

העוררת: עופר השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' קיבוץ גלויות 30 ת"א, שטחו 326 מ"ר והוא מסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה".
2. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה מי החזיק בנכס בתקופה נשוא הערר (1.8.13 – 31.12.13). המשיב טוען שהעוררת היא זו שהחזיקה בנכס בתקופה האמורה, ואילו העוררת טוענת כי עד 31.12.13 החזיקה בנכס שוכרת מטעמה, והיא עצמה החזיקה בנכס מיום 1.1.14 בלבד.
3. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה לא נשמעו הוכחות אלא הוגשו סיכומים בכתב בלבד.

### טענות העוררת

4. העוררת היא הבעלים של הנכס, והיא השכירה אותו לתב' גולדן ריד דיל (1999) בע"מ, עפ"י הסכם השכירות, לתקופה מיום 1.1.08 עד 31.12.15. לקראת אמצע שנת 2013 ביקשה השוכרת לקצר את תקופת השכירות. לפני משורת הדין הסכימה העוררת לנסות לצמצם את הנזק ולמצוא שוכר חלופי. לצורך כך נמסר לעוררת ביום 30.07.2013 מפתח של הנכס, אך השוכרת המשיכה והחזיקה בנכס, ובכלל זאת איחסנה בו ציוד רב. מסירת המפתח אינה מהווה חדילת חזקה של העוררת בנכס. בפועל חדלה השוכרת להחזיק בנכס רק ביום 31.12.13. ביום 1.1.14 נכנסה לנכס שוכרת חדשה.
5. ביום 23.12.13 שלחה העירייה מכתב לשוכרת עם העתק לעוררת, בו צויין כי בעקבות הודעה ששלחה השוכרת לעירייה (באמצעות המנהלת המיוחדת שמונתה לשוכרת מיום 17.12.13), ועפ"י הוראות סעיף 325 לפק' העיריות, מועבר רישום החזקה בנכס מהשוכרת לעוררת החל מיום 18.12.13 (מועד קבלת ההודעה בכתב).

6. בהתאמה חייבה העירייה את העוררת בארנונה בגין התקופה 18.12.13 עד 31.12.13. על אף שלטענת העוררת החזקה הועברה אליה רק ב- 31.12.13; לטענתה נוכח העובדה שמדובר בשבועיים בלבד, לא חלקה העוררת על קביעה זו של המשיב ושילמה את שנדרשה לשלם.
7. על אף זאת ללא כל התראה, ובחלוף 4 שנים, הודיעה העירייה לעוררת כי החליטה לשנות את החלטתה הקודמת, ולהטיל על העוררת רטרואקטיבית חיוב ארנונה של כחצי שנה, ללא כל נימוק.
8. רק בתשובה להשגה שהגישה העוררת בעניין זה, השיב המשיב כי החלטתו לחייב את העוררת בארנונה מיום 30.07.2013 התקבלה לאחר שהמפרקת של השוכרת טענה בביהמ"ש במהלך דיון בעניין פירוק השוכרת, כי החזקה הועברה לעוררת ב- 30.7.13.
9. העוררת לא היתה צד להליך פירוק השוכרת ותוכן הדיון והפרוטוקול נמסרו לה רק במהלך הערר דנן.
10. העברת החזקה לעוררת ב- 18.12.13 נעשתה כדין בזמן אמת על סמך העובדות ועפ"י הודעת העוררת ולאחר בדיקה ואישור של העירייה. לא היה כל שינוי בעובדות, והמשיב אינו רשאי לשנות בדיעבד ובחלוף 4 שנים את החלטתו באשר לזהות המחזיק בנכס.
11. השוכרת לא הגישה השגה או ערר על החלטת המשיב להעביר ב- 18.12.13 את החזקה בנכס, על אף שהיתה מיוצגת ומונתה לה מפרקת עו"ד. לכן ההחלטה הפכה לחלוטה.
12. העוררת הסתמכה על החלטת המשיב משנת 2013, וביטולה עלול לשנות את מצבה לרעה מאחר שאין היא יכולה לאחר 4 שנים לחזור אל השוכרת.
13. העוררת לא היתה צד להליך לפירוק של השוכרת ואינה מתויבת להסכמות שאינה צד להן.
14. החיוב הוא חיוב רטרואקטיבי פסול ובניגוד לכל דין.

#### טענות המשיב

15. המשיב שינה את מועד רישום הנכס ע"ש העוררת כבעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, מיום 1.8.13 עד 17.12.13, בעקבות ובהתאמה להחלטת בימ"ש בתיק הפירוק של השוכרת.
16. המשיב אינו צד ליחסים בין השוכרת לבין בעלי הנכס. מדובר בסכסוך בין מחזיקים ולועדת הערר אין סמכות להכריע בו.
17. העוררת קיבלה את החזקה בנכס וחזרה להיות בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו, עת קיבלה את המפתחות לנכס.

18. העוררת היא בעלת השליטה בפועל בנכס בנוסף על העובדה שהיא בעלת הנכס, ולכן רישומה כמחזיקה בכח ובפועל נעשו כדין.

19. חבותה של העוררת כבעלים היא חבות שירית ויש להטילה גם במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחב בה בפועל.

20. לועדה אין סמכות לדון בשאלת חוקיות החיוב הרטרואקטיבי. ובכל מקרה החיוב הרטרואקטיבי נעשה כאן כדין.

### דיון ומסקנות

21. פקודת העיריות (נוסח חדש), מגדירה בסעיפים 1 ו-269, מיהו "מחזיק".

סעיף 1 קובע:

"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

סעיף 269 קובע: "למעט דייר משנה".

עפ"י ההלכה, מקום בו יש מספר מחזיקים אפשריים מקטגוריות שונות,

המחזיק החייב בארנונה הוא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

כך בין היתר ברע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו קבע בית המשפט:

"מחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה, ייחשב זה מבין השניים, שהוא במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה ביותר לבניין.

המחוקק מבקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס".

עוד נקבע כי בעת בחינת הזיקה הקרובה לנכס יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה, תוך בחינת יכולת השליטה בנכס והיכולת לנצלן לצרכים שונים (עא 2669/08 ש. ובר ע"ד, בתפקידו ככונס נכסים נ. עיריית חולון תק-מה 2009 (1) 15807).

ובע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ. עיריית ראשון לציון קבע ביהמ"ש:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להדחק

למקום שני, אם יש שוכר או בר – רשות או מחזיק באופן אחר...."

מוסיף ביהמ"ש וקובע בפס"ד זה:

"יתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת "המחזיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר "מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר

לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרם כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני – כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".

בענייננו בתקופה נשוא הערר לא הבעלים של הנכס היה בעל הזיקה הקרובה ביותר, אלא השוכרת שהמשיכה להחזיק בנכס ציוד רב.

22. עפ"י פקי העיריות נדרשים מי שחדלו להיות בעלים או מחזיקים של נכס למסור הודעה על כך לעירייה.

סעי' 325 לפקי העיריות {נוסח חדש} קובע כדלהלן:

"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".

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

"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 העיסקה 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 לשלמה ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

23. הלכה היא כי מטרת סעיפים אלה היא להקל את הנטל המוטל על המשיב לגבות את הארנונה, מתוך הכרה בכך שרשות מקומית לא תוכל לעמוד בגזירה של בדיקה אקטיבית באשר לזהות המחזיק בנכסים שבתחומה.

24. בעניין זה נפסק בין היתר בע.א. 739/89 מיכקשווילי נ. עיריית ת"א :

"ניכר בפקודת העיריות {נוסח חדש}, כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

25. בדומה לכך גם בבר"ם 1962/06 שלמה כהן נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נקבע:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."  
ובע"א. 1982/97 כהן צדוק נ. עיריית ת"א נקבע: "כל עוד לא הודיע המחזיק על השינוי, תהא העירייה רשאית להמשיך ברצף הגבייה של הארנונה עפ"י הרישום הקיים".

ואילו בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו:  
"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות היא ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעל היחס לנכס".

ממשיך ביהמ"ש וקובע בפס"ד טרכטינגוט:

"מקובלת עלי קביעת ביהמ"ש המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים לשוכרים" ועל העירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה.

26. הלכה דומה נקבעה בעת"מ (חי') 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה:  
"במקרה מעין זה בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים של הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבוטל שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים זאת מקום ואין לה את הכלים לעשות זאת. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקי' העיריות ולפעול על פיהם".

27. מהחוק והפסיקה עולה כאמור כי המועד הקובע לחדילת החזקה הוא המועד בו קיבל המשיב את ההודעה על כך בכתב. בנסיבות אלה פעל המשיב כדין עת חייב את העוררת בתשלום ארנונה בגין הנכס, מיום ההודעה ואילך.

28. ביום 17.12.13 הודיעה השוכרת לעירייה באמצעות המפרקת/המנהלת המיוחדת, על הפסקת החזקה בנכס. בהתאמה הודיע המשיב לשוכרת מפורשות כי עפ"י סעיף 325 לפק' העיריות החזקה בנכס הופסקה בספרי העירייה מיום קבלת ההודעה בכתב על חדילת החזקה, דהיינו מיום 17.12.13. העתק מההודעה נשלח לעוררת.

29. השוכרת יכולה רק להלין על עצמה על ששלחה את הודעתה רק ב- 17.12.13. מודגש כי השוכרת גם לא הגישה השגה על מועד רישום חדילת החזקה שלה בנכס, המועד להגשת השגה חלף זה מכבר והחיוב הפך להיות תלוט.

30. הודעת המשיב לגבי מועד העברת החזקה תאמה את טענת העוררת שבאה לידי ביטוי גם בהתכתבות שלה עם השוכרת, לפיה קבלת המפתח ב- 30.7.13, אינה מהווה הפסקת החזקה של השוכרת בנכס, אלא נסיונה של העוררת לצמצם נזקים ולהשכיר את הנכס לאחרים.

בהתכתבות דרשה העוררת מפורשות מהשוכרת את תשלום שכר הדירה לחודש הבא (אוגוסט 2013), תוך ציון כי המפרק ימשיך לשלם את תשלומי הארנונה.

31. יוער עוד כי טענת העוררת שהשוכרת המשיכה להחזיק בנכס ציוד רב, לא נסתרה.

32. העוררת לא היתה צד להליך הפירוק של השוכרת, וההחלטה עליה מבקש המשיב להסתמך בדרישתו לחייב את העוררת בתשלום ארנונה מיום 1.8.13, ניתנה עפ"י הסכמת הצדדים לה. (המשיב והמפרקת של השוכרת) בהחלטה לא נקבע כל ממצא פוזיטיבי כלפי העוררת.

33. העוררת רשאית היתה להסתמך על הודעת המשיב מיום 23.12.13 בדבר מועד העברת החזקה, הודעה התואמת את הוראות פק' העיריות ונעשתה בזמן אמת. ההודעה המאוחרת של המשיב מ- 25.1.18 על שינוי המועד, עלולה לשנות לרעה את מצבה של העוררת שתתקשה לחזור אל השוכרת לאחר 4 שנים.

34. טענת המשיב כי ההודעה של העוררת היא שיורית מכח היותה הבעלים של הנכס לא תעמוד למשיב נוכח העובדה שבמועד קבלת הודעת השוכרת על חדילת חזקתה בנכס, ידע המשיב כי השוכרת נמצאת בהליכי פירוק, על אף זאת הוא לא מצא לנכון בזמן אמת, לפעול כנגד העוררת שהייתה הבעלים של הנכס.

35. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

36. משהגענו למסקנה דלעיל, אין אנו נדרשים לטענות המשיב על חוסר סמכות הועדה לדון בסכסוך בין מחזיקים, ובחוב רטרואקטיבי.

37. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 18.12.2018.

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

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

העורר: חבני זכריה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' עובדיה בידאני 1 בת"א, שטחו 68.25 מ"ר והוא מסווג בסיווג "משרדים". העורר הוא הבעלים של הנכס. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לרישומו של העורר כמחזיק בנכס בתקופה 24.7.17 עד 31.8.17. עפ"י הסכם דיוני, לא נשמעו הוכחות אלא הוגשו סיכומים בלבד.

#### טענות העורר

2. העורר טוען כי בתקופה נשוא הערר יש לרשום כמחזיק בנכס את מר עידן שרעבי, השוכר הקודם.

לטענתו השוכר בנכס הודיע על סיום החזקה ביום 24.7.17, אולם בפועל הוא פינה את הנכס מתכולתו רק ביום 31.8.17.

הן פרוטוקול סיום השכירות מיום 18.9.17 והן מכתב מפורש ששלח לו השוכר, מעידים על כך ומאשרים כי פינוי הנכס יהיה ב- 31.8.17 וכי השוכר ישלם בין היתר את הארנונה עד מועד זה.

3. יש לראות במכתבו של השוכר לעורר הודעה מאוחרת יותר של השוכר, שבאה לתקן את ההודעה השקרית הקודמת שלו לעירייה מיום 24.7.17.

4. על המשיב היה לבדוק ולוודא עם העורר האם השוכר אכן עזב את הנכס במועד ההודעה, דבר שלא נעשה.

התנהלות זו של המשיב לוקה בחוסר תום לב וסותרת את חובת ההגינות של הרשות המקומית.

#### טענות המשיב

5. רישומו של העורר כמחזיק מיום 24.7.17 נעשה עפ"י הודעת חדילה של השוכר מיום 24.7.17, בה נכללה גם בקשה לרשום את העורר כמחזיק בנכס ממועד זה.

6. המשיב פעל כדין עפ"י סעיפים 325 – 326 לפק' העיריות, הקובעים את הנורמה הסטטוטורית לחילופי מחזיקים, ותכליתו להקל על העיריות לגבות כספים לטובת הקופה הציבורית.

7. בתי המשפט קבעו בשורה של פסקי דין כי הרשות המינהלית אינה צד לסכסוכים בין מחזיקים ועליה לפעול עפ"י הוראות פק' העיריות.

8. הליך הערר אינו ההליך המתאים לברור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים ועליהן להתברר במסגרת הליך אזרחי.

#### דיון ומסקנות

9. עפ"י פקי' העיריות נדרשים מי שחדלו להיות בעלים או מחזיקים של נכס למסור הודעה על כך לעירייה.

סעי' 325 לפקי' העיריות {נוסח חדש} קובע כדלהלן:

"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".

ואילו סעיף 326 לפקודה קובע:

"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 העיסקה 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 לשלמה ולא שילמו. בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

10. הלכה היא כי מטרת סעיפים אלה היא להקל את הנטל המוטל על המשיב לגבות את הארנונה, מתוך הכרה בכך שרשות מקומית לא תוכל לעמוד בגזירה של בדיקה אקטיבית באשר לזהות המחזיק בנכסים שבתחומה.

11. בעניין זה נפסק בין היתר בע"א 739/89 מיכקשווילי נ. עיריית ת"א :

"ניכר בפקודת העיריות {נוסח חדש}, כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

12. בדומה לכך גם בבר"ם 1962/06 שלמה כהן נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נקבע:

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

ובע"א. 1982/97 כהן צדוק נ. עיריית ת"א נקבע: "כל עוד לא הודיע המחזיק על השינוי, תהא העירייה רשאית להמשיך ברצף הגבייה של הארנונה עפ"י הרישום הקיים".

ואילו בבר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א יפו :

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות היא ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעל היחס לנכס".

ממשיך ביהמ"ש וקובע בפס"ד טרכטינגוט:

"מקובלת עלי קביעת ביהמ"ש המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים לשוכרים" ועל העירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה.

13. הלכה דומה נקבעה בעת"מ (חי') 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה: "במקרה מעין זה בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים של הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים זאת מקום ואין לה את הכלים לעשות זאת. אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פק' העיריות ולפעול על פיהם".

14. מהפסיקה עולה כי כל שעל מנהל הארנונה לבדוק הוא האם נמסרה לו הודעה בדבר חדילת חזקה כנדרש לפי סעיפים 325 – 326 לפק' העיריות. משנמסרה למשיב הודעה אודות חדילת חזקה עליו לפעול לפי הודעה זו.

15. הכרעת המשיב היא בתחום המשפט המינהלי. ככל שקיימת מחלוקת בין שוכר למשכיר בתחום המשפט הפרטי, עליהם לפתור אותה במסגרת תביעה אזרחית בבית המשפט המוסמך.

16. לפיכך החלטת המשיב לבצע חילופי מחזיקים ממועד קבלת הודעת החדילה של השוכר בעירייה נעשתה כדין, ואין מקום להתערב בהחלטה זו. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 18.12.2018.

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד אורה קניון

**העורר: יוסף פרץ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' מוזס יהודה ונח 20 ו' ת"א, שטחו 154 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. המחלוקת בין הצדדים נסבה על סיווגו של הנכס, כאשר העורר טוען שיש לסווגו בסיווג "אולפן הקלטות".
3. הצדדים הסכימו כי לא מבוצעת מכירה בנכס והמחלוקת היא רק האם נוכח הקורסים המתנהלים במקום ניתן או לא ניתן לסווג את הנכס בסיווג "אולפן הקלטות", או בסיווג "מלאכה ותעשייה".
- עוד, הגיעו הצדדים להסכם דיוני לפיו אין מחלוקת עובדתית אלא רק משפטית, ולכן לא נשמעו הוכחות, אלא הוגשו סיכומים בלבד.

**טענות העורר**

4. העורר טוען כי עפ"י הסכם פשרה שהושג בין הצדדים בשנת 2015, סווג העסק שלו החל מ- 1.1.14 כ"אולפן הקלטות".
- סיווג זה אושר לו עד סוף שנת 2017.
- בדצמבר 2017 עבר העסק שלו מקומה 3 לקומה 2, באותו בניין.
- עם המעבר לקומה השנייה לא שונתה הפעילות של העורר. על אף זאת שינה המשיב שלא כדין את סיווגו, ובמקום סיווג "אולפן הקלטות" הוא סווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים מגורים".

5. העורר טוען כי יש להמשיך לסווג את הנכס בסיווג "אולפן הקלטות".  
העורר מאשר שבאולפן מועברים קורסים ע"י גבי בשם יפה גבאי, אולם לטענתו זוהי הדרכה לדיבוב, שלשמה היא זקוקה לאולפן הקלטות.
6. בסיכומיו מבהיר העורר כי במסגרת עבודתה במקום זקוקה הגבי יפה גבאי להקליט תלמידים שעושים דיבוב, ואין להפלות בין הקלטת דיבוב להקלטת שירה.
7. בדיון שהתקיים בפנינו הצהיר העורר שאם בשל פעילותה של הגבי גבאי הנכס לא יסווג כאולפן הקלטות, הוא יאלץ להפסיק את פעילותה במקום.
8. בסיכומיו הוסיף העורר וציין כי הדיבוב מתקיים רק בשני חדרים בשטח של 18 מ"ר מתוך כלל הנכס ששטחו 153 מ"ר ואין בשל השימוש הנ"ל לשנות את סיווגו של כל הנכס, אלא למצער רק את השטח המצומצם בו נעשה הדיבוב, כאשר את יתרת השטח יש לסווג כאולפן הקלטות.

#### טענות המשיב

9. עפ"י סעיף 3.3.29 לצו הארנונה המגדיר סיווג "אולפן הקלטות" נדרש המבקש להחיל סיווג זה, לקיים שני תנאים מצטברים ;
- (1) במקום מבוצע ומוקלט קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה)  
(2) שימוש זה ייעשה שלא ביחד עם שימושים אחרים.
10. העורר הודה שבנכס מתקיימים קורסים לדיבוב. דיבוב אינו מהווה שירה או נגינה והקורסים מהווים "שימושים אחרים" בניגוד לצו. העורר לא מכחיש שבנכס מתבצעת פעילות החורגת משירה ונגינה בלבד.
11. בחינת אתר האינטרנט של העורר העלה שקורס הדיבוב אינו הקורס היחיד המתקיים בנכס. מבחינה מהותית מדובר בשירותים הניתנים באמצעות הקורסים והסדנאות המתקיימים בנכס.
12. טענת העורר בסיכומיו שעניינה פיצול הסיווג, מהווה הרחבת חזית אסורה, זוהי טענה עובדתית שלא נבחנה ולא הוכחה, ובנסיבות העניין אין לאפשר את פיצול הסיווג.

13. אולפני הקלטה מסווגים כיום בסיווג "אולפן הקלטות" ולא בסיווג "מלאכה ותעשייה", וממילא לא נטען ולא הוכח שהנכס עומד בתנאי הסיווג של "מלאכה ותעשייה".

#### דיון ומסקנות

14. סעיף 3.3.19 לצו הארנונה לשנת 2018 מגדיר "אולפן הקלטות (סמל 905)" כדלהלן:  
"מקום בו מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט) תחת קורת גג אחת, קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה) בנוכחות של אמן במקום לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי, שלא ביחד עם שימושים אחרים והוא מהווה עסק כשלעצמו, יחוייב בתעריפים הבאים...."

15. על מנת לזכות בסיווג האמור על הנישום לעמוד בתנאים הקבועים בסעיף זה של צו הארנונה, ובכלל זאת:

(1) במקום מבוצע מעובד ומתועד (מוקלט).

(2) קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה).

(3) בנוכחות האמן לכדי פורמט דיגיטלי או אנלוגי.

(4) שלא ביחד עם שימושים אחרים.

16. דרישות הסעיף הרלבנטיים לענייננו שלגביהם חלוקים הצדדים הם:

- הקלטת קול מוסיקלי בלבד (שירה ונגינה).

- שלא ביחד עם שימושים אחרים.

17. המשיב טוען כאמור שהצו מוגבל לקול מוסיקלי בלבד המוגדר במפורש בצו שהוא – "שירה ונגינה", ואילו העורר טוען שאין הגיון שהלקוח יוכל רק לשיר ולא לדבר.  
נוסח הסעיף ברור והחלטי ודעתנו כדעת המשיב.  
עפ"י הצו נדרש "קול מוסיקלי בלבד" והצו ממשיך ומבהיר במפורש שמדובר ב"שירה ונגינה". משמע אין מדובר בהקלטות שאינן שירה או נגינה.

18. עפ"י הצו נדרש במפורש שהפעילות הנ"ל של ההקלטה תעשה "שלא ביחד עם שימושים אחרים".

בענייננו העורר מאשר את קיומם של קורסים בנכס.

קורסים אלה מהווים שימושים אחרים בניגוד לאמור בצו.

יצויין שהעורר אף הצהיר בעת הדיון בפנינו כי אם לא יאושר לו הסיווג המבוקש, הוא יודיע לגבי גבאי שעליה להפסיק את קורס הדיבוב בנכס. משתמע מכך שהוא מודע למגבלות הסיווג המבוקש.

יש עוד להוסיף כי מאתר האינטרנט של העורר עולה כי בנכס נערכים גם קורסים נוספים.

19. מהאמור לעיל אנו מגיעים למסקנה כי הנכס משמש את העורר לפעילויות נוספות על אלה הנקובות בצו הארנונה לצורך סיווג הנכס כאולפן הקלטות. פעילויות אלה מחריגות את השימוש בנכס מהתנאים הקבועים בצו הארנונה לשם סיווגו בסיווג האמור.

20. טענת העורר שניתן לפצל את סיווג הנכס, נטענה לראשונה בסיכומיו והיא מהווה לכן הרחבת חזית אסורה. לפיכך איננו נדרשים להכריע בה.

21. ניסוח הסיכומים של העורר אינו ברור דיו, אולם למניעת ספק יאמר, כי אם העורר טוען בסיכומיו שיש לסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה", טענה זו הועלתה לראשונה בסיכומים ואף היא מהווה הרחבת חזית אסורה, שאין אנו נדרשים להכריע בה.

22. אכיפת הסכם פשרה אינה בסמכות הועדה. בנוסף, עסקינן בשנת מס חדשה, מה עוד שהסכם הפשרה התייחס לנכס אחר שהיה בשימוש העורר ומשעבר העורר לנכס החדש נשוא הערר, רשאי היה המשיב לערוך בו ביקורת.

23. מכל המקובץ אנו סבורים כי הנכס סווג כדין ע"י המשיב, ואנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 18.12.2018.

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

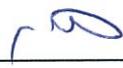
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העוררת: אינמאנג' בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. ביום 3.7.18 נעתרנו לבקשת העוררת והורינו על מחיקת הערר ללא צו להוצאות. המשיב ביקש לבטל את ההחלטה ולהחיות את הערר.
2. עפ"י הדין זכותו של כל עורר למחוק את הערר שהגיש, ולכן נעתרנו לבקשת העורר למחיקת הערר, ללא צו להוצאות. משנמחק הערר עומדות לכל אחד מהצדדים זכויותיו עפ"י כל דין.
3. לפיכך איננו מוצאים מקום לשנות את החלטתנו למחיקת הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 18.12.2018.

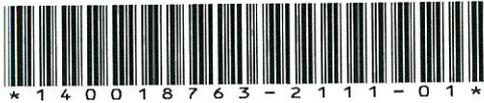
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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 ורו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יא בטבת תשעט  
19.12.2018

מספר ערר : 140018763 / 13:36  
מספר ועדה: 11826

**בפני חברי ועדת הערר:**

יו"ר: עו"ד קדם שירלי  
חבר: עו"ד גדי טל

**העורר/ת:**

חריש וולף משי תעודת זהות 032497000, חריש ארנון תעודת זהות  
038792008  
חשבון לקוח: 10962592  
מספר חוזה: 855619  
כתובת הנכס: ברודצקי 25 א

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : קרן גולן אבני

**נוכחים:**

**העורר/ת:** חריש ארנון, חריש וולף משי – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ב"כ המשיב עו"ד: קרן גולן אבני

**החלטה**

הדיון בערר היה קבוע לשעה 13:00. השעה כעת 13:40. אין התייצבות לעורר. מדובר בדיון שני אליו בוחר העורר לא להתייצב לדיון. בדיון שהתקיים ביום 24/10/18 ציינה ועדת הערר בהחלטתה כי במידה ולא יתייצב העורר לדיון הנדחה יימחק הערר. נראה כי העורר זנח את הערר ובנסיבות אלו נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 19.12.2018.

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 גדי טל

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140014749  
ערר מס' 140017040  
ערר מס' 140018784

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

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

העוררת: אס. או. אביזרי אופנה בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

1. הצדדים נתנו הסכמתם כי החלטתנו תחול על שלושת העררים שבכותרת, להלן יכוננו לשם הקיצור: "הערר".
2. עוד הסכימו הצדדים שהחלטתנו בערר תינתן על סמך מכלול החומר המצוי בתיקים.
3. הערר נסב על נכס הרשום בספרי המשיב כנכס מספר 2000323376 ח-ן לקוח 10620232 ברחוב אילת 49 תל-אביב-יפו, המוחזק ע"י העוררת, בשטח של 81.83 מ"ר, בסיווג "קרקע תפוסה" (להלן: הנכס). יוער כי בכתב התשובה לערר עיגל המשיב את השטח שבמחלוקת ל- 82 מ"ר; בסיכומי המשיב נרשם שהשטח במחלוקת הוא 81.83 מ"ר; בתשריטי המשיב רשום: סככה 81.63 מ"ר.
4. העוררת טוענת כי אין לחייבה בגין שטח זה משום שלטענתה שטח זה מהווה "אדמת בניין" הפטור מארנונה.
5. סיכומי הצדדים ממוקדים אך ורק לטענה זו, כך שלא מצאנו לדון בטענות אחרות מטעם העוררת במיוחד טענתה החלופית שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) יש ליתן לה פטור מארנונה לאור מצבו הפיזי של הנכס.
6. ערר 14749 הוגש ביום 4.5.2016 על החלטת המשיב מיום 27.3.16 נסב על שנת המס 2016
7. ערר 17040 הוגש ביום 4.5.2017 על החלטת המשיב מיום 23.3.17 נסב על שנת המס 2017

8. ערר 18784 הוגש ביום 7.6.2018 על החלטת המשיב מיום 25.4.18 נסב על שנת המס 2018
9. תצהיר עדות ראשית של מר יום טוב שלום מטעם העוררת הוגש ביום 16.1.2017 לתיק ערר 14749, ותצהיר משלים הוגש ביום 22.1.2018 בצרוף תמונות שסומנו על ידנו "א".
10. תצהיר חוקר המשיב מר אופיר טוילי, להלן: "טוילי", הוגש ביום 1.2.17 לתיק ערר 14749, בצירוף 2 ביקורות בנכס מיום 8.3.2016 ו- 26.10.2016 בצירוף תמונות מהנכס נשוא הערר. תצהיר נוסף הוגש מטעמו ביום 19.2.2018 וצורף לו דו"ח ביקור בנכס מיום 19.3.2017 בליווי תרשים ותמונות.
11. בהודעת המשיב מיום 5.11.2018 צורף דו"ח נוסף מטעם טוילי שנערך בתאריך 10.4.2018.
12. תצהיר העוררת מטעם יום טוב שלום, להלן: "יום טוב", הוגש ביום 16.1.2017 ותצהיר משלים הוגש ביום 22.1.2018.
13. בערר קודם מספר 140014066 (לשנת המס 2015) בפני וועדה בראשות היו"ר אורה קניון, ניתנה החלטה בהסכמה למחיקתו. (החלטה מיום 31.5.2016).
14. סיכומי העוררת הוגשו לוועדה ביום 19.6.2018 ; וסיכומי המשיב הוגשו ביום 17.9.2018.

#### דיון

15. השגת העוררת לשנת 2016 עיקרה בטענתה שיש לבטל את סיווג השטח מסיווג "מחסנים כלליים" לסיווג "אדמת בנין" הפטורה מארנונה. טענה חלופית כמצוין בסעיף 31 לערר, שיש ליתן פטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות.
16. תשובת המנהל מיום 27.3.2016 שדחתה את השגת העוררת מתמקדת בטיעונו: "בהתאם לבדיקה ולביקורת שערכנו, בה מצאנו כי חל שינוי בנכס שבנדון הרינו להשיבך כי השימוש בנכס שונה מ: מחסנים כללי ל: קרקע תפוסה החל מתאריך 1.1.2016 (תחילת שנת המס).  
הבקשה להכיר בנכס הרוס כמשמעותו בסעיף 330 לפקודת העיריות נדחתה.
17. לא מצאנו לפקפק בתשובת המשיב הנ"ל שבשנת המס 2016 מצא שחל שינוי בנכס נשוא הערר, תחילה היה בשימוש כמחסנים כללי ולאחר מכן בשימוש קרקע תפוסה. מסקנה זו נתמכת גם מעיון בהודעת ב"כ המשיב מיום 5.11.2018.

18. השגת העוררת לשנת 2017 מתמקדת בטיעונה המרכזי, כרשום בסעיף 1 שם כך: " על מנהל הארנונה לפטור את הנכס מסיווג הנכס כקרקע תפוסה ולסווגו כ"אדמת בנין" הפטורה מארנונה. " טענתה החילונית של העוררת מתמקדת בטיעונה כי הנכס זכאי לפטור מכוח הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות, שכן מדובר בבנין שנהרס ואין יושבים בו.

19. תשובת המנהל שדחתה את השגת העוררת מתמקדת בטיעונו: "כי מדובר בשטח מרוצף בחזקת מרשתד, על כן לא נוכל להיענות לבקשתך. " הבקשה להכיר בנכס הרוס כמשמעותו בסעיף 330 לפקודת העיריות נדחתה.  
תשובת המנהל מתבססת על ביקורת שערך בנכס בתאריך 19.3.17.

20. השגת העוררת לשנת 2018 מתמקדת בטיעונה המרכזי, כרשום בסעיף 1 שם כך: " על מנהל הארנונה לפטור את הנכס מסיווג הנכס כקרקע תפוסה ולסווגו כ"אדמת בנין" הפטורה מארנונה. " טענתה החילונית של העוררת מתמקדת בטיעונה כי הנכס זכאי לפטור מכוח הוראת סעיף 330 לפקודת העיריות, שכן מדובר בבנין שנהרס ואין יושבים בו.

21. תשובת המנהל שדחתה את השגת העוררת מתמקדת בטיעונו: "כי מדובר בשטח מרוצף בחזקת מרשתד, על כן לא נוכל להיענות לבקשתך. עוד נציין כי בשטח הנ"ל קיים ציוד, ומכאן שלא מדובר בשטח ריק. " ; ומוסיף: "במעמד הביקורת נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף זה, (330 הנ"ל), לפיכך לא ניתן לאשר את הפטור. "  
תשובת המנהל מתבססת על ביקורת שערך בנכס בתאריך 10.4.18.

22. דו"ח החוקר מתאריך 10.4.18 צורף כחלק מהודעת המשיב מיום 5.11.2018.

23. בפועל, עיון בדו"ח, בממצאיו העיקריים, תואמים את דו"ח החוקר מיום 19.3.17 ולא מצאנו הבדלים משמעותיים.

24. בהודעת ב"כ המשיב מיום 5.11.2018 נרשם בסעיף 3 כך: "כמו כן, מבדיקה שערכה הח"מ מול הגורמים הרלוונטים בעירייה, עלה כי הנכס מושא הערר סווג החל משנת המס 2015 באופן כדלקמן:  
החל מיום 1.1.15 ועד ליום 18.3.15 - בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה".  
החל מיום 19.3.15 ועד ליום 31.12.15 - בסיווג "מחסנים".  
החל מיום 1.1.16 ואילך - בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה".

25. אין אנו דנים בערר לשנת המס 2015 (כאמור נמחק בהסכמה העוררת בערר מס' 140014066 ), כך שאין לנו לדון ולחקור נסיבות השינוי בסיווג במהלך שנת 2015.
26. עלינו לקבוע שאלת הסיווג לשנות המס, 2016, 2017, ו-2018.
27. אין מחלוקת בין הצדדים, כי הנכס בערר שטחו 81.83 מ"ר.
28. בסיכומי ב"כ המשיב שהוגשו לוועדה בתאריך 17.9.2018 נרשם בסעיף 6 כך: "בענייננו, מדובר בשטח קרקע שעיקר שימושה עם המבנה, ולכן אין מדובר ב"קרקע תפוסה" אשר ביחס אליה יש לוודא חזקה ושימוש". [הדגשה לא במקור].
29. אין אנו בדעה, בכל אופן לא נטען בענייננו, כי נפלה שגגה אצל מנהל הארנונה בקביעתו שהשינוי ממחסנים לקרקע תפוסה- לא נעשה כדין.
30. אין חולק כי אין בערר כל טיעון שמדובר ב"רחוב", כך שמה שנרשם בסעיפים 8, 9 לסיכומי ב"כ המשיב- אינו רלוונטי.
31. יודגש הניגוד בין הטענה בסיכומי המשיב, לאמור בהחלטת מנהל הארנונה ולקביעתו בסעיף 2 למכתבו מיום 27.3.2016: "בהתאם לבדיקה ולביקורת שערכנו, בה מצאנו כי חל שינוי בנכס שבנדון הרינו להשיבך כי השימוש בנכס שונה מ: מחסנים כללי ל: קרקע תפוסה החל מתאריך 1.1.2016 (תחילת שנת המס).
32. לדעתנו, אין בהודעה מטעם המשיב מיום 5.11.2018 בסעיף 3 שם כדי לשכנע אותנו שאמנם החל מיום 1.1.16 ואילך- הנכס יהא בסיווג "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה".
33. סעיף 3.2 להודעה הנ"ל תואמת את מה שנקבע ע"י המשיב עצמו. כך נרשם בהודעה כי החל מיום 19.3.15 ועד ליום 31.12.15 – בסיווג "מחסנים".
34. ודוק. בערר מטעם העוררת, נטען מפורשות (כך גם בהשגה) כי "יש לבטל את הסיווג של "מחסנים כלליים" ולפטור את הנכס מארנונה שכן לשיטת העוררת מדובר ב"אדמת בנין". וראה בסעיף 3 לערר לשנת 2018 "על מנהל הארנונה לפטור את הנכס מסיווג הנכס כקרקע תפוסה ולסווגו כ"אדמת בנין" הפטורה מארנונה".

35. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: חוק ההסדרים) קובע:  
"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס".  
לפי סעיף 7, המונחים "נכסים", "בנין", "קרקע תפוסה", "אדמת בנין" יפורשו כמשמעותם בסעיף 269 לפקודת העיריות המגדיר מונחים אלה, כדלקמן:  
"נכסים" - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב; ...  
"בנין" - כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו; ...  
"קרקע תפוסה" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין; ...  
"אדמת בנין" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה; ..."

36. צו הארנונה קובע בסעיף 4.2.1 קרקע תפוסה (סמל 094) כך: **שטח קרקע שמשמשים בו ומחזיקים אותו לא יחד עם הבנין, למעט שטחים המשמשים לחניית מכוניות ושטחים שנקבעו להם תעריפים מיוחדים, יחויבו לפי התעריפים דלהלן:....**

37. ב"כ המשיב מסכימה כי מקום שמדובר בקרקע תפוסה יש "לוודא חזקה ושימוש".

38. נפנה בקצרה לפסיקה בנדון:

עמ"נ 17-10-29791 נ.ת.מ. ניהול סי. ויו בע"מ נ' בעיריית הרצליה, פסק הדין של כב' השופט ארז יקואל מיום 3.7.2018 שם צוטטה פסיקה בסעיף 16 נקבע כך:  
"על יסוד השימוש בשטח להתבטא בפעולה חיצונית, המעידה על ניצול לצורך מסוים. לצורך זה, לא די בזכות להשתמש ויש להראות שימוש בפועל (ר' בג"ץ 129/84 פרופיל חן בע"מ נ' המועצה המקומית יבנה [פורסם בנבו] (19.12.84); עע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (1.12.11) (להלן: עניין גבעת שמואל); ע"א 1666/04 הנסון מוצרי מחצבה (ישראל) בע"מ נ' מועצה אזורית משגב [פורסם בנבו] (3.9.06))."

39. עוד נקבע שם בסעיף 18, בהסתמך על פסק הדין בפרשת גבעת שמואל כך:

"בעניין גבעת שמואל נקבע כי בבחינת ההחזקה הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כקרקע תפוסה, יש להראות קיומה של זכות משפטית קניינית בקרקע, או החזקה בפועל בה במובן של שליטה פיזית, במידה כזו או אחרת. במקרה הנדון, הנהנה העיקרי מהשטח הוא המערער ומכאן שמתקיים למצער יסוד אחד – הוא יסוד ההחזקה בפועל."

40. בערר לפנינו, אין צורך לברר קיומה של "זכות משפטית קניינית בקרקע", שכן העוררת עונה על יסוד "החזקה בפועל" בשטח נשוא הערר.
41. יודגש כי ב"כ העוררת הודיע לוועדה, ביום 4.11.2018 בסעיף 5 שם כך :  
"לנוכח פעולת ההריסה האחרונה, מנהל הארנונה החליט לבטל את חיובי הארנונה החל מיום 8.7.18 בהתאם למכתב מיום 31.7.18 המצ"ב כנספת א'.
42. מנהלת המחלקה מאשרת במכתבה כי נערכה ביקורת בנכס. ביקורת זו וממצאיה, לא צורפו לנו ע"י המשיב או העוררת.
43. כנראה, שהדו"ח מאשר כי אותה 'סככה' המשורטטת בתרשים שצורף לדו"ח הקודם מטעם אופיר טוילי, ושטחה 81.63 מ"ר- נהרסה באופן המשביע את רצון המשיב.
44. אין כל אסמכתא כי ביטול החיוב נעשה גם בגלל שהחזקה בנכס אינה ברשות העוררת, או שהעוררת הפסיקה לעשות שימוש כלשהו בו.
45. במבחן השכל הישר והיגיון הדברים נראה כי המשיב ביטל את החיוב לא רק מפאת העובדה שהקונסטרוקציה, שלא הייתה מקורה, הוסרה; אלא גם שלא נעשה כל שימוש בנכס ע"י העוררת.
46. עלינו להכריע האם העדר שימוש בנכס נעשה גם בשנות המס 2016 ו- 2017 עד לביטול החיוב בתאריך 8.7.2018.
47. מסקנה אופרטיבית שאינה במחלוקת היא שהמשיב החליט לבטל את חיוב הארנונה בנכס נשוא הערר, מתאריך 8.7.2018.
48. מעיון בתצהיר טוילי ובתמונות שצורפו לדו"חות עולה שהביקורת נערכה ביום 8.3.2016 בגין א.צ. של נכס הערר (ח-ן 10620232 ונרשם שם: "מדובר בשטח שהיה מקורה, לוחות הקירוי הוסרו וקיימת קונסטרוקציה מברזל ועץ ללא קירוי מעל שטח הא.צ. הנ"ל". ובסיפא לממצאים נרשם: "נראו במקום לוחות, סטנדים, קרטונים, זגוגיות ומעט ציוד שונה".
49. בדו"ח נרשמה התייחסות מהמחזיק בחנות הסמוכה ולדבריו: "המקום לא בשימוש והלוחות שבמקום שימשו לקירוי של השטח ובעל הנכס צריך לפנות אותם."
50. בביקורת הנוספת מיום 26.10.16 נרשם בצורה לאקונית: "בביקורת שערכתי במקום נמצא הקונסטרוקציה הנ"ל עדיין קיימת."

51. בביקורת הנוספת מיום 19.3.17 לא מצאנו כי נרשם שהקונסטרוקציה הוסרה. כל מה שנרשם לעניין הסככה: **" באזור המסומן בירוק לא קיימת גדר והמקום פרוץ. רוב השטח נמצא ריק ונראו מעט מתלים מפורקים, מס' זגוגיות ומעט ציוד שונה."**

52. נתנו דעתנו לתשריט שצורף לדו"ח זה ושם נרשם בכתב יד לא קיימת גדר בחלק המסומן בירוק.

53. לא בדו"ח ולא בעדות לפנינו הצליח החוקר לפרט איזה ציוד ראה בביקורת. אפילו שציין **"מעט"**, התרשמותנו כי הייתה פסולת בשטח נשוא הערר וממראה התמונות שצורף לדו"ח ראתה עדיין הקונסטרוקציה מברזל. (כתאורה בדוח משנה קודמת).

54. מה שונה לשיטת המשיב (החוקר טוילי) מדו"ח מרץ 17 לדו"ח מרץ 16 ?

55. בדו"ח הביקורת מיום 8.3.16 נרשם: **"נראו לוחות, סטנדים, קרטונים, זגוגיות ומעט ציוד שונה"**.

56. בדו"ח מיום 26.10.16 לא נרשם מאומה בכל הקשור למה שנראה בנכס – פרט לציון **"הקונסטרוקציה בשטח הנ"ל עדיין קיימת."**

57. הטרידה אותנו השאלה האם המשיב ביטל את החיוב בחודש יולי 2018 רק מפאת העובדה שהקונסטרוקציה הוסרה? הרי בעצמו כתב שהסיווג ממחסנים שונה בשנת 2016 לקרקע תפוסה.

58. על פי הראיות בפנינו, אותה קונסטרוקציה שעמדה על תילה, לא הייתה מקורה, לא היו על גבה לוחות ולכל הפחות ממועד הביקורת מיום 19.3.2017 רוב השטח גם לדעת מר טוילי היה ריק.

59. בנסיבות הקונקרטיות של הערר בפנינו, לא שוכנענו כי יש להותיר את חיוב העוררת בשנת המס 2017 בהתאם לממצאי דו"ח החוקר מתאריך 19.3.2017 כהחלטת המשיב.

60. נכון הוא שעל פי הראיות שבפנינו, הקונסטרוקציה שהייתה קיימת הן בשנת 2016 והן בשנת 2017 לא הייתה מקורה. גם אם ניתן לאמץ את טענת העוררת שלא עשתה שימוש בנכס, בשנים 2016-2017, לדעתנו קיים הבדל ראייתי שנתמך בעמדת טוילי וממצאיו.

61. לדעתנו, ההבדל בשנת 2017 נרשם בדו"ח החוקר: שהנכס נמצא פרוץ, רוב השטח נמצא ריק ונראו מעט מתלים מפורקים, מס' זגוגיות ומעט ציוד שונה. (הדגשה שלנו)

62. ההבחנה שציין החוקר בין שנה זו לשנת המס הקודמת, לרבות הרישום בתשריט בכתב יד, כי לא קיימת גדר ורובו נמצא ריק, מבססת טענת העוררת כעולה מתצהיריו של יום טוב, שלא עשתה בנכס שימוש.

63. על פי החקיקה שהובאה בתמצית לעיל, ובחינת הראיות בתיק הביאה אותנו למסקנה כי יש לדחות את הערר לשנת 2016 במובן קבלת הסיווג כאדמת בנין ולהותיר את החלטת המשיב לפיה הנכס נשוא הערר יסווג 'קרקע תפוסה'.

64. השתכנענו כי משנת 2017 לא נעשה שימוש בקרקע.

65. כאמור, איננו מקבלים כי המשיב ביטל את החיוב רק מפאת שהקונסטרוקציה הוסרה ואף אם כך הממצאים מחזקים דעתנו כי הקרקע איננה תפוסה.

#### סוף דבר

לאור המפורט לעיל, טענת העוררת כי הנכס מהווה 'אדמת בנין' הפטורה מארנונה לשנת 2016 אינה מקובלת עלינו ואנו דוחים בעניין זה את הערר.

לעומת זאת, יבוטל חיוב העוררת מארנונה מיום **1.1.2017** (שנת המס 2017) בהתאם לממצאי דו"ח החוקר מתאריך 19.3.2017. ביטול החיוב מקדים את הביטול בהתאם להחלטת המשיב מיום **8.7.2018**

חיוב העוררת בארנונה החל מיום **1.1.2016** (שנת המס 2016) בסיווג "קרקע תפוסה" בהתאם להחלטת המשיב מיום 27.3.2016 תיוותר בעינה. ככול שבחיובי המשיב רשום חיוב בסיווג אחר הוא מבוטל.

הערר מתקבל בחלקו.

בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב בהוצאות.

**ניתן היום, 20 בדצמבר 2018, בהעדר הצדדים.**

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

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

יור: עו"ד יהודה מאור  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי  
חברה: רו"ח רונית מרמור  
קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140016171  
140016763  
140018926

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

### בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: כלמוביל בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

#### מבוא

העררים המפורטים בכותרת אוחדו בהתאם להחלטות הוועדה ובהסכמת הצדדים. העוררת רשומה אצל המשיב כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב המסגר 38 בתל אביב, הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000420990; ח-ן לקוח 10855375 בשטח 399.59 מ"ר, המחויב בסיווג "חניונים במבנה ללא תשלום"; בנכס מספר 2000420991, ח-ן לקוח 10855376 בשטח 372.65 מ"ר המחויב בסיווג "שירותים כללי"; (להלן: "הנכס").

המשיב מסכים כי נכס 2000420990 סיווגו נכון והוא משמש לחניות עובדי חברת מיצובישי. נפנה בנדון לתשובת המשיב מיום 10.10.2016 בסעיף 3 שם; תשובת המשיב מיום 6.2.2017 בסעיף 3 שם; תשובת המשיב מיום 25.4.2018 גם כן בסעיף 3 שם. אלה התשובות שניתנו בהתאמה בגין שלושת העררים שבכותרת.

המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלת סיווג השטח של נכס 2000420991- היינו האם כול שטחו 372.65 מ"ר יסווג כהחלטת המשיב, או כטענת העוררת שיש לסווג שטח קטן הימנו 24 מ"ר בלבד בסיווג הכללי, שכן רק בשטח זה משתמשת העוררת כחניית רכבים חדשים לפני מסירתם ללקוחותיה; ויתרתו בסיווג חניונים במבנה ללא תשלום המשמשים את עובדי החברה העוררת, כפי שסיווג המשיב את הנכס מספר 2000420990.

#### הדיון בפנינו:

1. יאמר כי לא מצאנו טיעון אחיד לעניין השטח אותו אמור המשיב להפחית משטח הנכס הכללי, לשיטת העוררת.

2. בהשגה מטעם העוררת נטען כי מדובר בשטח קטן של 36 מ"ר, נפנה לסעיף 3.א. להשגה; בערר צוין שטח של 24 מ"ר, נפנה לסעיף 8.א.; בתצהיר מר דני מלר מטעם העוררת, להלן: "מלר", צוין שטח של 31 מ"ר, נפנה לסעיף 7 לתצהיר; בעדותו בפנינו מאשר כי השטח הוא 31 מ"ר.

3. מלר בעדותו מעיד כך: "בהתייחס לתמונה 23 מטעם המשיב, זו עמדת מסירת הרכבים ללקוחות. היא מורכבת מ-3 חניות, בשטח של 31 מ"ר."
4. לצורך הדיון שלפנינו נצא מנקודת הנחה כי השטח אשר לטענת העוררת יש להפחית משטחו הכולל של הנכס הוא 31 מ"ר. אין מחלוקת ששטח הנכס מספר 2000420991 שטחו הכולל הוא 372.65 מ"ר.
5. ההלכות המשפטיות, נכון להיום, לטעמנו די ברורות. נפרט בקצרה את ההיבט המשפטי כעולה מסיכומי הצדדים.
- א. ב"כ העוררת הודיע לוועדה כי קיימת נכונות מצדו להמתין להחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"ן 48247-01-18 שהוגש על החלטתו בוועדה בתיק ערר 140014026 בפרשת מלון קוסמופוליטן.
- ב. החלטת הוועדה בפרשת קוסמופוליטן, צורפה כנספח 1 לסיכומי ב"כ המשיב שהוגשו לוועדה בתאריך 31.1.2018 ומדברת בעד עצמה. [ראה ציטוט בסיכומי המשיב בסעיף 18 לסיכומיה].
- ג. בתאריך 18.11.2018 כב' השופטת מיכל אגמון-גונן, מחקה את הערעור שהוגש. [עמ"ן 48247-01-18]. בא כח המערער (מבקשת המחיקה), הודיע כי החליט למחוק את הערר מכוח פסק הדין שניתן בפרשת דומיקאר, עמ"ן 2144-03-16 דומיקאר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב מיום 9.5.2018.
- ד. פסק דין נוסף ניתן בפרשת קל אוטו. (צוטט בהרחבה בפסק הדין בפרשת דומיקאר). שם נקבע כי יש לאמץ את החלטת המשיב התומכת בעמדתו, כעולה בפסק הדין בעת"מ 173/09 קל אוטו פרויקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ה. בקשת רשות ערעור על פסק הדין נדחתה בבר"מ 7280/11 כב' השופט ע. פוגלמן מיום 2.11.2011 פסקי הדין בפרשת קל אוטו צורפו ע"י ב"כ המשיב לעיון הוועדה בתאריך 14.3.2018.
- ו. עוד יוער כי עיינו בחוות הדעת מאת היועץ המשפטי לממשלה, כפי שהוגשה בעת"מ 2366-04-15 ת"צ 18274-07-16 (צורפה לתגובת המשיב מיום 14.3.2018).
6. הרציונל העולה מפסקי הדין כמצוטט בפרשת דומיקאר, בהסתמך על קל-אוטו: "כי מקום שבו מדובר בחברה להשכרת רכב, כבענייננו, יש לראות את חניית כלי הרכב (לפני ואחרי ההשכרה) כחלק מהתהליך העסקי של המחזיק, שהוא השכרת רכב, ולא במנותק ממנו. ועדת הערר ציינה, כי המשיב מביא נימוק נוסף מתוך פסק הדין בעניין קל אוטו אשר לשיטתו תומך, אף הוא, בדחיית הערר, והוא כי "חנייה של רכבים שהוזמנו על ידי לקוחות החברה לפני מסירתם לידיהם, אינה מסייעת למצוקת החנייה בעיר תל אביב", מצוקה שהיא הטעם לתעריף הנמוך לחניית חניס הקבוע בסעיף 3.3.15 לצו הארנונה".

7. נפנה את הצדדים לאמור בסעיפים 5 ו-6 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה. בקצרה המסקנה הינה: "ככל שחניון ללא תשלום מהווה שטח לוואי ושירות לנכס העיקרי, על פי מבחני הפסיקה, יש לראותו כחלק מהשטח העיקרי ולסווגו בהתאם לסיווג הנכס העיקרי." [ההדגשה במקור].
8. הפסיקה שצוטטה בעמדת היועמ"ש בסעיפים 19 – 22 תואמת את ההלכה הקיימת נכון להיום. הדרישה לשנות הימנה תיתכן מקום שהעובדות מראות כי מדובר ב "מתקן רב תכליתי". ראה בפרשת חן בר"ם 5299/05 ; בפרשת אחוזת ראשונים ע"א 7975/98 .
9. נותר בפנינו לבחון את הערר בהתאם לנסיבותיו ולראיות שהוצגו בפנינו והאם יש בהם, כדי לסטות מפסיקת בתי המשפט.
10. אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת מחזיקה בקומת הקרקע בכתובת רח' המסגר 38 ת"א בשטח שאינו בעררים לפנינו, שם מנהלת העוררת את עסקה כמקום לתצוגה ומכירת רכבים. סיווג המשיב את אולם התצוגה והמכירה אינו שנוי במחלוקת.
11. המחלוקת נעוצה בשטח המצוי בקומת החניון בקומה 4- שעל פי תשריט המשיב שטחו הכולל הוא 772.24 מ"ר. [ 399.59 מ"ר + 372.65 מ"ר].
12. השטח של 399.59 מ"ר הרשום בספרי המשיב כנכס 2000420990 סיווגו מתאים לעמדת העוררת והמשיב בצוותא, קרי משמש את העוררת כחניון במבנה ללא תשלום.
13. חלק מכל שטח החניון בקומה זו, קרי 372.65 מ"ר, הרשום אצל המשיב כנכס מספר 2000420991 מוחזק ע"י העוררת ומסווג כשירותים כללי.
14. לשיטתנו העוררת לא הצליחה להוכיח בראיות מספיקות כי יש להפחית מהשטח שבמחלוקת, שטח של 31 מ"ר – ורק אותו לסווג כשירותים כללי; ויתרתו קרי 341.65 מ"ר לסווגו כפי שסווג הנכס אצל המשיב כנכס מספר 2000420990- כזה המשמש את העוררת כחנייה לעובדיה וללקוחותיה.
15. לשיטת העוררת קיים פרגוד המפריד את השטח הקטן - 31 מ"ר, התוחם אותו מייתרת השטח.
16. בתשובתו בחקירה חוזרת טוען מלר כך: "מאחורי הפרגוד מוסרים את הרכבים ללקוחות. הפרגוד קיים כדי לבודד את שטח המסירה משאר חלקי הנכס. הפרגוד הוא בשטח של 3 חניות, כפי שכתבתי בתצהיר 31 מ"ר. ניקוי הרכבים האחרון לפני המסירה מתבצע באזור הפרגוד. ביום נמסרים ללקוחות כ- 2 - 3 מכוניות. אם היה צורך למסור יותר רכבים היינו עושים פרגוד נוסף."

17. גם אם ניתן היה להשתכנע מדברי מלך, לדעתנו אין בכך די. העוררת לא המציאה תשריט נגדי בליווי תמונות אשר יאמת את הטענות הנ"ל.
18. לא ניתן להתעלם מדו"ח החוקר מטעם המשיב מר דוד צדוק, להלן: "צדוק", מהתשריט שצירף, מהתמונות שצירף ומעדותו בפנינו.
19. לא מצאנו בתשובות צדוק לשאלות ב"כ העוררת, כדי לקבל את גירסת העוררת.
20. צדוק משיב כך: "המתקן מים והכיסאות נמצאים בשטח של הפרגוד כמופיע בתמונה מס' 23. השלטים עם הקונוסים נמצאים בכניסה לחניה והקונוסים חוסמים את החניות. יש שלטים בכניסה של הכניסה לחניון עצמו. היו על הקירות עצמם בכל החלל עצמו, מעל שטח היציאה גם היו שלטים של מיצובושי. אני לא צלמתי את כל השלטים. מה שמצויין בתמונה יש בכניסה לחניון במחסום עצמו, מפנה לתמונה מס' 16. מדובר במחסום הכניסה לשטח בתוך החניון נשוא ערר זה ועל גבי השלט כתוב "מיצובושי". היו שם עוד ולא זוכר להגיד בדיוק איפה."
21. תימוכין לתשובתו הנ"ל מצאנו בדו"ח עצמו. שם נרשם כך: "כאשר הגעתי למעבר בין קומה 3- לקומה 4- נראה שער חשמלי ועליו שילוט מיצובישי. במקום נראו בשטח המסומן בצהוב 7 חניות מסומנות בשילוט של מיצובישי עם קונוסים החוסמים את החניות. בחלק מן החניות נראו רכבים חדשים מנוילנים מסוג מיצובישי. בנוסף נראה בשטח זה פרגוד אשר מסתיר שטח ובו: כיסאות, מתקן מים, שואב אבק, פח. יש לציין כי בחלק השני (החלק בקומה 4- הלא מסומן) נראו רכבים מסוגים שונים בנוסף במהלך הביקורת נראה בתור עם רכב פרטי נכנס בשער החשמלי ונראה כי אחד העובדים של חברת מיצובישי מפנה אותו להחנות משטח הלא מסומן בצהוב."
22. מוטל היה על העוררת להוכיח כי אותו שטח "צהוב" קטן יותר מהשטח המצוין בתשריט קרי 372.65 מ"ר.
23. היה על העוררת להוכיח כי רק בשטח התחום בפרגוד, ( ויוער על ידנו -לדייק בשטחו ולא לטעון לשטחים בגודל שונה), רק ממנו נמסרות מכוניות ללקוחות העוררת.
24. לא נסתר ע"י העוררת כי השטח שסומן בצהוב ופירוט השטחים (בכתב יד) אינו חלק מעיסוקה של העוררת. העוררת עצמה לא יכולה הייתה לסתור את הטענה כי תמונות המשיב מס' 21 ו- 24 הן מכוניות המיועדות למסירה.
25. איננו מקבלים את גירסת מלך כעולה מתשובתו: "כל הרכבים של כלמוביל מנוקים באתר שלנו באשדוד. הרכבים נוסעים על מובילים לנכס ובנכס מתבצע ניקיון אחרון ומוסרים ללקוחות. (הדגשה שלנו) רק הרכבים שנמסרים ללקוחות. לא כל המכוניות שבנכס נשוא הערר הן מכוניות שנמסרות ללקוח, רק מקצתם."

26. לשיטתנו תשובה כזו אינה הולמת מצב עובדתי, אותו ניתן לאמץ שרק מאחורי הפרגוד- קרי 31 מ"ר- רק משם מתבצעות מסירות ללקוחות.

27. קשה לנו לקבל טיעון ולאמצו כאמת וכראיה משכנעת, שכמות הרכבים הבאים לנכס, "הנוסעים על מובילים", תואם לשטח קטן של 31 מ"ר שרק ממנו מבוצעים מסירות ללקוחות.

28. במחלוקת שבין העוררת למשיב אנו מאמצים את טענות המשיב וקובעים כי החלטתו לסווג את השטח של 372.65 מ"ר כשירותים כללי הינו סיווג נכון.

29. לא שוכנענו כי את כל קומת 4- בשטח של 772.24 מ"ר יש לסווג כחניונים במבנה ללא תשלום.

30. במקרה הקונקרטי לפנינו לא מצאנו ראיות שיש בהן כדי לבטל את החלטת המשיב.

#### סוף דבר

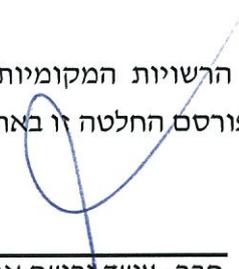
הערר נדחה. ללא צו להוצאות.

ניתן היום, 20 בדצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

  
חברה: רונית מרמור, רו"ח

  
חבר: עו"ד ור"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

ערר מס' 140016517  
140017076  
140017077

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

העורר: דוד מורר

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. העררים שבכותרת אוחדו בהחלטת הוועדה ובהסכמת הצדדים.
2. לפנים משורת הדין הועדה נתנה אורכות רבות לעורר ולבאת כוחו עו"ד יעל דיין, להציג בפניה הסכמה בין העורר לבין המשיב בכל הנוגע לחיובו של העורר. עד מועד זה, לא הוצגה בפנינו כל הסכמה בין הצדדים.
3. נפנה להחלטות הוועדה מתאריכים 21.6.2017; מיום 19.10.2017; מיום 8.11.2017; מיום 16.11.2017.
4. בתאריך 16.11.2017 ניתנה החלטת הוועדה לפיה מהנימוקים שפורטו בסעיף 5 לבקשת המשיב מיום 8.11.2017 ניתנה אורכה נוספת שכן הצדדים מנהלים מו"מ לסיום המחלוקות בעררים.
5. ב"כ העורר מסרה לוועדה עדכון ביום 16.1.2018 ממנה עולה, כי היא מנסה שוב לקבוע פגישה עם נציגי המשיב.
6. אורכה נוספת ניתנה ביום 12.4.2018 לבקשת ב"כ העורר לדחיית מועד הדיון אשר לטענתה נתגלו מחלוקות נוספות בנוגע לפינויו של העורר מהנכס ותשלום פיצויים. הטענה נעוצה בעובדה שציינה ב"כ העורר כי חילוקי הדעות מתבררים בבית המשפט המוסמך.
7. בתאריך הדיון בוועדה מתאריך 26.7.2018 ניתנה אורכה בת 90 יום לב"כ העורר להמציא לוועדה סיכומיה בכל הקשור לטענות הסף שהעלה ב"כ המשיב בכתב התשובה לערר שהוגש.
8. נכון למועד כתיבת החלטתנו כאן לא באה כל תגובה מצד ב"כ העורר, וכן לא הוגשו סיכומיה לעניין טענות הסף, ובפועל נראה כי לא הייתה כל התעניינות מצד העורר ובאת כוחו לפתרון המחלוקות בתיקים הנ"ל.

9. הוועדה נתנה דעתה לדחיות המרובות שניתנו עקב מצבו האישי של העורר. יחד עם זאת לא ניתן למשוך טיפול בתיקים הנ"ל לפרקי זמן ארוכים ובלתי מוגבלים.
10. לגופו של עניין נראה כי טענות הסף של המשיב הן מוצדקות מבלי שנכריע לגופם של דברים, הן לעניין החיובים שעניינם בתקופה שחלפה לפני 14 שנה; ובמיוחד הטענה כי לוועדה אין סמכות ליתן הנחות כאלה או אחרות עקב מצבו הרפואי של העורר. [ראה סעיפים 10 ו-27 לכתב התשובה לערר בתיק 140017076]
11. שאלת מי המחזיק בנכסים נשוא הערר, אף אם יכולה להיות נדונה על ידנו, הרי שבהעדר התייחסות ב"כ העורר לטענות המקדמיות, אין לנו אלא לאמץ את טענת המשיב שטען בסעיף 33 בזו הלשון: "ככל שהעורר סבור כי חויב במרוצת השנים בגין שטחים שאינם מוחזקים על ידו, פתוחה בפניו הדרך לבקשת רשות מביהמ"ש לעניינים מנהליים לדון בטענות אלה."
12. על כך נוסף שאם קיימת מחלוקת או סכסוך משפטי בין העורר לבין אחרים, במיוחד עם מר ישי שלום ששי, שנדונה בהפ. 11-05-28125 ועניינו של ששי מצוי בערר בתיק 140016059 הרי שלא העורר כאן ולא העורר בערר 16059 מצאו לנכון לנהל תיקיהם בפנינו כראוי.
13. עיון בתיקי הערר מוכיח כי עסקינן במספר נכסים, (ארבעה במספר), המצויים בכתובת גולדמן נחום מס' 8, אשר שניים מהם כלולים גם בערר של ישי שלום ששי בתיק 140016059 והם נכסים 414513 בשטח של 27.24 מ"ר בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים; ו- 414517 בשטח של 193.84 בסיווג "קרקע תפוסה".
14. בהעדר שיתוף פעולה בין העורר ובאת כוחו לנהל התיקים כנדרש, הרי שהחלטות המשיב לא נסתרו. נפנה להחלטת המשיב מיום 16.5.2016 בערר 16517; והחלטת המשיב מיום 14.2.2017 בעררים 17076 ו-17077.
15. בכל ההתחשבות במצבו של העורר, על פניו נראה כי למעשה זנח את הערר ולא מצא בו יותר עניין ולא מצא לנכון לסיים המחלוקת בינו לבין המשיב.
16. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.
17. מאחר והחלטנו למחוק את הערר מחוסר מעש, לא מצאנו לקבוע מסמרות, האם טענותיו המקדמיות של המשיב בדבר בקשתו לסילוק על הסף על כל הנימוקים שפורטו היא נכונה.

**סוף דבר**

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 20 בדצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

יור' : עו"ד יהודה מאור      חברה : רו"ח רונית מרמור      חבר : עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית : ענת לוי

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

העורר: ישי שלום עומרי ששי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

### החלטה

1. תקופת המחלוקת בערר הינה מתאריך 6.5.2015 ועד ליום 22.2.2016.
2. המשיב הודיע לעורר בתאריך 5.10.2016 כי חיובו כמחזיק בנכס נשוא הערר החל בתאריך 6.5.2015 ויוער כי מתוך טעות קולמוס נרשם כי העורר מחזיק בנכס מיום 6.5.2016.
3. תיקון למועדי החזקת העורר בנכס עולה ממכתב מנהל המחלקה מיום 6.8.2015 שם נרשם כי בבדיקה של חיובי הארנונה עולה כי העורר מחזיק בנכס מיום 6.5.2015.
4. לפי רישומי המשיב העורר מחזיק בנכס מספר 2000414517 ח-ן לקוח 10794580 ; ונכס מס' 2000414513 ח-ן לקוח 10794563 בכתובת גולדמן נחום 8 משם ניהל עסק של מועדון גלישה.
5. בדיון מיום 12.10.2015 בה"פ 28125-05-11 בפני כב' השופט חיים טובי, נרשם מפי העורר כך: "זה מועדון גלישה. אני הבעלים של העסק. יש מי שעוזר לי להפעיל."
6. הדיון בבית המשפט נערך בבקשת עיריית תל-אביב נגד דוד מורר. בהחלטה נקבע בזו הלשון: "לאור האמור והמקובץ לעיל, ולאור הודעתו של מר עומרי כי הוא נכון ומסכים לסיים את פעילותו במקרקעין, אני מורה כדלקמן: מר עומרי וכל הבאים מכוחו, יחדלו מלנהל במקרקעין או מתוכו עסק מכל מין וסוג שהוא, זאת לא יאוחר מיום 12.11.2015."
7. בתאריך 31.3.2016 הודיעה מנהלת המחלקה אצל המשיב לעורר, כי בוצע שינוי מחזיקים בנכס נשוא הערר ומיום 23.2.2016 נרשם כמחזיק במקומו של העורר מר דוד מורר.
8. ביום 20.4.2017 נערך דיון מקדמי בוועדה, ברם העורר או מי מטעמו לא התייצב לדיון.
9. ביום 29.6.2017 נערך דיון מקדמי נוסף שגם לדיון זה לא התייצב העורר או מי מטעמו.

10. ביום 7.12.2017 נערך דיון מקדמי נוסף בוועדה. לדיון זה התייצב מר יוסי גלילי שטען כי הוא מלווה של העורר. בהחלטה זו צויין כי הנציג מר יוסי גלילי יפנה בבקשה מתאימה לוועדת הנחות של עיריית תל-אביב, בניסיון להשיג לעורר הנחה מתשלומי הארנונה לאור מצבו הרפואי.
11. ביום 26.7.2018 העורר לא נכח אלא מר גלילי. בהחלטתנו החלטנו לאפשר למייצג גלילי, למרות שאינו עורך דין, לייצג את העורר בפנינו, והמלצנו לו לשקול פנייה לרשויות המתאימות במטרה להשיג ייצוג משפטי הולם לעורר.
12. בנסיבות המיוחדות של המקרה לפנינו (מבלי לפרטן) איפשרנו למציג גלילי להגיש תוך 120 יום להגיש לוועדה את תגובתו האם הוא מעוניין להמשיך בערר כפי שהוגש או שימצא לנכון לנקוט בכל הליך אחר.
13. בתאריך 29.11.18 ניתנה אורכה, לפני משורת הדין, לקיים את החלטתנו מיום 26.7.2018.
14. נכון למועד כתיבת החלטתנו כאן לא באה כל תגובה מצד העורר, או מי מטעמו, האם הושגה פשרה, או הושגה הנחה, או שהחליטו למצוא עו"ד לייצוגו של העורר.
15. הוועדה נתנה דעתה לדחיות המרובות שניתנו עקב מצבו האישי של העורר. נתנה דעתה לעובדה שערר זה הוגש על ידי העורר בעצמו בתאריך 20.11.2016, יחד עם זאת לא ניתן למשוך טיפול בתיק הנ"ל לפרקי זמן ארוכים ובלתי מוגבלים.
16. לגופו של עניין נראה מתוך עיון בפרוטוקול הדיון והחלטת בית המשפט בה"פ הנ"ל, כי העורר ידע את זכויותיו ואת המוטל עליו, ונראה כי בפועל הופסקה החזקתו בנכס נשוא הערר בתאריך 22.2.2016.
17. תשובה לשאלה מי המחזיק בנכס נשוא הערר, נקבעה בהחלטת כבי השופט טובי כמצוין לעיל, ולאור זאת לא מצאנו כי הוועדה החמירה את מצבו של העורר בעצם מחיקת עררו כאן מחוסר מעש.
18. בהעדר שיתוף פעולה ולו מזערי, בין העורר או מי מטעמו, הרי שהחלטת המשיב לחייב את העורר בארנונה למועדים שצויינו לעיל, קרי מתאריך 6.5.2015 ועד ליום 22.2.2016 לא נפל בהם פגם, במיוחד לאור טיעונו של העורר בה"פ הנ"ל והחלטת השופט.
19. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.

סוף דבר

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 20 בדצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי משפט לענינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לענינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

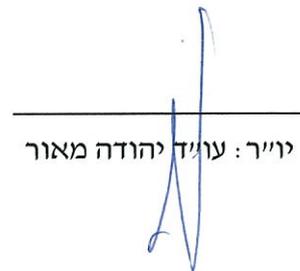
בהתאם לתקנה 20(ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר), התשלי"ז- 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

העוררת: אסקייפ סיטי בידור בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

ביום 26.11.2018 נתנה ועדת הערר את החלטתה הסופית בתיק זה.

ההחלטה בוטלה ביום 17.12.2018 לאחר שהתברר כי בשל טעות, לא הובאו לעיון הועדה סיכומי התשובה של העוררת אשר הוגשו ביום 3.12.2018 בטרם נתנה הועדה את החלטתה.

עיינו בסיכומי התשובה של העוררת.

העוררת מפנה לגודל השטח בו פועל האולם לרבות השטח המשמש את הקהל, קופות המכירה וחדר האומנים, אלא שעיון בראיות שהובאו בפנינו וניתוח כלל טיעוני הצדדים לא מביא אותנו לשנות מהתרשמותנו ביחס לחלק זה של הנכס כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטתנו המקורית.

גם יתר טיעוני העוררת לא הביאו אותנו לשנות מהחלטתנו.

לפיכך נשוב על החלטתנו כדלקמן:

העוררת הגישה ערר בעקבות החלטת מנהל הארנונה מיום 19.6.2017 שלא לסווג את הנכס אותו מחזיקה העוררת ברחוב בן יהודה 32 בתל אביב בסיווג של אולמות המשמשים כתיאטראות על פי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

בהחלטתו הדוחה את בקשת העוררת נימק המשיב את החלטתו בכך ש"בביקורת שנערכה בנכסים נמצא כי מדובר בשימוש עסקי בנכסים (חדרי בריחה, בר – מסעדה, הופעות בתשלום, משרדים וכיוצא בזה) המנוהל ע"י חברה בע"מ למטרות רווח".

עוד קבע המשיב בתשובתו:

**"העובדה כי החברה בחרה לשלב תפאורת תיאטרון לצורך הפעלת העסק לא הופכת את השימוש בנכסים לאולם להצגות תיאטרון"**

העוררת טוענת כי השימוש בנכס הינו למתחם תיאטרון ובידור ועל כן יש לסווג את הפעילויות בנכס כתיאטרון.

נקדים ונציין כי ועדה זו כבר הכריעה בסוגיה דומה עת הובא להכרעתה סוגיה דומה.

קבענו בהחלטתנו בתיק 140017231 כך:

**"לא ניתן למתוח את משמעות המושג אולם תיאטרון ולהרחיבו גם על פעילות כפי שמתבצעת בנכס של העורר."**

אפשר תמיד להרחיק במחוזות הדמיון ולטעון כי "כל העולם במה" אך תחת האספקלריה של הוראות סעיף 3.3.8 לצו הארנונה לא ניתן לקבוע כי בכל מקום בו מתבצעת פעילות הדומה לפעילות תיאטרון או משלבת פעילות משחק, כל מקום כזה יסווג כאולם המשמש להצגת תיאטרון.

**הנכס נשוא הערר אינו משמש להצגת תיאטרון. הוא משמש לחווית חדר בריחה אשר משלבת גם תיאטרון אינטראקטיבי וגם זאת רק במקרה בו המשתתפים מוכנים לשלם עבור השתתפותו של שחקן מקצועי בחוויה.**

**אם בכל נכס בו ישתתף שחקן מקצועי בחוויה כלשהי, גם אם מדובר בחווית תיאטרון אינטראקטיבי נקבע כי הנכס משמש כאולם להצגת תיאטרון הרי שנייחס פרשנות מרחיבה ובלתי מתקבלת על הדעת להוראות סעיף 3.3.8 לצו הארנונה."**

בתום דיון ההוכחות בתיק זה ביום 18.6.2018 קיבלה ועדת הערר את ההחלטה הבאה:

**"שמענו בקשב רב את הצדדים שהביאו בצורה מקצועית ומפורטת כל צד את עמדתו ואנחנו סבורים שבמקרה הזה נכון יהיה להגיע להסדר ולא להביא להכרעה שכן, על פניו, שלא כמו במקרים אחרים שבאו בפני ועדות הערר שעניינם ניהול חדר בריחה. במקרה הזה קיימת תשתית עובדתית שמאפשרת לבחון סיווג של חלק מהנכס בסיווג שאינו בניינים שאינם משמשים למגורים. החזקה על הצדדים שיעשו לעשות זאת בינם לבין עצמם בדרך נכונה יותר ועל כן אנו מציעים להם לבוא בדברים ולנסות לחלק את סיווג הנכס לפי השימושים המתאימים.**

**בשלב זה ובכדי לדרבן אותם לעשות כן, לא נקבע את התיק לסיכומים, אלא לתזכורת בה יודיע ב"כ העוררת האם הגיעו הצדדים להסכמה וזאת עד ליום 15.7.2018 ."**

ביום 2.9.2018 הודיע ב"כ העוררת על כישלון המו"מ בין הצדדים ובהתאם ניתנה החלטת הועדה על הגשת סיכומים על ידי הצדדים.

למעשה על הוועדה להכריע האם יש לדחות את הערר ביחס לכל חלקי הנכס כפי שנקבע בהחלטת הוועדה בתיק 140017231 או שמא יש לאבחן את עניינה של העוררת במקרה זה שכן בחלק מהנכס נמצאו מאפיינים המצדיקים סיווג של חלק מהנכס לפחות בסיווג "אולמות המשמשים להצגות תיאטרון, מחול וקונצרטים".

באופן עקרוני כבר אמרנו את דעתנו ביחס לשימוש בנכס לחדר בריחה גם במקרה בו משולבת במסגרת השימוש בנכס פעילות "תאטרלית".

בתמונת שראינו ובעדויות ששמענו במקרה הנוכחי הרי שבכלל הנכס לא נראו מאפיינים מסורתיים של אולם תיאטרון למעט חלק אחד מהנכס לגביו נטען כי יש בו אזור ישיבה, במה אך גם שולחנות ישיבה ובר למכירת משקאות.

עד העוררת טוען כי בחלק זה של הנכס נעשה שימוש למופעים כדוגמת אולם תיאטרון (סטנד אפ קומדי למשל). על כך מצביע עד העוררת כדוגמא לכך שמדובר באולם תיאטרון במובן המסורתי של המושג "אולם תיאטרון".

הנה כי כן התמונה העובדתית ברורה כפי שעולה מהעדויות והממצאים שפורטו לעיל.

נותר לנו להכריע על סמך העדויות והעובדות שהובאו בפנינו האם עומדת הפעילות שנערכת בנכס כולו על ידי העוררת בתנאי סעיף 3.3.8 לצו הארנונה.

האם פעילות העוררת נכנסת בהגדת "אולמות המשמשים להצגת תיאטרון מחול וקונצרטים ..."

אמרנו כאמור בעבר כי לא ניתן לקבוע כי בכל מקום בו מתבצעת פעילות הדומה לפעילות תיאטרון או משלבת פעילות משחק, יסווג נכס שכזה כאולם המשמש להצגת תיאטרון.

הנכס נשוא הערר על שלל חלקיו אינו משמש להצגות תיאטרון. הוא משמש לחוויות חדר בריחה, חדרי קריוקי, חדרי גימיינג וחלק ממנו משלב גם אזור למופעים.

עד העוררת פירט בתצהירו בהרחבה את השימוש בחלקי הנכס ואף טען כי המסרים בחדרי הבריחה מועברים בצורה תיאטרלית. בעניין זה הננו שבים על שקבענו בעבר וקובעים כי אין לסווג את הפעילות בחדרי הבריחה כהצגה או מופע תיאטרון.

באשר למתחם בו פועל אולם ובר ובו מתקיימות לטענת העורר הופעות אומנים בשטח של כ 150 מ"ר (ובשים לב לטענת בסיכומי התשובה כי השטח הכולל הינו 300 מ"ר), הרי שמאחר ולאולם זה מאפיינים מסוימים של אולם הופעות כפי שעולה מדוח ממצאי הביקורת של המשיב ומהתמונות שצורפו כראיות לתצהיר העורר, מנימוקים אלה הפננו את הצדדים להידבר ביניהם ולנסות להגיע להסכמה ביחס לסיווגו של חלק זה בלבד בסיווג המיוחד לו.

משהצדדים לא הגיעו להסכמה ביניהם עלינו להכריע האם ניתן לסווג חלק זה של הנכס בסיווג אולמות תיאטרון.

בחקירתנו הנגדית נשאל העורר על ידי ועדת הערר על השימוש בחלק זה והשיב כי מדובר באולם הופעות בלבד בו מתקיימים כ 10 מופעים בחודש ואף נמכרים לו כרטיסים בנפרד.

בהמשך חקירתנו נסתרה גרסתו זו :

**"אני לא יודע היכן מפורסם לוח ההופעות. אני לא עוסק בניהול יומיומי של העסק...למיטב ידיעתי אין באתר לוח הופעות, כנראה שגם לא ניתן לרכוש...יש לנו בחור חדש שנכנס לעסק. אנחנו מוכרים דרך חברות בין אם הם מביאות את הסטנדרטיסט או מבצעות את המכירה בעצמה..."**

עיון בראיות שהציגו הצדדים, בעדות עד העורר ובהגדרה בצו הארנונה מבי למסקנה כי לא ניתן לסווג את השטח בו מתקיימים המופעים בסיווג אולמות תיאטרון.

אין שימוש בנכס זה לתיאטרון גם אם יש לו חלק ממאפייני אולם (כמו במה או כיסאות).

העורר מודה כי אין במקום מופעים סדירים ו/או לוח מופעים ו/או מכירת כרטיסים.

השכרת האולם לחברות עסקיות או הזמנת מופעים לעיתים כמו סטנד אפ או מופע אחר אינה הופכת את הנכס לאולם תיאטרון.

לא כול אולם בו מוצבים במה וכיסאות ומועלים בו מופעים מדי פעם עומד בתנאים לסיווג כאולם תיאטרון.

במקרה שבפנינו הגענו למסקנה, לאחר ששקלנו בכובד ראש את העניין, כי האולם בשטח של כ 150-300 מ"ר מהווה חלק בלתי נפרד מהמתחם הכללי המשמש לחדרי בריחה, גיימינג וקריוקי ואינו משמש כאולם תיאטרון או אולם מופעים.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות

משלא התבקשו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 24.12.2018.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר 140017248

ליד עיריית תל אביב - יפו

העורר: ישראל כלוף

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

### החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו דירת מגורים המצויה ברחוב שלונסקי אברהם 10 תל אביב- יפו, הידועה בספרי העירייה כנכס מס' 2000275789, ח-ן לקוח 10198676 (להלן: "הנכס").

### 2. תמצית טיעוני העורר

#### 2.1 שטח הנכס

2.1.1 מאז 1996 חושב שטח הנכס לפי 121 מ"ר.

2.1.2 בהחלטת ועדת הערר מיום 25.10.12 נקבע, כי שטח הנכס לצרכי ארנונה הינו 93 מ"ר.

2.1.3 על אף שהמשיב טען כי שטח הנכס הוקטן ל- 93 מ"ר החל מ-1.1.03, המשיב לא הראה כי עדכן את שטח הנכס כאמור, ולכן עליו להשיב או לקזז את הסכומים ששולמו ביתר לכל אורך השנים.

2.1.4 יש לעדכן את שטח הנכס החל משנת 1996, ולא מ- 1.1.03, ולהשיב או לקזז את הסכומים ששולמו ביתר.

2.1.5 שטח הנכס איננו 93 מ"ר כי אם 85 מ"ר.

#### 2.2 סוג הבניין

2.2.1 את סוג הבניין יש לקבוע בהתאם לשנת גמר הבנייה.

2.2.2 יש את לסווג את הבניין כסוג ג', ולא א' כרשום בשומה, מאחר שהבנייה הסתיימה ב-1980, כעולה ממועד תחילת תשלום הארנונה ב-1980.

#### 2.3 אזור הבניין/שימוש

2.3.1 בשנת 1996 שונה סוג האזור מ-2 ל-1 באופן לא חוקי.

2.3.2. מול הדירה בנתה העירייה, עפ"י היתרים בלתי חוקיים, את בית אבות "משען", הגדול מסוגו בארץ, המשתרע על 17 דונם, ושטחו הבנוי כ-35,000 מ"ר. המבנה מוריד את ערך הנכס בכ-40%.

2.3.3. הנכס גובל באזור מסחרי, וכן ברחוב שלונסקי, שהוא עורק תחבורה עיקרי.

2.3.4. בשל הקרבה ל"משען", לאזור המסחרי ולעורק התחבורה הראשי, קיימת הפרעה והטרדה, בגינה חלה ירידה בערכו של הנכס ופגיעה בשימוש בו.

2.3.5. יש לשנות את האזור ל-3, ו/או להקטין את הארנונה בכמתצית או בכ-20%, בהתאם לגורם המפריע.

#### 2.4. גביית יתר בלתי חוקית

2.4.1. בשנת 1996 נקבעה שומה שנתית לנכס בסך 3,700 ₪. בשנת 2003 הועמדה השומה השנתית על סך של 6,698 ₪.

2.4.2. הגידול בשומות בין השנים עלה על המותר על-פי חוק הסדרים במשק המדינה (היטלים וארנונה), תשנ"א-1991, (להלן: "חוק ההסדרים") בשיעור של 18%.

2.4.3. יש להפחית את סכום הארנונה בכ-20%.

#### 2.5. אפליה ובקשה לעיון

2.5.1. לדירות מהסוג של הנכס ובתנאי שימוש דומים, נקבעו שומות נמוכות מזו שנקבעה לנכס דנן.

2.5.2. יש לאפשר לעורר לעיין בתיקי ארנונה של נכסים אחרים.

#### 2.6. הימנעות מיישום פסק דין של בית משפט - תיקון חישוב גובה החוב

2.6.1. נכון ל-23.1.14, לפני שניתן פסק הדין בעמ"נ 32429-12-12 כלוף ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו, נמסרה לעורר הודעה על קיומו של חוב בסך 178,018 ₪, בתוספת ריבית והצמדה בסך 115,546 ₪.

2.6.2. ב-24.4.14 פסק ביהמ"ש בעמ"נ 32429-12-12 כי יש לבטל את ההצמדה והריבית שחושבו על פי פקודת העיריות, ולחשב אותן על פי חוק פסיקת ריבית.

2.6.3. בהתאם לפסק הדין, המשיב מסר לעורר שומות מתוקנות, במועדים 17.6.14, 31.10.14 וינואר 2016.

2.6.4. שומה אחת סותרת את חברתה, וברור כי גובה הריבית וההצמדה הינם חסרי שחר ומנוגדים להחלטת בית המשפט בעמ"נ 32429-12-12, ויש לחשבם מחדש בהתאם לקביעה שבעמ"נ 32429-12-12.

2.6.5. סכום הריבית וההצמדה לפני פסק הדין עמד על 115,546 ₪, ולאחריו הסתכם ב-101,754 ₪. הסכום לאחר פסק הדין צריך היה לעמוד על כשליש מהסכום טרם פסק הדין, מאחר שהחישוב על פי פקודת העיריות גבוה בכ-300% מחישוב על-פי חוק פסיקת ריבית, ולכן החוב (השנוי במחלוקת) צריך לעמוד על 30,684 ₪.

2.6.6. על פי חוות דעת של רו"ח ברי טל שצורפה לערר, יתרת החוב של העורר עומדת על כ-15,000 ₪, נכון ליום 31.12.11.

### 2.7. הימנעות מתשובה להשגה

ההשגה שהגיש העורר על הגדלת שומת הארנונה לשנת 2017 מ-6,871 ₪ ל-8,002 ₪, לא נענתה למעלה מ-60 יום מקבלתה, ועל פי דין יש לקבוע כי בנושא זה היא התקבלה.

### 2.8. אי מתן הנחת אזרח ותיק

לא הובאה בחשבון הנחת אזרח ותיק בסך 1,717 ₪.

2.9. לאור כל האמור לעיל, יש לקבוע כי לא קיים חוב בגין הנכס, וכן לקבוע את הארנונה לשנת 2017 על 2,500 ₪ בלבד.

2.10. יש לדחות את בקשת המשיב לדחות את הערר על הסף, שכן על פי ההלכה הפסוקה (ראה: ע"א 335/87), מדובר "בסעד מרחיק לכת עד למאוד...יש לנהוג בזהירות יתרה..", וכאשר קיים סיכוי אף קלוש, אין למחוק את התביעה על הסף, לא כל שכן לדחותה, ולא כל שכן כאשר מדובר בערר על החלטת רשות להשית ארנונה על נישום.

2.11. יש גם לדחות את טענת המשיב כי בענייננו קיים מעשה בי דין. הלכה משפטית מקדמת דנא היא, כי בעניינים פיסקליים, הטלת מיסים וארנונה, אין נפקות לסוגית מעשה בי דין, וכל שנת מס עומדת בפני עצמה. ראה: עת"מ 4514-05-14 ט.ט. בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית טירת הכרמל.

## 3. תמצית טיעוני המשיב

### 3.1. יש לדחות את הערר על הסף מחמת "מעשה בי דין"

3.1.1. הפלוגתאות בדבר שטח דירה, סוג הבניין, אזור החיוב, הפחתת חיוב ארנונה בשל ירידת ערך הנכס בעקבות מטרדים, גביית יתר ויישום פסק הדין בעמ"נ 32429-12-12, כבר הוכרעו במסגרת ההחלטות בעררים שהתקבלו ב-19.10.09, 25.10.12 ו-29.9.16, ובפסקי הדין בעמ"נ (ת"א) 106/04 ישראל כלוף עו"ד נ' עיריית תל אביב, עמ"נ (ת"א) 32429-12-12 כלוף ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו, ובר"מ 3811/14 עו"ד ישראל כלוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.

3.1.2. הערעורים המנהליים שהגיש העורר על החלטות ועדות הערר, בעמ"נ (ת"א) 106/04 ועמ"נ (ת"א) 32429-12-12, נדחו.

3.1.3. בקשת רשות הערעור על פסק הדין בעמ"נ (ת"א) 32429-12-12, שהוגשה בבר"מ 3811/14, נדחתה.

3.1.4. בהחלטת ועדת הערר בעניינו של העורר, מיום 29.9.16, בעררים 140006485, 140006486, 140008686, 140011777, 140010937, 140013128, נקבע כי "בנסיבות אלה דין העררים כולם להידחות, ואין נפקות אם נכריע כי יש לדחותם על הסף שכן למעשה ההחלטה על דחיית העררים נעשית גם לאחר בחינה של העררים אחד לאחד..."

3.1.5. בעניינו מתקיימים כל התנאים להיווצרותו של השתק פלוגתא: טענות העורר מושא הערר דנא הועלו במסגרת העררים הנ"ל, ובעניינם כבר ניתנו החלטות של וועדת הערר, ושל בתי המשפט. אלו אותן טענות עליהן התקיים דיון, וניתן לעורר יומו.

3.1.6. מקום בו לא חל כל שינוי עובדתי במצב הנכס, ואף לא נטען או הוכח כי קיים שינוי מעין זה, יש לדחות את טענות העורר על הסף.

3.1.7. בעניינו, העורר לא הרים את הנטל להוכיח קיומן של עובדות חדשות, המהוות חריג לכלל של מעשה בי דין.

### 3.2. יש לדחות את הערר על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית

3.2.1. מבלי לגרוע מהטענה כי יש לדחות את הערר מחמת מעשה בי דין, יש לדחות את טענות העורר לגביית יתר בלתי חוקית, ביטול הנתח נכס ריק, הפחתת חיוב הארנונה בשל ירידת ערך בעקבות מטרדים והימנעות מיישום פס"ד בעמ"נ 32429-12-12, בעילת חוסר סמכות עניינית של וועדת הערר.

3.2.2. על פי דין, אין להעלות טענות אשר אינן חלק מהטענות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976, (להלן: "חוק הערר").

ראה לעניין זה:

עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש.

### 3.3. דין טענות העורר להידחות גם לגופן

למען הזהירות, ומבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את טענות העורר גם לגופן:

#### 3.3.1. שטח הנכס

3.3.1.1. טענת העורר כי שטח הנכס שגוי, נטענה בעלמא, ולא נתמכה באמצעות תשריט מדידה ערוך כדין.

3.3.1.2. היות והעורר לא צירף תשריט מדידה ערוך כדין, דין טענתו בדבר השטח להידחות על הסף.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 812-1-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה- כרכור (פורסם בנבו):

"המערערת לא הציגה .. כל נתון, מדידה או תשריט הסותרים את

המדידות שהוגשו מטעם המשיבה ... ולכן בצדק קבעה ועדת הערר, כי המערערת לא חלקה למעשה על תוספת השטחים..”.

### 3.3.2. סוג הנכס

3.3.2.1. העורר לא הביא כל ראיה למועד סיום הבנייה, ומדובר בטענה סתמית.

3.3.2.2. הנכס חויב כדין בהתאם לנתונים בספרי העיריה.

### 3.3.3. אזור

3.3.3.1. כל רחוב שלונסקי, בו נמצא הנכס, מצוי באזור 1.

3.3.3.2. טענת העורר, כי ההחלטה להעביר את מבני המגורים מאזור מ' 2 לאזור 1 הייתה בלתי חוקית, אינה מצויה בסמכות הועדה ודינה להידחות על הסף.

ראו לעניין זה:

בר"מ 8312/07 הסוכנות היהודית נ' עיריית טבריה

בר"מ 3429/12 אלדר ר.ש בע"מ נ' עיריית תל אביב – מנהל הארנונה.

3.3.3.3. טענת העורר כי יש לשנות את סוג האזור לאור הפרעה לשימוש וירידת ערך הדירות, אינה מצויה בסמכות ועדת הערר ויש לדחותה על הסף.

### 3.3.4. שימוש

3.3.4.1. טענות העורר כי יש להקטין את תעריף הארנונה בשל מטרדים, נדונה בעמ"נ 106/04, ושם נפסק כי אין בסמכותה של ועדת הערר לדון בטענות אלה, ו"אף אין דרך להכשיר דיון בעילה זו בפני מנהל ארנונה”.

3.3.4.2. יודגש ויובהר כי למנהל הארנונה, וכפועל יוצא לוועדת הערר, אין סמכות להפחית ארנונה בעילה של מטרד, רעש, סמיכות לעורק תחבורה וכל עילה נזיקית אחרת.

3.3.4.3. בנסיבות אלה, יש לדחות על הסף את טענותיו הנזיקיות של העורר.

### 3.3.5. גביית יתר בלתי חוקית

3.3.5.1. העורר טוען בעלמא, כי המשיב נקט גביית יתר בלתי חוקית בניגוד להוראות חוק ההסדרים, וכי ללא כל נימוק יש להפחית את חיובו באחוז או בסכום שרירותי.

3.3.5.2. לוועדה אין סמכות לדון בטענת אי חוקיות, כפי שהובהר קודם.

3.3.5.3. העורר מתעלם מהחובה המוטלת עליו בדין להרים את נטל ההוכחה, ומבקש ליגלגלי אותו על המשיב.

### 3.3.6. טענת אפליה וקבלת מידע

3.3.6.1. גם טענות העורר בדבר אי קבלת מידע, אינן מנויות בחוק הערר, ועל כן חורגות מסמכותה העניינית של הוועדה.

3.3.6.2. הוא הדין עם טענת העורר כי חיובו סובל מאפליה לעומת נכסים אחרים.

3.4. הסכום של 2,500 ₪ בו נוקב העורר, לחיבו בארנונה שנתית בגין הנכס, חסר כל אחיזה במציאות.

חיוביהם של מחזיקי הנכסים בשטחה של עיריית תל אביב-יפו נקבעים על פי קובעי מס ברורים, המורכבים מאזור, שטח וסיווג הנכס, ולא לפי סכומים שרירותיים.

3.5. הפסיקה קובעת כי בערעורי מס, הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראייה עליו.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (תל אביב-יפו) 143/02 יעד פרזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב.

## 4. דיון והכרעה

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

### 4.2. דחית טענות מחמת חוסר סמכות

4.2.1. אנו מקבלים את טענת המשיב, כי טענות העורר לגביית יתר בלתי חוקית, הפחתת חיוב הארנונה בשל ירידת ערך בעקבות מטרדים, הימנעות מיישום פס"ד בעמ"נ 32429-12-12, אפליה, ואי מתן הנחת אזרח ותיק, אינן במתחם הסמכות העניינית של ועדת הערר.

4.2.2. סעיף 3(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר"), קובע כי:

"אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-החוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".

4.2.3. סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) לחוק הערר, וטענות של גביית יתר בלתי חוקית, הפחתת חיוב הארנונה בשל ירידת ערך בעקבות מטרדים, הימנעות מיישום פס"ד, אפליה, ואי מתן הנחת אזרח ותיק, אינן נכללות בהם.

4.2.4. בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נגד עיריית תל אביב (פורסם בנבו) נקבע כדלקמן:

"מספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בבית המשפט העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות. הטעמים שהוזכרו בפסקי הדין התייחסו להרכבה של ועדת הערר שאיננה מחייבת על פי חוק היות משפטן בין חבריה (ראו עע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש, פדאור [לא פורסם] 05 (20) 721 (2005) וכן רע"א 10643/02 חבס ח.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה, פסקה 10 לחוות דעת של כבוד השופטת ע. ארבל ועמדת כבוד השופטת מ. נאור שהשאירה השאלה בצריך עיון (טרם פורסם 14.5.06); השו"ג עע"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ (טרם פורסם 11.6.06)).

לאור פסקי דין אלה, ואף שסבורה אני כי רצוי שוועדת הערר תדון גם בנושאים אלה, על מנת להקל ולפשט את הליך תקיפת החלטות מנהל הארנונה, באשר המצב ד'היום הוא של פיצול סמכויות המקשה על נישום, אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית לפי פרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים.

#### 4.3. דחית טענות מחמת מעשה בי דין

4.3.1. מבלי לגרוע מהאמור, העורר מושתק מלהעלות טענות אלה, גם מחמת מעשה בי דין, באשר טענות אלה נדונו ע"י הערכאות השונות, כפי שפורטו לעיל במסגרת נימוקי המשיב, ואשר איננו מוצאים צורך לחזור עליהן, באשר פורטו בפרוטרוט לעיל, והוכרעו בפסקי דין והחלטות וקיים לגביהן מעשה בי-דין.

4.3.2. מנימוק זה, אנו קובעים שהעורר מושתק גם מלהעלות שוב ושוב את הטענות בדבר סוג הבניין, ואזור החיוב, שגם הן כבר נדונו בפני הערכאות השונות, ונדחו מניה וביה.

4.3.3. בעניין זה, אין לנו אלא לחזור על קביעת ועדת הערר שדנה בטענות דומות עד זהות של העורר (אחת מני רבות), שהביעה מורת רוח (בלשון המעטה) מדפוס התנהגותו של העורר ביחס להגשה שיטתית של עררים בעילות חוזרות ונשנות בכלל וביחס למחזור טענות אשר ועדת הערר אינן מוסמכות לדון בהם בפרט, בקבעה מפורשות, ובצדק יש לומר, כי:

"... יש לצפות מעורר ובמיוחד מעורר בעל השכלה משפטית, להפנים ולכבד החלטות של ועדות ערר ובתי המשפט בנושאים עקרוניים כמו העדר סמכותה של ועדת הערר ולהימנע מהעלאה חוזרת של אותן הטענות ממש."

4.3.4. אכן צודק העורר כי בדיני מיסים, כל שנת מס עומדת בפני עצמה, ומקימה עילת תביעה חדשה ושונה מקודמתה. דא עקא, שעל פי הפסיקה, במקרים בהם לא היה שינוי במצב העובדתי או המשפטי, הכלל של מעשה בי דין יתקיים גם בדיני מיסים, והצדדים יהיו מושתקים מלהעלות טענות שכבר הוכרעו בהחלטה סופית.

ראה:

עת"מ 12900-03-09 סאיקלון מוצרי תעופה בע"מ נ' מועצה אזורית מטה אשר (פורסם בנבו):

"12. דין העתירה להידחות מפאת מעשה בי דין, בשל הכלל של "השתק פלוגתא".

...

13. נקבע כי "השתק פלוגתא" "מקים חסם דיוני בפני בעל דין המבקש לשוב ולהתדיין בשאלה עובדתית או משפטית בהתקיימותם של ארבעה תנאים מצטברים: אחד – הפלוגתא העולה בכל אחת מההתדיינות היא אכן אותה פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים. שניים – התקיים דיון בין הצדדים באותה פלוגתא במסגרת ההתדיינות הראשונה, ולצד שנגדו מועלית טענת השתק היה יומו בבית-המשפט לעניין אותה פלוגתא. שלושה – ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית-המשפט באותה פלוגתא ובקביעת מימצא פוזיטיבי לגביה. ארבעה – ההכרעה הייתה חיונית לצורך פסק-הדין שניתן בתובענה הראשונה" (ע"א 8558/01 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ פ"ד נז(4) 780, 769 (2003), וכן ראה זלצמן, עמ' 162).

...

15. אלא, שלטענת העותרות, ההכרעה בהליכים הקודמים אינה יוצרת מעשה בי דין נוכח קיומו של חריג לכלל זה בענייני מיסים.  
דין הטענה להידחות.

16. אומנם ההלכה היא כי "סוטים מן העיקרון של מעשה-בית-דין בעניינים פיסקליים, כדי למנוע תוצאות שאינן מניחות את הדעת" (ע"א 165/64 ראש העירייה חברי המועצה ובני העיר תל-אביב-יפו נ' יעקב כהן פ"ד יח(3) 302), וכן ראה, "הכלל הוא כי אין הכרעה שיפוטית שניתנה בהתדיינות לגבי שנת מס אחת, מקימה מחסום לפני התדיינות נוספת בין אותם צדדים לגבי שנת מס אחרת" (זלצמן עמ' 621).

אולם, לטעמי, חלותו של החריג לכלל מעשה בי דין בעניינים פיסקליים מוגבל הוא רק למקרים בהם חל שינוי נסיבות בין ההתדיינות הראשונה לבין ההתדיינות השניה - בין אם שינוי במסכת העובדתית, ובין אם שונתה בינתיים ההלכה – שאז, בהתקיים שינוי זה, תהיה תחולה לחריג האמור. לעומת זאת, במקרים בהם המסכת העובדתית עליה נסמכות הטענות לא

השתנתה, כמו גם ה"אקלים המשפטי" (ראה להלן), כי אז לא יחול  
החריג הנ"ל, וממילא יתקיים הכלל של מעשה בי דין. (ההדגשה שלנו -  
 הח"מ)

4.3.5. על פי ההלכה הפסוקה, הלכה זו נכונה גם באשר להכרעותיהן של ועדות הערר.

ראה לעניין זה:

ע"א 714/68 יהודה זיס נ' המועצה המקומית אשדוד פ"ד כ"ג 623, 627:

"נמצא, עקב החלטתו של בית המשפט המחוזי קם מעשה בי דין, אבל לא רק עקב כך. גם ועדת ערר מכהנת כערכאה שיפוטית והיא בי דין. לא רק עקב פסק-דינו של בית משפט, אלא גם עקב החלטתו של בי דין קם מעשה בי דין, והוא חורף סופית את גורל החבות לגבי שנת השומה...

ענין שוועדת ערר מוסמכת לדון בו, משדנה בו, נעשה מעשה בי דין, ואם לא דנה בו הואיל ולא הוגש ערר, דינה של שומה כאילו היה מעשה בי דין..."

תא (י-ם) 9157/07 גן שורק מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ (פורסם בנבו):

"... לעניין זה אומרת ד"ר נינה זלצמן, כי "משנתן בית משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דינוני לפני בעלי הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק הדין", ומוסיפה כי "בית משפט מוסמך" הוא גם בי דין ורשות המפעילה סמכויות שיפוטיות על פי דין (נינה זלצמן, מעשה בי דין בהליך אזרחי, פרסומי הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל-אביב, תשנ"א-1991, עמ' 3-4, וה"ש 3 והאסמכתאות המובאות בה)".

בדומה, נקבע בעמ"נ 268/08 קרן ביטוח נזקי טבע בחקלאות בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו), כי:

"ועדת הערר, כמו כל רשות, מוסמכת לשנות החלטות קודמות אולם אין היא רשאית לעשות כן מבלי לנמק את השינוי. החלטת ועדת הערר משנת 1992 היא מנומקת ומדברת בעד עצמה, ואם ביקשה הרשות לשנותה היה עליה להוכיח כי חל שינוי בנסיבות, בחוק, בהלכה, או כל נימוק אחר המצדיק את שינוי ההחלטה. הטענה הנכונה לפיה כל שנת מס "עומדת בפני עצמה" אינה מהווה נימוק עצמאי לשינוי החלטתה המנומקת של ועדת הערר משנת 1992, ללא כל נימוק נוסף."

4.3.6. עיון בערר שלפנינו מלמד כי ארבעת התנאים המקימים את "השתק הפלוגתא", מתקיימים בענייננו. טענות העורר נדונו והוכרעו בהליך הקודם. הפלוגתאות שהועלו בהליכים הקודמים הן אותן פלוגתאות המועלות בערר דגן; לעורר היה יומו לאחר שטענותיו נשמעו; ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת; וההכרעה לא נאמרה אגב אורחא אלא הייתה חיונית לצורך ההחלטה.

4.3.7. העורר מבקש מאתנו לקבל החלטה שונה מההחלטות ופסק הדין שהתקבלו בענייננו, וזאת על אף שלא הצביע על שינוי עובדתי או משפטי כלשהו, שיש בו כדי להצדיק דיון מחדש בפלוגתאות שכבר נדונו והוכרעו. ברי כי לאור ההלכה הפסוקה כמפורט לעיל, אין בידינו להיעתר לבקשתו.

#### 4.4. אין לקבל את טענות העורר באשר לשטח הנכס

באשר לטענת העורר, כי שטח הנכס הינו 85 מ"ר, אנו סבורים כי גם דינה של טענה זו להידחות מהסיבות הבאות:

4.4.1. אנחנו מקבלים את עמדת המשיב, כי טענה זו נטענה בעלמא ולא נתמכה באמצעות תשריט מדידה ערוך כדין.

4.4.2. שאלת שטח הנכס הוכרעה מפורשות בעמ"נ 32429-12-12, כמו גם בפסקי דין והחלטות מאוחרים לו, והעורר שלא העלה כל טענה כי ארע איזשהו שינוי משנת 2014, מושתק מלכפור בקביעות אלו, מחמת מעשה בי דין.

4.4.3. לא זו בלבד שהקביעות בפסקי הדין וההחלטות בהן נדונה טענה זו משתיקות את העורר מחמת מעשה בי דין, אלא כפי שעולה מעמ"נ 32429-12-12, העורר הוא שטען כי שטח הנכס הינו 93 מ"ר, וטענתו זו התקבלה במלואה, וגם משום כך מושתק הוא מלהעלות טענה הסותרת הודאת בעל דין זו.

#### 4.5. אין לקבל את טענות העורר כי המשיב נמנע ממתן תשובה להשגה, שלכאורה התקבלה ביום

##### 1.10.17

4.5.1. הננו דוחים את טענת העורר כי השגה שהתקבלה אצל המשיב ב-1.10.17, על הגדלת שומת 2017, לא נענתה למעלה מ-60 יום מקבלתה, ולכן יש לקבוע כי התקבלה.

4.5.2. מעיון בפניית העורר, כמו גם מתשובת מנהל מחלקת השומה באגף הארנונה, מר גולבר, עולה כי הגדלת שיעור הארנונה נבע מביטול הפחתה מחיוב הארנונה. מתשובת מר גולבר עולה, כי ביטול ההפחתה נעשה, לאחר שבבדיקה שערכה העירייה, התגלה כי בשומת הארנונה שהוצאה לנכס, כמו גם בשומות לנכסים אחרים בעיר, קיימת הייתה הפחתה בחיוב הארנונה, כך שהחיוב לא עלה בקנה אחד עם צו הארנונה, בהתאם לנתוני הנכס, וכי החיוב תוקן על מנת שיעמוד בהוראות צו הארנונה.

4.5.3. מבלי להידרש לטענה לגופה, ברי כי טענת העורר כנגד הגדלת שיעור הארנונה, מחמת ביטול הפחתה שלא כדין, אינה מן הטענות שניתן להשיג עליהן לפי סעיף 3(א) לחוק הערר, ואשר על כן פנייתו זו של העורר אינה מהווה "השגה".

4.5.4. אף אם פנייה זו של העורר תיחשב "השגה", הרציונל העומד בבסיס סעיף 4(ב) לחוק הערר, לפיו הנישום לא יהיה בחוסר ודאות לעניין עמדת מנהל הארנונה בעניינו, לא מתקיים במקרה דנו, שכן בתשובת מר גולבר מה-12.11.17, נמסרה לעורר עמדת מנהל הארנונה.

4.5.5. לאור התשובה העניינית שניתנה לעורר, לאור העובדה שממילא מדובר בטענה שאינה עולה כדי השגה, היות ואין מחלוקת שתשובה נמסרה לעורר בתוך התקופה הקבועה בחוק הערר, והיות ולא יכול להיות חולק, כי מדובר בתשובה עניינית ומפורטת מטעמו של גורם בר סמכא, אשר לא ניכר בה זלזול או אי התייחסות לטענות העורר, הרי העובדה שלא "מנהל הארנונה" אלא מנהל מחלקת השומה באגף הארנונה בעירייה הוא שהשיב לעורר, לא פגעה מהותית (אם בכלל) בזכויות העורר, ולא ניתן לומר שהוא לא ידע מה היא העמדה הברורה של העירייה בעניינו. מכאן, שעל פניו, לא מתקיים הרציונל שלשמו חוקק סעיף 4(ב) הני"ל, וניתן להחיל במקרה דנן את דוקטרינת הבטלות היחסית, לפיה גם אם נפל פגם של מתן תשובה להשגה על ידי מי שאינו מוסמך ליתן אותה, אין בכך כדי להביא לקבלת ההשגה.

4.5.6. בנסיבות מקרה זה, על רקע התנהלות העורר, קביעה אחרת, שתוצאתה בטלות אוטומטית של חוב הארנונה, בגין מה שניתן להגדיר כסטייה חלקית ולא מהותית מדרישות החוק, תהא בלתי מאוזנת ובלתי מידתית, והיא תחטא לאינטרס הציבורי.  
ראה לעניין זה:

ע"א 4510/98 (י-ם) עיריית מעלה אדומים נ' החברה הכלכלית לירושלים בע"מ;  
ע"מ (ב"ש) 335/02 דרבן השקעות בע"מ נ' מנהלת הארנונה של מועצה מקומית להבים;

עמ"נ 24194-12-13 מ.י.א.ד. בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 24.2.15)  
4.5.7. היות ובעניינו, ממילא, גם אם יוחזר המכתב למשיב, על מנת שיתייחס לטענות העורר, ברי כי תשובתו תהא, כי הוא אינו מוסמך לדון בטענה זו, ברי כי השבת המכתב למשיב מיותרת, ודי בתשובה שקיבל העורר ממנהל מחלקת השומה.

5. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
6. בנסיבות העניין, בהן מטריד העורר את המשיב, כמו גם את הערכאות השונות באותן טענות חדשות לבקרים, ובהן העורר, שהינו כאמור עו"ד בהשכלתו, אמור להיות מודע למעשי בי הדין המשטיקים אותו, אליהם הופנה חזר והפנה, אנו מחייבים את העורר בתשלום סך 7,500 ₪ לטובת המשיב.
7. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת החלטה.
8. 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.
9. ניתן בהעדר הצדדים ביום 25/12/18.

חבר: מטרסו אהוד, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' עררים: 140018606

ליד עיריית תל אביב-יפו

140018042

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

**העוררת: פלייסטודיוס אינטרנשיונל בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### החלטה

הערר דנן עניינו סוגיית סיווגו של נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב המנור 10 תל אביב יפו ורשום בספרי העיריה כמספרי נכס כדלקמן: 2000432152, 2000426324, 2000428183, 2000426323 בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שרותים ומסחר". לגישתה של העוררת, שימושה בנכס הינו לצורך ייצור ופיתוח תכנה, ועל כן יש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה".

### עיקרי טענות הצדדים

ראשית נציין כי למשיב טענות מקדמיות שעלו עוד בשלב ההשגה. המשיב, בשתי התשובות להשגות שהוגשו בטרם הוגש ערר זה שב והבהיר לעוררת כי ככל שהיא מבקשת סיווג בית תכנה עליה להמציא את רשימת המסמכים המבוקש בטרם תיבחן עמדת המשיב.

העוררת בחרה להתעלם מדרישה זו, לא הבהירה גם בדיון המקדמי מטעמה מדוע לא עשתה כן ומדוע לא המציאה את המסמכים הנדרשים על ידי המשיב על מנת שזה יוכל לבחון את עמדתה.

אומנם, ב"כ המשיב לא חזרה על טענותיה בדיון המקדמי והתיק נקבע להוכחות. אך, עדיין לא ניתן להתעלם מהעובדה שהעוררת בחרה "לדלג" על מנהל האנונה וביצוע הבחינה על ידו.

אין ספק שהיה על העוררת להמציא את כל המסמכים שנדרשו ממנה בפני מנהל האנונה בטרם יוצגו אלה על ידי ועדת הערר.

ועדת הערר יושבת כערכאה על החלטות של מנהל הארנונה ברי כאשר לא החליט מנהל הארנונה על בסיס עובדות אין לועדה הערר מקור סמכות לבחינה.

זאת ועוד, מנהל הארנונה בתשובה להשגה ציין כי ככל שמבקשת העוררת סיווג של בית תכנה עליה להמציא את המסמכים המבוקשים.

כלומר, אף אין החלטה שלא עסקינן בבית תכנה אלא יש החלטה שלא הומצאו מסמכים כנדרש, ולפיכך סווגו כ"בניינים שאינם משמשים למגורים, שרותים ומסחר".  
ראו לעניין זה תשובת מנהל הארנונה מיום 11/4/18:

"ראשית נציין כי לפניו צורף מאזן בוחן של חברת פלייסטודיוס אינטרנשיונל ישראל בע"מ המתייחס לשנת 2016 בלבד. כמו כן לא צורפו המסמכים אותם הנכם נדרשים למלא (מצ"ב הטופס").

עוד נציין, כי לגבי חברת סטורמייבן, המחזיקה בחלק משטח הנכס, לא צורפו מסמכים כלל וזאת למרות שצינת במכתבך שצורפו.  
לפיכך ועד לקבלת כל המסמכים הנדרשים לא ניתן לבדוק את סיווגו של הנכס.

#### דיון והכרעה

1. אין ספק שדי באמור לעיל כדי לדחות את הערר על הסף.
2. העוררת גם לא טרחה להתייחס לטענות אלה.
3. אף על פי כן, מצאנו שיש לדון בפעילות העוררת בעיקר לאור העובדה שהמשיב לא חזר על טענותיו המקדמיות בשלב הדיון המקדמי וגם לא בשלב ההוכחות ואנו רואים בזה טעם לפגם.
4. לאחר ששמענו את הצדדים, עיינו בסיכומים שהוגשו על ידם הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר גם לגופו.
5. בית תוכנה מוגדר בסעיף 3.3.3 לצו כדלקמן:  
"3.3.3 בתי תוכנה  
בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה..."
6. מרכז הכובד בהגדרת סיווג בתי תוכנה הוא כי עיקר העיסוק בנכס הוא ייצור תוכנה. לא די כי העיסוק בנכס יהא בתחום התוכנה ובתחום המחשבים.
7. בהתייחס למבחנים לפיהם ייקבע האם עסקינן בפעילות "ייצורית" של תוכנה, ראו עמ"נ (מחוזי ת"א) 275/07 אינדקס מדיה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו (ניתן ביום 30.6.10), בו נקבע כי יעשה שימוש במבחנים אשר משמשים בתחום סיווג התעשייה והמלאכה כפי שנקבע בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו (לא פורסם, ניתן ביום 15.11.07).
8. בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ' טאי מידל איסט בע"מ (פורסם ב"נבו" 13.7.04) עשה בית המשפט שימוש במבחן "ההנגדה" לפיו האם הפעילות בה אנו דנים "נמשכת" אל מרכז הגרוויטציה של פעילות ייצורית או של מתן שירותים. באותו עניין נדונה פעילות של ניהול מנויים של המערכת, עיסוק בניהול תכנים, רכש

אלקטרוני, ניהול שרשרת אספקה וירטואלית, הפצת מידע, חילופי מסכים אלקטרוניים בין מערכות מידע. בבחינת ההנגדה, נקבע כי הנישומה אומנם מוכרת ומשווקת את מוצריה בתחום הסחר האלקטרוני על פי הזמנה אך פעילותה טומנת בחובה גם אלמנט ייצורי של פיתוח תוכנה, עליו שוקדים אנשי מחשוב ותוכנתנים. לאור מסקנה זו, דן בית המשפט המבחן העיקרי והוא מבחן יצירתו של "יש ממשי אחר" –

"האם פעילותה תורמת לפעילות ייצורית תעשייתית בהיותה יוצרת או מקדמת יצירתו של יש ממשי חדש או שמה כל פעילותה היא בבחינת אספקת שירות ללקוח שאין בה תוכן מוחשי חדש".

### מן הכלל אל הפרט

9. מהתשתית העובדתית שהוצגה בפני הוועדה עולה כי עיקר עיסוקה של העוררת בנכס אינו ייצור תוכנה.

10. על מנת לקבוע כי ייצור תוכנה הוא העיסוק העיקרי בנכס, יש לערוך בחינה כמותית ומהותית לעיסוק המתבצע בנכס. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית לעומת גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות אחרת. במסגרת המבחן המהותי, יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות העסקית המתבצעת בנכס.  
ראו לעניין זה:

עמ"נ (מחוזי ת"א) 10-02-29761 ווב סנס בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו בעמ"נ 186/07 גאו דע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו )

11. העוררת לא צירפה מצבת עובדים. העוררת פירטה את מספר העובדים ואת תפקידם, ללא שמות, ללא כל אישור לגבי שמותיהם והכשרתם. "רשימה" זו שונה וסותרת את טענות העוררת בזמן הביקורת בנכס.

12. העוררת לא סיפקה הסבר לסתירות אלה.

13. בנוסף, מצאנו סתירות בעדותה של העוררת. כאשר נשאלה העוררת מדוע לא צוינה מנהלת השיווק והמכירות כעובדת מן המניין השיבה כי תפקיד זה הינו תחת תפקיד מנהל מוצר.

14. לו הייתה העוררת מצרפת מצבת עובדים, כנדרש ומצופה ממנה, לא היה מקום לסתירות כאלה ואחרות. אך, העוררת מטעמים השמורים עמה בחרה אחרת.

15. בנוסף, לא הוכח כי פעילותה בעיקרה הינה פיתוח תוכנה אלא כל שהוכח לוועדה כי עסקינן בשיפור הגרסאות לתוכנה קיימת.

ברי כי בעולם דינמי בתחום המחשבים, הבסיס לכתיבת תכנה מצריך עדכון, שיפור ופיתוחים נוספים אך גם אם נאמץ את דברי העוררת, שאין שבוע שהיא לא נדרשת לייצר תוספת חדשה למוצר, מדובר במשחק קיים, פועל ועובד, שיש להוסיף לו שדרוגים וגרסאות.

16. זאת ועוד, הכנסות העוררת הן מחברת האם במודל קוסט פלוס. העוררת נותנת שירותים לחברת האם, המבוססים על קשר מתמשך עם חברת האם לה מספקת העוררת שירותי ייצור תכנה בין היתר.

ראה לעניין זה :

עניין ווב סנס, עמ' 6 :

**"קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".**

17. אין ספק כי העוררת עוסקת בייצור תוכנה אך לטעמנו אין בפעילות דן כדי "ייצור תוכנה" בהתאם לתנאים אותם יש למלא בצו הארנונה בטרם קבלת הסיווג.

18. בנוסף, העוררת משכירה חלקים מהנכס לחברה אחרת.

19. גם בעניין שטחי ההשכרה נתגלעו סתירות בטענות העוררת.

20. העוררת בחרה שלא לרשום את החברה הנוספת כמחזיקה בארנונה.

21. העוררת עושה שימוש בחלק משטח הנכס לרווח כלכלי ובכל אופן לא הוכיחה כי בחברה האחרת מתקיים בית תכנה.

22. העוררת צירפה אישורים מהחברה האחרת, שלא ביקשה ולא פנתה בשום עניין ודבר מול מנהל הארנונה ומול הועדה.

23. בנוסף, העוררת בחרה שלא להעיד מי מעובדי החברה האחרת.

24. לסיכום אנו קובעים שיש לדחות את טענות העוררת גם מטעם הטענות המקדמיות וגם לאור העובדה שכשלה העוררת להרים את הנטל המוטל עליה ולא הוכיחה כי בנכס מבוצע ייצור תכנה בהתאם לצו הארנונה.

ראה לעניין זה :

עמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו) ;

ע"ש 47/95, מפעל מתכת חניתה בע"מ נ' מנהל הארנונה שלומי, תק-מח 825 (3) 96 ;

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.12.2018.

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 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: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירי קדם

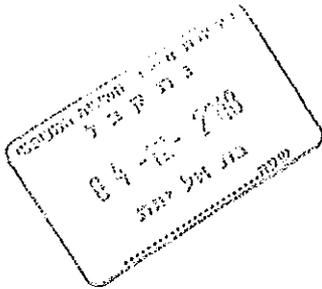
קלדנית: ענת לוי

אגרום כ"ל

מס' ערר: 140017506

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו



בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: ישראל רזעי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה בנכסים המוחזקים על ידי העורר במתחם 5501 723 בתל אביב יפו הידועים כמספרי נכס 2000422448 ו- 2000422446 .
2. המשיב טוען לדחיית הערר על הסף בשל איחור בהגשת השגה וערר.
3. לאחר בחינת טענות אלה כל פי הראיות שהוצגו בתיק וכן הסיכומים שהוגשו מצאנו שצודק המשיב בטענותיו.
4. המשיב הוכיח בפנינו כי דרישת התשלום הועברה לעורר בספטמבר 2016. העורר לא הכחיש זאת וחצהיר כי קיבל את דרישת התשלום באוקטובר 2016.
5. העורר פנה למשיב לראשונה ביום 26.3.17.
6. העורר לא העלה נימוקים לעצם האיחור לחגשת ההשגה. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") קובע כדלהלן: "נא) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה.."

7. העורר לא ביקש ארכה ממנהל הארנונה או ועדת הערר להגשת השגה באיחור.
8. לאור כל האמור לעיל, אין לנו אלא לקבוע כי ההשגה הוגשה בחלוף 90 הימים כקבוע בחוק. ראו לעניין זה בבר"ם 6333/09 דם חן חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב, ע"ש (חיפה) 57/95 תד תקדיות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חיפה; בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ' ליין בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר; עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.
9. זאת ועוד, הוכח על ידי המשיב כי אף הערר הוגש באיחור.
10. הרציונל העומד בבסיס המועדים הנקובים בחוק הערר, הוא מתן אפשרות לעירייה לכלכל צעדיה בהסתמך על תקציבה, אשר תלוי במידה רבה על חיובי הארנונה. לו תינתן האפשרות לכל תושב להשיב השגה בכל עת, לא תתמלא הוודאות הנדרשת. עקרון היעילות הדינונית נסוגה בנסיבות המקרה דנן ועל הציבור ליתן אמון במערכת גם בנסיבות דחיית טענותיו, עת מבוצע הדבר בהתאם להוראות הדין כפי שבפנינו.
11. בהקשר זה נעיר כי לעמדתנו יש ליתן משקל גם למידת "האיחור" בהגשת ההשגה, עת נבחנת השאלה האם יש להורות על סילוק ערר על הסף מחמת העובדה שההשגה הוגשת באיחור ובענייננו, האיחור הוא רב ואין מקום להתייר פתח לחוסר וודאות תקציבית וערעור המסגרת הנורמטיבית שבדיני ההשגה והערר.
12. העורר הפנה לדיון מיום 13.12.17 וטען כי הטענות זכו להתייחסות שם, בדיון. אין צדק בדברי העורר. על אף שזה טען טענותיו בפני הועדה, לא הסכים המשיב עם טענותיו ודרש, וטענתו התקבלה, לקיים דיון הוכחות גם לגבי הטענה המקדמית.

13. בין יתר השיקולים אנו מוניס גם את העובדה כי עדיין שמורה לעוררת האפשרות לפנות בהשגה בהתאם להוראות הדין לשנת המס הבאה ולמצות את טיעוניה וזכויותיה בהתאם. כך שבאיזון הכולל עדיין תוכל העוררת לקבל את יומה בפני המשיב ובפני ועדת הערר במידת הצורך ולממש את הזכויות להן טוענת בבקשה.

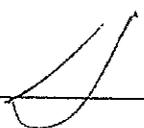
14. לאור האמור לעיל מצאנו שיש לדחות את הערר בשל טענותיו המקדמיות של המשיב, בצדק, בגין איחור בהגשת השגה ואיחור בהגשת ערר.

15. העורר ישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

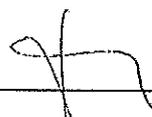
ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רינד, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140014666

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140017012

ליד עיריית תל אביב-יפו

140018719

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: רמות סי יו בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

עניינו של ערר זה הינו נכס ברחוב הנחושת 3 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000416069 (להלן: "הנכס").

בהתאם להודעת העוררת בסיכומיה, סעיף 2, שטח נכס 2000416193 אינו במחלוקת עוד ועל כן הועדה לא תדון בנכס זה.

הנכס נשוא הערר הינו שטח בשטח של 1,092.84 מ"ר, המצוי בקומת מרתף 2- של בניין אשר נמצא במתחם הבניינים של העוררת.

המשיב, טוען כי מדובר בשטח פריקה וטעינה, נפרד ונבדל משאר שטחי החניון, ללא אפשרות גישה של כלי רכב בין השטח שבמחלוקת לבין שטחי החניון.

עוד טוען המשיב כי לא ניתן לעשות שימוש בשטח לצרכי חנייה אלא רק לשם פריקה וטעינה של סחורות. כי העוררת מחזיקה באופן בלעדי בשטח והיא בעלת הזכויות הבלעדיות בו ולא ניתן להכיר בו כשטח משותף או כחלק משטחי המעבר והתמרון. בנוסף ולגבי השטח המשמש מעבר לשטחים בחזקת העוררת יש לחייבה מתוקף היותה חברה הניהול.

העוררת טוענת כי שטח זה משמש כשטח תפעולי לכלל המתזיקים בבניינים, כי היא מחזיקה בשטח מתוקף אחריותה לנקיון השטח כפי שמחזיקה ביתר השטחים המשותפים בבניין.

כי השטח התפעולי מהווה שטח משותף של הבניינים מעליו. לחלופין טוענת העוררת שיש לחייב את השטח כחניה ללא תשלום או מלאכה ותעשיה בהתאם לשימוש הנעשה בשטח.

העוררת מבקשת כי הועדה תורה על ביטול חיוב השטח כולו או את חלק המעבר והגישה בסך 828.59 מ"ר.

התשתית העובדתית שהונחה בפנינו הינה כדלקמן:

- מדובר בשטח עם כניסה נפרדת.
- בכניסה לשטח מוצב שומר מטעם העוררת וכן שער חשמלי.
- הכניסה לשטח היא לספקים המגיעים לטעון ולפרוק את הסחורה.
- המעבר מהשטח לבניינים מבוצע רגלית.
- הפריקה והטעינה מוגבלת בזמן.
- כל הדיירים בבניינים יכולים לעשות שימוש בשטח.
- השטח תואר בתשריט העיריה כשטח חניה/אזור פריקה וטעינה.

טענתו העיקרית של המשיב כי בערר זה העוררת היא המחזיקה הבלעדית בשטח, שהעוררת מתפעלת ומתחזקת את השטח, שהיא המחזיקה היחידה מתוקף היותה חברת הניהול ושאינן שטח זה זהה לשטחים משותפים אחרים. המשיב סבור כי העוררת משתמשת בשטח זה בשימוש עיקרי כמספקת שירותים.

העוררת טוענת כי המשיב לא הביא ראיות לתמיכה בטענתו כי העוררת מחזיקה ב-80 אחוזים משטח המפלס.

העוררת טוענת עוד כי רק 264.25 מ"ר מתוך השטח נשוא הערר משמש לפריקה וטעינה וכי יתרת השטח משמש כשטחי מעבר וגישה אל חדרי האשפה. כי טענת המשיב כי העוררת משתמשת בשטח זה בשימוש עיקרי נטען בהרחבת חזית אסורה.

## דיון והכרעה

סעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה עוסק בפטור בתנאים מסוימים לשטחים משותפים.

איננו בטוחים שזה המקרה לפטור שכזה.

מצד אחד, אמינה עלינו טענתה של העוררת לפיה בחלק מהשטח מתבצעת פריקה וטעינה וכן כי שטחים בהן מבוצעת פריקה וטעינה, לשימוש כלל הדיירים בבניינים יש לפטור מתשלום ארנונה.

אך מאידך, השטח כולו, רשום על שם העוררת כמחזיקה בשטח, העוררת לא הוכיחה מהם השטחים המשמשים לפריקה וטעינה מול השטחים המשמשים למעברים.

וגם אם נלך לשיטת העוררת הרי שאין ספק שמרבית השטח משמש למעברים לשטחים אשר היא מחזיקה, מתפעלת ומתחזקת.

עוד לא מצאנו לחייב את הנכס בסיווג חניון. העוררת הבהירה שבשטח לא מבוצעת חניית רכבים אלא בשטח מבוצעת פריקה וטעינה, לזמן מוגבל.

גם לא מצאנו ממש בטענת העוררת לחייב את השטח כ"מלאכה ותעשייה" שכן העוררת לא הוכיחה כי עומדת בתנאים לסיווג שכזה.

עוד מצאנו לציין כי בהשגה שהוגשה מטעם העוררת ביום 8/6/16 טענה היא שתי טענות עיקריות:

האחת, שהשטח מהווה שטח משותף כיוון שלא קיים מחזיק יחיד המחזיק ביותר מ-80 אחוזים מהשטחים שאינם משותפים.

השניה, כי לכל היותר יש לסווג שטחים אלו בסיווג חניה או תעשייה ומלאכה.

בתשובת מנהל הארנונה השיב זה בהתאם לטענות העוררת.

בערר שהוגש ביום 11/4/16 מטעם העוררת, חזרה זו על אותן טענות. העוררת לא ציינה בשום שלב, בהשגה או בערר כי בשטח של 265.25 מ"ר מתבצעת פריקה וטעינה. העוררת בתרה שלא להפריד או להוכיח או לטעון להפרדה בין השטחים אלא התייחסה לשטח כאל שטח אחד. בהתאם לכך יצא פיקוח לשטח ובהתאם לכך השיב מנהל הארנונה.

למעשה רק בתצהיריה מצאה העוררת לנכון לציין כי בהתאם למדידת העיריה בשטח של 264.25 מ"ר ישנם שטחי פריקה וטעינה ובשטח של 828.59 מ"ר ישנם שטחי גישה ומעבר אל חדרי האשפה, חדרים טכניים ושטחי הפריקה והטעינה של המתחם (תצהיר נורית גוטליב מטעם העוררת מיום 11/5/17).

בסיכומים מטעמה, טענה העוררת לגבי "שטח תפעולי משותף" בציון החלוקה שבוצעה על ידי המשיב, בדו"ח הפיקוח, כאשר זה הצהיר בפנינו כי הסימונים והחלוקה נעשתה בהתאם לדברי העוררת בפועל בזמן הפיקוח.

לטעמנו, טענות העוררת בסיכומים עולות ככדי הרחבת חזית אסורה.

היה על העוררת להעלות בפני המשיב את החלוקה הנטענת על ידה ומתן בחינה למשיב להחליט האם יש לסווג את אותן 264.25 מ"ר כשטח משותף לאור היותו משמש את כלל הדיירים בבניינים.

אומנם אין סיווג ספציפי לשטחי פריקה וטעינה בצו הארנונה של תל אביב אך במקרה זה אנו סבורים שהשטח התפעולי אכן משמש לכלל הדיירים והעוררת יכולה להוכיח טענה זו בנקל.

אין מדובר בשטח תפעולי המשמש את "עסק" העוררת באופן ישיר ועיקרי.

נציין כי במקרה בו מנוהל עסק ושטח הפריקה והטעינה משמש את אותו עסק סבורים  
אנו כי לא ניתן ונכון לבצע את ההפרדה.

אך, השטח מתופעל על ידי העוררת כחברת הניהול ותו לא. נדמה כי העוררת מתחזקת  
שטח זה כשטחים משותפים אחרים בבניינים.

מצאנו שלא לקבוע מהו שטח זה בהחלטה דנן שכן המשיב, לטענתו, האמינה עלינו, לא  
מסכים עם עמדת העוררת והעוררת לא הוכיחה כי זהו השטח הנכון והמדויק בו מתבצעת  
הפריקה והטעינה.  
לפיכך ולאור האמור לעיל אנו דוחים את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26.12.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח בטבת תשעט  
26.12.2018  
מספר ערר : 140018831 / 13:23  
מספר ועדה : 11830

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

קולונימוס אורית  
ת.ש.ב.ן לקוח: 973098  
מספר חנות: 06749  
רחוב המכשפות 1  
ע"י ב"כ עו"ד : לידי עו"ד עמרם גולן צחורי, לבקוביץ, גולן משרד עו"ד

**- נ ג ד -**

**המשיב:** מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו  
ע"י ב"כ עו"ד : בת אל זגורי

**נוכחים:**

**העורר/ת:** קולונימוס אורית – אין נוכחות  
**ב"כ העורר/ת עו"ד :** עמרם גולן צחורי, לבקוביץ, גולן – אין נוכחות

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**  
**ב"כ המשיב עו"ד:** בת אל זגורי

**החלטה**

הדיון היה קבוע לשעה 13:15. השעה כעת 13:25. אין התייצבות לעוררת או מי מטעמה למרות שיש אישור מסירה כדין בתיק.  
זו פעם שנייה שהעוררת בוחרת שלא להופיע בפני הוועדה או להגיש בקשה כלשהי לוועדה.  
נראה כי העוררת זנחה את ערר ואנו מוחקים את הערר.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.12.2018.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח  
שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

תאריך : יח בטבת תשעט  
26.12.2018  
מספר ערר : 140019061 / 13:03  
מספר ועדה: 11830

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וולף שושנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הדיון להיום קבוע לשעה 12:45. השעה עתה 13:16. אין התייצבות מטעם העוררת על אף שבתיק זימון כדיון. העוררת לא טרחה להופיע לדיון ו/או הגישה בקשה לדחיית מועד הדיון. מדובר בטענות אשר היה על העוררת להרים את הנטל ולהוכיח כי הנכס היה ריק לתקופה העולה על 30 ימים. בדיקת המשיב אמינה עלינו ואנו דוחים את הערר לגופו.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 26.12.2018.

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: פרופ' רייך זיו, רו"ח

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג בטבת תשעט  
31.12.2018  
מספר ערר : 140019090 / 13:05  
מספר ועדה: 11832

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: ללזרי פרשיד

- נ ג ד -

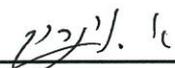
נהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

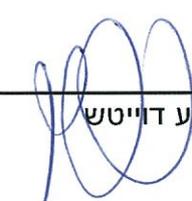
לאור הדברים שנאמרו לעיל ועפ"י המסמכים שהוצגו בפנינו, אנו מאריכים את הפטור, עפ"י סעיף 330 לחוק בגין נכס 2000104929 עד ליום 25/6/18 ומעניקים פטור לפי סעיף 330 לחוק בגין נכס 2000104959 (המרתף) לתקופה שמיום 9/5/18 עד 25/6/18. אנחנו מביעים הערכה לאורך הרוח ולעמדה שהביעה בפנינו ב"כ המשיב.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.12.2018.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : כג בטבת תשעט  
31.12.2018  
מספר ערר : 140017878 / 14:09  
מספר ועדה: 11832

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן  
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: עזבון המנוח אוגינסקי ראובן ז"ל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 31.12.2018.

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: אודי וינריב, כלכלן

  
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

  
יו"ר: עו"ד יהושע דוייטש

שם הקלדנית: ענת לוי