עומד על כך שיש לראות בשטח זה מרפסת ובשל כך לחייבו בהתאם לשטח בניין כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

המשיב מפנה לפסיקה ולהחלטות ועדות הערר שקבעו כי מרפסת שאינה מרפסת המכסה האחרון בבניין אינה גג כי אם מרפסת.

בהתייחסו לטענת העוררת כי השטח נשוא המחלוקת נופל בגדר סעיף 1.3.1 יי' לצו הארנונה בשל ההגדרה "וכדומה" הפנה המשיב לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 278/05 הדן לטענת המשיב בטענה דומה וקבע כי לא לכך התכוון המחוקק כאשר קבע את המילה "וכדומה".

נקדים ונציין כי מצאנו טעם בטענתה של העוררת שהרי מה ההבדל המהותי בין שימוש בשטח חצר או מעברים או בשטח דוגמת הנכס שבפנינו.

גם ועדה זו כבר נתקלה בשטחי חצר שרוצפו ברצפת "דק" בסמוך לבית הקפה או המסעדה המשרתים אותם ומצאה כי יש לחייב שטח שכזה בחיוב "חצר".

ההבדל היחיד והעקרוני בין חיוב חצר מרוצפת ברצפת "דק" הנמצאת ביציאה מבית קפה לבין המקרה שבפנינו הוא כי השטח שבמחלוקת במקרה שבפנינו הינו שטח מוגבה מעל פני המפלס הנמוך והסמוך לו ודומה יותר למרפסת מרוצפת ולא לחצר.

מבט אובייקטיבי בדות ממצאי הביקורת ובתמונות שצורפו לו מלמד כי השטח שבמחלוקת דומה יותר למרפסת מאשר לחצר.

האם התכוון המחוקק לכך שבמקרה של מרפסת שכזו תיכנס המרפסת בהגדת "וכדומה" ולא בהגדרת בניין כפי שטוען המשיב ?

התלבטותנו נסתיימה עת הפנה אותנו המשיב לפסק דינו של בית המשפט **בעמ"נ 278/05 קפה בניה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב** שם נדון שטח של 63.4 מ"ר הצמוד לבית הקפה כשטח שאינו מקורה ומוגבה במעט ממפלס בית הקפה ונעשה בו שימוש בלבדי על ידי בית הקפה.

כבוד השופטת אחיטוב נדרשה לאותה השאלה ממש בפסק הדין וקבעה :

**"אין ספק שאין מדובר בעניינינו לא "בחצר" ולא ב"מעבר". השאלה היא האם נכללת מרפסת תחת התיבה "וכדומה" ? מחוקק המשנה, בצו הארנונה, השתמש במונח "מרפסת" מספר פעמים בסעיף 1.3.1, קודם לסעיף הקטן הנדון כאן. לו ביקש להעניק הנחה של 50% מתעריף הארנונה גם לשטחה של "מרפסת" חזקה כי לא היה עושה כן על דרך ההיקש של המילה "וכדומה" אלא קובע זאת מפורשות.**

**הכנסת "מרפסת" לגדרים של "חצר, מעברים וכדומה" נראית לי מאולצת ואינה עולה מכוונת הדברים כפי שבאה לידי ביטוי בלשון צו הארנונה.**

נכפיף ראשנו בפני פסיקת בית המשפט המחוזי המנחה אותנו כערכאה מנהלית ונורה על דחיית הערר.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2017.

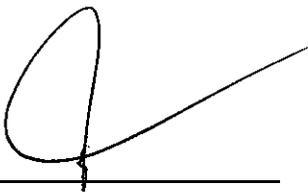
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

העורר: **זוהביאן המאיון**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו**

**הצד השלישי: התחנה המרכזית החדשה בתל אביב**

### החלטה

הנה נדרשים אנו שוב להכריע בערר נוסף מתוך השורה המתארכת של העררים שהובאו בפני ועדת הערר ואשר ענינו, כמו עניינם של יתר העררים, חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

העורר, כמו עוררים אחרים בעלי זכויות בתחנה המרכזית החדשה אשר הופיעו בפנינו, הגיש את הערר בעצמו או באמצעות בן משפחה מטעמו וטען כי לא קיבל את החזקה בחנות (הוא אמנם חתם על פרוטוקול מסירה ואף עשה שימוש בחנות תקופה קצרה אך החזקה נשללה ממנו עוד קודם לרישום חילופי המחזיקים על ידי המשיב על שמו).

אמרנו, ונשוב ונאמר זאת, על אף שהעוררים וסיפוריהם הקשים באים והולכים בפנינו, אין התדירות מקהה את עצמת הכאב שאנו חשים בפורסם באותנטיות ובפשטות מכמירת לב את סיפור חייהם ככל שהוא נוגע להשתלשלות העניינים הקשורים בתחנה המרכזית החדשה.

ציינו כבר בהחלטות קודמות בנושא התחנה המרכזית החדשה כי נושא הארנונה הוא רק נדבך אחד מתוך נושאים רבים המעסיקים ומכבידים על העוררים אלא שיש בסיטואציה אליה נקלעו כל בעלי הדין בתיק זה ואשר הביאה את העוררים לבקש סעד מהוועדה בכדי להדגיש את מצוקתם של העוררים בכלל.

העורר הגיש את הערר וביקש לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליו בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה לו החזקה בו והגישה אליו חסומה.

בכתב הערר שנכתב על ידי בנו של העורר נכתב:

**"הנכס שבנדון לא נמצא בשימוש מזה 20 שנה ובמהלך השנים האחרונות הקומה שבה מצוי הנכס קומה 2 נעלה על ידי התחנה ולאבי אין כל גישה לנכס... יודגש כי הנכס נטוש מזה שנים רבות, אין במקום חשמל, מים וביוב והמקום אינו ראוי לשימוש..."**

הצד השלישי אמר במהלך הדיון המקדמי ביום 5.9.2016 כי בתיק זה שלא כמו בתיקים אחרים יש בידי הצד השלישי פרוטוקול מסירה המעיד על קבלת החנות על ידי השוכרים.

**"בתיק זה העורר לא העלה טענת איני מחזיק ואני מציגה תיק מוצגים (מוגש ומסומן ג/1) תשומת לב הוועדה לטופס 6 וטופס 8 ואני מבקשת לדון בהתאם בתיק. אני מבקשת למחוק את**

**הצד השלישי ולבטל את הזימון שכן אין רלבנטיות לסוגיית האחזקה ומדובר בסוגיית סיווג בלבד".**

בהתאם לשינוי החקיקתי חויב העורר בתור המחזיק הרשום בנכס בארנונה על פי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור וזאת למשך תקופה של חמש שנים.

כבר אמרנו בהחלטות קודמות שלנו בעניין המחלוקות בנוגע לחיובי ארנונה בתחנה המרכזית החדשה כי הכרעתנו נדרשת רק ביחס לאחת מהסוגיות הנוגעות למתחם זה וענינה חיובם בארנונה של רוכשים שרכשו חנות במתחם.

בפנינו עשרות תיקים אשר רובם ככולם נוגעים לטענות ה"מחזיקים" השונים בחנויות שבמתחם התחנה המרכזית החדשה.

מדי יום דיונים פוגשים אנו בנישומים אשר סיפורם דומה והם מגיעים לדיוני ועדת הערר וטוענים בלהט וכאב, יש לאמר, כי מעולם לא קיבלו לחזקתם את החנות אותם רכשו ממתחם התחנה המרכזית החדשה לפני כארבעים שנים.

מנגד עומדים לא רק המשיב אשר רואה בעוררים ובעלי החנויות מחזיקים לצורך חיובם בארנונה אלא גם חברת התחנה המרכזית החדשה אשר מצאנו לזמנה לדיונים שבפנינו בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו שכן ברור היה לנו מיום שהובא בפנינו התיק הראשון בעניינה של התחנה המרכזית החדשה (14001052) כי כל החלטה בתיקים אלה פרט להחלטה הדוחה את הערר תהיה לה משמעות ישירה ביחס לחברת התחנה המרכזית החדשה בתור הבעלים על המתחם ו/או המחזיק בו ו/או המנהל אותו.

על אף שתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר שותקות בנושא זימונו של צד שלישי לדיון ועדת הערר התפתחה פרקטיקה הנוגת בפני ועדות הערר לפיה במקרים בהם קיים חשש כי צד שלישי כלשהו עלול להיפגע מהחלטתה של ועדת הערר ראוי לזמנו לדיוני הועדה ולאפשר לו את יומו.

על פי רוב מדובר במקרים בהם עורר מעלה טענה בפני הועדה כי ביחס לנכס מסוים או ביחס לתקופת חיוב מסוימת לא הוא החזיק בנכס.

למדנו כי משמעות החלטות ועדות הערר במידה ומתקבלת טענת איני מחזיק הינה על פי רוב הסבת החיוב על ידי מנהל הארנונה לבעל הזיקה הקרובה ביותר לדעתו של המשיב.

לפיכך, ובכדי שלא תינתנה החלטות מבלי שנשמעה עמדתו של מי שהחיוב בארנונה עלול להיות מוסב בסופו של תהליך על שמו, מצאנו לזמן את הצד השלישי במקרה זה לדיוני הועדה כמי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה.

שבנו והבהרנו לבאי כוח הצד השלישי כי אין בסמכותנו וממילא אין בכוונתנו להשית חיובים כלשהם על הצד השלישי. שבנו והבהרנו לצד השלישי כי אין בסמכותנו לאכוף על הצד השלישי להתייבב לדיוני הועדה וכל שאנו מבקשים בזימונו של הצד השלישי הוא להעמיד בפניו הזדמנות להשתתף בדיוני הועדה ולהביע עמדה כלשהי כפי שיחפוץ, אלא שכל ההבהרות ו/או ההערות בעניין זה נפלו על אוזניים ערלות והצד השלישי בשלו.

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לבי"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את מוצג ג/1 כראיה מטעמו של הצד השלישי מבלי שהיה בפני הועדה תצהירו של עד הצד השלישי.

באי כוח הצדדים לא התנגדו לקבלת המוצגים בדרך זו.

בפתח הדיון ביום 02.1.2017 שב בנו של העורר על עמדת אביו כפי שנוסחה בכתב הערר ובתצהיר שהגיש אביו לתמיכה בעובדות המפורטות בכתב הערר:

**"אבי אכן חתם על קבלת החנות אבל אין למעשה גישה לחנות, אין לו אפשרות להפעיל אותה כבר עשרות שנים... התחנה המרכזית חסמה את הגישה לקומה, היא שולטת בכניסה וביציאה, גם אם אני רוצה אני לא יכול להפעיל את החנות... אין אנו מחזיקים בחנות בערך מחלוף שנה מיום שנמסרה לנו"**

המשיב הגיש את תצהירה של כרמלית חממי המשמשת כמנהלת צוות חיובים באגף הארנונה בעיריית תל אביב.

היא הפנתה בתצהירה למסמכים שמצאה בתיק הבניין מהם עולה כי השימוש האחרון שנעשה בנכס הוא לצרכי מזנון.

לתצהירה צורף מסמך משנת 1993 המהווה בקשה לרישוי עסק למזנון.

מסמך משנת 1997 של האגף לחיובי ארנונה ממנו עולה כי הנכס היה סגור ולא פעיל ביום 20.7.1997.

ממסמך נוסף משנת 2002 עולה כי ייתכן שהעירייה רשמה את העורר כמחזיק בנכס בעקבות פניית התחנה המרכזית החדשה ככל הנראה משנת 2002 על פי טבלה שמצויין עליה התאריך 25.11.93 שצורפה למכתב מיום 20.12.2002 ממנהלת מחלקת שומה ב' לאזור גבייה 2.

בחקירתה ובמענה לשאלת הוועדה השיבה הגב' חממי כי אין בידה מידע האם מאז שנת 1997 המועד בו מופיע בנספח לתצהירה כי הנכס סגור, שולמה ארנונה בגין הנכס.

**"פרוטוקול קבלת חנות" מיום 11.6.93 :**

המשיב לא הניח בפני הוועדה תשתית עובדתית או משפטית הנותנת הסבר לעובדה כי חילופי המחזיקים בוצעו על ידו ככל הנראה בשנת 2002 או בסמוך לכך, שנים רבות לאחר שנחתם "פרוטוקול קבלת החנות".

במיוחד תמוהה עמדת המשיב לאור העובדה שעד המשיב בעצמו העיד כי החנות בשנת 1997, לאחר החתימה על פרוטוקול המסירה לא הייתה פעילה אלא סגורה.

לא נתחמק מדיון במעמדו של מסמך כמו פרוטוקול קבלת החנות.

על פניו מדובר באישור לפיו קיבל בעל הנכס את החזקה בחנות מאת התחנה המרכזית החדשה בשנת 1993. בנו של העורר אף לא התכחש לחתימת אביו על המסמך.

אלא שאין לקרוא מסמך זה במנותק מהעובדות הנוגעות למצב החנות, מצב המתחם, מועד מסירת ההודעה למשיב מכוחה קמה ה"אחזקה" לצרכי ארנונה מבחינת העוררים.

אם נקרא מסמך זה במנותק מהעובדות והראיות עליהן אין מחלוקת כאמור לעיל נחטא לאמת ככל שהיא רלבנטית לעניין החזקה לצרכי ארנונה.

אכן יכול להיות שלמסמך פרוטוקול המסירה של החנות ישנן השלכות ביחס ליחסים החוזיים בין העורר לבין הצד השלישי אולם מבחינת דיני ארנונה, הבסיס לחיובים נשוא ערר זה, להשגת העורר ולפעולות המשיב לאורך השנים הינו הודעת הבעלים אשר נמסרה למשיב בשנת 1999 כמו ברוב מקרים או בשנת 2002 כפי שקרה כנראה במקרה שבפנינו. המשיב הוא שפעל על פיה ולא נכון יהיה לאפשר לו היום, לאחר שחלפו עשרות שנים ממועד חתימת העורר כביכול על פרוטוקול קבלת החנות ולאחר שחלפו שנים רבות מהמועד בו ביצע את חילופי המחזיקים לשנות מעמדתו.

**לפיכך הננו קובעים כי אין בפרוטוקול מסירת החנות מיום 11.6.1993 בכדי לקבוע כי החל מהמועד בו הוא נחתם נמסרה לעורר החזקה מבחינת דיני הארנונה.**

ההכרעה בערר זה, כמו במקרים דומים בעניינם של בעלי נכסים במתחם התחנה המרכזית החדשה תתבסס על בדיקת טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס ככל שטענה זו מתייחסת לחזקה

שיוחסה לו על ידי המשיב משנת 1999 או משנת 2002, הוא המועד בו נמסרה למשיב לטענתו הודעה מבעלת הזכויות בנכס על חילופי מחזיקים ובשים לב למצב הנכס בהתאם לראיות שהובאו בפני הועדה.

נציין, כי על פי אותו רישום העוררים בעררים רבים אחרים לשנת 1999 וכן מעצם מתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש במשך 12 השנים שהסתיימו בשנת 2012, סביר שרישום העורר כמחזיק בוצע בשנת 1999.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה כאמור את רישום המחזיקים על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999 או בשנת 2002.

המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועד המשיב, בעקבות פנייתה של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר נשללה ממנו עוד קודם למסירת "ההודעה" על ידי התמח"ת למשיב והוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם "להודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 או 2002 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999 או 2002. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

אין זה המקרה הראשון בו בוחנת ועדת הערר את ההודעות שנמסרו למשיב בדבר חדילת חזקה או העברת זכויות בנכס, הודעות אשר בעקבות קבלתן אצלו מבצע המשיב הליך של שינוי מחזיקים. המשיב מקפיד לקבל מסמך החתום על ידי שני הצדדים כמו הודעה משותפת או חוזה מכר או חוזה שכירות החתום הן על ידי הדייר היוצא והן על ידי הדייר הנכנס. יתרה מזו, לא פעם נדרשנו לבקשות נישומים להחיל את מועד שינוי החזקה למועד הקבוע במסמך החוזי המקים את העילה לשינוי המחזיקים, במקרים רבים סירב המשיב לרשום השינוי רטרואקטיבית ועמד על כך שהשינוי ייכנס לתוקפו מיום ההודעה על השינוי.

אנו שבים ומתארים את הנוהל כפי שהוצג לנו בכדי להדגיש את סימני השאלה העולים בפני כל בר דעת המעיין בתצהיר המשיב ובעדות עד המשיב ממנו משתמע כי המשיב ביצע את חילופי המחזיקים על פי "הודעת" הצד השלישי ובתוקף רטרואקטיבי.

לא הוצגה לנו הודעה על חילופי מחזיקים החתומה על ידי צד כלשהו, אנחנו יכולים רק לנחש, מנסינונו בתיקים אחרים כי המשיב ביסס את החלטתו לשנות את המחזיקים על סמך "הודעה" אליה צורפה רשימת חנויות ושמות מחזיקים.

לא המשיב ולא הצד השלישי יכולים היו להציג לנו את ההודעה מכוחה נרשמה החלפת המחזיקים בנכס.

אין מחלוקת כי המשיב רשם את העורר כמחזיק של הנכס נשוא הערר על פי "הודעה" משנת 1999 או על פי המכתב משנת 2002 שצורף לתצהירה של כרמלית חממי.

אין זה מענייננו להידרש למערכת החוזית שנקשרה בין הצד השלישי לעורר אולם מתפקידנו לנסות ולהפעיל סמכותנו וללמוד מהראיות שהוצגו לנו האם נכון נהג המשיב כאשר פעל על פי בקשת הצד השלישי ורשם את חילופי המחזיקים כמבוקש.

ברור מהעדויות כפי שנשמעו כי הנכס נשוא הערר אינו פעיל, ממילא לא נסתרה טענת העורר כי הנכס לא היה פעיל מאז פרק זמן סמוך מאד למועד בו נמסרה לו החנות וכי לאחר מועד זה ניטלה ממנו החזקה בחנות.

גרסת העורר שלא נסתרה כפי שפורטה בהרחבה לעיל תומכת בעמדתו לפיה החנות לא היתה בחזקתו במועד הרלבנטי לערר זה.

המשיב טוען בכתב התשובה כי העורר קיבל פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שנים שקדמו למחלוקת נשוא ערר זה.

ברור לכל כי השימוש בכלי של פטור מארנונה לחנויות בתחנה המרכזית החדשה באמצעות סעיף 330 לפקודת העיריות שירת את התוצאה הסופית של הימנעות מגביית ארנונה מהחנויות בפרויקט המורכב והבעייתי אשר שאלת החזקה בו לא הוכרעה.

אין לראות בכך שהמשיב פטר את הנכסים מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות כראייה למסירת החזקה לבעלי החנויות בחנויות שקיבלו פטור שכזה.

לא המחוקק כמו גם לא מתקין הצו הארנונה, לא התכוונו כי אחזקה ערטילאית או משתמעת תשמש בסיס לחיוב במס.

אמרנו כבר בעבר כי ועדת הערר אינה גוף המיישב סכסוכים בין מחזיקים .

סמכותה של ועדת הערר לדון בטענות בענייני הוסמכה על פי חוק ובמקרה זה בטענת אינני מחזיק.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור :

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999 או בשנת 2002 .

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

לא נמצאה בתיק הבית הודעה מטעם הבעלים על הנכס על מסירת החזקה לעוררים ומסמך פרוטוקול קבלת החנות לא הוצג למשיב ולא נמצא בתיק הבית.

העורר לא החזיק בנכס בשנת 1999 או בשנת 2002 .

עדת המשיב חיזקה בעדותה את גרסת העורר לפיה לא הייתה לו חזקה בנכס על אף "הודעת" הצד השלישי .

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

הוסף לכך את ידיעתו הקונסטרוקטיבית של המשיב ביחס לעמדת העוררים בתחנה המרכזית בכלל אשר פנו אליו משנת 1999 ואת ידיעת המשיב ביחס למצב הנכסים בתחנה המרכזית ואת ההליכים שהתנהלו לאורך השנים בין המשיב למחזיקים שונים במתחם התחנה המרכזית לרבות ארגון בת"מ והרי לך מצב עובדתי שאינו יכול לתמוך בפעולת המשיב אשר נענה לבקשת הצד השלישי ורשם את העוררת כמחזיקה בנכס.

תכלית המחוקק , להביא לכך שהמחזיק האמיתי בנכס ישלם את הארנונה בגין ההחזקה בו, לא מתמלאת בשעה שמתקבלת הודעה סתמית ומחשידה כגון הודעת התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים

בפסק הדין בעניין ברי"מ 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיהותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיהות המחזיק בנכס.

בבר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר :

"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' רובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בציינו כך:

"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."

ההגיון שהנחה את כבוד השופט באשר לידיעתה הפוזיטיבית של הרשות ביחס לזהות המחזיק בפועל נכון שישמש כמורה דרך גם בעניין שבפנינו שכן לא ניתן להתעלם מידיעתו הפוזיטיבית של המשיב את הנסיבות המיוחדות והמורכבות של הנכסים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב עת פעל בהתאם "להודעת" התחנה המרכזית החדשה על חילופי מחזיקים בשנת 1999 או בשנת 2002. על פי הגיון זה לא היה מקום לקבוע כי העורר מחזיק בנכס נשוא הערר שבפנינו.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

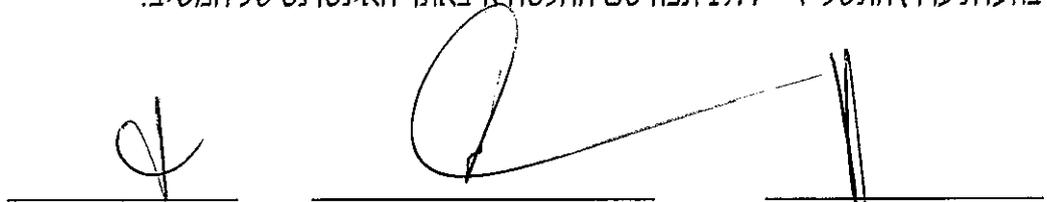
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2017.

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

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים : 140014590  
140015458

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: חורגין בנימין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

הצד השלישי : התחנה המרכזית החדשה בתל אביב

### החלטה

הצדדים לתיק זה אימצו הסדר דיוני, כחלק מהסדר כולל בתיקים רבים ונוספים אשר עניינם חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה.

מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ועדות הערר בהרכביהן השונים כבר נדרשו עשרות פעמים בשנים האחרונות להכריע בעררים אשר הוגשו על ידי עוררים שרכשו לפני עשרות שנים חנויות בתחנה המרכזית החדשה.

במסגרת הדיונים נשמעו העוררים, נשמעה עמדת המשיב ונשמעו עמדות נציגי התחנה המרכזית החדשה הן ביחס לסוגיות הפרוצדוראליות הנוגעות לזימון התחנה המרכזית החדשה כצד שלישי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה והן לגופה של המחלוקת באשר לזהות המחזיק לצרכי ארנונה.

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

בגין הנכס שבפנינו הוגשו שני עררים על ידי שני מייצגים שונים ולאחר שוועדת הערר הורתה על מחיקת העררים בשל כך שלא הוצג ייפוי כח כדין שנחתם על ידי העורר הוסדר נושא הייצוג ואף ניתנה החלטה פורמלית המאחדת את שני התיקים לדיון מאוחד.

בהתאם להסדר הדיוני אותו אימצו הצדדים הגישו בתיק שבפנינו העורר, המשיב והצד השלישי את כתבי הטענות מטעמם, צירפו אליהם את המסמכים הרלבנטיים וביקשו מועדת הערר ליתן החלטה על סמך חומר הראיות שהגישו.

בעת שאישרנו את ההסדר הדיוני בין הצדדים עמדנו על כך שלכתב הטענות מטעם המשיב תצורף ראייה ו/או קצה קציה של ראייה המלמדת על התהליך בו נרשמו העוררים כמחזיקים בשנת 1999 או במועד חילופי המחזיקים בין התחנה המרכזית החדשה לבין העורר בכל תיק ותיק.

העורר הגיש כתב ערר בו העלה טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביסס את טענתו כי לא החזיק בנכס בכך שלא קיבל מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העורר הפנה בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה אליו צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (נספח ג' לכתב התשובה) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעורר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר, תעודת חיוב עבור השתתפות בהוצאות ודרישה לתשלום דמי ניהול.

**להחלטה זו מצורפת החלטתה הסופית של ועדת הערר בתיק 140014592 והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטתנו בתיק זה. הנימוקים וההכרעה בהחלטה בתיק 140014592 הנ"ל יכולו בהתאמה גם על תיק זה.**

נוסיף, נציין ונפרט רק את הפרטים הספציפיים הנוגעים לתיק זה כדלקמן:

בכתבי הערר שהוגשו על ידי ב"כ העורר נכתב:

***"...יובהר כי מדובר בחנות ריקה שבנייתה לא הושלמה ואין אליה גישה כמו ליתר החנויות המצויות בסמיכות אליה...העורר אינו מחזיק בחנות לא כבעלים לא כשוכר ולא בכל אופן אחר..."***

***"העורר לא קיבל מפתחות לחנות ואין כל גישה אליה"***

***"...העורר אינו המחזיק בחנות בפועל ואף אינו מחזיק מבחינה משפטית אלא התמח"ת..."***

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) אפשרנו לב"כ הצד השלישי להגיש לוועדה במסגרת הבאת הראיות, את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים, ואכן תיק המוצגים הוגש ביום 12.12.2016.

הצדדים הסכימו כי על סמך כתבי הטענות והמסמכים שהציגו תינתן החלטה סופית על סמך חומר הראיות בתיק.

הצד השלישי הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש:

חוזה המכר מיום 10.1.89 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 5.5.68.

עוד הציגה התחנה המרכזית מכתב משנת 1996 בו דוחה התמח"ת את טענות העורר וטוענת כי החנות מוכנה למסירה באזור הכשיר להפעלה מסחרית.

מהראיות שהוצגו לנו עולה כי המשיב שינה את רישום המחזיקים על פי דיווח כלשהו שנמסר לו מהצד השלישי במהלך שנת 1999. (ראה נספח ג' לכתב התשובה מטעם המשיב).

**נצטט מכתב התשובה:**

***"וידוגש, חילופי המחזיקים בוצעו כבר בשנת 1999! וזאת על סמך הודעה מסודרת מאת הבעלים, התחנה המרכזית החדשה..."***

עוד עולה מכתב התשובה כי המשיב לא בדק את מצב הנכס בעת קבלת "הודעת" התחנה המרכזית ואף לא בדק את הנכס.

כאמור המשיב ביצע את חילופי המחזיקים, כך על פי הודעת מנהל הארנונה ועל פי כתב התשובה בעקבות פנייתו של חברת התחנה המרכזית החדשה.

העורר כאמור טען כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו, הוא הצביע למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

המשיב פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 ורשם את חילופי המחזיקים מינואר 1999. המשיב הפנה לכך שיכול ומדובר בסכסוך בין מחזיקים.

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העורר ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונוהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העורר לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעורר מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

העורר לא החזיק בנכס.

כאמור לעיל את החלטה זו יש לקרוא יחד עם נימוקי ועדת הערר בהחלטתה הסופית מיום 3.8.2016 בתיק 140014592.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסות לו על ידי המשיב.

אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי.

החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד. אולם כפי שכבר אמרנו בעבר, יש גם בהחלטה זו משום תמרור אזהרה למשיב כמו גם לצד השלישי לנהוג בזהירות והקפדה רבה יותר באשר לזכויותיהם של הנישומים דוגמת הנישום העורר בערר זה.

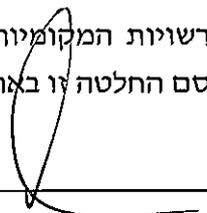
ניתן בהעדר הצדדים היום 24.1.2017

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.

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כז בטבת תשעז  
25.01.2017  
מספר ערר : 140015378 / 12:12  
מספר ועדה: 11479

בפני חברי ועדת הערר:  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: כהן תומר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

אנו מברכים את הצדדים שהגיעו לפשרה ונותנים לה תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 25.01.2017.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר : עו"ד שירלי קדם  
חבר : עו"ד גדי טל  
חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העורר: נפתלי לפידות**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

עניינו של ערר זה, כמו עניינם של עררים נוספים ורבים שנידונו בפני ועדות ערר בהרכביהן השונים, הינו חיובם של מחזיקים בגין ארנונה ביחס ל"חנות" אותה רכשו לפני עשרות שנים בתחנה מרכזית החדשה בתל אביב ואשר לטענת המשיב הם מחזיקים בה לצורך חיוב בארנונה. מתחם התחנה המרכזית בתל אביב הנמצא ברחוב לוינסקי 108 בתל אביב הינו מתחם מוכר וידוע.

ערר זה הינו בקשר לחיוב העורר, מר נפתלי לפידות, אשר רכש חנות לפני כ- 30 שנה במתחם התחנה המרכזית, חנות זו רשומה בעירייה כ-חן מספר 10047103 ובגינה מחויב העורר בתשלום ארנונה החל משנת המס 2015.

בהיבט הפרוצדוראלי נציין כי ועדה בראשות יו"ר יהודה מאור החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 בתיק ערר 140010350 ועררים נוספים לפי רשימה שצורפה, שלתמח"ת יוותר שיקול דעת אם להתייצב בדיונים לפני הוועדה ולהציג עמדתו מבחינת החומר הראייתי שמצוי ברישומיו, או שלא. ב"כ התמח"ת התייצבו לדיון והמציאו ראיות הכל כפי שיפורט להלן. בכתב הערר שהוגש על ידי ב"כ העורר נכתב:

"לא קבלנו מעולם אף פעם את הנכס, אין אליו גישה ומעולם לא קבלנו מפתחות ועל כן לא השכרנו את הנכס ואין גישה לקומה".

ביום 29.11.2016 הגישו הצדדים בקשה בהסכמה להחלת הסדר דיוני מיום 27.3.2016 לעניין חיובי ארנונה לשנת 2015 בערר מספר 140013340.

ביום 20.12.2016 נתקבלה החלטה על ידי היו"ר אלון צדוק לתת תוקף של החלטה להסדר הדיוני שהושג בין הצדדים לפיו הצדדים יגישו את טענותיהם ועל סמך כך תינתן החלטה בערר.

ב"כ התמח"ת הגישה תיק מוצגים מטעמה ביום 20.12.2016.

התמח"ת הגיש כאמור את האסמכתאות הרלבנטיות במסגרת תיק המוצגים שהגיש :

חוזה המכר מיום 2.11.88.

עוד הציגה התחנה המרכזית את חוזה הניהול שנחתם.

המשיב לא צירף לערר זה את ההודעה מיום 6.7.99 לפיה שינה את רישום המחזיק על פי הודעת הצד השלישי בהתאם לדיווח שנמסר לו מצד השלישי במהלך שנת 1999. הודעה זו מצורפת בד"כ לכתבי הערר בעניין התחנה המרכזית ולכן אנו מניחים שהרישום בעניין זה בוצעה באותו אופן.

העורר, טוען כי התזקה בתנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה לו. בהתאם לערר, העורר לא מכיר את התנות, לא ראה אותה מעולם.

המשיב, פעל בהתאם ל"הודעת" התחנה המרכזית החדשה משנת 1999 שהוזכרה לעיל, ורשם את חילופי המחזיק מינואר 1999.

לטעמנו, חילופי המחזיקים לא בוצעו על פי הנחיות ונהלי המשיב לקיום הוראות סעיף 325-326 לפקודת העיריות.

סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן :

**"325. חדל אדם ביום מן הימים להיות בעלם או מחזיקם של קרקע או של בנין שהוא חב עליהם בארנונה לפי הוראות הפקודה, ימסור הוא או נציגו הודעה על כך בכתב לעירייה ולאחר מכן לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים ; אין האמור גורע מחבותו בשיעורי הארנונה המגיעים מלפני מסירת ההודעה".**

סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן :

**"326. נעשה אדם בעלו או מחזיקו של נכס שמשלמת עליו ארנונה, יהא חייב בכל שיעורי הארנונה המגיעים ממנו לאחר שנעשה בעל או מחזיק של הנכס, אלא שאם היתה כאן מכירה או העברה חייבים המוכר או המעביר או נציגיהם – ואם היתה כאן השכרה לתקופה של שנה או יותר חייבים המשכיר או נציגו – למסור לעירייה הודעה על העסקה כאמור, ובה יפרשו שמו של הקונה, הנעבר או השוכר ; כל עוד לא ניתנה הודעה כאמור, יהיו המוכר, המעביר או המשכיר חייבים בארנונה שהקונה, הנעבר או השוכר היו חייבים לשלם ולא שילמו ; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".**

אכן מטרתם של סעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות הינה להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות מס ומקובל עלינו שאין כוונת המחוקק להטיל על המשיב נטל של בדיקה יסודית ומעמיקה של מהימנות כל הודעה הנמסרת לו בהתאם לפקודה . אלא שההסדר החוקי הבא לידי ביטוי בסעיפים 325 ו 326 לפקודת העיריות אינו פוטר את המשיב לגמרי מאחריות ואינו משחרר את המשיב לגמרי מנטל מינימלי של בדיקה בסיסית של פרטי ההודעה הנמסרת לו.

בפסק הדין בעניין בר"מ 8462/11 **מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון**, שם עובדתית היו בידי מנהל הארנונה ראיות ברורות ומפורטות באשר למיחותו של המחזיק בנכס בפועל, והוא לא שינה את רישומו בהתאם. בית המשפט מצא כי היה על מנהל הארנונה לשנות את רישומו בהתאם לעובדות שהיו ידועות לו ביחס למיחות המחזיק בנכס.

בבר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה בע"מ, כבוד השופט מלצר קובע בין השאר :

*"...שני חברי הסכימו, עם זאת, כי בנסיבות שבהן ישנה ידיעה פוזיטיבית של הרשות המוסמכת לגביית הארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל – החלטתה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא הינה בלתי סבירה, ואיננה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוטלת עליה מכוח תפקידה כנאמן הציבור (עיינו: פסקאות 32-34 לחוות דעתו של חברי, השופט י' דנציגר, פסקה 10 לחוות דעתה של חברתי, השופטת ע' ארבל). לעמדה זו הצטרף, בהמשך, גם חברי, השופט א' דובינשטיין ב-ע"ם 2611/08 בנימין נ' עיריית תל אביב (5.5.2010) (להלן: עניין בנימין), בצינו כך:*

*"...כשלעצמי סבורני, על פי השכל הישר, כי אם אכן ידעה אל נכון המחלקה הרלבנטית על השינוי למעשה, די בכך לצורך תחילת הפעלתו של המנגנון לשינוי, ולמצער לבדיקה נוספת. ער אני לעומס המוטל על העוסקים בגביית ארנונה, בודאי במקום רב נכסים ורב תחלופה... אך במקום שנפתח הפתח לבדיקה קלה יחסית נוכח ידיעתה הקונקרטיית של הרשות, יש מקום למאמץ מצידה..." (שם, בפסקה כה')."*

נדמה כי היה על המשיב לפעול בהתאם לידיעתו הפוזיטיבית באשר למתחם התחנה המרכזית ולא להעביר חזקה באופן אוטומטי על שם מחזיקים שונים, כמו גם העורר בענייננו.

דין טענת הצד השלישי לפיה יש לראות בעורר בתור הבעלים על הנכס או בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס להידחות שכן הוכח כי הוא לא החזיק בנכס, לא היה מה להחזיק שכן אין גישה לנכס כלל ואין בכך שרכש זכויות לפני יותר משלושים שנים נכס כלשהו ולא קיבל את הנכס בהתאם להסכמים שחתם לרכישתו בכדי להקים להם זיקה לנכס לצרכי ארנונה.

לפיכך, אנו קובעים כי לא נמסרה הודעה על חילופי מחזיקים או חדילת חזקה כנדרש על פי דין.

בנוסף, טענות העורר בכתב הערר אמינות עלינו ואנו קובעים כי העורר הרים את הנטל להוכיח כי לא החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר.

ההסכם שצירף בדיעבד הצד השלישי בין העוררת לתחנה המרכזית החדשה, אין בו דבר וחצי דבר עם מסירת חזקה או עם יום החיוב ו/או עם המועד בו ביצע המשיב את חילופי המחזיקים. גם לא הועלתה טענה או הוצגה ראיה לכך שההסכם נמסר למשיב עובר למסירת ההודעה על חילופי המחזיקים.

הוראות ההסכמים בין הצד השלישי לעוררת מעמידות בספק רב את מהימנות ההודעה שמסר הצד השלישי למשיב בשנת 1999.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העורר לא החזיק בנכס בתקופות המיוחסת לה על ידי המשיב.

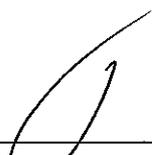
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העורר לבין הצד השלישי, התמח"ת.

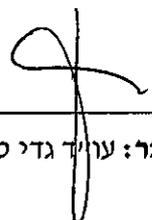
החלטתנו זו נסמכת על הראיות שהומצאו לנו ונוגעת לתיק זה בלבד.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.1.2017.

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

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

  
חבר: רו"ח דב זיו רייך

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
יו"ר: עו"ד שירקת

קלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד גדי טל  
חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ויסהוף עיצוב והפקה אומנות (1994) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב שדרות ירושלים 92 בתל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כחן-10280790 מס' נכס 2000297676 בשטח של כ-146.81 מ"ר (להלן: "הנכס") אשר מחויב על ידי העיריה בסיווג של "בניינים שאינם משמשים למגורים".

לשיטת העורר יש לחייב את הנכס בהתאם לסעיף 3.3.18 שכן הפעילות בנכס היא של אומן בתחום הציור ו/או הפיסול.

ביום 26.10.2016 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.

הצדדים ויתרו על ניהול הליך הוכחות בפני הוועדה ועל כן החליטה הוועדה על הגשת סיכומים מטעם הצדדים.

**טענות הצדדים**

1. העוררת טוענת כי הסיווג בנכס לא שונה מזה 20 שנות פעילות העוררת בנכס.
2. לטענתה המשיב שינה את הסיווג בשנת המס 2015 וזאת מבלי ששונה דבר בעיסוקה ופעילותה.
3. הסטודיו נעול ומסוגר ואין אליו כניסה לאיש מן הרחוב. אין קופה רושמת ולא מנהלים בנכס עסקים או מסחר באומנות.
4. העבודות המצויות בסטודיו תכליתן פיסול או תכנון הפיסול.

5. התצוגה אליה מפנה המשיב זה למעשה עבודות ומודלים של העוררת המאוחסנים בנכס. המודלים מאוחסנים בחלונות ויטרינה על מנת למנוע אבק.
6. פעילות העוררת בנכס היא ציור ופיסול בלבד. חלק מהפעילות בנכס היא ציור בולים המחייב סביבה נקייה לעומת ציורי שמן. כך לגבי ציורי אילוסטרציות לספרי ילדים הנעשית על גבי שולחנות שרטוט.
7. הקלסרים בנכס נשמרים שכן יש בהם תיעוד של שלבי ביצוע העבודות.
8. בשלוש השנים האחרונות אין לעוררת הכנסות וכמעט שאין עבודות לביצוע מייד. העוררת ממשיכה לצייר ולפסל ללא כל הכנסה.
9. המשיב טוען כי על פי פסיקת בית המשפט סמכות להטלת ארנונה היא סמכות מתחדשת ואין המועצה כבולה בקביעה שנעשתה לגבי שנה מסוימת אלא אם הוגבלה סמכותה על פי דין.
10. סיווג העוררת ניתן במסגרת הסכמות משנת 2007. הסכמות אלה ניתנו בטרם שונה סעיף 3.2 בצו הארנונה ולאור השינוי המשפטי משנת 2012 יש לבחון את הפעילות בנכס למול סעיף 3.3.18 וסעיף 3.2 החדש בצו.
11. מהביקורת שבוצעה בנכס עולה כי בנכס מתקיימת פעילות של יצירת מודלים כגון פסלים, בולים ומדליונים למספר גופים הנמנים ומהווים קהל לקוחות קבוע לעוררת, לרבות מוסדות ציבור, עיריות ומוזיאונים.
12. מוצרי העוררת הינם תולדה של הזמנה ספציפית של לקוח.
13. אין מדובר בסטודיו לאומנות גרידא.
14. חללים בהיקף ניכר משטח הנכס משמשים לפעילות משרדית וכן עצם היות העוררת חברה בע"מ מלמד כי אין עסקינן בסטודיו לפיסול וציור.

15. בהתאם לפסיקה ההטבה המיסויית לאומנים ניתנת אך ורק באותם מקרים מיוחדים בהם נעשה שימוש בנכס ל"אטלייה" היינו עבור מקום העבודה בו מתבצעת מלאכת היצירה האיכותית בלבד של האמן בדלת אמות אומנותו.

### דיון והכרעה

16. סעיף 3.3.18 לצו הארנונה של עיריית תל אביב קובע כדלקמן:

"3.3.18 סטודיו של ציירים ופסלים (סמלים 896)

בנין המשמש לסטודיו בלבד, של ציירים ופסלים, ואינו משתמש לתצוגה, מכירה או להוראת אמנות הציור או הפיסול וכיוצא באלה..."

17. כיוון שבחרו הצדדים שלא לקיים ניהול הוכחות, הוועדה בחנה את המסמכים וכתבי הטענות שהגישו הצדדים והחלטה זו נסמכת על החומר המצוי בתיק.

18. בהתאם לדו"ח ביקורת שנעשה על ידי המשיב בתאריכים 30.3.15 ו- 30.4.15 נמצא כי הנכס נעול וסגור ללא מענה.

19. בביקורת נוספת שבוצעה על ידי המשיב ביום 15.5.15 ציין מר דרור עיני, מפקח מטעם המשיב כי: "במקום נראו: עמדת מחשב, מכונת צילום, טלפון, קלסרים, תמונות ע"ג קנבס, מייצגים של תערוכות ומוזיאונים, תצוגה של פסלים בגדלים שונים, קן ציור, כלי כתיבה לאיורים, צבעים, שולחן עבודה, כלי עבודה, מטבחון, שירותים". בנוסף בסעיף 4 לדו"ח ציין המפקח את שאמר לו אליעזר ויסהוף, מבעלי העוררת, כי הלקוחות של העוררת הם עיריות, חברות, מוסדות ומוזאונים.

20. ביום 26.10.16 התקיים דיון בפני הוועדה. בדיון זה הסבירו בעלי העוררת כי הם אומנים, כי במהלך השנים היו הרבה ביקורות בנכס, שהשימוש בנכס לא השתנה מזה 22 שנים שכל אותן שנים סווגו באומנים. לטענתם הדבר היחיד ששונה בפעילות בנכס הוא שהעבודה פתחה. השולחנות היו מאז ומתמיד.

21. הפעילות המבוצעת בנכס היא ציור בולים, עיטור ספרים, אשר מצריכים סביבת עבודה נקייה. חלק נוסף של הנכס משמש לפיסול וציור בשמן. לטענתם גם נושא ה"תצוגה" עלה במהלך השנים מול המשיב אך הסיווג תמיד נותר על כנו.

22. לאור האמור לעיל ולאור המסמכים שהוצגו בפנינו אין לנו אלא לדחות את הערר. העוררים בחרו שלא לנהל הליך הוכחות ועל כן אנו למדים על פעילותם גם מהתמונות ומדבריהם למפקח מטעם המשיב בזמן הביקורת.

23. העוררים מבצעים בנכס פעילות מסחרית של איורי ספרים וציורי בולים.

24. אנו דוחים את טענת המשיב כי יש בתצוגה שבנכס משום סממן מסחרי. לטעמנו אין בכך שהעוררים שומרים את תוצריהם, מטפחים ומשמרים אותם בנכס כדי לשנות את סיווג הנכס.

25. נדגיש כי החלטתנו זו באה אך ורק לאור העבודות שיש בהן סממן מסחרי כאמור בסעיף 23 לעיל.

26. אנו ממליצים למשיב לפצל את הנכס ככל שניתן. עסקינן בעוררים אשר פעילים בנכס כ 21 שנים. עבודתם פחתה במהלך השנים ונדמה כי ראוי היה להפעיל שיקול דעת נוסף בטרם שינוי הסיווג בכללותו.

27. לעוררים סלולה הדרך להגיש השגה וערר לשנות המס הבאות והחלטה זו הינה רק לשנת המס עליה הוגש הערר.

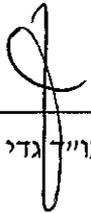
בנסיבות העניין הערר נדחה.  
אין צו להוצאות.

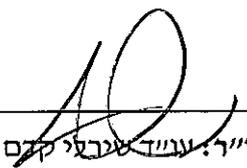
ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.1.2017.

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

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

  
חבר: רוי"ח דב' זיו רייך

  
חבר: עוי"ד גדי טל

  
יו"ר: עוי"ד עירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כח בטבת תשעז  
26.01.2017  
מספר ערר : 140015431 / 11:01  
מספר ועדה : 11480

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רוגית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העוררת: יעקב עדנה

- נ ג ד -

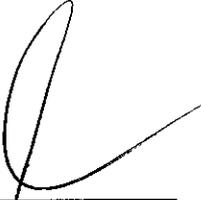
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.01.2017.

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: רו"ח מרמור רוגית



יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בטבת תשעז  
26.01.2017  
מספר ערר : 140015437 / 11:15  
מספר ועדה : 11480

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: אסרף אסיף יואב

- נ ג ד -

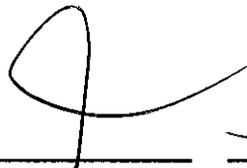
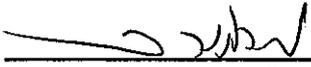
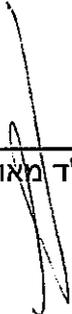
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להודעת ב"כ המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.01.2017.

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: רו"ח מרמור רונית	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
שם הקלדנית: ענת לוי		

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בטבת תשעז  
26.01.2017  
מספר ערר : 140015408 / 11:59  
מספר ועדה: 11480

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר/ת: חזון-אילני מירב

- נ ג ד -

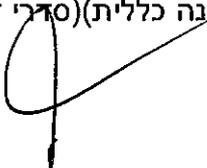
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ראשית ניתנת תוקף של החלטה להסכמת ב"כ המשיב ביחס לשנת 2015. בנוסף, לאור הדברים שהושמעו בדיון ולאור הראיות שהוצגו בפניי אני מורה כי אם הנכס סווג בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" בשנת 2016 וזאת על סמך השימוש שנעשה בו בשנת 2015, אני מורה כי סיווג הנכס בשנת 2016 יהיה סיווג מגורים וזאת כיוון שהראיות שהוצגו בפניי היו גם ביחס לשימוש שנעשה בנכס בשנת 2015.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.01.2017.

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 לוי אבשלום

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארגונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כח בטבת תשעז  
26.01.2017  
מספר ערר : 140015432 / 12:20  
מספר ועדה: 11480

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

העורר: חורי אבנר

- נ ג ד -

מנהל הארגונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

לאחר ששמענו את דברי העורר ודברי המשיב מצאנו לסווג את הדירה כדירת מגורים ולא בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" וזאת לאור הצהרתו בפנינו כי הוא ערירי ומתגורר בכתובת הנכס נשוא הערר לפחות 3 פעמים בשבוע וכי אין צריכת מים כיוון שקיימות בעיות צנרת קשות המשפיעות על שאר דיירי הבניין.

גם אם התרשמנו ממראה התמונות שנעשו בשנת 2016 ולא נעשו בשנת 2014 שאולי הנכס אינו ראוי למגורים ומאחר ולא הגיש השגה בנושא זה לשנת המס 2015 הסיווג יוותר כמגורים.

הערר מתקבל.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.01.2017.

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 ארגונה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כח בטבת תשעז  
26.01.2017  
מספר ערר : 140015874 / 14:10  
מספר ועדה : 11480

**בפני חברי ועדת הערר:**

בפני יהודה יו"ר: עו"ד מאור יהודה  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

**העוררים:** גולן נחמנביץ מאריז , גולן נחמנביץ אביב

- נ ג ד -

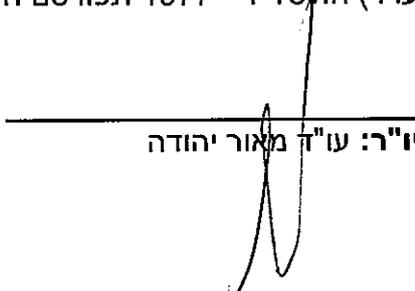
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

ניתן תוקף של החלטה להסכמה כמפורט לעיל.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.01.2017.

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

 חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום	 חברה: רו"ח מרמור רונית	 יו"ר: עו"ד מאור יהודה
---	---	---

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ג בשבט תשעז  
30.01.2017  
מספר ערר : 140014705 / 12:45  
מספר ועדה: 11481

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום  
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת: ארליך לאה

- נ ג ד -

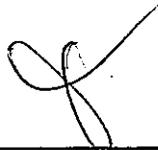
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

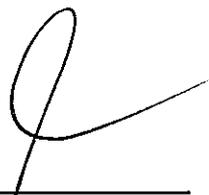
הדיון שבפנינו הינו חיוב רטרואקטיבי מיום 11/8/13 ועד ליום 30/4/16. הוסבר לעוררת באריכות כי לוועדת הערר אין סמכות לדון בחיוב רטרואקטיבי ומקומם של טענות אלו בבי"מ"ש. בנסיבות אלו עם כל הכאב והצער אין לנו אלא לדחות את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 30.01.2017.

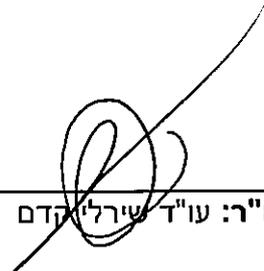
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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



חבר: עו"ד טל גדי



חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ד בשבט תשעז  
31.01.2017  
מספר ערר : 140015882 / 11:42  
מספר ועדה : 11482

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העוררים: חדי אברהם, חדי רחל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

**החלטה**

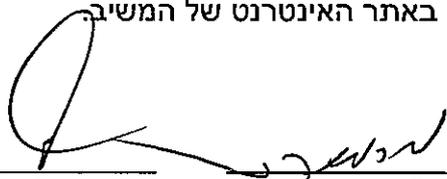
מהצהרת העוררת ובנה שוכנענו שעסקינן בדירת מגורים וכי העוררת עושה בה שימוש דרך קבע במרבית חודשי השנה.

בנסיבות אלה אין להחיל על העוררת את סעיף 1:1 ד לצו הארנונה ואנחנו מורים על קבלת הערר.

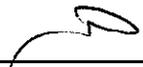
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.01.2017.

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: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : ד בשבט תשעז  
31.01.2017  
מספר ערר : 140015386 / 11:56  
מספר ועדה: 11482

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר: עו"ד קניון אורה  
חברה: רו"ח מרמור רונית  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

**העוררת:**

פנטהאוז רהיטים (ח.ע.) (1991) בע"מ חברה פרטית 511540148  
חשבון לקוח: 10282725  
מספר חוזה: 195021  
כתובת הנכס: הפלך 1

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד: יניב טוירמן

**נוכחים:**

**העוררת:** פנטהאוז רהיטים (ח.ע.) (1991) בע"מ – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן**

**החלטה**

1. הדיון להיום נקבע לשעה 11:30. השעה עתה 12:10. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נמסרה לה כדין.
2. יתר על כן העוררת מודה שהיא מבקשת לפנים משורת הדין לתקן את חיובי הארנונה ממועד קודם למועד שבו היא הסירה בפועל את הסככה. מכאן שאין חולק שהנכס היה מקורה ובר חיוב לתקופה שקדמה למועד הסרת הסככה.
3. העוררת לא הצביעה על כל דבר חקיקה או דין אשר יש בהם כדי לפטור אותה מתשלום בגין שטח הנכס שבו חויבה.
4. למותר לציין כי מתן פטורים והקלות חייבים להיות עפ"י דין וחל איסור מפורש לפטור נישום מתשלום הארנונה, מקום שבו הדין אינו מתיר זאת. (ראה לעניין זה סעיף 12(ג) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב התשנ"ג-1992)
5. בנסיבות אלה אין מנוס אלא לדחות את הערר, הן לגופו והן מהטעם שהעוררת לא טרחה להופיע לדיון שנקבע להיום וניתן לראותה כי מי שנחה את הערר.
6. לפיכך אנו דוחים את הערר. אין צו להוצאות.

ניתן והודע במוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 31.01.2017.

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  
שם הקלדנית: ענת לוי

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה