

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

תאריך : טז בשבט תשעט  
22.01.2019  
מספר ערר : 140016797 / 10:42  
מספר ועדה: 11845

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: שריר דורית**

**- נ ג ד -**

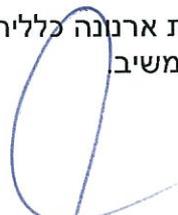
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

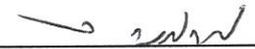
**החלטה**

ניתן בזה תוקף של החלטה להסכמת העוררת לדחות את הערר.  
אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.01.2019.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: פאי סיאם ת"א (2014) בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. עסקינן בארבעה נכסים ברח' המרד 34 ת"א.
2. בערר טענה העוררת כי יש לפטור את הנכסים מארנונה לפי סעי' 330 לפק' העיריות, בהיותם לא ראויים לשימוש, ו/או כנכס ריק לפי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993, ו/או לסווגם בסיווג מופחת, וכן לבטל את חיוב הקרקע התפוסה.
3. המשיב טען כי במסגרת ההשגה העלתה העוררת טענה אחת בלבד – פטור לפי סעי' 330 לפק' העיריות.
4. כל הטענות הנוספות הועלו ע"י העוררת רק בערר. לטענת המשיב טענות שלא נטענו בהשגה, יש לראותן כהרחבת חזית אסורה, אשר דינן להידחות על הסף.
5. משמועלות טענות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף אנו סבורים שיש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב.
6. החלטתנו זו עוסקת איפוא בטענה המקדמית בלבד, לפיה הטענות שהועלו ע"י העוררת לראשונה בערר, דינן להידחות על הסף בהיותן הרחבת חזית אסורה.

### טענות המשיב

5. בערר לא הסתפקה העוררת בטענות שהועלו על ידה בהשגה, אלא העלתה טענות נוספות, שזכרן לא בא בהשגה, ועל כן הן מהוות הרחבת חזית אסורה, ויש לדחותן על הסף.
  6. הטענה היחידה שהועלתה ע"י העוררת בהשגה הייתה, שיש לפטור את הנכסים מארנונה עפ"י סעי' 330 לפק' העיריות, בשל היותם נכס לא ראוי לשימוש.
- בערר הוסיפה העוררת לראשונה טענות בענין הגדרת הנכס כנכס ריק, טענה לסיווג מוזל ובקשה לביטול שטח קרקע.

7. יש לדחות את נסיונה של העוררת לעקוף את הפנייה הנדרשת למנהל הארנונה. ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות המשיב, ועפ"י הפסיקה אין לועדה סמכות לדון בטענות שלא נטענו בפני מנהל הארנונה, ולא ניתנה לו האפשרות להתייחס אליהן ולבדוק את העובדות כהווייתן.

8. הערר אינו יכול להוות "מקצה שיפורים" להוספת טענות שלמשיב לא היתה אפשרות להתייחס אליהן.

9. על אף האמור לעיל התייחס המשיב לטענת נכס ריק, וצוין כי העוררת מיצתה את הפטור המגיע לה בגין כך בתקופה 4.7.17 עד 3.1.18.

#### טענות העוררת

10. אין לראות בטענות שבערר הרחבת חזית אלא עדכון ופירוט הטענות אשר נטענו בכלליות ע"י העוררת בהשגה.

11. ההשגה הוגשה ע"י העוררת עצמה שאין לה כל ניסיון משפטי.

12. העוררת מוחקת את טענתה בסעיף 13 לכתב הערר, המתייחסת לאיחוד חשבונות.

13. טענת העוררת ביחס לסיווג הזול ביותר לנכס ריק, הינה טענה המשתמעת מטענתה הראשית ביחס ל"נכס ריק".

14. טענת העוררת ביחס לביטול שטח הקרקע, היא טענה המשתמעת מטענתה העיקרית לעניין היות הנכס לא ראוי לשימוש. נכס שאינו ראוי לשימוש או ריק, אין משתמשים ב"קרקע התפוסה" הצמודה אליו.

15. לסיכום טוענת העוררת כי אין להתייחס לטענותיה כהרחבת חזית, אלא כטענות שנטענו בערר בהרחבה ובאופן יותר משפטי, מאשר בהשגה. העוררת מוסיפה כי גם אם יש בטענות משום הרחבת חזית, יש להתירן משום שמדובר בטענות משפטיות.

#### דיון ומסקנות

16. למצער לא מצאנו בטענות העוררת ולו טענה אחת הסותרת את נימוקי המשיב, על כך שבערר הועלו לראשונה טענות חדשות המהוות הרחבת חזית. אנו סבורים כי יש לדחות את טענותיה לפיהן לא מדובר בהרחבת חזית אלא בטענות שנטענו בהכללה בהשגה, כמו גם הטענה שאין לעוררת ניסיון משפטי.

17. כמו המשיב אף אנו סבורים כי הערר הינו הליך מנהלי המוגש על החלטתו של מנהל הארנונה שניתנה בהתייחס להשגת הנישום. הערר אינו יכול להוות מקצה שיפורים להוספת טענות שלמשיב לא היתה כל אפשרות להתייחס אליהן, ולבדוק אותן.

18. סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו התשובה, לערור עליה לפני ועדת הערר". עפ"י ההלכה שנקבעה בשורה ארוכה של פסקי דין, ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה, ואין לה סמכות לדון בטענות שלא נטענו בפניו. בערר אין הנישום רשאי להוסיף טענות שלא נטענו בהשגה ומנהל הארנונה לא יכול היה להתייחס אליהן. ועדת הערר מוסמכת לדון ולהתייחס לשאלות שעמדו לנגד עיניו של מנהל הארנונה, בעת מתן התשובה להשגה. טענות שלא נטענו בהשגה, מהוות הרחבת חזית אסורה.

19. לעניין זה נקבע בעמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ. עיריית חיפה: "טענתה של תשתיות נפט בנוגע לסיווג "תעשייה" לא הועלתה על ידה בהשגה שהוגשה למנהלת הארנונה בהתייחס לשנים 1997-2004. הטענה הועלתה לראשונה רק לפני ועדת הערר, ולפיכך, מהווה הרחבת חזית אסורה. ממילא, לא הייתה צריכה ועדת הערר להידרש לטענה זו, וראוי היה לדחותה על הסף."

כך גם בה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נגד אליעזר ומרים שוורץ שם קבע כב' השופט ברלינר כי הנישום:

"מנוע מלהעלות בכתב הערר טענות ונושאים אשר לא נכללו בהשגה שהוגשה על ידו. בנושא זה לא הייתה צריכה לדון הוועדה כלל, שכן המשיב לא העלה אותו בהשגתו. הדרך לתקוף את הארנונה עוברת תחילה בהשגה ומשיג שאינו מרוצה מההחלטה בהשגה, רשאי הוא לערור לוועדת הערר באותו נושא. אין להעלות בוועדת הערר נושאים שלא פורטו ולא נטענו בהשגה שהוגשה".

עוד לעניין זה ניתן ללמוד מהחלטת בית המשפט בעמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ ת"א דן השרון בע"מ, ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה:

"הוועדה לא הייתה מוסמכת לדון בעילת ההשגה הנוגעת לאזור הנכס, הואיל וטענה זו לא הועלתה כראוי בהשגות, ומשכך גם לא נדונה על ידי המשיב בהשגות נשוא הערר... משלא השיגה המערערת בפני המשיב בעניין מיקום הנכסים ב"שכונות", לא דן המשיב בטענה זו, ולפיכך גם לא הייתה לוועדת הערר סמכות לדון בהשגה בעניין זה.

סיבה זו מהווה עילה נוספת שלא להתיר למערערת להעלות את הנושא בפני ועדת הערר". בערעור שהוגש על פסק דין זה, (בר"מ 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ. מנהל הארנונה) חזר ביהמ"ש העליון על החלטת בית-המשפט לעניינים מנהליים באותו עניין וקבע כי אין להתיר העלאת טענות חדשות שלא נטענו קודם להודעת הערר מאחר ומדובר בעילת השגה חדשה: "במקרה שלפניי, הן ועדת הערר, בהחלטת הביניים ובהחלטה השנייה, והן בית-משפט קמא, היו בדעה כי אין להתיר למבקשת להוסיף את טענת השכונות להודעות הערר המתוקנות. זאת, מן הטעם כי מדובר בעילת השגה חדשה שלא נכללה בהודעות הערר המקוריות

והעלאתה, בשלב מאוחר, חרג מן ההיתר שנתנה הועדה למבקשת לתיקון הודעות הערר אשר נועד אך להבהיר את טענותיה".

20. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי כל טענות העוררת שהועלו לראשונה בערר מהוות הרחבת חזית אסורה, אין אנו נדרשים לדון בהן, ואנו קובעים כי יש לדחותן על הסף.

21. כאמור הטענה היחידה שהועלתה ע"י העוררת בהשגה היא, כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין הנכסים מכח סעיף 330 לפק' העיריות לפיו הנכס אינו ראוי לשימוש. לגבי טענה זו בלבד אנו קובעים את הערר לשמיעת הוכחות. העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו. המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת. במועד שיקבע לשמיעת ההוכחות, יתייצבו המצהירים לחקירה על תצהיריהם.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.1.2019.

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : טז בשבט תשעט  
22.01.2019  
מספר ערר : 140019248 / 13:00  
מספר ועדה: 11845

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

העורר/ת: שחר אופנועים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

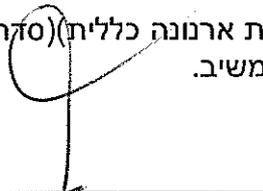
החלטה

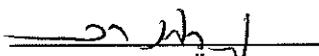
כמבוקש. אנו מורים בזאת על דחיית הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע במנכחות הצדדים היום 22.01.2019.

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

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר 140017507  
140018925

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב-יפו

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העוררת: קרסו מוטורס בע"מ**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' ריבל 22 ת"א, שטחו 801.83 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "מוסד".  
המחלוקת בין הצדדים נוגעת לסיווגו של הנכס.
2. יצוין כי טענות מקדמיות הדדיות שהועלו ע"י הצדדים בערר ובכתב התשובה לערר הנוגעות לאיחור במועד הגשת ההשגה ואיחור במועד הגשת התשובה להשגה, נדחו בהחלטת ועדת הערר מיום 21.2.18.
3. לבקשת הצדדים אוחדו ביום 12.11.18, שני העררים שבכותרת.

**טענות העוררת**

4. לפני הגשת הערר סווג הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".  
בערר טענה העוררת כי יש לתקן את סיווג הנכס לסיווג "חניון המשמש לחניית רכב ללא תשלום (סמל 765) והמוחזק יחד עם בניין שאינו משמש למגורים" (הסיפא של סעי' 3.3.15 לצו הארנונה), או לחילופין לסיווג "בתי מלאכה, מפעלי תעשייה" (סעי' 3.3.1 לצו הארנונה).
5. נוכח הודעת המשיב לעוררת בתשובה להשגה כי לאור ביקורת שנערכה בנכס התקבלה טענתה החלופית של העוררת, ועודכן סיווג הנכס מסיווג "מסחר בכלי תחבורה", לסיווג "מוסד" (דהיינו: "מלאכה ותעשייה") החל מ- 5.4.17 – (מועד פניית העוררת למשיב), טוענת העוררת כי ככל שלא תתקבל טענתה שיש לסווג את הנכס כ"בניין המשמש לחניית רכב ללא תשלום",

יש להחיל את סווגו כ"מוסד" מיום 1.1.17 – תחילת השנה נשוא הערר, זאת מאחר שנדחתה טענת המשיב שההשגה הוגשה באיחור.

6. העוררת טוענת שהנכס משמש אך ורק לחניית רכבים ללא תשלום. החניה מהווה יחידת שומה נפרדת ועצמאית מהמוסד ולכן אין להחיל את הלכת "הטפל הולך אחר העיקר". יש הפרדה ברורה ביניהם.

7. אין מדובר בחלק בלתי נפרד מהמוסד, אלא בשטח חניה המשמש לא רק את המוסד, אלא גם מספר נכסים במתחם של חברת קרסו ובכללם – לרכבים של מחזיקים נוספים במתחם, לחניית מכוניות של עובדי המוסד, ולחניית עובדים של משרדי המכירות המצויים בנכס אחר.

8. יש להעדיף את הסיווג הספציפי לחניית רכב ללא תשלום שבסעיף 3.3.15 לצו הארנונה.

#### טענות המשיב

9. בביקורות שנערכו במקום נמצא שמדובר בנכס המהווה חלק ממתחם המוחזק כולו ע"י העוררת וכולל גם את מוסד "אקספרסו". הוא מהווה חלק אינטגרלי ממוסד "אקספרסו" הסמוך שבבעלות העוררת, והוא משמש לחניית רכבים ללא תשלום, שהחלו או סיימו את קבלת השירות במוסד.

בכניסה לנכס גם מוצב שלט "חניה ללקוחות אקספרסו בלבד".

מדובר בשטח המשרת את המוסד והשימוש בו טפל לשימוש בשטח העיקרי – המוסד.

לכן סיווגו כ"מלאכה ותעשייה" נעשה כדין.

10. הנכס משמש מחזיקים מסוימים והציבור הרחב לא יכול לעשות בו שימוש. לפיכך הוא אינו עונה על הגדרת "חניון", שכן אינו משרת ציבור בלתי מסוים של חונים זמניים, אלא את לקוחות המוסד בלבד.

11. העוררת לא הוכיחה שנעשה בשטח שימוש נוסף מלבד השימוש של הרכבים המטופלים במוסד, וגם אם נעשה שימוש לרכבי עובדי העוררת, זהו שימוש שולי בלבד.

12. תכלית התעריף הנמוך לחניונים, נעשה לאור מצוקת החניה בערים והצורך ליצור מקומות חניה נוספים. אין להחיל אותו כאשר אין באופן השימוש בו משום פתרון למצוקת החניה בעיר.

13. אין כל קיום לנכס ללא קיומו של המוסד, המצוי בסמוך לו ואותו הוא משרת. לכן לא ניתן לפצל באופן מלאכותי את סיווג הנכסים (מוסד וחניון) לסיווגים שונים המנותקים ממהות השימוש בהם.

14. יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג שיורי, רק מקום שהסיווג הספציפי תואם את השימוש הנעשה בנכס, מה שאין כך בעניינו, בו הסיווג המתאים ביותר הוא "מלאכה ותעשייה".
15. יש להחיל את הסיווג הנ"ל מיום 5.4.17, דהיינו מיום פניית העוררת – מועד הגשת ההשגה, שהוגשה לטענת המשיב באיחור.

#### דיון ומסקנות

16. נקדים ונאמר כי שוכנענו שסיווג הנכס בסיווג "מוסך" – "מלאכה ותעשייה" נעשה כדין.
17. שוכנענו כי מדובר בנכס המהווה חלק אינטגרלי מהמוסך המוחזק ע"י העוררת בסמוך. הנכס נועד לשמש לחניית מחזיקים מסוימים בלבד ובכללם – "המוסך". העוררת לא הוכיחה את טענתה שהנכס משמש גם לרכבים של נכסים אחרים במתחם, וגם לגרסתה הוא אינו משרת לצרכי חניה לציבור הרחב.
18. עפ"י הפסיקה תכלית התעריף הנמוך שנקבע לחניונים הוא פתרון מצוקת החניה בערים, תוך עידוד יצירת מקומות חניה נוספים לקהל הרחב.
- לעניין התכלית של קביעת תעריף חיוב נמוך לחניונים, נקבע ברע"א 10643/02 תבס ה.צ. פיתוח 1993 בע"מ נ' עיריית הרצליה:
- "אחת מהתכליות העיקריות של חקיקת המס היא השגת מטרות חברתיות ועידוד פעולות רצויות. נראה כי התעריף הנמוך המוחל בתקנות על חניונים לצורך תשלום ארנונה נעשה לאור מצוקת החניה בערים ולמען עידוד יצירת מקומות חניה נוספים. זוהי התכלית העיקרית שבבסיס ההנחה בארנונה המוענקת למחזיקים בחניונים".
- עוד ראה עת"מ 173-09 קל אוטו פרויקטים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו: (להלן: "הלכת קל-אוטו"):
- "...חניה של רכבים שהוזמנו על ידי לקוחות החברה לפני מסירתם לידיהם, אינה מסייעת למצוקת החניה בעיר ת"א, ובצדק קבעה הועדה, כי ייעודו של הנכס המוחזק על ידי המערערת אינו משרת תכלית של סעיף 3.3.15 לצו הארנונה הרלוונטי.
- ... בדומה, הנכס במקרה זה משמש לאחסנת כלי רכב כחלק מהתהליך העסקי של המערערת, ואין המדובר באחסנה לשם אחסנה אלא בשלב זמני ברצף שמטרתו לספק את הרכב ללקוחות החברה.
- לנוכח האמור לא מצאתי פגם בהחלטת הועדה המצדיקת התערבות בהחלטתה".

19. אנו דוחים את טענת העוררת כי העובדה שפס"ד קל-אוטו עסק בשטחי חניה של חברות להשכרת רכב, יש בה כדי לשנות את ההלכה הנוגעת לתכלית קביעת תעריף נמוך לחניונים ללא תשלום ואנו קובעים יש כי להחיל הלכה זו גם בעניינו.

20. עוד בעניין זה, ראה: עמ"נ 37309-11-10 אלף בית ביבי בע"מ נ' עיריית אור יהודה: "לעניין זה יש לציין, כי בהתאם לפסיקה שנוכרה לעיל, נכס המשמש בפועל לחנייה עשוי שלא להיות מסווג תחת הסיווג "חניונים" בתעריף המוזל של ארנונה, כאשר אין באופן השימוש בו משום פתרון למצוקת החנייה בעיר. כך, למשל, מקום בו מדובר בשטח חנייה המשמש רק

קבוצת אנשים מוגדרת ואיננו פתוח לציבור הרחב. במקרה האחרון, יחויב השטח בהתאם לשימוש העיקרי שנעשה בנכס. על אחת כמה וכמה, כי כך צריכים להיות פני הדברים כאשר הנכס, שמיקומו הוא במקום שייעודו לחנייה, כלל איננו משמש לחנייה, כי אם לעסק לכל דבר ועניין".

21. העובדה שמדובר ביחידת שומה נפרדת, אין בה כשלעצמה כדי לקבוע שיש לסווג את הנכס דן בסיווג אחר.

שוכנענו שקיומו של הנכס מותנה בקיומו של המוסך הנמצא בסמוך לו ושאותו הוא משרת. עוד שוכנענו שהנכס משמש כחלק בלתי נפרד מהמוסך אותו הוא משרת והשימוש בו טפל לשימוש בנכס העיקרי – במוסך.

בע"א 8838/02 אבי גולדהמר נ' עיריית חיפה נקבע:

"מקומות החניה של המערערים אינם יכולים לבוא בגדרי הסיווג "חניון". מדובר למעשה בשטח נלווה הצמוד מהותית לשטח העיקרי ואין מדובר ביחידה נפרדת ועצמאית המהווה חלק ממתקן רב תכליתי. כמו יתר השטחים הנלווים גם מקומות החניה מהווים כלי שרת למשרדיהם של המערערים והם טפלים לשטח העיקרי. על כן, לא ניתן לומר כי הסיווג שקבעה המשיבה למקומות החניה – דהיינו בהתאם לסיווג השטח העיקרי וכמו יתר השטחים הנלווים – אינו סביר".

22. ההלכה לפיה יש להעדיף סיווג ספציפי על פני סיווג שיורי תקפה, רק מקום בו הסיווג הספציפי המבוקש תואם את השימוש הנעשה בנכס. בענייננו שוכנענו כי הסיווג המתאים לנכס הוא "מלאכה ותעשייה". ("מוסך")

23. עד כאן לעניין הסיווג עצמו, אשר לגביו אנו סבורים כי נעשה כדין.

24. הצדדים חלוקים גם בשאלת מועד החלתו של הסיווג הני"ל.

המשיב טוען שיש להחילו מיום 5.4.17 מועד הפנייה של העוררת למשיב, דהיינו מועד הגשת ההשגה, שלטענת המשיב הוגשה באיחור.

לעומתו טוענת העוררת כי יש להחיל את הסיווג מתחילת השנה, דהיינו מיום 1.1.17, וזאת לאחר שעפ"י החלטת ועדת בערר מיום 21.2.18, נדחתה טענת המשיב שההשגה הוגשה באיחור.

25. לעניין מועד החלת הסיווג של "מלאכה ותעשייה", דעתנו כדעת העוררת.

בהחלטת ועדת הערר מיום 21.2.18, נדחתה הטענה המקדמית של המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף, בנימוק שההשגה הוגשה באיחור, ונקבע כי "העוררת תקבל את יומה בפני הועדה..." המשמעות של החלטה זו היא שיש לראות בהשגה שהוגשה ע"י העוררת השגה כדין. הפועל היוצא מכך הוא שיש להחיל על הנכס את סיווג "מלאכה ותעשייה", מיום תחילת השנה, דהיינו מיום 1.1.17.

סוף דבר

26. אנו דוחים את טענות העוררת בכל הנוגע לסיווג הנכס, וקובעים כי סיווגו כסיווג "מלאכה ותעשייה" נעשה כדין.

27. אנו מקבלים את הערר בכל הנוגע למועד החלת הסיווג הנ"ל וקובעים כי יש להחילו מיום 1.1.17.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.1.2019.

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.

  
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

  
חברה: רו"ח רונית מרמור

  
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

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: קבוצת נווה צדק בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. עסקינן ב- 11 נכסים המוחזקים ע"י העוררת ברובם מיום 16.2.16 וחלקם מיום 12.9.16. הנכסים ונמצאים ברח' שנקר 2 א' בת"א.
2. במסגרת הערר נטען, בין היתר, כי יש ליתן לנכסים פטור לנכס לא ראוי לשימוש לשנים 2016-2017, ולחילופין לסווג את הנכסים בסיווג הזול ביותר האפשרי, נוכח היותם ריקים וללא שימוש. כמו כן נטען כנגד גודל השטחים, אופן סיווג הנכסים, קיומם של שטחים שאינם ברי חיוב בארנונה, וכי הנכסים נמצאים באזור חיוב 2 ולא באזור חיוב 1.
3. המשיב ציין בכתב התשובה לערר כי בעקבות פניותיה של העוררת מהימים 28.3.16 ו- 25.7.16 ניתנה לנכסים ההנחה המירבית של 6 חודשים לנכס ריק, החל מיום 28.3.16 ועד 27.9.16. עוד ציין המשיב כי העוררת פנתה למשיב ביום 12.9.16 וטענה כנגד גודל הנכסים וסיווגם, ופנייתה זו נענתה ביום 5.10.16 ועודכנו שטחי הנכסים וסיווגם.
4. המשיב טוען כי יש לדחות את הערר על הסף בשל איחור בהגשת השגה וערר וסופיות השומה. גם לגופו של עניין, טוען המשיב, כי יש לדחות את כל הטענות המועלות ע"י העוררת בערר.
5. משמועלות טענות מקדמיות לפיהן יש לדחות את הערר על הסף, אנו סבורים כי יש להכריע בהן תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו היא איפוא בטענה המקדמית בלבד שהועלתה ע"י המשיב, לפיה יש לדחות את הערר על הסף.
6. עפ"י החוק על הנישום להגיש השגה בתוך 90 יום ממועד קבלת הודעת התשלום.

טענות המשיב

7. המשיב טוען כי העוררת לא הגישה השגה או ערר על הודעת התשלום מיום 5.10.16 של מנהלת מחלקת שומה א', ולכן הפכה שומת המס לשנת 2016 לחלוטה וסופית ואין לדון בה עוד. באופן דומה לא הגישה העוררת השגה או ערר לשנת 2017 במועדים הקבועים בחוק, ולכן הפכה גם שומת המס לשנת 2017 לחלוטה וסופית ואין לדון בה עוד, זאת למעט הטענה לעניין פטור לנכס לא ראוי לשימוש שיש לדון בה מיום 1.10.17 – מועד הפניה הראשונה של העוררת בנושא זה.

8. פניות העוררת למשיב המתייחסות לטענות אחרות נשוא הערר דן, הוגשו למשיב רק מועדים 1.10.17 ו- 29.10.17, דהיינו זמן רב לאחר חלוף 90 הימים ממועד קבלת הודעת התשלום (למעט כאמור הטענה לפטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 1.10.17).

9. הלכה היא שלאחר חלוף המועד להגשת השגה הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה והחוב הופך חלוט.

10. העוררת לא הצביעה אף לא על נימוק אחד המצדיק את מחדלה, והיא לא הגישה כל בקשה להארכת המועד להגשת ההשגה. בקשתה להארכת המועד הוגשה רק בשלב הסיכומים בטענה המקדמית, וגם אז לא העלתה טעמים שיש בהם כדי להצדיק את מחדלה. אין בפנינו "השגה" כדין ולא "ערר" כדין.

11. עפ"י הפסיקה את סמכות ועדת הערר להאריך את המועד להגשת השגה, יש להפעיל במשורה.

12. כתב התשובה של המשיב הוגש במועד, מאחר שועדת ערר האריכה למשיב את המועד להגשת כתב תשובה עד יום 1.5.18.

#### טענות העוררת

13. עפ"י תקנות הערר על המשיב לענות לערר בתוך 30 יום. הערר הוגש ב- 29.11.17 ואילו כתב התשובה של המשיב הוגשה רק ב- 15.4.18, דהיינו לאחר חלוף המועד להגשתו. נוכח האיתור של העירייה יש לקבל את הערר או לכל היותר לדחות את הטענות המקדמיות.

14. קבלת טענות המשיב ודחיית הדין בנימוק של איחור בהגשת ההשגה פוגעת בכללי הצדק הטבעי ובזכות יסוד של העוררת לשטוח טענותיה.

15. העירייה היתה מודעת לטענות העוררת על כי אין לחייבה בגין הנכסים, ולכן מכח חובת ההגינות יש לאפשר לעוררת להעלות את טענותיה בפני הועדה.

16. עפ"י הפסיקה לועדת הערר סמכות להאריך מועדים.

דיון ומסקנות  
איחור בהגשת השגה

17. בסיכומיהם העלו הצדדים גם טענות לגופו של ערר, אולם כפי שהקדמנו וקבענו, החלטתנו זו ניתנת אך ורק לעניין הטענה המקדמית לפיה יש לדחות את הערר על הסף. לפיכך לא נדרש לטענות שהעלו הצדדים לגופו של עניין (למעט טענות העוררת מיום 1.10.17 לעניין הפטור לנכס לא ראוי לשימוש שתידון על ידינו בנפרד בהמשך).

18. סעיף 3 (א) לחוק הערר קובע:  
"מי שחויב בתשלום ארנונה רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום, להשיג עליה לפני מנהל הארנונה...".

19. הודעת התשלום נשלחה לעוררת ע"י מנהלת מחלקת שומה א' ביום 5.10.16, ואילו העוררת פנתה למשיב רק במועדים: 1.10.17 ו- 29.10.17, דהיינו זמן רב לאחר חלוף המועד הקבוע בחוק להגשת השגה.

20. ביהמ"ש העליון, בתי המשפט המחוזיים בשבתם כבית משפט לעניינים מינהליים, כמו גם ועדות הערר, הכריעו פעמים רבות בשאלה המשפטית הנוגעת לאיחור בהגשת השגה. ההלכה שעברה עד לאחרונה כחוט השני בכל פסקי הדין וההחלטות היא, כי לאחר שחלף המועד להגשת השגה, הנישום אינו זכאי עוד להגיש השגה, והחייב הופך להיות חלוט ולא ניתן עוד לערער עליו.

אולם, ביום 6.7.14 ניתן ע"י ביהמ"ש העליון פסק דין לפיו:  
"הן למנהל הארנונה והן לוועדות הערר מוקנית סמכות להארכת מועד להגשת השגה".  
(בר"מ 901/14 עבוד ויקטור ואח' נ. עיריית חיפה ואח'). אולם ביהמ"ש סייג את הסמכות הנ"ל בקובעו:

"חשוב להטעים סמכות - לחוד, ושיקול דעת - לחוד. סמכותם של מנהל הארנונה וועדת הערר להארכת מועד לקבלת השגה שהוגשה באיחור אמורה להיות מופעלת אך לעיתים חריגות, במתינות, ובזהירות, זאת, על מנת שלא לפגוע ביציבות ובוודאות שהן כה חשובות בתחום הדינמי של חיובי ארנונה, שכן ככלל - שומה שלא הוגשה בגינה השגה במועד הופכת לסופית". (כב' השופטת דפנה ברק ארז)

21. כב' השופט עוזי פוגלמן מצטרף להסתייגותה של כב' השופטת ברק ארז ומתריע באותו פס"ד כי נודעת חשיבות "למתן תשובות במועד להשגות בתחום הארנונה, על מנת לתרום לתכנון הכלכלי של פעולותיהם של הנישומים ובעיקר כאשר הדעת ניתנת לאופי העתי של הארנונה

(שהיא תשלום בגין תקופה מסויימת) המחייב את סיום ההתדיינות בקשר אליה בתוך תקופה קצרה יחסית".

גם כבי' השופט אליקים רובינשטיין המצטרף לדעתה של כבי' השופטת ברק ארז, מוסיף:  
"כבר הטעימה חברתי כי "סמכות-לחוד ושיקול דעת – לחוד" והסמכות צריך שתהא מופעלת אך באורח חריג, כדרך הארכות מועד".

22. עלינו לבחון איפוא האם בעניינו ניתן להפעיל את הסמכות להארכת המועד להגשת השגה.

23. העוררת לא הגישה בקשה להארכת מועד להגשת השגה, לא למשיב ולא לועדת הערר. בקשה כזו גם לא מוצאת ביטוי בכתב הערר.

לא רק זו, אלא שהעוררת לא נימקה את מחדלה ולא הצביעה על סיבה כלשהי המצדיקה מחדל זה.

24. כאמור ביהמ"ש העליון קבע כי הכלל הוא ששומה שלא הוגשה במועד הופכת לסופית ואת הסמכות להארכת המועד יש להפעיל רק לעיתים חריגות, במתניות ובזהירות. אנו סבורים כי בנסיבות המקרה שפורטו לעיל אין להפעיל את הסמכות להארכת מועד הגשת השגה, אלא יש להחיל את הכלל ששומה שלא הוגשה במועד, הופכת לסופית. לפיכך אין לראות בפניות העוררת למשיב "השגה" וכפועל יוצא מכך אין גם לראות ב"ערר" שהוגש ערר.

25. טענת העוררת כי כתב התשובה לערר הוגש באיחור אין בו ממש, נוכח העובדה שועדת ערר האריכה את המועד להגשת כתב התשובה עד יום 1.5.18. כתב התשובה שהוגש ביום 15.4.18 לא הוגש איפוא באיחור.

26. מכל האמור לעיל אנו מקבלים את הטענות המקדמיות שהועלו ע"י המשיב וקובעים כי דין הערר להידחות על הסף בשל איחור בהגשת השגה, וזאת למעט טענת נכס לא ראוי לשימוש.

#### נכס לא ראוי לשימוש

27. העוררת טוענת כי הנכס לא ראוי לשימוש והיא זכאית לקבלת פטור מתשלום ארנונה עפ"י סעי' 330 לפק' העיריות וזאת ממועד תחילת החזקה שלה בנכס.

28. גם לגרסת המשיב יש לדון ולהכריע בטענת העוררת לעניין היותו של הנכס לא ראוי לשימוש, אולם המשיב טוען כי מביקורת שערך בנכס עולה, כי מצבו של הנכס תקין והוא אינו עומד בקריטריונים למתן הפטור עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות.

עוד טוען המשיב כי העוררת פנתה לראשונה לקבלת הפטור לנכס לא ראוי לשימוש, ביום 1.10.17 ועפ"י סעי' 330 לפקודה, יש לדחות את בקשתה להחיל את הפטור רטרואקטיבית,

מאתר שלא היה באפשרות המשיב לבדוק בזמן אמת אם הנכסים עומדים בקריטריונים הקבועים בחוק למתן הפטור.

29. עלינו להכריע עתה בשאלה האם יש לדחות על הסף את טענת העוררת ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330 לפק' העיריות, ביחס לתקופה שקדמה למועד קבלת הודעתה של העוררת: 1.10.17.

30. נקדים ונאמר שבשאלה זו דעתנו כדעת המשיב.

"330. נהרס בנין שמשלתמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק –

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

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

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

(4) התקופות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) ייספרו בין ברציפות ובין במצטבר; אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן לפירעונם לפני מסירת ההודעה".

31. עפ"י הסיפא של סעי' 330 לפק' העיריות, נכס הראוי לקבל פטור לפי סעיף זה, לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה ממועד מסירת ההודעה לעירייה על היותו לא ראוי לשימוש, ואין האמור גורע מחבותו של מחזיק בתשלומי ארנונה, שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה לעירייה.

32. הרציונל העומד מאחרי הוראה זו הוא, מתן אפשרות למשיב לבדוק בזמן אמת אם הנכסים עומדים בקריטריונים הקבועים בחוק, למתן הפטור.

33. נוכח האמור לעיל נקבע לא אחת בפסיקה כי התנאי למסירת ההודעה הוא קונסטיטיוטיבי, וכי ככל שהנישום עומד ביתר תנאי הסעיף, הפטור יוחל מיום מסירת ההודעה בלבד. נישום הטוען כי מצבו של הנכס עומד בתנאי הפטור אך לא מודיע על כך לעירייה במועד, שולל את האפשרות לבחון את טענותיו כראוי, ומסכל את היכולת של המשיב לבדוק את מצבו של הנכס.

34. ראה ע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, שם נדונה השאלה האם יש מקום להעניק פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות לנישום אשר לא פנה בזמן בגין תקופת עבר, וכך נקבע:

"אף על פי כן, לוי אינו זכאי לפטור בגין השנים שקדמו לכך. הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה... לפיכך משלוי שלח כאמור הודעה מפורטת ומבוססת ביחס למצב המבנים במגרש רק בסוף שנת 2003, לא הייתה חייבת העירייה להעניק לו את הפטור ממועד מוקדם יותר."

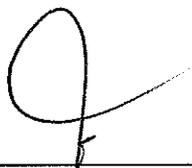
35. לפיכך אנו קובעים כי תידון בפנינו טענת העוררת כי הנכס זכאי לקבל פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.10.17, מועד מסירת ההודעה של העוררת למשיב בעניין זה.

36. לשם כך אנו קובעים את הערר להוכחות.

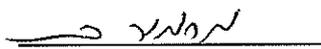
העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו. המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 30 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת. במועד שיקבע לשמיעת ההוכחות יתייצבו המצהירים לחקירה על תצהיריהם.

אין צו להוצאות.

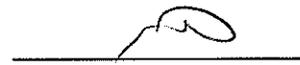
ניתן בהעדר הצדדיים היום 22.1.2019.



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : טז בשבט תשעט  
22.01.2019  
מספר ערר : 140018916 / 13:15  
מספר ועדה: 11845

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: מצולסקי שלמה**

**- נ ג ד -**

**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

**החלטה**

הובהר לעורר כי עד חודש אפריל 2018 הנכס לא היה רשום על שמו והוא נרשם על שמו רק מיום 1/5/18. בנוסף על כך גם בגרסת העורר הנכס בחודש אפריל 18 לא היה ריק מכל חפץ. הוא היה עדיין בשלבי פינוי.

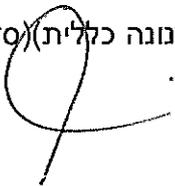
בחודש מאי החל העורר לשפץ את הנכס והדבר גם מוצא ביטוי בדוח הביקורת שנערך ב- 13/5/18. לפיכך ניתן לעורר פטור לנכס לא ראוי לשימוש עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות וזאת מיום 1/5/18 ועד 30/6/18.

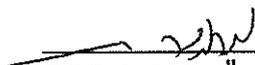
העורר ביקש לקבל פטור נוסף לתקופה מינואר 18 ועד 30/4/18. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, הגענו למסקנה כי בנסיבות העניין פעל המשיב כדין ואין מנוס אלא לדחות את הערר. לפיכך אנו דוחים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.01.2019.

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

  
חברה: רו"ח מרמור רונית

  
יו"ר: עו"ד קניון אורה

שם הקלדנית: ענת לוי

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

העורר: ציגלר איתמר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העורר ברחוב הנגב 4 בתל אביב יפו והרשום בפנקסי העיריה כדלקמן:

מס' נכס 2000178680 ת-ן לקוח 10976154 בשטח של 26 מ"ר בסיווג "משרדים".

העורר טוען כי יש להעניק לנכס פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום החזקה בנכס ועד ליום 30/4/18.

ביום 26/12/18 התקיים בפני הוועדה דיון מקדמי.

בדיון זה הציג העורר מסמכים רבים לפיהם ניתן ללמוד על השיפוץ שנערך בנכס.

הצדדים, בחרו, ואנו מברכים אותם על כך, ובמיוחד את המשיב, שלא לקיים דיון הוכחות וסיכומים וביקשו מהוועדה ליתן החלטה על סמך החומר המצוי בתיק.

**דיון והכרעה**

1.1. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

1.2. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

1.3. אין ספק שהודעה נמסרה לעיריה אך הודעה זו נמסרה לאחר שהשיפוץ החל.

1.4. העורר הסביר לועדה בדיון המקדמי, והסבר זה אמין עלינו, כי לא ידע שעליו לפנות לעיריה מיד עם תחילת השיפוץ.

- 1.5. העורר הציג לוועדה מסמכים מהם ניתן ללמוד כי הנכס היה הרוס ולא ראוי לשימוש החל מיום החזקתו בנכס.
- 1.6. ראו לדוגמא מכתב מועד הבית לפיו שכר העורר נכס נוסף בזמן השיפוצים, הסכם הארכת שכירות בנכס הנוסף, מכתב מבעלת הנכס הקודמת המתאר את מצב הנכס טרם המכירה, חשבוניות וקבלות.
- 1.7. יש מקרים חריגים, בהם הכרענו לא פעם, לפיהם, מצב בו מוכיחה העוררת כי בנכס נעשה שיפוץ בהיקף גדול, המוכח על ידה באמצעות אסמכתאות, וכן, אף בטווח ובאיחור מיינורי, הועדה תשקול ותכריע לגופו של עניין.
- 1.8. במקרה הנדון, גם בביקורת שבוצעה על ידי המשיב ביום 29/4/18 ניתן ללמוד כי הנכס היה בשלב של סיום השיפוץ.
- 1.9. לאור האמור לעיל, החלטתנו היא כי העורר הוכיח, באמצעות האסמכתאות, התמונות, וההסברים מטעמו בדיון המקדמי כי בנכס אכן בוצע שיפוץ, כזה שיש ליתן בגינו פטור לנכס לא ראוי לשימוש.
- 1.10. בהתאם לרישומי המשיב כפי שציין בפנינו בדיון המקדמי העורר החל החזקתו בנכס מיום 11/2/18.
- 1.11. כך שאנו מקבלים את הערר מיום 11/2/18 ועד ליום 29/4/18, עת בוצעה הביקורת על ידי המשיב, לפיה ניתן ללמוד כי הנכס עומד על תילו וראוי לשימוש.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 23.1.2019.

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 רייז, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

העוררת: קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ

נ ג ז

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב אבן גבירול 132 הידועים כמספרי נכס 2000257096, 2000257101, 2000257106, 2000257111, וכן נכס מספר 2000231823 ברחוב בן לברט 22. העוררת טוענת כי הנכסים ניזוקו ויש להעניק לנכסים פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות. המשיב טוען כי הנכסים במצב פיזי עובדתי תקין ומצבם אינו מצדיק מתן פטור מארנונה.

1. דיון והכרעה

- 1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 1.2. מדובר בנכסים אשר מצויים במתחם סומייל בצפון תל אביב.
- 1.3. כפי שהעוררת הוכיחה, תנאי לקבלת היתר בניה מטעם העיריה הינו פינוי הנכסים והריסת מבנים.
- 1.4. העיריה דרשה מהעוררת, בכתב התחייבות מיום 27/6/16 פינוי המבנים והריסתם.
- 1.5. ביום 13/3/17 פינתה העוררת את מבנים והרסה אותם.
- 1.6. בגין הנכסים נשוא ערר זה טרם התקבל היתר הריסה ועל כן אטמה העוררת את הנכסים והרסה תשתיות אשר עשויות לשמש כמגורים.
- 1.7. בביקורת מטעם המשיב מיום 30/3/17 ציין החוקר כי "בבירור במקום נמסר לי שמדובר בנכס אטום מספר שנים רב ללא פעילות וללא אדם".

- 1.8. בביקורת מיום 13/12/17 ציין החוקר כי הנכסים היו אטומים ונפרצו לצורך הביקורת שלו. כי אין שימוש בנכסים, הם עומדים על תילם ושאינן כלים סניטריים.
- 1.9. הוועדה למדה מהתמונות שצורפו על ידי הסוקר כי מדובר בנכסים אטומים, ללא שימוש, עם קירות שבורים, שיש שבור ברזים שנעקרו ועובש בקירות.
- 1.10. אין ספק גם שבנכס לא מתבצע שימוש ולא ניתן לעשות בו שימוש.
- 1.11. גם מעצם האטימה של הנכסים בבלוקים ואף מהתחייבות שחתמה העוררת מול העיריה לפיו הנכסים נאטמו, פונו ונעקרו מהם סממני המגורים.
- 1.12. למדנו כי הנכסים נטושים, אינם בשימוש, מנותקים ממערכות מים וחשמל.
- 1.13. אין זה מעניינה של ועדת הערר, כך קבעה הפסיקה, האם העוררת הרסה או חיבלה בנכסים על מנת לקבל פטור אם לאו.
- 1.14. על ועדת הערר לבחון את מצב הנכסים בתקופה הרלוונטית, בה ביקשה העוררת את מתן הפטור.
- 1.15. סעיף 330 קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"
- 1.16. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 1.17. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:
- "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. .... המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.
- .....השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת "לכשארנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.
- 1.18. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליו כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי

הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);  
עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

1.19. לא מצאנו מהו השימוש שניתן לעשות בנכס.

1.20. גם אחסנה, לשיטת המשיב לא מצאנו כי ניתן לעשות בנכס.

1.21. מצאנו כי הליקויים בנכסים עולים לכדי הרס או נזק אשר מונעים כל שימוש בנכסים ואכן בפועל, לא נעשה שימוש בנכסים.

הצדדים הסכימו כי החלטה דנן תחול גם על שנת המס 2019.

1.22. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לקבל את הערר.

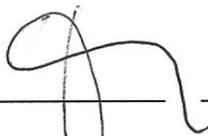
לאור התוצאה אליה הגענו ישא המשיב בהוצאות העוררת בסך 2,500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 23.1.2019.

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) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

  
חבר: פרופ' ד"ר רייך, רו"ח

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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: סלו הרשמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

### החלטה

1. הערר דנן עניינו בנכס ברחוב מרשל לואי 33 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כח-ן 10259256 נכס מספר 2000277900.
2. אין מחלוקת שהנכס מוחזק על ידי העורר.
3. הצדדים חלוקים בדבר חיוב של שטח בן 6 מ"ר המורכב משטח מדרגות המובילות לקומת הגג בסך 5.46 מ"ר וכן שטח מטבחון בקומת הגג בשטח של 0.72 מ"ר.
4. ביום 10/10/18 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.
5. בדיון זה, הסכימו הצדדים שאין מחלוקת עובדתית וביקשו להגיש סיכומים.
6. העורר, בסיכומים מטעמו בחר להתרכז אך ורק בתשובת העירייה לפיה נרשם כדלקמן:  
"שטח עליית הגג  
נציין ששטח הגג אינו מחויב.  
בביקורת נמצא כי שטח המדרגות ושטח המטבחון אינם מחויבים בארנונה כללית".
7. בהסתמך על סעיף זה לעיל, המציג לדברי העורר דבר והיפוכו מבקש העורר לבטל את החיוב.
8. הועדה דוחה את טענת העורר בדבר פירוש הסעיף.

9. לא ברור לועדה מדוע בחר העורר שלא להתייחס לטענות לגופן, להסביר מדוע סבור הוא שאין לחייב אותו בארנונה, להביא פסיקה מטעמו או כל דבר אחר שיש בו כדי להצדיק את טענותיו.

10. אנו לא מסכימים עם העורר שיש בעיה כלשהי עם ניסוח המשיב. המשיב, בתשובתו ציין כי שטח הגג אינו מחויב. כמו כן ציין המשיב כי נמצא בביקורת כי שטח המדרגות ושטח המטבחון אינם מחויבים בארנונה. ברי כי כוונת המשיב היתה להציג את המצב העובדתי, שכיום אין חיוב בארנונה וכי נמצא כי שטחים נוספים אינם מחויבים. מהמילה נמצא ניתן ללמוד כי המשיב לא היה מודע לכך שישנם שטחים נוספים שאינם מחויבים ובכוונתו לחייב בגינם.

11. לא מצאנו כל פרשנות אחרת.

12. למעלה מכך, אף אם היה צדק בדברי העורר (מה שאין) לא היה בכך כדי לסייע לעורר שכן יש לבחון האם יש לחייב את השטחים אם לאו.

13. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים מצאנו שיש לדחות את הערר.

14. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה אומר בית המשפט כי "[...]מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

15. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

16. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל

אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה

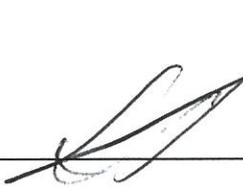
הכללית..."

17. ביחס לשטח המדרגות אין חולק כי גרמי מדרגות נכללים בשטח יחידת הבניין והינם בני חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
18. טענת העורר כי אינו עושה שימוש במדרגות אלא רק טכנאים המגיעים לתקן משהו על הגג אינה יכולה לסייע לו. ראו לעניין זה עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב.
19. העדר שימוש בנכס אינו מהווה הצדקה לפטור מארנונה.
20. ביחס לשטח של 0.72 מ"ר של המטבחון ובהתאם לתמונות שהוצגו על ידי הצדדים מצאנו שמדובר בשטח העונה לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. ראו לעניין זה עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.
21. העורר טען שמדובר בשטח הרוס אך לא טרח לבסס טענתו זו. ראו לעניין זה עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות.
22. בנוסף נציין כי ככל שהעורר טוען, אף שזנח טענה זו בסיכומיו, כנגד מדידת המשיב, אנו דוחים טענה זו. העורר לא המציא כל מדידה מטעמו, לא הסביר, לא פירט ובדאי שלא הוכיח היכן עומדת לעיריה טעות במדידה. ראו לעניין זה עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה.
23. לאור האמור לעיל, מצאנו שיש לדחות את הערר.
24. העורר יחויב בסך של 500 ₪ לטובת המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים 23.1.2019.

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 שיקלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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: סלו הרשמן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

**החלטה**

1. הערר דנן עניינו בנכס ברחוב מרשל לואי 33 תל אביב יפו הרשום בספרי העיריה כחן-10259256 נכס מספר 2000277900.
2. אין מחלוקת שהנכס מוחזק על ידי העורר.
3. הצדדים חלוקים בדבר חיוב של שטח בן 6 מ"ר המורכב משטח מדרגות המובילות לקומת הגג בסך 5.46 מ"ר וכן שטח מטבחון בקומת הגג בשטח של 0.72 מ"ר.
4. ביום 10/10/18 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה.
5. בדיון זה, הסכימו הצדדים שאין מחלוקת עובדתית וביקשו להגיש סיכומים.
6. העורר, בסיכומים מטעמו בחר להתרכז אך ורק בתשובת העירייה לפיה נרשם כדלקמן:  
**"שטח עליית הגג**  
נציין ששטח הגג אינו מחויב.  
בביקורת נמצא כי שטח המדרגות ושטח המטבחון אינם מחויבים בארנונה כללית".
7. בהסתמך על סעיף זה לעיל, המציג לדברי העורר דבר והיפוכו מבקש העורר לבטל את החיוב.
8. הועדה דוחה את טענת העורר בדבר פירוש הסעיף.

9. לא ברור לועדה מדוע בחר העורר שלא להתייחס לטענות לגופן, להסביר מדוע סבור הוא שאין לחייב אותו בארנונה, להביא פסיקה מטעמו או כל דבר אחר שיש בו כדי להצדיק את טענותיו.

10. אנו לא מסכימים עם העורר שיש בעיה כלשהי עם ניסוח המשיב. המשיב, בתשובתו ציין כי שטח הגג אינו מחויב. כמו כן ציין המשיב כי נמצא בביקורת כי שטח המדרגות ושטח המטבחון אינם מחויבים בארנונה. ברי כי כוונת המשיב היתה להציג את המצב העובדתי, שכיום אין חיוב בארנונה וכי נמצא כי שטחים נוספים אינם מחויבים. מהמילה נמצא ניתן ללמוד כי המשיב לא היה מודע לכך שישנם שטחים נוספים שאינם מחויבים ובכוונתו לחייב בגינם.

11. לא מצאנו כל פרשנות אחרת.

12. למעלה מכך, אף אם היה צדק בדברי העורר (מה שאין) לא היה בכך כדי לסייע לעורר שכן יש לבחון האם יש לחייב את השטחים אם לאו.

13. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים מצאנו שיש לדחות את הערר.

14. ארנונה כללית המוטלת על בעלים ומחזיקים של נכסים בתחומי הרשויות המקומיות היא מס הנועד לממן את הוצאותיהן של הרשויות והוא מהווה את המקור העיקרי לתקציב הרשויות. רשות מקומית אינה יכולה לפעול ללא תקציב ועל כן מחויבת היא לגבות "מס" ממי שנהנה מפעולותיה. כך בע"א 1130/90 חברת מצות ישראל בע"מ נ' עיריית פתח-תקוה אומר בית המשפט כי "[...] מטרתה העיקרית של הארנונה העירונית היא לאפשר מתן מכלול של שירותים לתושבי העיר [...]".

15. השתתפות רחבה ושוויונית של כלל הנהנים משירותי הרשות הינה על כן מאבני היסוד של החקיקה בתחום המיסוי המוניציפלי.

16. סעיף 8 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 קובע את הסמכות להטלת ארנונה, כדלקמן:

"(א) מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס.

(ב) השרים יקבעו בתקנות, סכומים מזעריים וסכומים מרביים לארנונה הכללית אשר יטילו הרשויות המקומיות על כל

אחד מסוגי הנכסים, וכללים בדבר עדכון סכומי הארנונה

הכללית..."

17. ביחס לשטח המדרגות אין חולק כי גרמי מדרגות נכללים בשטח יחידת הבניין והינם בני חיוב בארנונה בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.
18. טענת העורר כי אינו עושה שימוש במדרגות אלא רק טכנאים המגיעים לתקן משהו על הגג אינה יכולה לסייע לו. ראו לעניין זה עמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב.
19. העדר שימוש בנכס אינו מהווה הצדקה לפטור מארנונה.
20. ביחס לשטח של 0.72 מ"ר של המטבחון ובהתאם לתמונות שהוצגו על ידי הצדדים מצאנו שמדובר בשטח העונה לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. ראו לעניין זה עמ"נ 28710-10-11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.
21. העורר טען שמדובר בשטח הרוס אך לא טרח לבסס טענתו זו. ראו לעניין זה עע"מ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות.
22. בנוסף נציין כי ככל שהעורר טוען, אף שזנח טענה זו בסיכומיו, כנגד מדידת המשיב, אנו דוחים טענה זו. העורר לא המציא כל מדידה מטעמו, לא הסביר, לא פירט ובדאי שלא הוכיח היכן עומדת לעיריה טעות במדידה. ראו לעניין זה עמ"נ 812-10-09 רכבת ישראל בע"מ נ' מועצה מקומית פרדס חנה.
23. לאור האמור לעיל, מצאנו שיש לדחות את הערר.
24. העורר יחויב בסך של 500 ₪ לטובת המשיב.

ניתן בהעדר הצדדיים 23.1.2019.

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: פרופי זיו רייך, רו"ח

\_\_\_\_\_  
חבר: עו"ד גדי טל

\_\_\_\_\_  
יו"ר: עו"ד שיקלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

תאריך : יז בשבט תשעט  
23.01.2019  
מספר ערר : 140019280 / 12:32  
מספר ועדה : 11846

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת: אבנר דורית**

**- נ ג ד -**

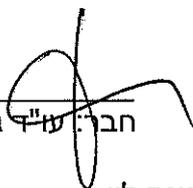
**מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו**

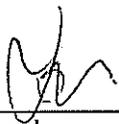
**החלטה**

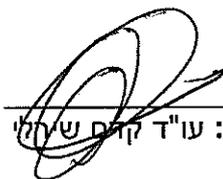
לאחר שהוועדה הסבירה לעוררת שמבחינה עובדתית אין מחלוקת ומבחינה עובדתית אין מחלוקת עם המשיב שהנכס לא ראוי לשימוש ומדובר בתקופה שנייה לנכס לא ראוי לשימוש. הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.01.2019.

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח

  
יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

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

**העוררים: זגן אילנה**

**לונדנר משה**

**נגד**

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

**החלטה**

עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב רבניצקי בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000276866 ח-ן לקוח 10169816 (להלן: "הנכס").

העוררים טוענים כי הנכס זכאי לפטור לא ראוי לשימוש והמשיב טוען כי הנכס תקין ואין להעניק פטור בגינו.

ביום 26/12/18 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

בתום דיון ההוכחות ויתרו הצדדים על הגשת סיכומים ולכן הועבר התיק להחלטה סופית על סמך החומר המצוי בתיק.

**1. דיון והכרעה**

1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

1.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

1.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

1.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

עת"מ (בי"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

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

1.6. לנכס קירות, חלונות, ריצוף.

1.7. לא נראו עבודות או ליקויים בנכס.

1.8. בנכס 3 מדפים מפורקים שמונחים על הרצפה.

1.9. לא מצאנו ליקויים בנכס אשר לפיהם ניתן להעניק לנכס פטור לא ראוי לשימוש.

1.10. העוררים טוענים כי לא ניתן לעמוד בנכס, כי הם לא מצליחים להשכיר את הנכס, כי הנכס לא בשימוש.

1.11. העוררים לא המציאו ראיות מטעמם להוכחת טענותיהם ולא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח כי הנכס ניזוק ברמה שאין יושבים בו ולא ניתן לשבת בו.

1.12. בנוסף, העוררים טענו בפנינו כי הם מנסים להשכיר את הנכס במשך שנים ללא הצלחה. גם עובדה זו מלמדת על היות הנכס ראוי לשימוש.

1.13. כמו כן, העוררים טענו כי לא ידעו על הנכס אלא רק לאחר קניית הנכס גילו כי קיימת "גלריה" לדבריהם, הבעלים הקודם חילק ככל הנראה את הנכס ויצר את הגלריה.

1.14. הימצאות המדפים המפורקים בנכס מעידה על כך שבעבר היה שימוש בנכס.

1.15. העוררים הצהירו שהם מחזיקים בנכס הרבה לפני שנת 2003. כלומר, הנכס היה מושכר בעבר, דבר המעיד כי הנכס היה ראוי לשימוש ולא עלתה כל טענה שחל שינוי במצב הנכס לעומת שנים קודמות.

1.16. גם מעצם תיאור העוררים על החלוקה ניתן ללמוד כי לו היו העוררים חפצים בכך יש ביכולתם לבטל את אותה "גלריה" אך העוררים בוחרים, מסיבותיהם השמורות עמם, להמשיך להחזיק בנכס.

1.17. לנכס כניסה נפרדת ואין הכניסה אליו מהחנות, כך שהערך הכלכלי בהחזקת הנכס הוא ברור.

1.18. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 23.1.2019.

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 שידלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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: נתנאל מזרחי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן ענייני חיובי ארנונה בנכסים המוחזקים על ידי העורר ברחוב ס"ה 51, תל אביב יפו, הידועים בפנקסי העירייה כחשבונות מספר 10368933, 10921040, 10799406 בסיווג "מגורים".
2. העורר טוען כי איננו מחזיק בנכסים.
3. בטרם נדון בטענות לגופו של ענין נציין כי למשיב טענות מקדמיות.
4. המשיב טוען, ואנו מאמצים טענה זו, כי העורר פנה לראשונה לעירייה ביום 5/12/17 באיחור ניכר מהמועדים הקבועים בחוק.
5. המשיב שלח לעורר מכתב בדבר חיוביו ביום 27/8/15 וביום 15/6/17. העורר לא הגיש השגה במועדים הקבועים בחוק ורק מטעם זה יש לדחות את הערר על הסף.
6. סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 (להלן "חוק הערר") קובע כדלהלן:  
"א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך 90 ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על ייסוד טענה מטענות אלה..."
7. ראו לעניין זה עמ"נ 1069-06-13 יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה, עמ"נ 2178/04 רוזלינדה אינטרנשיונל קורפיישן נ' עיריית תל אביב, עמ"נ רם חן חניונים נ' מנהל הארנונה ת"א, עמ"נ 167/07 פאנץ ליין נ' מנהל ארנונה ת"א, עמ"נ 15918-12-09 רם חן חניונים בע"מ נ' עיריית ת"א.
8. בנוסף, תשובה להשגה נשלחה לעורר ביום 8/2/18.
9. העורר הגיש ערר ביום 26/3/18.

10. העורר לא טרח לטעון ולפרט בדבר האיחורים. לא בתצהיר מטעמו וכן לא בסיכומים בפני הוועדה.

### דיון והכרעה

11. ראשית מצאנו שיש לדחות את הערר על הסף בשל הטענות המקדמיות.
12. העורר, בדיון ההוכחות שהתקיים בפני הוועדה ביום 7/11/18 טען, בהתייחס לטענות המקדמיות, כי הוא לא מכיר את המכתבים שנשלחו על ידי המשיב כיוון שאינו יודע קרוא וכתוב.
13. כן טען כי את התצהיר הכין עורך דין מטעמו וכן אנשים שעזרו לו.
14. בהתייחס לתצהיר מטעם משרד החקירות "שוגון" טען כי אינו מכיר את התצהיר.
15. תשובותיו של העורר לגבי הטענות המקדמיות, שהועלו לראשונה כתשובה לשאלות המשיב, אינן אמינות על הוועדה.
16. על אף שאין מחובת הוועדה לדון בטענות לגופן מצאה הוועדה לדון בהן ולהכריע גם לגוף הערר.
17. עדותו של העורר בפני הוועדה הייתה לא אמינה.
18. ביחס לתמונות בהם רואים כי העורר מצולם בהן, טען העורר כי הוא לא מזהה שזה הוא.
19. ביחס למחזיקים האחרים הנטענים על ידו השיב העורר "גם אם אני יודע מי מחזיק בנכסים לא אגיד לעירייה".
20. בנוסף העורר טען כי אינו יודע קרוא וכתוב אך הגיש תצהיר מנומק. נדמה כי היה על העורר לבקש ממכין התצהיר מטעמו להקריא לו את דוחות משרד "שוגון" לפיהן ניתן ללמוד כי הוא מחזיק בנכסים.
21. העורר מסיבותיו השמורות עמו החליט שלא להעריך כראוי לדיון.
22. אין ספק שמדובר באזור בו הרבה נכסים וכן חוסר שיתוף פעולה מובהק מצד המתגוררים באזור זה.
23. המשיב, עשה מספר ביקורות הנכסים, גם מטעמו וגם מטעם משרד חקירות "שוגון".
24. בהתאם לראיות שהוצגו מטעם המשיב הוכח לוועדה כי העורר הוא המחזיק הקרוב ביותר לנכסים.
25. העורר לא סתר את טענות וראיות המשיב, לא המציא שום ראיה תומכת לטענותיו.
26. מצהירי המשיב, שנחקרו בפני הוועדה חיזקו את עמדת המשיב כי העורר הוא המחזיק בנכסים.
27. ראו לדוגמה דברי העד מר רחמים כהן ממשרד חקירות "שוגון", אשר הצהיר בפנינו ביום 7/11/18: "נתנאל לא הכחיש את הזיקה שלו לנכס ופשוט סרב לפתוח. באותה הזדמנות אמרתי לו כי גם החדר השני שנמצא בהמשך השביל ששייך לרונית אותו לא מדדנו. הוא אמר לי עזוב את רונית זה הכל אני."
28. וכן, חקירתו של מר פז וברמן שענה לשאלת העורר: "אני פעלתי לפי מה שנאמר לי בטלפון מרונית מזרחי. בטלפון נאמר לי כי הנכסים שלך".
29. בנוסף למדנו מדו"ח ביקורת מטעם משרד "שוגון" שבוצע ביום 13/6/17 סעיף 2 שהעורר קשר את עצמו באופן ברור לנכס. "אמר שחייב לעיריית תל אביב מיליון דולר ולא אכפת לו שחייבו אותו עוד ואמר שהוא בעצמו גר בנכס שם והכל שלו"...."בסיום, עזב נתן את המקום ע"ג הקטנוע שלו מבלי שאפשר את בדיקת הנכס".

30. לאור האמור לעיל, אין ספק שעסקינן במתחם מטע מורכב בו הרבה מחזיקים שאינם רוצים לשתף פעולה. מלאכת העבודה המוטלת על המשיב מורכבת פי כמה בבואה לעשות סדר במתחם שכזה.
31. עם זאת, המשיב קיבל החלטה תקינה, בהתאם לנסיבות ולראיות שהוצגו בפניו.
32. מולו עומד עורר שסרב לשתף פעולה, שסותר את דברי הוא עצמו, שאינו אמין על הוועדה.
33. נדמה כי אין להתערב בהחלטת המשיב ועל כן לדחות את הערר גם לגופו של עניין.
34. ראו לעניין זה עע"מ 4072/11 :

חזקת התקינות המינהלית קובעת שברגיל ניתן להניח לטובתה של הרשות כי נהגה כדין. חזקה זו היא חזקה פרגמטית. רשויות המינהל אינן יכולות ואינן צריכות, כעניין שבשגרה, להתמודד עם טענות שיחייבו אותן להוכיח כל פעם, ומהתחלה, כי החלטות שהתקבלו בהן ומשמשות בסיס לפעולותיהן אכן התקבלו כדין. כך למשל, כל עוד החזקה לא נסתרה - הרשות פטורה מלהוכיח, שאכן קוימה התייעצות במקום שבו נדרשה הרשות לקיים התייעצות (רע"פ 1088/86 מחמוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הגליל המזרחי, פ"ד מד(2) 417, 419 (1990) (להלן: עניין מחמוד)); שהחלטה מסוימת מכוחה הרשות מתיימרת לפעול אמנם התקבלה (ע"א 6066/97 עיריית תל-אביב-יפו נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ, פ"ד נד(3) 749, 755-756 (2000) (להלן: עניין אבן אור)); או שדיון מסוים אכן התקיים (בג"ץ 5621/96 הרמן נ' השר לענייני דתות, פ"ד נא(5) 791, 816 (1997)). היבט פרגמטי זה יפה במיוחד למקרים, כמו זה הנוכחי, שבהם נדונה גבייתם של תשלומי חובה על בסיס פעילות מינהלית שהשתרעה על פני שנים רבות והרישומים שבוצעו בהן (השוו: ע"א 3901/11 מחקשווילי נ' רשות המסים בישראל (טרם פורסם, 7.8.2012), בפסקאות 22-23 לפסק דיני). במקביל, זוהי חזקה הניתנת לסתירה, על מנת שלא להעמיד את האזרח בפני חומה ביורוקרטית בצורה ולא ניתנת להבקעה. על האזרח המבקש לסתור את החזקה "לסדוק" בהנחת התקינות, על ידי כך שיצביע על בעייתיות לכאורה בפעולתה של הרשות (ראו באופן כללי: יצחק זמיר "ראיות בבית-המשפט הגבוה לצדק" משפט וממשל א 295 (1993)).

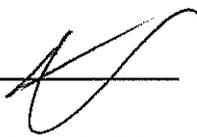
35. אנו סבורים שהעורר לא "סדק" את חזקת התקינות במקרה זה.

36. כאמור, הערר נדחה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 23.1.2019.

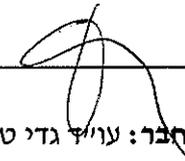
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה..

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

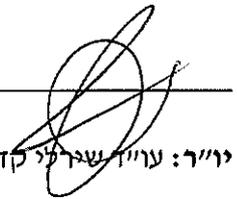


חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

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

העוררים: דגן אילנה

לונדנר משה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דגן הינו נכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב רבניצקי בתל אביב יפו והידוע בספרי העירייה כנכס מס' 2000276866 ח-ן לקוח 10169816 (להלן: "הנכס").

העוררים טוענים כי הנכס זכאי לפטור לא ראוי לשימוש והמשיב טוען כי הנכס תקין ואין להעניק פטור בגינו.

ביום 26/12/18 התקיים דיון הוכחות בפנינו.

בתום דיון ההוכחות ויתרו הצדדים על הגשת סיכומים ולכן הועבר התיק להחלטה סופית על סמך החומר המצוי בתיק.

1. דיון והכרעה

1.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לדחות את הערר.

1.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:

"נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הודאות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"

1.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.

1.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

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

ראה גם:

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

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

1.6. לנכס קירות, חלונות, ריצוף.

1.7. לא נראו עבודות או ליקויים בנכס.

1.8. בנכס 3 מדפים מפורקים שמונחים על הרצפה.

1.9. לא מצאנו ליקויים בנכס אשר לפיהם ניתן להעניק לנכס פטור לא ראוי לשימוש.

1.10. העוררים טוענים כי לא ניתן לעמוד בנכס, כי הם לא מצליחים להשכיר את הנכס, כי הנכס לא בשימוש.

1.11. העוררים לא המציאו ראיות מטעמם להוכחת טענותיהם ולא הרימו את הנטל המוטל עליהם לחוכיח כי הנכס ניזוק ברמה שאין יושבים בו ולא ניתן לשבת בו.

1.12. בנוסף, העוררים טענו בפנינו כי הם מנסים להשכיר את הנכס במשך שנים ללא הצלחה. גם עובדה זו מלמדת על היות הנכס ראוי לשימוש.

1.13. כמו כן, העוררים טענו כי לא ידעו על הנכס אלא רק לאחר קניית הנכס גילו כי קיימת "גלריה" לדבריהם, הבעלים הקודם חילק ככל הנראה את הנכס ויצר את הגלריה.

1.14. הימצאות המדפים המפורקים בנכס מעידה על כך שבעבר היה שימוש בנכס.

1.15. העוררים הצהירו שהם מחזיקים בנכס הרבה לפני שנת 2003. כלומר, הנכס היה מושכר בעבר, דבר המעיד כי הנכס היה ראוי לשימוש ולא עלתה כל טענה שחל שינוי במצב הנכס לעומת שנים קודמות.

1.16. גם מעצם תיאור העוררים על החלוקה ניתן ללמוד כי לו היו העוררים חפצים בכך יש ביכולתם לבטל את אותה "גלריה" אך העוררים בוחרים, מסיבותיהם השמורות עמם, להמשיך להחזיק בנכס.

1.17. לנכס כניסה נפרדת ואין הכניסה אליו מהחנות, כך שהערך הכלכלי בהחזקת הנכס הוא ברור.

1.18. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות את הערר.

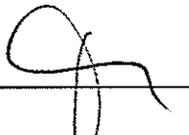
ניתן בהעדר הצדדיים היום 23.1.2019.

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..

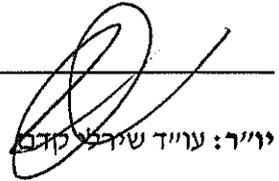
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התש"ז - 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופי זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר 140014457

ליד עיריית תל אביב - יפו

העוררת: אוהד יהודאי

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס 2000111703 (ח-ן לקוח 10796299), המצוי ברח' פינסקר 41, תל אביב- יפו (להלן: "הנכס").

### 2. תמצית טיעוני העורר

2.1. עסקינן בנכס אחד הרשום בספרי העירייה תחת מס' נכס וח-ן לקוח אחד, בשטח כולל של 180 מ"ר (56 מ"ר בקומת הקרקע ו-124 מ"ר בקומת מרתף 1-).

2.2. המשיב העניק לעורר הנחת נכס ריק למשך ששה חודשים, עד ליום 31.12.15.

2.3. החל מיום 1.1.16 החל המשיב לחייב את הנכס לפי סיווג "מסחר קמעוני כללי", חרף העדר כל פעילות בנכס, והיותו ריק מכל חפץ ואדם.

2.4. תקופת המחלוקת הנדונה בערר דנן, הינה מיום 1.1.16 ועד ליום 16.1.17.

2.5. ככלל, סיווג נכס בארנונה נקבע בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל.

2.6. כאשר עסקינן בנכס ריק, יש לבדוק את השימושים המותרים בנכס על פי דין, בכפוף להיתר הבניה, ולבחור ביניהם את השימוש הזול ביותר.

ראה לעניין זה: בר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית חדרה; בר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב; בר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו ובר"ם 5254/16 עיריית תל אביב- יפו נ' בית ארלוזורוב (להלן: "עניין אפריקה ישראל").

2.7. היתר מילולי מקורי לבניית הבניין לא נמצא בתיק הבניין, ולכן לא צורף ע"י הצדדים, אלא רק היתר הבניה (תכנית חתומה). בחינת התוכנית החתומה, מעלה, כי ייעוד הנכס, המהווה חלק מהבניין ברח' פינסקר 41, הינו למגורים.

- 2.8. כך, בס' 8 לבקשה להיתר הבניה, מסומן כי מטרת הבניין היחידה הינה: "מגורים".
- 2.9. לו היה ייעודו המקורי של הנכס "מסחר", כטענת המשיב, היה מסומן בסעיף הנ"ל כי מטרת הבניין הינה: "מגורים" ו"מסחר".
- 2.10. המשיב מנסה לחייב את העורר בהתאם לשימוש האחרון שחל בנכס, ולא בהתאם לייעוד המקורי שלו, שהינו "מגורים".
- 2.11. האמור לעיל מקבל משנה תוקף לגבי קומת המרתף. לשטח המרתף קיימת גישה (בפועל ובתוכנית ההיתר) מתדר המדרגות של דיירי המגורים. המרתף מצוי בקומה השייכת לדיירי המגורים בה קיים מקלט עבורם, כך שאין ספק שייעודו התכנוני של המרתף הינו כמרתף לדירות מגורים.
- 2.12. העורר הצהיר בתצהירו, כי מבדיקות בתיק הבניין של הנכס נודע לו, כי אחד המחזיקים הקודמים בנכס בשם "בית התקליט", נקט בהליך של הוצאת אישור לשימוש חורג לשטח המרתף בנכס, הליך שלמיטב ידיעתו לא הושלם. העובדה שאותו מחזיק נדרש להוציא אישור לשימוש חורג מסחרי בנכס, מעיד שהשימוש המקורי המותר הנכס הוא למגורים בלבד.
- 2.13. למסקנה זו ניתן להגיע אף דרך בחינת תשריט ההיתר המקורי של הנכס, שם ניתן להבחין בשיוך מרתף הנכס בקומה 1- לתדר המדרגות והמקלט של בניין המגורים בקומה זו, וכאמור, לאור המעבר הקיים בין תדר המדרגות של בניין המגורים לבין המרתף.
- 2.14. מבלי לגרוע מהאמור, על שטח המרתף חלה תכנית מתאר ע1 מרתפים, אשר בהתאם לה השימושים בנכס הינם: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים למסחר ולתעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), מבני ציבור ומבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- 2.15. לא ברור מדוע מתעקש המשיב לחייב את הנכס לפי סיווג מסחרי המהווה שימוש חורג, בעוד בהתאם להיתר ולתב"ע השימוש המותר והאפשרי בנכס הינו ל"מגורים" ו/או "תעשייה ומלאכה", על אחת כמה וכמה בשטח המרתף.
- 2.16. יש להדגיש כי הנכס מתאים פונקציונאלית לשימוש מגורים ו/או לאחסנה של מגורים הקשורה לבניין המגורים שמעל הנכס.
- 2.17. אף גברת יעל אלפסי, מפקחת בניה באגף רישוי ופיקוח בעיריית תל אביב, מתייחסת בתצהיר מטעמה אך ורק לייעוד התכנוני של קומת הקרקע ולא לקומת המרתף.
- 2.18. הן אלפסי והן גבי ברטה לוסטיג, שנכחה בדיון ההוכחות במקומה של אלפסי, מסתמכות על תשריט ההיתר שם מצוין, כי בקומת הקרקע קיימת חנות בשטח של 55.38 מ"ר, אך חנות זו לא מצוינת במטרת הבניין (שכולו למגורים), כפי שמופיע בהיתר התוכנית המקורית של הבניין.

2.19. מעבר לכך, תשריט ההיתר אינו מציין את מטרת קומת המרתף, ויש להניח כי ייעודו המקורי הינו כמרתף/מחסן של דירות המגורים מהסיבות שצוינו לעיל, וכן מהסיבות הבאות:

2.19.1. לצורך חישוב השטח הנדרש למקלט בהיתר, שטח התנויות בקומת הקרקע מופיע כ- 86.86 מ"ר, המורכב משטח הקרקע של הנכס מושא הערר (56 מ"ר), וכ- 30 מ"ר המשויכים לחנות נוספת בקומת הקרקע.

לו היה המרתף מהווה מרתף עסקי בייעוד המקורי שלו, שטחו (כ-124 מ"ר) הוא היה אמור להיכלל בחישוב השטח הנדרש למקלט.

מן האמור עולה, כי שטח המרתף היווה בייעודו המקורי שטח מרתף ו/או מחסן משותף של דיירי דירות המגורים במקום.

2.19.2. סימוכין נוסף לאמור לעיל, ניתן למצוא בהיתר המילולי מס' 2/99 שהמציאה הגב' אלפסי לוועדה במסגרת תצהירה, המאוחר להיתר המקורי, ובו נכתב:

**"שינויים והגדלת חנות בקומת קרקע וסגירת חלק ממרפסות בכל הקומות בבניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת חנויות הוספת חדר אשפה בגבול המגרש האחורי".**

הגדלת החנות בהיתר המאוחר, מהווה בעצם סיפוח שטח המרתף, שהיה מיועד בהיתר המקורי לשימוש מרתף ו/או מחסן מגורים עבור דיירי המגורים במקום. זאת ניתן להסיק מכך שבהיתר התוכנית המקורית של הבניין מופיע שטח הנכס בקומת הקרקע כ-55.38 מ"ר, וללא כל שינוי משטחו לאורך השנים ועד היום.

ההגדלה היחידה האפשרית של החנות היא בעצם על חשבון מרתף המגורים במקום.

כן, ניתן להסיק כי ההגדלה דנן מיוחסת לסיפוח שטח המרתף שיועד לדירות המגורים, מעצם המעבר והגישה הקיימים מחדר המדרגות של בניין המגורים ומהמקלט לשטח המרתף.

2.20. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, בהיתר התוכנית המקורית ובהיתר המילולי המאוחר לה לא מצוין שהשימוש המותר בחנות בקומת הקרקע הוא שימוש מסחרי בלבד, וההיתר "שותק" בקשר לשימוש המותר בחנות. רוצה לומר כי בדומה לחנויות רבות באזור, מבחינת הייעוד המקורי של הנכס, ניתן להשתמש בחנות גם לצרכי מלאכה (מתפרה, סנדלריה ועוד).

2.21. בפסיקה נקבע כי במקרים בהם השימוש המותר בנכס לא הוגדר ו/או אינו ברור מהיתר הבנייה, ניתן להסיק מה הוא השימוש המותר לפי כלל הנסיבות. לעניין זה ר' ע"פ (ת"א) 605/82 מ"י נ' רוסק ואח' וע"פ 1621/92 מחוזי ת"א אומניפול ואח' נ' מדינת ישראל, שם נכתב:

**"...אבל בהעדר רישום בהיתר על ייעוד הדירה ניתן ללמוד על ייעודה ממיקום הבניין ברחוב זה ומהשימושים המותרים באזור על פי תכנית בנין עיר. מהמיקום ומהתכנית המתאר ניתן ללמוד אודות הבניין בעת בנייתו יותר מאשר ניתן ללמוד מצורת הדירה על ייעודה.. לדעתי, היתר בניה שלא נאמר בו דבר על ייעוד הבניה, ותכנית בניה שאין ללמוד ממנה רק על שימוש למגורים בלבד, הוא היתר לשימוש בדירה לכל שימוש המותר על פי תכנית בנין עיר החלה על המקום.."**

כך סבר אף ביהמ"ש העליון משהגיע התיק בפניו לדין בגלגול שלישי, וכפי שנקבע ע"י כב' השופט מצא :

"התכנון הפנימי של מבנה איננו מהווה ראיה מוחלטת ומכרעת לייעודו ולשימוש שמוותר לעשות בו, אלא אך ראיה נסיבתית שאת משקלה היחסי יש לקבוע בכל מקרה נתון בהתחשב בכלל הראיות שהובאו במשפט ... בעוד שמהראיות שהביאו המשיבים אודות אופיו המסחרי של האזור בו מצוי הבניין, יכולה היתה לכאורה, לעלות גם מסקנה אחרת".

דברי ביהמ"ש העליון מקבלים משנה תוקף בענייננו, עת בהיתר המקורי של הבניין מצוין מפורשות כי מטרת הבניין היחידה הינה ל"מגורים".

2.22. בפסיקה נקבע כי במידה וקיים ספק פרשני כלשהו בנוגע להוראות דיני המס, הרי שיש לבחור בפרשנות המקלה עם הנישום.

ראו לעניין זה :

המ' 815/94, עיריית רעננה נ' ראדום ;

ע"ש 171/84 דיאמנט נ' מנהל מס רכוש, פ"מ תשמ"ה, חלק שלישי, 341 ;

ע"א 10977/06 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק (] פורסם בנבו, 30.8.06) ;

אהרן ברק, פרשנות דיני המיסים" משפטים כח 425, 437 (1997).

2.23. לאור כל האמור לעיל, יש לסווג את הנכס בתקופת המחלוקת בסיווג "מגורים". לחילופין, לכל הפחות יש לחייב את שטח המרתף (124 מ"ר) בסיווג מגורים, בעוד שטח הקרקע יחויב בסיווג "מלאכה ו/או תעשייה" או בסיווג "מסחר". לחילופי חילופין, יש לחייב את שטח הנכס כולו בחיוב "מלאכה ו/או תעשייה".

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. מבדיקה שערך המשיב מול מינהל הנדסה בעירייה, עלה כי ייעודו התכנוני החוקי הנכס הינו למסחר, וכי לא ניתן לעשות בנכס שימוש למגורים.
- 3.2. בהיתר הבנייה המקורי של הבניין ובתוכנית שצורפה לו, צוין באופן מפורש כי הייעוד המותר בקומת הקרקע הינו ל"חנות". כן צוין כי קומת המקלט מהווה "שטח מסחרי".
- 3.3. בנוסף, בהיתר בניה מס' 2/99 נכתב במפורש: "שינויים והגדלת חנות בקומת קרקע וסגירת חלק ממרפסות בכל הקומות בבניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת חנויות...".
- 3.4. העורר מבקש להיתלות בשימושים המותרים מעל לקומת החנויות בבניין, מבלי לאבחן את השימושים שיועדו לנכס הספציפי המוחזק על ידו, ובמנותק לחלוטין מהשימוש המותר בהיתר הבנייה של הבניין.
- 3.5. ויובהר, סיווג נכס אינו יכול להיעשות במנותק מפוטנציאל השימוש בנכס לפי היתר הבנייה, ממצבו הפיזי, מהשימוש האחרון שנעשה בנכס, ומהשימוש העתידי שיעשה בו.

3.6. בהיעדר שימוש יסווג נכס לפי היתר הבנייה שניתן לו.

ראו לעניין זה:

עניין אפריקה ישראל.

עמ"נ 2826-03-16 קניון רב שפע (1993) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ירושלים (20.06.2016):

" על הנישום הנטל להוכיח את השימושים המותרים בו, הן לפי התב"ע החלה והן לפי היתר הבנייה שניתן לבניין. רוצה לומר, אין להסתפק בשימושים המותרים, באופן כללי, על פי התב"ע, שכן השימוש הספציפי בנכס צריך להיות מותר הן על פי תכנון והן על פי ההיתר... המערערת הסתפקה בתצהיר מטעמה, ולפיו התב"ע החלה על המקום מאפשרת בנייה למגורים ולמסחר. מעבר לכך שהיה עליה לגבות טענה זו בהצגת התכנית והמותר על פיה, היה עליה להראות שהיתר הבנייה לבניין המסוים הזה כולל מחסנים לצרכי מגורים, וכי כל המחסנים שבבעלותה מותרים בשימוש בין למגורים בין למסחר. משלא עשתה כן, כשלה בטענתה לבסס חיוב על פי התעריף הזול יותר של אותם מחסנים שאינם בשימוש". (שם בפסקה 11).

3.7. משכשל העורר להוכיח כי השימוש המותר בנכס הנו ל"מגורים" ו/או ל"תעשייה ומלאכה", הרי שדין הערר להידחות.

3.8. בהתייחס לנטען על-ידי העורר לעניין הסימונים על גבי התוכנית שצורפה להיתר הבנייה המקורי, יפנה המשיב לתשובת הגב' לוסטיג, לפיה: "ההיתר מתייחס לבניין המגורים ולא מתייחס לחנות ולמרתף שיש חנות ומרתף מסחרי"; "מה שקובע זה מה שמסומן בתוכנית."

3.9. זאת ועוד, בהתייחס לטענת העורר לעניין ייעודו של שטח המרתף, השיבה הגב' לוסטיג כי: "אני משיבה שבסימון אדריכלי מסומנות מדרגות ישירות למרתף [מהחנות – הח"מ]. וחוף מזה אם קומת הקרקע היא מסחרית גם המרתף הוא מסחרי"; "אם אני מופנית לכך שבתוכנית יש כניסה למרתף מחדר המדרגות, אני משיבה שאין כניסה. בתוכנית אין כניסה, יכול להיות שבפועל יש כניסה. בתוכנית הצבעונית ניתן לראות מפורשות שבעט אדום סומן שהכניסה סגורה".

3.10. בהקשר זה, יצוין כי גם אם העורר יצר כניסה נוספת למרתף, שאינה מותרת בתוכנית, אין בכך להכשירה, לא כל שכן להעיד על ייעודו של המרתף למגורים.

3.11. גם בתכנית מתאר 1ע אליה מפנה העורר, נקבע בסעיף 3 העוסק בבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע) כדלקמן "לא יותרו מגורים במרתף"; גם בסעיף 4 העוסק בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה) נקבע כי "השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה"; ובסעיף 6 העוסק בחזית מסחרית נקבע "השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן".

- 3.12. אשר על כן, לא יכול להיות כל חולק כי ייעודו המקורי של שטח הנכס על פי התב"ע במלואו הינו למסחר, ומשכך בדין סיווג המשיב את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" לרבות "משרדים, שירותים ומסחר".
- 3.13. בנסיבות אלה, יש לבכר את הנתונים שבידי המשיב, שכן עומדת לו חזקת התקינות המנהלית הקבוע בסעיף 318 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- 3.14. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, יובהר כי בהתאם לפסיקות בתי המשפט, לא ניתן לסווג נכס ריק בסיווג "מגורים", בהעדר קיומו של משק בית פעיל, וכאשר הנכס אינו מתאים פיזית ופונקציונאלית למגורים.
- 3.15. לעניין זה, ראו עניין אפריקה ישראל: "... השימוש למגורים במקרה זה, מנותק לחלוטין מהנכסים נושא הערעור. לא ניתן להתעלם מכך שנדרשת זיקה בין סיווג הנכס לצרכי ארנונה ובין מאפייני הנכס ויכולתו של בעל הנכס לעשות בנכס את השימוש המתאים לאותו סיווג. לא ניתן לקבוע סיווג תיאורטי בלבד לנכס לצרכי ארנונה (ראה גם: עמ"נ (מחוזי ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה, [פורסם בנבו] 1.9.08) (שם, בפסקה 15).
- 3.16. החלטת ביהמ"ש המחוזי בעניין אפריקה ישראל שלעיל אושררה ע"י ביהמ"ש העליון והערעור שהוגש עליה נדחה במסגרת בר"מ 991/16 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב ובר"מ 5254/16 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב (05.08.2018) שאוזכר לעיל.
- 3.17. כמו כן, ראו בר"מ 6934/16 סמדר וינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב (10.10.2016): "מלבד ייעודו התכנוני של הנכס הריק, ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו, ממאפייניו של הנכס ומאינדקציות המעידות על שימוש שבעל הנכס עתיד לעשות בו – ולחייב אותו בהתאם לכך, אף אם מדובר בסיווג בעל תעריף גבוה יותר". (שם בפסקה 9)
- כן ראו: עמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה (01.09.2008): "יש לזכור כי הבסיס לסיווגו של נכס הינו על פי השימוש הנעשה בו. פירוש הדבר הינו כי סיווגו של נכס למטרות ארנונה אינו יכול להיעשות במנותק ממטרותיו, מהשימוש שנהוג לעשות בו וגם מהשימוש שיעשה בו בעתיד. במקרה הנדון, הנכסים נשוא הערעור הושכרו בעבר למטרות מסחריות כגון משרדים ושירותים מסחריים שונים. מבניהם של הנכסים הללו ומאפייניהם מתאימים למטרות אלו וסביר להניח כי גם בעתיד יושכרו הנכסים למטרות דומות. בין מאפייניו של משרד או של בית עסק למסחר לבין מאפייניו של מקום שעשועים קיימים הבדלים משמעותיים המחייבים על פי המסיבה הוצאת היתר בנייה חדש ואינם תואמים את הנכסים כפי שהם בנויים כיום". (שם, בפסקה 16).

3.18. כמו כן, בעת"מ 193/00 מרגרט הופ ישורון נ' עיריית חיפה (20.2.2002) שהתייחסה לסעיף 1 לחוק האזרחים הוותיקים, תש"י – 1989, אשר נועד להקנות הנחה בארנונה לתושבים ותיקים, נקבע כדלקמן: "דירת מגורים היא בראש ובראשונה דירה שיש בה פוטנציאל לשמש למגורים מבחינת המבנה, ואולי גם מבחינת הציוד והאבזרים המצויים בה, ואילו המושג "הדירה משמשת למגוריו" ב"הא הידיעה", היא הדירה שבפועל ממש נעשה בה שימוש למגורים. אמנם ייתכן שאדם יעשה בפועל שימוש למגורים כמו דירות מגורים, אך הנחת המחוקק היא שקיימת דירה אחת המשמשת "מרכז חיו" של אדם, ובה השימוש למגורים הוא הדומיננטי, ורק בגין דירה זו הוא זכאי להנחה" (שם, בפסקה 5).

3.19. כן ראו: עמ"נ 143/03 ליפשיץ דוד נ' מועצה אזורית עמק חפר (פורסם בנבו, 25.06.2003), שם נקבע: "הביטוי מגורים" אינו משקף רק "חדר מגורים". "מגורים" פירושו מכלול הפעילות המתבצעת בבית המשמש למגורי אדם; לינה, אכילה, שירותים, אחסנת חפצי בית ועוד".

3.20. בענייננו, הן קומת הקרקע והן קומת המרתף אינן מותאמות פיזית פונקציונלית לשימוש של מגורים, ואף לא ניתן להשמישן לייעוד זה, שכן הן מותאמות לשימוש מסחרי (אין מטבח ואין מקלחת בנכסים). לפיכך, השימוש של "מגורים" כלל אינו אפשרי בנכסים חרף היתר הבנייה.

#### 4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. הלכה היא כי תעריפי הארנונה נקבעים בהתאם לסיווגו של הנכס, וכי סיווג נכס לצורך חיוב בארנונה ייעשה, ככלל, על פי השימוש שנעשה בו בפועל.
- 4.3. על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו.
- 4.4. בבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (להלן: "עניין סלומון") נקבע כדלקמן:

"המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאלו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראוי להדגיש אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני - חוקי המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מניעה לכך שבעקבות שינוי כזה, ישונה בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה."

- 4.5. בעע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, נקבע כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווגו לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.

4.6 בבר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב נקבע, כי ההיגיון שבבסיס הלכת סלומון הוא, כי משחדל הנישום לעשות בנכס שימוש שהצמיח לו הנאה כלכלית, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה, וכי תחת זאת יש לחייבו לפי ייעודו התכנוני שבצדו תעריף נמוך יותר.

4.7 בעניין אפריקה ישראל חודדה ההלכה, והובהר, כי בהיעדר שימוש יסווג נכס לפי השימושים האפשריים לפי היתר הבנייה המקורי שהוצא לבניין, וכי אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הבניין כל עוד לא נקבעו בהיתר במפורש, ובלשון בית המשפט:

**"סיכומו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי היתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן, כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום (ראו והשוו ארנונה עירונית, בעמ' 716). בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי היתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שצינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב- יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת... סוף דבר: אציע לחברי לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה".** (שם, בפסקאות 24-26).

4.8 היתר לבניית הבניין לא נמצא בתיק הבניין, ולכן לא צורף ע"י הצדדים, אלא רק בקשה לקבלת היתר בניה לה צורפה תכנית, אשר על גביה מתנוססת חותמת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. אין מחלוקת בין הצדדים, כי ניתן היתר בניה בהסתמך על בקשה זו. ושני הצדדים התייחסו אליה כאל היתר.

4.9 מסעיף 8 לבקשה להיתר עולה, כי מטרת הבניין הינה: "מגורים".

4.10 אין חולק בין הצדדים כי יעוד השטח שמעל קומת הקרקע, הינו למגורים, והמתלוקת בין הצדדים מתמקדת בשטח קומת הקרקע, ובשטח המרתף.

4.11 אנו מקבלים את עמדת המשיב, כי השימוש שנועד לקומת הקרקע הינו לחנויות, שכן על אף שבסעיף 8 לבקשה להיתר נכתב כי מטרתו של הבניין "מגורים", הרי על גבי התשריט שצורף לבקשה להיתר (להלן: "התשריט"), עולה מפורשות כי בקומת הקרקע, התבקש שימוש לחנות, כמפורט להלן:

4.11.1 בתשריט קומת הקרקע עולה, כי בקומת הקרקע מתוכננת חנות.

- 4.11.2. על גבי התשריט מפורטות דרישות החנייה של הבניין. בין שאר הדרישות מפורטת דרישת לחניה בגין החנויות.
- 4.11.3. על גבי התשריט קיים תחשיב לחישוב גודל המקלט הנדרש בקומת המרתף. על פי התחשיב גודל המקלט צריך להיות 26 מ"ר: 8 מ"ר לטובת 104 מ"ר חנויות, ו-18 מ"ר כנגד 9 דירות.
- מהתחשיב עולה, כי שטח החנויות שנלקח בחשבון לצורך חישוב זה הוא 104 מ"ר, שהינו בדיוק השטח המותר לבנייה בקומת הקרקע לפי התכנית החתומה (תכנית של 26% משטח הקרקע, שהינו 400 מ"ר).
- 4.11.4. בהיתר בנייה מס' 2/99 נכתב "שינויים והגדלת חנות בקומת קרקע.."
- 4.12. איננו מקבלים את טענת העורר כי יש לסווג את החנויות בסיווג "מלאכה". לא זו בלבד שהיתר הבניה נוקט בלשון "חנות", תכלית העולה בקנה אחד עם דרישות תכנית מתאר ע1, לפיה השימושים המותרים בחזית קומת הקרקע הינם למסחר, אלא שסיווג מלאכה הינו סיווג ספציפי, הדורש שימוש בפועל כמלאכה.
- 4.13. אשר על כן, אנו קובעים כי סיווג שטח הנכס בקומת הקרקע לצרכי ארנונה הינו 'מסחר'.
- 4.14. בניגוד לשטח קומת הקרקע, אין לא בבקשה להיתר ולא בתשריט המצורף לה, כל התייחסות נפרדת לקומת המרתף.
- 4.15. אין חולק כי המרתף והקומה הראשונה, הינם נכס אחד, הרשום גם בערייה כנכס אחד.
- 4.16. הגם שלכאורה, בניגוד לעמדת המשיב, פונקציונלית יכול היה המרתף לשמש לאחסנה הקשורה לבניין המגורים שמעל הנכס, הרי שלא הוכח ואפילו לא נטען כי המרתף הוצמד לדירות שבבניין המגורים, ואו כי הוא משמש אותן. נהפוך הוא כאמור לעיל המרתף מהווה חלק מיחידת מקרקעין אחת יחד עם הקומה הראשונה.
- 4.17. רישום זה כנכס אחד, עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 6 לתוכנית מתאר ע1- מרתפים, המתייחס לבניינים עם חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי מגורים, וקובע כי "השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן".
- 4.18. בעניין זה מקובלת עלינו עדותה של גבי לוסטיג, שהעידה כי בסימון האדריכלי מסומנות מדרגות ישירות מהחנות למרתף, וכי על פי התשריט נחסמה הכניסה מחדר המדרגות למרתף. בין אם בפועל נפרצה חסימה זו, כטענת העורר ובין אם לאו, אין בכך כדי לשנות את הייעוד על פי היתר הבנייה והתשריט המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 4.19. איננו מקבלים את טענת העורר, כי ניתן ללמוד מפירוט השטחים הכלולים בבקשה להיתר, כי ייעוד המרתף הינו למגורים, שכן גם שטח קומת הקרקע כלול בפירוט זה, על אף שעל פי התשריט שצורף להיתר הבנייה, ייעודו חנות, ושכפי שקבענו לעיל, הוא אינו מיועד למגורים.
- 4.20. אין בידינו גם לקבל את טענת העורר, כי יש לקבוע שהמרתף מיועד למגורים בשל כך שהוא נמצא בקומה בה קיים מקלט עבור דירות המגורים, שכן לא יכול להיות חלק שהמקלט אמור לשרת גם את מבקרי החנות שבקומת הקרקע.

4.21. זאת ועוד, אין להסיק מכך שאחד המחזיקים הקודמים בנכס הגיש בקשה לשימוש חורג בשטח המרתף, כי ייעודו של המרתף הינו מגורים. מדובר בבקשה שלא נדונה, ואין ללמוד ממנה על ייעודו המקורי של הנכס.

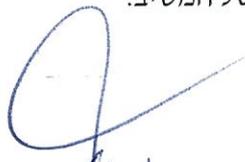
5. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.

6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

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 24/01/2019.



24/01/2019

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח



יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

מס' עררים: 140014473  
140016640  
140018530

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב- יפו

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

העורר: אברהם רובינשטיין ושות'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

עניין לנו בשלושה עררים שאוחדו במספר החלטות של ועדת הערר.

הנכס שבמחלוקת הינו נכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב מנחם בגין 37 תל אביב. הערר הראשון הוגש על דחיית השגת העוררת ביחס לשטח של 822 מ"ר אולם בהמשך עדכן ב"כ העוררת כי חלק מהשטחים הושכרו ועל כן הצטמצם בהתאמה חלקו של השטח שבמחלוקת.

בדיון המקדמי ביום 21.7.2016 בערר 140014473 בפני ההרכב בראשותו של היו"ר יהודה מאור הצהיר ב"כ המשיב כי אין מחלוקת בין הצדדים על כי מדובר בנכס ריק.

מעמדת הצדדים באותו הדיון עולה כי המחלוקת נוגעת להגדרת הייעוד המקורי כפי שפירש אותו באותה עת המשיב.

העוררת הגישה ביום 12.9.2016 תצהירי עדות ראשית ולאחר מכן הגישו הצדדים בקשה בהסכמה להשהות את הדיון בתיק עד להכרעה בבר"מ 996/16 בבית המשפט העליון בעניין מחלוקת דומה.

בעקבות בקשה זו הגישו הצדדים בקשות נוספות והדיון נדחה מעת לעת בהתאם לבקשות שהגישו הצדדים ותוך המתנה להכרעתו של בית המשפט העליון.

ביום 9.8.2018 הודיע המשיב לוועדת הערר כי נתקבל פסק דין בבר"מ 991/16 ובבר"מ 5254/16 ועל כן מתבקשת ועדת הערר לדחות את העררים המאוחדים.

בנימוקיו ציין המשיב כי מבדיקה שערך מול מנהל ההנדסה בעירייה עולה כי ייעודו התכנוני החוקי של הנכס נשוא הערר הינו משרדים ולפיכך, ובהתאם להוראות פסק הדין הנ"ל יש לדחות את העררים ולסווג את הנכסים בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים.

העוררת הגיבה לבקשת המשיב ביום 26.8.2018 וציינה כי "שימוש אפשרי לפי היתר הבניה הינו גם "בית תוכנה" כאשר אין מניעה לקיים בית תוכנה במקום בלי לקבל אישור לשימוש חורג"

אשר על כן ביקשה העוררת לקבל את הערר ולסווג את הנכס בסיווג בית תוכנה.

תגובת העוררת הועברה על ידי הועדה להתייחסות המשיב אשר נתבקש גם להביע עמדתו ביחס לשאלת קבלת החלטה בערר על סמך כתבי בית הדין וללא הצורך בדיון נוסף.

ביחס לטענת העוררת כי יש לסווג את הנכס בסיווג בית תוכנה העלה המשיב טענת הרחבת חזית פסולה וביקש שלא לדון בטענה זו אשר לא הועלתה בהשגה.

לגופו של עניין טען המשיב כי היתר הבנייה של הנכס קובע כי השימוש הינו משרדים ולא תעשייה עתירת מידע.

ביום 10.10.18 הועברו התיקים המאוחדים למתן החלטה.

למעשה מצטמצמת המחלוקת בין הצדדים לשאלה אחת: כיצד יש לחייב נכס בהיותו נכס ריק על פי היעוד התכנוני המקורי.

אין קיימת עוד מחלוקת בין הצדדים ביחס לשאלה על פי מה ייקבע סיווגו של נכס ריק – האם על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי מבין היעודים הקבועים בהיתר הבנייה או על פי ייעודו התכנוני הזול האפשרי על פי הוראות התב"ע החלה על הנכס.

פסיקת בית המשפט ברורה והיא קובעת כי לצורך סיווגו של נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך ורק בשימושים האפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס.

ועדה זו כבר הכריעה בעבר בשאלה הנוגעת לחיובו של נכס ריק על פי הייעוד התכנוני ה"זול" האפשרי על פי צו הארנונה אולם עמדתנו נדחתה בפסקי הדין הנ"ל של בית המשפט העליון.

האם במקרה שבפנינו מאפשר היתר הבנייה שימוש בנכס ל"בית תוכנה" ?

העוררת העלתה טענה זו ואין לקבל את טענת המשיב כי מדובר בהרחבת חזית פסולה שכן הרלבנטיות של הטענה ספיציפית להוראות היתר הבנייה, באה לעולם לאחר פסיקת בית המשפט העליון המאוזכרת לעיל אשר הייתה מאוחרת להגשת ההשגה.

לגופו של עניין לא הניחה העוררת בפנינו תשתית מינימלית המבססת את טענתה כי היתר הבנייה מאפשר שימוש בנכס לבית תוכנה.

אומנם אפשר להניח, כטענת העוררת, כי בתי התוכנה הזוכים לסיווג מוזל עושים שימוש בנכסים אשר היתר הבנייה שלהם הינו היתר למשרדים אולם במקרה שבפנינו עלינו להקפיד בקוצו של יוד, כמצוות בית המשפט העליון ולבחון האם היתר הבנייה של הנכס נשוא הערר מאפשר שימוש נוסף פרט לשימוש למשרדים.

את הנטל הזה לא הרימה העוררת ולא אנו נשים עצמנו בנעליה בעניין זה.

העוררת לא הוכיחה כי שימוש בבית תוכנה הינו אחד השימושים האפשריים על פי היתר הבנייה ועל כן אין אלא לדחות את הערר.

הערר נדחה

אין צו להוצאות

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.1.2018.

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

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

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

העוררת: גן קרן עברון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

האם יש לסווג מרפסת גג המשמשת גן ילדים כ"חצר המשמשת גני ילדים" בהתאם לסעיף 3.3.24 (בשנת 2018 – סעיף 3.3.23) לצו הארנונה או שיש לסווג חלק זה של הנכס כחלק בלתי נפרד מיתר חלקי הנכס בסיווג "גני ילדים פרטיים" ?

אין מחלוקת כי בנכס נשוא הערר מתנהל גן ילדים פרטי. הצדדים אינם חלוקים ביחס לכך והמשיב אף מסווג את יתר חלקי הנכס בסיווג גני ילדים פרטיים.

גם ביחס לשימוש במרפסת הגג נשוא המחלוקת אין הצדדים חלוקים על התיאור העובדתי.

בדו"ח ממצאי הביקורת של המשיב מיום 16.10.17 תיאר החוקר מטעם המשיב את ממצאי הביקורת ביחס למרפסת הגג כך:

"בשטח הגג ובשטח המרפסת המקורה נראה דשא סינטטי ועליו משחקים שונים"

לדו"ח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצולמו בעת הביקורת מהן עולה תמונה עובדתית ברורה: רצפת המרפסת מכוסה בדשא סינטטי ובשטח המרפסת פזורים מתקני משחקים דוגמת מגלשות, צעצועים ומשחקים.

יש לקבוע כי לאחר עיון בממצאי הביקורת ובכתבי הטענות, שלמרפסת נשוא הערר מאפיינים ברורים של החצר המסורתית של גני הילדים כפי שניתן לאפיין חצר של גן ילדים. חצר אליה יוצאים הילדים בזמן שאינם בשטח הגן, בה הם משחקים ובה מתקיימת הפעילות שאינה מתקיימת בין כותלי הגן. וזאת יש לאמר, אין כל הבדל בין השימוש בשטח המרפסת כאמור, לבין שימוש מקביל בשטח חצר.

המצב העובדתי המתואר לעיל הביא אותנו להציע לצדדים בסיום הדיון המקדמי מיום 28.5.2018 לנסות ולמצות את ההידברות ביניהם בניסיון להגיע להסדר הגיוני שייתן מענה לסיטואציה האבסורדית שנוצרה.

וכך אמרנו בין השאר:

**"שמענו היום את העוררים ואת ב"כ המשיב ובעניין הבקשה לפטור מנכס ריק. למדנו כי הבעלים על הנכס מימש את כל תקופת הפטור כך שכל מה שנותר הוא לנסות ולהתמודד עם הקושי שנוצר לעוררים בשל כך שחצר הגן אינה ממוקמת בקומת קרקע במובן המסורתי של חצר אלא בקומה עליונה יותר של בניין.**

**לא ניתן להתעלם מהמצוקה העירונית הנובעת מביקוש לגני ילדים בשעה שהולכים ופוחתים המבנים במשמעות שהייתה ידועה בעבר של בית אשר בצידו חצר.**

התרשמנו מדו"ח ממצאי הביקורת כי אכן הנכס שבמחלוקת משמש כחצר לילדי הגן ולכן ניסינו יחד עם בעלי הדין למצוא סיווג שיקל על נטל המס מבחינת העוררים ובהקשר ישיר יקל על נטל שכר הלימוד המוטל על הורי הפעוטות.....

מאחר וגם לדעת המשיב מדובר בגן ילדים ולראייה סיווג הנכס כגן ילדים ובשים לב לטובת הציבור כולו ולאינטרסים הקשורים בכך, אנו מבקשים מהמשיב לבחון את נסיבות המקרה ולנסות לאמץ את הפתרון או כל פתרון אחר שיביא להפחתת נטל המס ....

....סוף דבר, המשיב מתבקש לתת דעתו לסוגיה, שכן אפשר להעריך כי מחלוקת דומות יבואו בעתיד לפתחה של ועדת הערר, שכן יותר ויותר גנים ימוקמו בנכסים הנמצאים בנכסים כגון הנכס שבפנינו"

ביום 2.7.2018 הודיע המשיב לוועדה כי הוא אינו משנה מעמדתו וכי הסיווג על פי סעיף 3.3.24 מתאים לשטח קרקע המשמש כחצר גן ילדים ולא למקרה בו מדובר במרפסת גג.

בדיון המקדמי ביום 15.10.2018 שבו הצדדים על עמדותיהם והעוררת ביקשה להחיל על שטח המרפסת בשטח של כ-100 מ"ר את התעריף הקבוע בסעיף 3.3.24 לצו הארנונה.

בסיכום טענות העוררת ביקשה העוררת להחיל את סיווג הארנונה לגן ילדים מיום מסירת החזקה לעוררת ולא מיום הפעלת הגן שכן לא נכון יהיה לחייב את הנכס בתעריף "עסקי" בתקופה שקדמה להפעלת הגן, תקופה בה נעשו הכנות להכשרת המבנה לשימוש כגן.

לחילופין ביקשה העוררת להחיל את הסיווג לגן ילדים מיום 1.9.2017, תחילת שנת הלימודים.

יצוין כי בדיון המקדמי ביום 15.10.2018 נאות המשיב להחיל את התעריף לסיווג גן ילדים מיום 1.9.2017 ובלבד שתוצג ראייה על ידי העוררת כי הגן נפתח ביום 1.9.2017.

העוררת צירפה לסיכומיה חשבוניות/קבלות בגין תשלום שכר לימוד שנתי כאשר התשלום הראשון מתוך 12 שולם בחודש ספטמבר 2017.

די בכך בכדי להניח בסיס ראייתי למה שידוע ממילא, כי שנת הלימודים במוסדות החינוך, לרבות בגנים פרטיים מתחילה ביום הראשון לחודש ספטמבר.

בשים לב לעמדת המשיב ולאור הראיות שהציגה העוררת מתקבלת טענת העוררת כי יש להחיל את סיווג "גן הילדים" על הנכס מיום 1.9.2017.

ביחס לתקופה שקדמה למועד זה, לא הונחה בפנינו תשתית ראייתית המצדיקה סיווג הנכס בסיווג גני ילדים לפני יום 1.9.2017.

בסיכומיה מפנה העוררת לכך שהמשיב קבע תעריף מוזל לחצר גן ילדים מבלי שנקבע כי חצר גן ילדים צריכה להיות על פני הקרקע בלבד.

עוד טענה העוררת כי ההיגיון שהנחה את מתקין הצו בפנותו לשרי האוצר והפנים להוזיל את נטל הארנונה על חצרות גני ילדים חל גם חצר גן ילדים הנמצאת בקומה עליונה של בנין. העוררת מצביעה על המבחן הפונקציונאלי בתור הכלי הפרשני שצריך להנחות את מנהל הארנונה בעת קביעת סיווג הנכס שבפנינו וכי מבחן השימוש מצדיק במקרה זה את סיווג המרפסת בסיווג חצר גן ילדים.

העוררת מפנה בסיכומיה לתמונות של נכסים נוספים המשמשים כגני ילדים ואשר שטח חצר הגן אינו על שטח הקרקע כי אם על מרפסת ו/או גג.

המשיב מפנה לפרשנות המילולית של המילה חצר וטוען כי חצר יכולה להיות (על פי מילון אבן שושן) מגרש גדור על-יד בניין או מסביב לו בלבד ולא מרפסת הממוקמת בקומה 4.

באשר לטענה כי כוונת מתקין הצו הייתה להקל עם סיווג חצרות גני ילדים מפנה המשיב לדברי ההסבר לפניית המשיב לשרי האוצר והפנים בבקשה לשנות את צו הארנונה ולהוסיף את הסעיף הקובע תעריף מוזל יותר לחצר המשמשת גני ילדים.

עיינו בנספח א' הנ"ל לסיכומי המשיב ולא מצאנו בדברי ההסבר נימוקים המבססים את עמדת המשיב.

אמנם בדברי ההסבר תחת הכותרת "משמעת השינוי" מצוין כי קיימים כ- 292 גני ילדים שיש להם קרקע צמודה, אבל אין ללמוד מכך שהשינוי המבוקש יחול רק על קרקע צמודה.

מה שכן ניתן לראות בדברי ההסבר הוא את יוזמת המשיב לפעול להוזלת סיווג הארנונה לחצרות גני ילדים.

הבקשה להוספת תעריף חדש לחצר גני ילדים מתבססת על אבחנה פונקציונאלית כי שימוש לחצר בגן ילדים מצדיק תעריף מוזל יותר.

עמדת המשיב בערר דנן ביחס לסיווג הנכס שפנינו עומדת לדעתנו בסתירה לכוונת מתקין הצו עד כי שיהיה זה נכון לאמר כי המשיב מנוע מלהעלות טענות הסותרות את בקשתו להוזלת התעריף בו יסווגו חצרות גני ילדים.

מדוע במקרה של חצר גן ילדים שאינה נמצאת על קרקע מוצדק לחייבה בתעריף יקר יותר מהתעריף הקבוע בצו? לו היה מתקין הצו מבקש להבחין בין חצר בשטח קרקע או חצר מרוצפת או חצר בגובה מעל פני הקרקע, תזקה עליו שהיה מציין זאת.

לא בכדי לא מצא מתקין הצו לסייג זאת שכן אין כל הצדקה או הגיון ליצור אבחנה שרירותית שכזו.

הכוונה להקל בנטל המס עם חלקו הפיזי של גן הילדים המשמש את הילדים כחצר, תקפה ועומדת גם כאשר את אותו השימוש עושים מפעילי הגן וילדי הגן מעל פני הקרקע.

פרשנות אחרת עושה עוול לרצון מתקין הצו וסותרת את העיקרון עליו מקפיד מנהל הארנונה בעת שמסווג את הנכסים בתחום העיר תל אביב- עקרון השימוש.

ועדת הערר מצווה בעת בחינת שיקול דעתו של מנהל הארנונה לשקול שיקולים של סבירות ולנסות להתחקות אחר כוונת מתקין הצו.

החלטה שתבסס במקרה שפנינו על פרשנות מילולית דווקנית תעשה עוול לנישומים ותסכל את כוונת מתקין הצו.

**"הפרשנות יודדת לשורש המבנה החברתי ולבסיס היציבות החברתית ומערך הכוחות בחברה נתונה".** אהרן ברק, פרשנות במשפט, כרך ראשון – תורת הפרשנות הכללית.

המחלוקת שבפנינו מצדיקה אימוץ הפרשנות התכליתית מכל הסיבות המפורטות לעיל, יש לאמר, למרות לשון הצו המילולי אשר מאפשרת פרשנות שכזו ואינה קובעת אחרת.

אפשר להניח כי העוררת תפעל בעקבות סיווג המרפסת בסיווג חצר המשמשת גני ילדים להקלה על הנטל שמוטל על הורי הילדים ולמתן ביטוי להקלה זו בגובה שכר הלימוד המשולם על ידי הורי הילדים בנכס זה.

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי דין הערר להתקבל.

על המשיב לסווג את שטח המרפסת בסיווג חצר המשמשת גני ילדים.

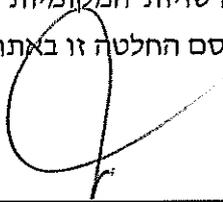
משלא נתבקשנו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.1.2019.

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

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

  
חבר: עו"ד גדי טל

  
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

  
יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

תאריך : כב בשבט תשעט  
28.01.2019  
מספר ערר : 140019178 / 12:52  
מספר ועדה: 11851

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שמש מרדכי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

### החלטה

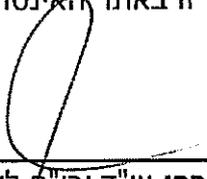
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

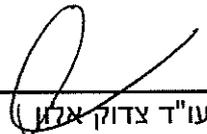
אין בכך כדי למנוע מהעורר לפנות לוועדת הנחות בשל מצבו הרפואי.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.01.2019.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בשבט תשעט  
28.01.2019  
מספר ערר : 140019022 / 13:30  
מספר ועדה : 11851

**בפני חברי ועדת הערר:**

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

**העורר/ת:**

א. שילת בע"מ חברה פרטית ~~513722467~~  
חשבון לקוח: ~~1097241~~  
מספר חוזה: ~~868341~~  
כתובת הנכס: ~~החלטה 1977~~

**- נ ג ד -**

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

**נוכחים:**

**העורר/ת:** א. שילת בע"מ – אין נוכחות

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

**החלטה**

השעה כעת 13:35. זוהי הפעם השנייה שאין התייצבות לעוררת על אף שבתיק אישור מסירה כדין. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 17/12/18 נמחק הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 28.01.2019.

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

  
חבר: עו"ד טל גדי

  
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

  
יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: פרנקל משה אשר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

### החלטה

העורר מחזיק בנכס ברחוב פינסקר 41 תל אביב בשטח של כ 180 מ"ר, בגינו הגיש ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגתו בה ביקש פטור בגין שיפוצים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.8.18 ועד ליום 31.10.18.

המשיב טוען כי מבדיקה שערך במקום מצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 28.1.2019 התקיים דיון מקדמי בפנינו בו הגיעו הצדדים להסכמה כי ההחלטה בתיק זה תינתן על סמך כתב הערר, כתב התשובה והחומר שבתיק.

במהלך הדיון המקדמי הוצג לנו מכתב מהאגף לחיובי ארנונה ממנו עולה כי הבעלים על הנכס קיבל ביום 13.6.2018 הודעה כי הפטור מארנונה לנכס לפי סעיף 330 מוארך מיום 1.5.2018 ועד ליום 31.7.2018.

עולה מהשתלשלות העניינים כי ביום 26.7.2018 נחתם הסכם שכירות בין העורר לבין הבעלים על הנכס וככל הנראה שינוי שם המחזיק הוא שהיווה מבחינת המשיב את הנימוק להפסקת תחולת הפטור.

עיון בדוח ותמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת של המשיב עצמו מעורר תהייה בדבר עמדת המשיב.

מעבר לחוסר ההגיון העולה מהחלטת המשיב שהאריך את תוקף הפטור עד ליום 31.7.2018, להפסיק את הפטור בשל שינוי המחזיק, הרי שדוח ממצאי הביקורת מיום 7.8.2018 מדבר בעד עצמו.

גם החוקר מטעם המשיב מציין בדוח ממצאי הביקורת כי: "במקום נראו חומרי בנייה, כלי עבודה ומשפצים."

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות :

"נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב, ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבניין במצב של נכס הרוס או ניזוק..."

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכסים

נשוא הערר עומדים בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותם בפטור המבוקש.

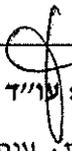
כאמור לעיל, בשקלול הראיות שהובאו בפנינו, הפירוט בכתב הערר, הנספחים לכתב הערר ודוח ממצאי הביקורת, הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל חלקית ועל המשיב לתת לעוררת פטור על פי סעיף 330 בגין הנכסים נשוא הערר וזאת עד ליום 31.12.2017.

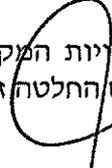
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.1.2019.

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 הרשיות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תמנרסם 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

העוררת: שרה קיעביץ

- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברחוב גולומב 62 ת"א (להלן: "הנכס").

### 2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. היות ובתקופה שמיום 1.1.16 ועד ליום 30.4.17 (להלן: "התקופה שבמתלוקת") היה הנכס ריק, יש לסווגו לפי סיווג מגורים.
- 2.2. הנכס נבנה על ידי יחיאל קיעביץ ז"ל חמה של העוררת.
- 2.3. החל מעת בנייתו בשנות ה-40 של המאה הקודמת, במשך עשרות שנים שימש הנכס, שהינו צריף עץ קטן עם גג רעפים וחצר גדולה, למגוריו של יחיאל קיעביץ ז"ל.
- 2.4. מר יחיאל קיעביץ ז"ל נרשם כבעלים של הבית בשנת 1943. הבית החל להיבנות באותה תקופה, על פי התוכנית שהייתה בתוקף.
- 2.5. מעדות מר משה בן גל, עד המשיב, עולה כי היעוד המקורי של הבית הינו מגורים, וכפי שהעיד מר בן גל: "תכנית אם יפו שאושרה באפריל 39 קבעה את יעוד המגרש באזור מגורים B".
- 2.6. כעולה מעדות בן גל, לפיה: "תכנית 590 שקדמה ל-1205 שאושרה בספטמבר 68 קבעה את ייעוד המגרש למלאכה", רק החל משנת 1968, עשרות שנים לאחר בניית הבית כדין, התאפשר גם שימוש עסקי בחלקה עליה בנוי הבית.

- 2.7. הגם שאין בתיק הבניין את היתר הבניה. מלפני קום המדינה, העוררת הציגה לוועדת הערר ראיות רבות וחד משמעיות לכך שהבית נבנה מלכתחילה כבית מגורים, שימש עשרות בשנים כבית מגורים, חויב בארנונה למגורים ועיריית תל אביב-יפו ראתה בו כבית מגורים. בכלל זאת הציגה העוררת, בקשה לפתוח מזנון בחלק מהנכס, שהוגשה לעיריית תל אביב בשנת 1964, ונדחתה; אישור משנת 1975 של אגף מס הכנסה ומס רכוש לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין, לפיו מדובר בדירה בת 2 חדרים; נסח טאבו המעיד על מכר ללא תמורה של הנכס לקיעביץ ראובן ז"ל; מסמך מיום 24.11.91 מעיריית תל-אביב, לפיו "בדירה מתגורר טל אהרון".
- 2.8. המשיב לא סתר אף אחד מהממצאים והטיעונים העובדתיים שהעוררת המציאה, כמו גם את העובדות שפורטו בתצהיריהם של שרה קיעביץ ונועם קיעביץ, ולכן לא יכול להיות חולק כי בתקופה שבמחלוקת לא נעשה בבית כל שימוש עסקי.
- 2.9. העובדה שהחל משנת 1968 ניתן היה לעשות בבית גם שימוש למלאכה, אין בה כדי לשנות את הייעוד המקורי והשימוש המקורי של הבית ממגורים לשימוש אחר. שינוי הסיווג הכללי שנעשה לכל האזור אין בו כשלעצמו כדי להשית על הבית ארנונה עסקית כברירת המחדל.
- 2.10. נכס שנבנה לצרכי מגורים, צריך להיות מחויב בארנונה שאינה ארנונת מגורים, רק ביחס לפרקי זמן בהם נעשה בו, בפועל, שימוש שאינו למגורים.
- 2.11. שימוש עסקי בבית בתקופה זו או אחרת, אינו שולל את הזכות לעשות בבית שימוש למגורים לאחר מכן, וחוזר חלילה, ואינו מקנה למשיב את הזכות להשית על הנכס ארנונה עסקית כברירת המחדל, למעט כמובן בתקופות בהן אכן מתבצע שימוש עסקי בבית.
- 2.12. הואיל והבית נבנה כדין כבית מגורים, והואיל ואין חולק כי בתקופה מושא הערר לא נעשה שימוש עסקי בבית, דין הערר להתקבל.
- 2.13. המשיב עצמו אינו טוען, כי בתקופה שבמחלוקת נעשה בבית שימוש עסקי, לא הוכיח שימוש עסקי, ואפילו לא פירט איזה עסק התנהל בבית בתקופה שבמחלוקת.
- 2.14. היות והמשיב לא הוכיח כי בתקופה שבמחלוקת נעשה בבית שימוש עסקי, אין הוא יכול להשית ארנונה עסקית ביחס לבית.
- 2.15. הסכם הפשרה משנת 2012, שקיבל תוקף של החלטה, לפיו הוסכם בין בעלה המנוח של העוררת, ראובן קיעביץ ז"ל לבין המשיב, כי בתקופה מ-1.3.11 ועד 31.7.11, בה הנכס היה ריק, הוא יסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה", נעשה עקב חוסר הרצון של המנוח להמשיך לנהל הליך משפטי מסיבות אישיות. בכל מקרה אין בהסכם הפשרה כדי לגרוע מאיזו מטענות העורר או כדי לייצר תקדים או הודאה כלשהי מצדו, מה גם שנכתב בהסכם הפשרה ברחל בתך הקטנה כי: "מבלי להודות בטענות מי מהצדדים, הוסכם בין הצדדים כי..."

### 3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. אין מחלוקת כי סיווג נכס ריק צריך להיקבע על פי הייעוד התכנוני החוקי.
- 3.2. בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב-יפו, נקבע, כי קביעת סיווג לנכס ריק תעשה בשני שלבים:
- 3.2.1. בשלב הראשון, מבין כל השימושים התיאורטיים בנכס, יבחר סל השימושים המתאימים לייעודו התכנוני.
- 3.2.2. בשלב השני, לאחר שאותרה מסגרת השימושים האפשריים על פי הדין, יבחר הסיווג הזול ביותר התואם את השימושים המותרים על פי דין בנכס.
- 3.3. בשלב הראשון, שעניינו איתור השימושים האפשריים על פי דיני התכנון והבנייה, השיקול להקל עם נישום שאינו משמש את הנכס אינו רלוונטי. שיקול זה, יבוא לידי ביטוי רק בשלב השני שעוסק בבחירת השימוש הזול ביותר מבין השימושים האפשריים.
- 3.4. פסק הדין בעניין אפריקה ישראל קבע, כי סל השימושים האפשריים מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה. שכן בהתאם לדיני התכנון והבניה, משניתן היתר בניה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבניה הסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס, ואוסרים על כל שימוש אחר בו, גם אם שימוש זה הותר מלכתחילה בתכנית, זאת, כל עוד לא ניתן היתר לשימוש חורג.
- 3.5. בבר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב דחה בית המשפט העליון את טענת המשיבה לפיה שעה שמדובר בנכס ריק שאינו מניב הכנסות, ניתן להרחיב את הגדרות הסיווג בצו הארנונה על מנת שהנכס יסווג בסיווג "זול", ולו באופן מאולץ.
- 3.6. בעע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 נ' עיריית תל אביב-יפו נקבע, כי הכלל הוא שנכס צריך להתאים פונקציונאלית לייעוד התכנוני. ואולם, במצב בו נכס יכול לשמש מעצם מהותו רק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני-החוקי של המקרקעין, יהיה מקום לסווג את הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו, או לשימוש האפשרי בהתאם למצבו של הנכס:
- "כאשר הנכס עומד ריק, מבחן השימוש בפועל אינו יכול להועיל. במצבים אלה ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו והם מייעוד התכנוני. יצוין, כי בספרות המקצועית הובעה הדעה כי במצבים אלה יש להשית ארנונה על פי הייעוד התכנוני של הנכס, למעט במקרים שבהם חלו בנכס שינויים פיזיים השוללים ממנו את אופיו, שאז יש מקום להשית ארנונה על פי השימוש האחרון בנכס".**
- 3.7. וראו גם בר"מ 5045/02 מלק נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, שם נקבע כי כאשר מדובר בנכס ריק יש לסווגו בהתאם לייעודו התכנוני החוקי, כל עוד מדובר במבנים שמבחינת מהותם וטבעם יכולים לשמש לייעוד התכנוני.

3.8. לאור השימושים המפורטים בתכנית, ולאור מבנה הפיסי של הנכס נכון קבע המשיב כשקבע, כי הסיווג הזול ביותר על פיו ניתן לסווג את הנכס הינו "תעשייה" בהתאם לסעיף 3.3.1 לצו הארנונה של תל אביב.

### 3.9. הסיווג נכון בהתאם ליעוד התכנוני

3.9.1. במקרה דנן, אין מחלוקת כי לא קיים היתר בניה, ואין מחלוקת כי התוכנית החלה על הנכס קובעת ייעוד לתעסוקה ובכלל זאת משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי וכו'.

3.9.2. המדובר בנכס המצוי באזור תעסוקה ב', אשר שטח של 210.79 מ"ר מקומת הקרקע חויב בתעריף "בניינים שאינם משמשים למגורים", ושטח של 129 מ"ר חויב בתעריף "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה".

3.9.3. אין לקבל את טענת העוררת, כי יש לסווג את הנכס בסיווג 'מגורים' בהתאם לשימוש שביצע בנכס מר יחיאל קיעביץ ז"ל בשנות ה-40 של המאה הקודמת(!), למרות שאין מחלוקת כי מאז נעשה בנכס שימוש מסחרי!

3.9.4. עפ"י תכנית 1043 א מיום 20.12.2001, החלה על הנכס, ייעודו של הנכס בקומת הקרקע הינו תעסוקה.

3.9.5. עד המשיב, מר משה בן גל העיד כדלקמן:

"אם אני נשאל האם ראיתי מסמך כלשהו שממנו ניתן ללמוד שהיעוד המקורי של הנכס היה מסחרי אני משיב, שראיתי את התב"ע המייעד את הזכויות במקרקעין בייעוד של אזור תעסוקה תב"ע מספר 1043 א. התב"ע היא מדצמבר 2001 שהשימושים בה הינם לתעסוקה ולא למגורים".

לשאלת יו"ר הועדה הוסיף העד:

"את ההיררכיה ההיסטורית לא צירפתי לתצהירי, אבל תכנית העיר הרלוונטית נכון להיום היא ביעוד של אזור לתעסוקה".

3.9.6. עדת המשיב, הגב' ילנה יוסים העידה, כי "בתיק הבניין לא נמצאו כל היתרים בגין הקמת הבניין או שינויים כלשהם בבניין, אלא אך ורק רישיון עסק עם תכנית. לפי התכנון הנכס לא מיועד למגורים".

3.9.7. כפועל יוצא מהאמור לעיל, מבחינה תכנונית נכון להיום, כל שימוש בנכס שלא לתעסוקה מהווה שימוש חורג, ועל מנת להשתמש בנכס למטרת מגורים יש להגיש בקשה לשימוש חורג מתוכנית 1043 א.

3.9.8. השימושים הזולים ביותר האפשריים על פי התוכנית הם: "תעשייה ויבית מלון".

3.9.9. במקרה דנן, לא זו בלבד שקיימת תכנית שהוצאה בשנת 2001, אלא שבפועל כיום משמש המקום לשימוש עסקי.

### 3.10. הסיווג נכון בהתאם למבנה הפיסי של הנכס

3.10.1. העוררת לא הוכיחה, כי הנכס מותאם פיסית לשימוש אחר כגון " מגורים".

3.10.2. מבדיקה שערך המשיב ביחס לשימוש בנכס ב-10 שנים האחרונות עולה, כי הנכס הושכר אך ורק למטרות עסקיות, וכי כל המחזיקים סווגו בסיווג העיקרי בצו הארנונה "בניינים שאינם משמשים למגורים, משרדים, שירותים ומסחר", והעוררת אף אישרה זאת בעדותה:

"אם את מציגה לי טופס פנימי של העירייה ממנו עולה כי מ-2006 עד 2016 הנכס הושכר אך ורק למטרות שאינן מגורים, אני משיבה שכך היה בשנים אלו. מי שבא אמרתי ברוך הבא"

3.10.3. זאת ועוד, בכתב הערר מציינת העוררת כי היא מבקשת לראות בנכס "חריג" כך שהתב"ע האזורית לא תחול עליה. ההלכה הפסוקה אינה מכירה ביעוד אשר יכול להיות "חריג" לתכנית, אלא אם ניתן בפועל היתר לשימוש חורג. מנגד, המשיב הביא ראיות לכך שהתב"ע החלה באזור אינה מאפשרת כלל שימוש למגורים אלא כאמור ל"תעסוקה".

3.10.4. כאמור לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, תנאי מוקדם לסיווג הנכס לצרכי ארנונה בהתאם ליעודו התכנוני הינו, כי מדובר במבנה שמעצם מהותו הפיזיות יכול להתאים ליעוד התכנוני הנטען.

ראו לעניין זה:

עמ"נ (מחוזי ת"א) 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה:

"התיבה "שימוש המותר בנכס על פי דין" אינה מתייחסת אך ורק ליעוד התכנוני של הנכסים על פי התב"ע אלא לכל אספקט שיש בו כדי להשפיע על התאמתו של הנכס לאותו הסיווג- קרי יכולתו של הבעלים לעשות בנכס את השימוש המתאים לסיווג הנכס הלכה למעשה. עמדתה של המערערת מרחיקה את הזיקה בין תעריף הארנונה לבין הפונקציות של הנכס ומאפייניו, ותביא לכך שסיווגו של הנכס יהיה תיאורטי בלבד... הלכה למעשה, המערערת אינה טוענת כי ברצונה לעשות שימוש בנכסים הריקים שבבעלותה כמקומות שעשועים, אלא מנסה לטעון כי מן הפן התיאורטי יכולים הנכסים להיות מסווגים ככאלה על פי הייעוד התכנוני שלהם בתב"ע. אני סבורה, כי קבלת טענה זו מרחיבה יתר על המידה את גבולותיה של הפסיקה העוסקת בנדון, יש לזכור, כי הבסיס לסיווגו של הנכס הינו על פי השימוש הנעשה בו. פירוש הדבר הינו כי סיווגו של נכס למטרות ארנונה אינו יכול להיעשות במנותק ממטרותיו, מהשימוש שנהוג לעשות בו וגם מהשימוש שיעשה בו בעתיד."

3.11. לאור האמור לעיל, על פי השימושים שפורטו בתב"ע, הנכס מותאם לשימוש של "תעשייה", הן על פי מבנהו הפיסי של הנכס והן על פי הסיווג הזול ביותר.

מאחר שהנכס תואם לאחד מהשימושים התכנוניים המותרים על פי התוכנית, ברור שאין מקום לסווג את הנכס בייעוד שאינו תואם את התוכנית – 'מגורים'.

### 3.12. למעלה מן הצורך יצוין, כי בביקורת שביצע המשיב ביום 25.7.2016 עולה כי הנכס אינו ריק

3.12.1. מביקורת שערך המשיב בנכס ביום 25.07.2016 (המשיב מפנה את הועדה הנכבדה לממצאי הביקורת המצורפים לכתב התשובה) נמצא כי הנכס לא ריק ובו חפצים רבים כגון: כיריים, גז, קומקום, כוננית וכ'.

3.12.2. כמו כן, בנכס לא נראו כלל מאפיינים המצביעים על משק בית פעיל, כגון: מיטה, ארון בגדים, כלי רחצה וחפצים אישיים.

3.12.3. אם תתקבל טענת המשיב כי הנכס פעיל הרי שהשימוש שנעשה בו בפועל אינו תואם שימוש מגורים.

3.12.4. ויובהר, כי סיווג 'מגורים' יוקנה למקום בו מצוי מרכז חייו של אדם או של משפחה ועליה לכלול אלמנטים הכרחיים המעידים על כך. ממצאי הביקורת מעידים כי לא כך הוא.

3.12.5. במקרה דנן, כלל לא נראו סממנים אשר יש בהם כדי להעיד כי הנכס משמש, ולו אף בחלקו, למשק בית פעיל המהווה מגורי קבע ומרכז חייו של אדם. ומשכך, על פי מכלול הראיות אין המדובר כלל בדירת מגורים.

### 4. דיון והכרעה

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

4.2. עניינו של ערר זה הוא סיווג הנכס בתקופה שבמחלוקת – קרי, מיום 1.1.2016 ועד ליום 30.4.2017, בה לטענת העוררת עמד הנכס ריק.

4.3. כבר נקדים, כי מהראיות שהציג בפנינו המשיב, אשר לא נסתרו, עולה כי הנכס לא היה ריק לחלוטין בתקופה שבמחלוקת.

4.4. תקנה 13 (א) קובעת כדלקמן:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בניין ריק שאין משתמשים בו...."

4.5. מן האמור לעיל עולה, כי על מנת שנכס ייחשב ריק עליו לעמוד בשני קריטריונים מצטברים: א. "הבניין ריק" ו-ב. "אין משתמשים בו".

4.6. המונח "ריק" פורש בפסיקה כריק מכל אדם וחפץ.

ראה לעניין זה:

ה"פ 176681/98 רוטנשטרייך נ' עיריית תל אביב יפו:

"אני סבורה כי יש לפרש את תקנה 13 כדורשת קיומם של שני תנאים מצטברים למתן הפטור: (א) הבניין ריק. (ב) אין משתמשים בו. ואין די בכל תנאי בשלעצמו כדי לזכות את המחזיק בפטור.

שאלה נוספת ונפרדת מהשאלה שנדונה לעיל הינה מהי הפרשנות הנכונה של המונח "ריק"... נכס שבו יש שולחנות, כסאות... וציוד משרדי – אינו נכס ריק לצורך תקנה 13... נכס שמאוחסנים בו חפצי מיטלטלין כגון מספר כסאות ושולחנות – אינו נכס ריק..."

ע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א, דינים מחוזי, כרך לב (4), 232:

"העובדה שהמחוקק בחר במילים "בניין ריק שאין משתמשים בו" מלמדת אותנו כי יש לתת למונח "ריק" פרשנות עצמאית משלו, וללא כל קשר למילים, שאין משתמשים בו"; המילים הללו לא באו להסביר או לפרש את המילה "ריק".

עלינו לתת ביטוי "ריק", את המשמעות הנודעת לו בלשונו. במילה "ריק" התכוון המחוקק לקבוע שהנכס יהיה ריק מכל חפץ באופן מוחלט. ואין הפירוש של המילה "ריק" במילון אבן שושן הוא: "שאינו בתוכו כלום או שהוצא כל מה שהיה בו".

לסיכום: סבורני, כי התכלית החקיקתית העומדת בבסיס המילים "בניין ריק שאין משתמשים בו", הינה, כי לצורך קבלת הפטור מארנונה, אין די בכך שהנכס לא יהיה בשימוש, אלא יש צורך שיתמלאו שני תנאים מצטברים, והם:

הבניין ריק.

ואין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן פטור לנכס מתשלום ארנונה כללית. בענייננו לא נתמלא התנאי לפי הבניין "ריק", ולכן אין המערערות זכאיות לפטור הנדרש על ידן."

4.7. מן האמור לעיל עולה, כי נכס ריק הנו נכס ריק מכל חפץ ואדם, ולא די שלא נעשה בו שימוש, כדי לסווגו כנכס ריק, ואשר על כן יש לסווגו כנכס "פעיל".

4.8. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, מורה כי יש לחשב את הארנונה בהתאם "לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו". בתקנה 1 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), התשס"ז-2007 מוגדר "סיווג נכס", כ"קביעת סוג הנכס בהתאם לשימוש בו".

4.9. בעניין זה נקבע בפסיקה לא אחת, כי יש לסווג נכס לצרכי ארנונה על פי השימוש שנעשה בו בפועל.

4.10. הגם שמקבלים אנו את טענת העוררת, כי לא נעשה בנכס שימוש, הרי היות ואינו נכס ריק, כהגדרת הדין, לא ניתן לסווגו בסיווג הזול האפשרי, אלא לבחון את אפשרות השימוש בו בפועל.

4.11. מקבלים אנו את טענת המשיב, כי ממצאי הביקורת מעידים, כי הנכס אינו מתאים לשימוש כמגורים, וכי במקרה דנן, לא נראו סממנים אשר יש בהם כדי להעיד כי הנכס משמש, ולו אף בחלקו, למשק בית פעיל המהווה מגורי קבע ומרכז חיו של אדם.

4.12. גם השימוש שנעשה בנכס קודם לתקופה שבמחלוקת, למצער מאז שנות ה-90, כמו גם השימוש שנעשה בו לאחר התקופה שבמחלוקת, אינו מגורים, ואף העוררת עצמה מפרסמת את הנכס להשכרה תחת סיווג של "מבנה תעשייה".

4.13. משכך, על פי מכלול הראיות, אין המדובר בדירת מגורים, ואין לסווגה בסיווג מגורים אלא בסיווג "תעשייה".

4.14. למסקנה דומה היינו מגיעים גם לו סברנו שעסקינן בנכס ריק.

4.15. על פי הדין והפסיקה, סיווג נכס ריק, אשר לגביו לא ניתן לקבוע מהו השימוש שנעשה בו בפועל, ייעשה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו.

4.16. בבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה נקבע כדלקמן:

"המסקנה המתבקשת היא, כי אין להמשיך ולחייב את המערער בשיעורי ארנונה, כאלו הוא עדיין עושה שימוש במקרקעין שלא בהתאם לייעודם התכנוני. וראוי להדגיש אין המדובר במבנים, אשר מעצם מהותם יכולים לשמש אך ורק לצרכים הנוגדים את הייעוד התכנוני - חוקי המקרקעין, אלא במבנים שבעיקרון, ניתן לעשות בהם שימוש לפי הייעוד התכנוני-חוקי. זאת ועוד, היה ובעתיד יתרחש שינוי כלשהו במצבם של הנכסים או במצב השימוש בהם, אין כל מניעה לכך שבעקבות שינוי כזה, ישונה בהתאם, גם סיווגם לצרכי ארנונה."

4.17. בעע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, נקבע כי כאשר לנכס ריק מספר שימושים המותרים על פי דין, יש לסווגו לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין.

4.18. בבר"ם 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב נקבע, כי ההיגיון שבבסיס הלכת סלומון הוא, כי משתדל הנישום לעשות בנכס שימוש שהצמיח לו הנאה כלכלית, אין עוד הצדקה לחייבו לפי שימוש זה, וכי תחת זאת יש לחייבו לפי ייעודו התכנוני שבצדו תעריף נמוך יותר.

4.19. בפסק הדין שניתן בבר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו; ובבר"ם 5254/16 עיריית תל אביב-יפו נ' בית ארלוזורוב, תודדה ההלכה, והובהר, כי בהיעדר שימוש יסווג נכס לפי השימושים האפשריים לפי היתר הבנייה המקורי שהוצא לבניין, וכי אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הבניין כל עוד לא נקבעו בהיתר במפורש, ובלשון בית המשפט:

.. סיכומו של דבר: משהוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבנייה. מכאן, כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום (ראו והשוו ארנונה עירונית, בעמ' 716). בהמשך לאמור, סבורני כי אין ממש בטענת אפריקה ישראל ובית

ארלוזורוב שלפיה יש להתחשב באפשרות העומדת לנישום להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר הבנייה, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית. כאמור לעיל, כל עוד לא הוגשה בקשה מתאימה וניתן היתר שימוש חורג, השימוש בנכס שלא על פי ההיתר אינו כדין ואין לסווגו לצרכי ארנונה על בסיס זה. כפי שציינו מנהל הארנונה ועיריית תל אביב- יפו והיועץ המשפטי לממשלה, האפשרות להגשת בקשה לשימוש חורג אינה מקנה למחזיק בנכס את האפשרות לעשות שימוש חורג קודם שיינתן אישור הרשות המוסמכת ולמותר לציין כי לזו האחרונה מוקנה שיקול דעת... סוף דבר: אציע לתביר לקבוע כי לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבנייה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס, כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה". (שם, בפסקאות 24-26).

4.20. בענייננו, לא הצליחו הצדדים לאתר את היתר הבנייה של הבניין, ואף לא תכנית בניין עיר שהייתה בתוקף בתקופת הקמת הבניין.

4.21. בהעדר היתר בנייה, ביקשה מאתנו העוררת להסיק על קיומו של היתר בניה, ועל השימושים שהותרו בו מראיות שהוצגו על ידה, אשר לשיטתה, מעידות על כי הבית נבנה כבית מגורים. בהעדר תב"ע, ביקשה מאתנו העוררת ללמוד על יעוד הבניין מעדותו של מר משה בן גל, עד המשיב, שהעיד כי "תכנית אם יפו שאושרה באפריל 39 קבעה את יעוד המגרש באזור מגורים B".

4.22. דא עקא שאין בעובדה שהבית נבנה בשנות ה-40, כדי להעיד על קיומו של היתר בנייה בכלל, ועל השימושים שנקבעו בהיתר הבנייה, ככל שהיה כזה, בפרט.

4.23. גם המסמכים שהציגה בפנינו העוררת, אין בהם כדי להוות ראיה לקיומו של היתר בנייה בכלל, ולשימושים שנקבעו בהיתר הבנייה, בפרט. העובדה שהעירייה לא התירה לפתוח בנכס מזונן, אין בה כדי להעיד על ייעודו של הנכס או על כי ייעודו היה מגורים, אלא אך על כי לא הותר בו שימוש כמזונן; גם מרשם בספרי רישום המקרקעין אינו מעיד על השימושים בנכס, אלא אך על הבעלות בו; גם המסמך ממס רכוש אינו מעיד על השימוש בדירה, שכן עשויה להיות דירת שני חדרים שייעודם הוא משרד, ואף המסמך שהופק על ידי העירייה ב-24.11.91, אינו מעיד אלא על השימוש שנעשה בפועל בנכס בעת הנפקתו.

4.24. תכנית בניין עיר הרלוונטית לתקופת הקמת המבנה, לא הוצגה בפנינו, ועדות מר בן גל בדבר תכנית האם ליפו משנת 1939 אין בה כדי להועיל, הן מחמת שתכנית כאמור לא הוצגה בפנינו, ואיננו יכולים לדעת דבר על פרטיה, והן מחמת שתכנית אם, עניינה קביעת מדיניות, שנועדה לספק לגורמי התכנון את הכלים הנדרשים לתכנון תכניות סטטוטוריות, ואין היא עולה כדי מסמך חוקי (סטטוטורי), אלא מסגרת תכנונית גמישה לתכניות מפורטות הנגזרות מהן.

4.25. בהיעדר היתר בנייה, ובהעדר תב"ע לתקופת הקמת הבניין, אין לנו אלא לבחון את השימושים החוקיים האפשריים בנכס, על פי התב"ע החלה על הנכס, ועל פי המאפיינים הפיזיים של הנכס.

4.26. אין חולק, כי כיום חלה על הנכס תכנית 1043א, וכי לפי תכנית זו, ייעודו של הנכס הינו תעסוקה.

- 4.27. גם מצבו הפיזי ומאפייניו של הנכס, כפי שתוארו לעיל, כמו גם השימוש שנעשה בו בפועל שנים ארוכות עובר לתקופה שבמחלוקת ולאחריה, תומכים בסיווג הנכס לשימוש של "תעשייה".
5. אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
6. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
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 ההחלטה.
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 29.01.2019.

  
 חבר: מטרסו אהוד, עו"ד

  
 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

העוררת: סמטת שביל האור 4 בע"מ, ח.פ. 515009710

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל-אביב יפו

## החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו נכס המצוי ברח' החשמל 17 בתל-אביב, המסומן בספרי העיריה כנכס מס' 2000152598, ונכס מס' 2000152618 ח-ן לקוח 10703896 ו- 10703897 בהתאמה (להלן ביחד: "הנכס").
2. בישיבת ההוכחות שזומנה לאחר שהצדדים הגישו תצהיריהם, הגיעו הצדדים למסקנה, כי אין ביניהם מחלוקות עובדתיות, והוסכמו ביניהם העובדות שלהלן:
  - 2.1 בתחילת הדרך הנכס היה במצב מעטפת בלבד;
  - 2.2 כיום לאור עבודות הבניה הנכס אינו במצב מעטפת, וביום 17.5.18 אף ניתן לו טופס 4;
  - 2.3 הנכס קיבל פטור מלא מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות"), למשך 3 שנים;
  - 2.4 עם תום 3 השנים, הורה המשיב לחייב את הנכס בסיווג "מגורים" למשך 5 שנים;
  - 2.5 הבניין חיצונית נראה דומה למקור לאור דרישות השימור;
  - 2.6 מעל הבניין המקורי נוספו עוד 3 קומות, שאחת מהן הינה תעתיק של הקומות שנדרש לשמרן, ושתיים במראה חדש.
3. לאור האמור לעיל, וויתרו הצדדים על חקירת העדים, ואנו הורינו על הגשת סיכומים.

#### 4. תמצית טעוני העוררת

- 4.1. עיקרו של היתר הבנייה שניתן לנכס "שימור, שחזור הבניין הקיים בן 2 קומות מעל מרתף, תוספת בניה ושינויים, הריסת חלקי בניין פנימיים וחלוקתו מחדש, הוספת 2 קומות חדשות ודירת גג...".
- 4.2. מאוחר יותר ניתן היתר שינויים, שעיקרו תוספת 2 יחידות דיור נוספות, תוספת מקומות חניה וכיוצ"ב (סה"כ 19 יחידות דיור).
- 4.3. החל ממאי 2014, בתום התקופה בה ניתן לבניין פטור בין נכס ריק, אשר בסיימה, בהתאם להיתר הבניה, נהרס הבניין, חדל זה מלשמש כבניין, וממילא לא ענה עוד על הגדרת "בניין" כמפורט בסעיף 269 לפקודת העיריות.
- 4.4. לפיכך ממועד הריסתו לא היה הנכס בר חיוב בארנונה כלל; ממילא לא היה כל בסיס למתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, מקום בו אין מלכתחילה חיוב בארנונה; וממילא אין בסיס לחיוב בתעריף המזערי בסיום תקופת הפטור ולפי סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 4.5. מאז ההודעה אודות תחילת עבודות ההריסה ביולי 2014 ועד למועד מתן טופס 4 ב-17.5.18, אין המדובר אלא באתר בניה, שבו התקיימו עבודות הריסה והקמת בניין חדש שלא עמד שם קודם – כולו בלי יוצא מהכלל, מן המסד ועד הטפחות.
- 4.6. אין לקבל את הסתמכות המשיב על תיאור היתר הבניה כבניין ל"שימור, שחזור הבניין הקיים", שכן על יסוד אותו היתר פורק המבנה ונהרס כליל, לרבות מרצפותיו, הגג, שלד המבנה, החלוקה הפנימית, מערכות היסוד והתשתיות, לרבות מים, חשמל, אינסטלציה, אוורור, מיזוג אוויר, חלונות ודלתות, קירות, מחיצות, קורות התמיכה, ועוד, הכל למעט חדר המדרגות, מאחו היד בחדר המדרגות והמרפסות החיצוניות (המעוגלות) שיועדו לשימור.
- 4.7. ממילא לא נעשה במקרקעין כל שימוש מלבד בניה בו, והוא אף הצריך טופס 4.
- 4.8. כל העובדות שבוצעו בנכס נועדו להקמת בניין חדש בבחינת יש מאין, זולת כאמור מעטפת ויזואלית בלבד, שנועדה לצרכי שימור בלבד.
- 4.9. המרפסות החיצוניות (המעוגלות) וכן חדר המדרגות ומאחו היד, אינן "בניין" ואינן יכולות לענות על הגדרת "בניין".
- 4.10. גם בחינת מכלול עבודות הבניה שבוצעו במקרקעין מעידות כי בתקופת העבודות אין המדובר ב"בניין".
- כאמור, המבנה שהוקם הוא בן 19 יחידות דיור, כשמעל 2 קומות השימור נוספו עוד 2 קומות שלא היו קודם לכן ועוד קומת גג; כשלצד אלה קם אגף חדש לחלוטין בן 6 קומות.
- קומות השימור, כמצוין מפורשות בהיתר, בו נדרשה "הריסת חלקי בנין פנימיים וחלוקתו מחדש" פורקו לחלוטין מן היסוד, ואף היסודות נוצקו מחדש, כשבעת יציקתם נשענה המעטפת על יסודות זמניים הנתמכים בעמודי ברזל למניעת התמוטטות.

4.11. לא למותר לציין, כי המעטפת (המרפסות החיצוניות המעוגלות) והאלמנטים הוויזואליים המינוריים לשימור (חדר המדרגות ומאחז היד) אף פחותים ממה שנותר במבנה שבערר 140014482 ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ' מנהל הארנונה (להלן: "פרשת ג'י"), שם דובר אף בשורת עמודים שנותרו המיועדים לשימור.

אף לשון ההיתר בפרשת ג'י בעניין השימור הייתה "שיפוץ, שיקום..." בעוד שבמקרה דנן אין המדובר בשיפוץ קיים, כי אם בשימור, שיחזור..." קרי הקמה מחדש.

4.12. אם בפרשת ג'י הגיעה וועדת הערר למסקנה כי הנכס אינו עונה על הגדרת "בניין", קל וחומר חלות קביעות אלו בעניינינו.

4.13. יצוין כי על ההחלטה בפרשת ג'י לא הוגש ערעור מנהלי מטעם המשיב. לפיכך, לא נותר אלא לאמץ את כל האמור בה.

4.14. לאמור לעיל יש להוסיף את העובדה שבמקרה דנן אף היה הכרח לקבלת טופס 4 לחיבור חדש של כלל המערכות, עובדה התומכת בטענה שעד אז ובמהלך עבודות הבניה, לא היו בבניין מערכות חשמל, מים, תקשורת, ביוב וכיוצ"ב, שבלעדיהן בניין לא יכול להיחשב "בניין" כלל.

4.15. כידוע מתן טופס 4 כשלעצמו, משמש בשגרה עילה לתחילת חיוב ספציפי בארנונה, מכאן שחיוב בארנונה טרם שניתן טופס 4 ממילא בלתי אפשרי; למצער, היעדרו תומך ומשלים את האמור לעיל.

4.16. באשר לטענת המשיב, כי העוררת מנועה מלטעון טענותיה שלעיל, באשר לבניין ניתן פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות למשך 3 שנים, ייאמר כי בשונה מפרשת ג'י, פטור זה לא התבקש במקרה דנן, וכבר בהודעת העוררת מיום 16.7.14 טענה העוררת כי הנכס אינו עונה עוד על הגדרת "בניין". ממילא אין בטענה זו כדי להעלות או להוריד, הן לאור הסכמת הצדדים כאמור בדיון מיום 17.4.18, כי המחלוקת היא האם הנכס הינו 'בניין' כהגדרתו בחוק, והן לאור האמור לעניין זה בפרשת ג'י, לפיו אין במתן הפטור כדי להעיד על מצב הנכס.

4.17. משהחלטת וועדת הערר בפרשת ג'י ניתנה עוד טרם הוגש ערר זה, ומשהמשיב עמד על עמדתו, יש לחייב את המשיב בהוצאות העוררת בגינו.

## 5. תמצית טיעוני המשיב

5.1. טענת העוררת כי הנכס מהווה "אדמת בניין", באה לאחר ובשל כניסתו של הפטור מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות שניתן לנכסים, לתקופתו השנייה, לאחר 3 שנים מלאות שבהן ניתן לנכס פטור מלא, והנכסים החלו להיות מחויבים בארנונה בהתאם לקבוע בסעיף 330(2) לפקודת העיריות.

5.2. לא למותר לציין, כי העוררת לא הגישה כל השגה וערר על הפטור שניתן לה משך שנים מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות, וגם לא טענה, כי מדובר בפטור לא מתאים, וכי יש לבטל את החיוב בגין הנכסים לחלוטין שכן מדובר ב"אדמת בניין", כפי שטוענת היום.

5.3. העוררת מנועה מלטעון כיום שהנכסים אינם מהווים "בניין", שכן משך שנים נחה דעתה של העוררת מקבלת הפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, אשר ניתן עבור בניין שנהרס או ניזוק.

ראו לעניין זה:

ערר 140015586 משה חדקל נ' מנהל הארנונה:

"עוד נציין כי במהלך השנים הרבות מאז, נהנה הנכס מפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש לפי סעיף 330, כאשר העורר לא טען בשנים אלה כי אין מדובר ב"בניין" ובמקרה זה הימנעותו זו עומדת לחובתו בעת שעלינו להכריע בסוגיה זו".

5.4. טענות העוררת ביחס למצב הנכס הן טענות, שלכל היותר, היה בהן כדי להכיר בנכס כנכס הרוס או ניזוק כאמור בסעיף 330 לפקודת העיריות, אך אין בהן כדי לפטור את הנכסים לחלוטין מחיוב ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות ביחס לתקופת הפטור השנייה.

ראו לעניין זה:

בג"ץ 4394/17 נועה הס נ' משרד הפנים (23.04.2018), שם קבע ביהמ"ש העליון כדלקמן:

"לשון התיקון לפקודה ברורה, והיא אינה מותירה מקום לחריגים. לא זו אף זו, כפי שהראו המשיבים, המחוקק נתן דעתו בהליך החקיקה על מקרים דוגמת המקרה דנו, ובחר שלא ליצור עבורם מנגנון המאפשר הענקת פטור מתשלום. העתירה אינה מצביעה על מקור נורמטיבי המצדיק סטייה מהוראות החוק, ואין הצדקה להיעתר לה" (שם, בפסקה 9).

5.5. לא למותר לציין, כי במסגרת ערר זה העוררת אינה יכולה לטעון כנגד חוקיות של סעיף 330 לפקודת העיריות.

5.6. נכס שהחל בו שימוש, ונעשה בו שימוש לאורך שנים הנו נכס שלמעשה הסתיימה בנייתו, ומרגע סיום בנייתו, ומשלא נהרס כליל ובאופן מוחלט, ניתן לבחון את זכאותו לפטור אך ורק לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

5.7. בסעיף 269 לפקודת העיריות, מוגדרים "בניין" ו-"אדמת בנין" כדלקמן:

"בנין - כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו;

"אדמת בנין"- כל קרקע שבתחום העירייה שאינה לא בניין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

5.8. בענייננו, אין כל ספק כי הנכסים מושא המחלוקת מהווים בניין לכל דבר ועניין. מדובר במבנה לשימור ולכן לפחות חלק ממנו (למעשה חלק ניכר), דהיינו המעטפת, הקירות, השלד, חדר המדרגות, המרפסות ועוד – נשאר ולא נהרס (!!!), וזאת לאור מגבלת היתר הבנייה שקבע במפורש "שימור, שיחזור הבניין הקיים בן 2 קומות מעל מרתף, תוספת בניה ושינויים, הריסת חלקי בנין פנימיים וחלוקתו מחדש..".

הנה כי כן, מדובר בבניין העומד על תילו, ולא בבניין שנהרס כליל כך שהוא מהווה "אדמת בניין" אשר אינה בת – חיוב בארנונה.

- 5.9. יובהר כי העוררת כלל לא הציגה היתר לעבודות מהוועדה המקומית לתכנון ובניה אשר ממנו היה ניתן ללמוד על היקף העבודות בנכסים. זאת ועוד, העוררת לא הציגה מצדה חוות דעת מהנדס/ קונסטרוקטור אשר יוכל לחוות חוות דעת הנדסית על הנכסים.
- 5.10. כאמור, הנכסים מושא הערר לא נהרסו עד היסוד, ונותר הבניין עליו נבנה הפרויקט החדש מטעם העוררת, לא ברור אם כן כיצד טוענת העוררת כי הנכסים נהרסו, שהרי חלק ניכר מהם, אם לא רובם המוחלט עודנו קיים.
- 5.11. היות ומדובר במבנה לשימור, העוררת הייתה מחויבת לשימור על הבניין, ועל שלד המבנה ללא הריסתו כליל, ולכן הטענה כי אין מדובר בבניין חוטאת למציאות.
- 5.12. ביום 8.5.18, ערך המשיב ביקורת בנכס, במסגרתה נמצא כי מדובר בבניין העומד על תילו, אשר מצוי בשלב ביצוע עבודות גמר. גם מהתמונה אשר צורפה לדו"ח הביקורת ניתן להיווכח על מצבם של הנכסים, ונהיר כי מדובר במבנה קיים שמעולם לא נהרס. לפיכך, לא יכול להיות כל חולק כי במועד זה הבניין עמד על תילו.
- 5.13. יתר על כן, גם לאורך כל הליך הבנייה של הפרויקט, עמד הבניין על תילו, כאשר המעטפת, הקירות, השלד, חדר המדרגות, המרפסות ועוד נשארו ולא נהרסו.
- 5.14. העוררת למעשה סותרת את טענותיה, כאשר מחד גיסא, טוענת בתצהירה ובסיכומיה כי הבניין נהרס כליל, ומאידך גיסא היתר הבנייה של הבניין קובע באופן מפורש: "שימור, שיחזור הבניין הקיים": העוררות אף אישרה במסגרת דיון ההוכחות כי מעטפת הנכס מעולם לא נהרסה, וכי הבניין מבחינה חיצונית דומה למצבו בשנת 2014, לאור דרישת השימור של העירייה.
- 5.15. גם מהתמונות שצורפו לתצהירי העוררת, ניתן ללמוד על מצבו של הנכס, ולהיווכח כי מדובר בבניין העומד על תילו.
- 5.16. הנכס אמנם ניזוק במידה שאינה מאפשרת לשבת בו, אך עדיין נשארו היסודות, המעטפת וחלקים נוספים אשר בגינם הנכס מקבל את הפטור הקבוע בסעיף 330(2) לפקודת העיריות.
- קביעה כי במקרה הנדון מדובר ב"אדמת בניין", תרוקן למעשה מתוכן את הפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, וזאת כאשר הפטור על פי לשונו חל על נכסים מסוג זה בדיוק.
- 5.17. ברור לכל כי המושג "אדמת בניין" מדבר בעד עצמו, ומתייחס לאדמה, קרקע ריקה, שכן הנחה זו ניתנת לאתר בנייה בעת הבנייה, כאשר אכן הקרקע ריקה, ונערכות בה עבודות הכשרה והכנה להקמת בניין. לא מדובר בפטור הניתן לאדמה שכבר קיים עליה מבנה שנים רבות.
- 5.18. מרגע שהסתיימה בנייתו של בניין והוא חויב בארנונה לא ניתן עוד "לצעוד אחורנית" במנהרת הזמן ולטעון כי הוא "אינו בניין" ו/או כי הוא "אדמת בניין", זאת כל עוד הוא לא נהרס כליל ובאופן מוחלט.

- 5.19. משאין כל ספק בענייננו כי מדובר בנכס ותיק שנבנה לפני עשרות שנים, וחויב בארנונה במשך שנים ארוכות, ומשאין מחלוקת כי הנכס לא נהרס כליל על ידי העוררת, ולא היה יכול להיחרס כליל לאור העובדה כי עסקינן בנכס לשימור, הרי שגם אם נערך בו שיפוץ מקיף, אין מדובר בשום אופן ב"אדמת בניין" וללא כל ספק מדובר ב"בניין".
- 5.20. בהקשר זה, יצוין כי העוררת עושה שימוש שגוי בהחלטת ועדת הערר בפרשת ג"י, שכן בעניין ג"י ישראל נערכו פעולות הריסה ובינוי מקיפות עד כדי "פירוק מלא של כלל הבניין, רצפותיו, הריסת גג, הריסת גרעינים לרבות הריסת שלד הבניין עד שלבסוף הושארה שורת עמודים, גרם מדרגות קטן ומעטפת בלבד המיועדים לשימור". לא כך המצב בענייננו, במקרה דנא הבניין עומד על תילו, פנים הנכס עודנו קיים, גרם המדרגות קיים, מרפסות הנכס קיימות, מעטפת ושלד הנכס קיימים, ודי בתמונת הנכסים מיום 8.5.17, שצולמה במעמד הביקורת מטעם המשיב כדי להבין שהנסיבות הן שונות לחלוטין.
- 5.21. יודגש ויובהר בשנית כי אין ספק שבענייננו הקרקע מעולם לא היתה ריקה ולא מדובר בבניין שנבנה יש מאין. מדובר בשיפוצים, גם אם נרחבים, אשר נעשו על גבי שלד ומעטפת קיימים שמעולם לא נהרסו, ואף העוררת מודה בכך.
- 5.22. אשר על כן, ברי כי אין מדובר בבניין אשר נהרס כליל, כך שהוא מהווה "אדמת בניין", אשר אינה בת חיוב בארנונה, אלא מדובר בבניין לפי סעיף 269 לפקודת העיריות.
- 5.23. לעניין זה, ראוי לציין כי הפסיקה הרחיבה באופן משמעותי את המונח "בניין". כך, לדוגמא בע"ש 682/87 טית בית בע"מ נ' מנהל הארנונה, עיריית פתח תקוה (21.02.1988); בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קריית אתא (17.02.1992); וע"ש 6048/97 כ.א.נ. פארק המים קריות בע"מ נ' הממונה על מס רכוש וקרן פיצויים – חיפה (17.05.2000); ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ (15.05.2000).
- 5.24. יפה לענייננו, החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר 140014662 אחד העם 20 בע"מ:
- "התרשמנו כי במקרה שבפנינו על אף שמדובר במבנה לשימור, על ההגבלות שנגזרו מתוקף התכנית על העוררת, אופי העבודות שנקבעו בהיתר הבנייה המתאים יותר להגדרה כעבודות שיפוץ יסודיות ופחות כבניית מבנה חדש...עיון בדוח ממצאי הביקורת ובתמונות שצורפו לביקורת ואף הוצגו במהלך דיון ההוכחות מעיד על כך שעיקר המבנה נותר לרבות יסודות המבנה, עמודים וקירות. אמנם מדובר בעבודות שיפוץ ובנייה מסיביות ומהותיות אך בשל היקף הבנייה שנותר על כנו לא ניתן לקבוע לגבי חלק זה כי מדובר בבנייה חדשה ובאדמת בניין".
- כן, ראו את החלטת ועדת הערר בעררים מאוחדים 140015301, ו- 140017874 ש.ג.א. הם התיכון בע"מ; ובערר 140015474 יוסף צביאל.
- 5.25. למען הסר ספק, יצוין, כי העוררת היא זו שאחראית למצב הנכס והיא זו שבתרה לקדם תכנית לשימור הנכס מרצונה החופשי, וחזקה כי לקחה בשיקוליה את כל ההשלכות שיש בשיפוץ בניין קיים, ולכן אל לה להלין כנגד העירייה ביחס לחיובה בארנונה.

## 6. בקשת העוררת למחיקת סעיפים מסיכומי המשיב

- 6.1. לאחר הגשת סיכומי המשיב, הגישה העוררת בקשה למחיקת סעיפים מסיכומי העוררת, ולהוצאת ראיות שצורפו להם.
- 6.2. בבקשתה טענה העוררת, כי יש להוציא מסיכומי המשיב את תצלומי האוויר שהמשיב צירף לסיכומיו, ואשר לא הוגש כראיה במהלך הדיון.
- 6.3. כן עתרה העוררת למחיקת טיעוני המשיב, בדבר מניעות העוררת לכאורה, לאור העובדה כי בפועל היא קיבלה פטור מכח סעיף 330 לפקודה, במשך שלוש שנים.
- 6.4. אנו הורינו למשיב להגיב לטענות העוררת.
- 6.5. בתגובתו טען המשיב, כי הנספחים צורפו לכאורה לנוחיות הועדה, כי אין בהם כדי לחדש, אלא אך להמחיש את שהוסכם בין הצדדים, ולפיו הבניין מבחינה חיצונית דומה למצבו בשנת 2014, ואולם ככל שהעוררת עומדת על הוצאת הראיות, משאיר המשיב עניין זה לשיקול דעת הוועדה.
- 6.6. באשר לטענות המניעות, טען המשיב, כי ההסכמה הדיונית, כי המחלוקת בין הצדדים הינה עובדתית, אין משמעה שהמשיב מנוע מלטעון טענות משפטיות שעלו במסגרת כתב התשובה לערר.
- 6.7. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים החלטנו לקבל את בקשת העוררת להוציא את הראיות שצורפו על ידי המשיב לראשונה לסיכומיו. מן הראוי היה שהמשיב לא יתלה את הסיבה לצירוף הראיות ברצון להביא ל"נוחיותה של ועדת הערר הנכבדה". אין ולא היה מקום לצרף ראיות חדשות במסגרת הסיכומים.
- 6.8. באשר לבקשת העוררת למחוק את הסעיפים הדנים במניעות, מסכימים אנו עם טענות המשיב, כי העובדה שהצדדים הגיעו להסכמה דיונית בדבר הגשת סיכומים, לאחר שהובהר כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית, אין בה כדי למנוע מהמשיב מלהעלות טענות משפטיות, שכבר הועלו על ידו בכתב התשובה לערר.
- 6.9. בעניין זה נשלים, כי גם העוררת לא סברה, כי שאלת המניעות אינה עומדת לדיון, ולראיה העוררת עצמה, מראש, בסיכומיה שלה, טענה לעניין זה, הגם שאחת מטענותיה היתה כי לכאורה, שאלה זו אינה עומדת לדיון.

## 7. דיון והכרעה

- 7.1. כאמור לעיל, במסגרת דיון ההוכחות הוסכם על הצדדים, כי אין ביניהם מחלוקת עובדתית, והמחלוקת שהתגלעה ביניהם, הינה שאלת היות הנכס "בניין" כהגדרתו בסעיף 269 לפקודת העיריות, וזאת ביחס לתקופה שמיום 28.7.17 ועד ליום 17.5.18.
- 7.2. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי הדין הוא עם העוררת, וכי דין הערר להתקבל.

- 7.3. כפי שהוצג בפנינו, בהעדר חולק, כל רצפותיו של המבנה פורקו, גגו נהרס וכך גם שלד המבנה, החלוקה הפנימית, מערכות היסוד והתשתיות, לרבות מים, חשמל, אינסטלציה, אורור, מיזוג אוויר, חלונות ודלתות, קירות, מחיצות, קורות התמיכה, ועוד, הכל למעט המעטפת הכוללת - חדר המדרגות, מאחוז היד בחדר המדרגות והמרפסות החיצוניות (המעוגלות) שיועדו לשימור.
- 7.4. השאלה שבמחלוקת בענייננו היא, איפוא, האם המבנה, אשר נהרס בו כל המותר להריסה, וכל שנותר בו הוא מה שהיה מחוייב בשימור, קרי, חדר המדרגות, מאחוז היד בחדר המדרגות והמרפסות החיצוניות (המעוגלות), ייחשב כמבנה הרוס בהתאם לסעיף 330, או שכלל אין מדובר במבנה, אותו ניתן לחייב בארנונה.
- 7.5. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג - 1992, והתקנות שהותקנו על פיו קובע כדלקמן:
- "כל מבנה, המצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית, הוא נשוא לחיוב בארנונה על ידה."**
- 7.6. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, וסעיף 8 לחוק ההסדרים מתיר למועצת הרשות המקומית להטיל ארנונה כללית על בניין בתחום שיפוט הרשות המקומית.
- 7.7. בניין הוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה, אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה, למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו"**
- 7.8. בראשית דברינו נדחה את טענת המשיב כי עסקינן בחלק מבניין, ונפנה לע"ש 1559/91 מנהלת הארנונה של עיריית ראש"צ נ' בנק מסד בע"מ, בו נדונה משמעות המילים "או חלק ממנו" בהגדרת "בניין", ונקבע כדלקמן:
- "סבורני, כי הפרשנות הנכונה שיש ליתן לדיבור 'או חלק ממנו', הינה, כי הכוונה היא למבנה שהינו יחידה אוטונומית ושלמה בפני עצמה בתוך ה'בניין', וזאת ביחס לשאר היחידות (המבנים) שבבניין."**
- 7.9. פסק הדין בע"ש 1559/91 אינו פותר את המחלוקת כולה. שכן גם אם ברי כי אין עסקינן ביחידה אוטונומית ושלמה מתוך בניין, השאלה הנותרת היא האם מה שנותר בנוי על המקרקעין הינו בבחינת "בניין".
- 7.10. הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרת המונח "בניין", תוך שהיא קובעת לעניינים שונים הגדרות שונות, וזאת בשים לב לנסיבות השונות מעניין לעניין.
- 7.11. דומה כי הקו המנחה הוא הקו שהותווה כבר בע"פ 223/66 בנימין תיק נ' היועמ"ש, פ"ד כ(2) 558. שם נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות.

7.12. בעע"מ 4551/08 עיריית גבעת שמואל נ' חברת החשמל לישראל בע"מ (פורסם בנבו), סקר בית המשפט העליון סקר את הפסיקה השונה, לעיתים סותרת, שניתנה בנושא זה.

מפאת חשיבותם נצטט את הדברים, גם אם באריכות מה (ההדגשות אינן במקור):

40" ... סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בנין" כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה...". הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרה זו. בבג"ץ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969) (להלן: עניין פז) עמד השופט א' ויתקון, בדעת רוב, על שני מאפיינים אשר עשויים באופן טיפוסי לתאר "בנין": האחד – מתקן שאדם עשוי להיכנס ולהימצא בו, אם למגורים ואם לשימוש אחר; והשני – שהמתקן אינו אך "אביזר" למתקנים אחרים, שכשלעצמם לא מהווים "בנין". דעת המיעוט (מפי השופט י' זוסמן) סברה, לעומת זאת, כי אין מקום למבחן פונקציונאלי הבוחן את השאלה אם עשוי אדם להיכנס למבנה, אם לאו. לדידה, יש מקום לבחון, תחת זאת, את אפשרות ההנאה שהמתחזק יכול להפיק מן המבנה (שם, בעמ' 448).

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

41. מכל מקום, עוד בעניין פז עמד בית המשפט העליון על הקושי שבמציאת הגדרה אחת ממצה ל"בנין", אשר תיתן מענה לכל המצבים שעלולים להתעורר. על כן, קבע בית המשפט כי המבחן העקרוני לסיווגו של נכס מסוים כ"בנין" לצורכי ארנונה הוא מבחן "השכל הישר": "כנראה" – כך נפסק – "אין הגדרה העונה

על כל הבעיות ואין דרך אלא להכריע, בכל מקרה ומקרה, לפי השכל הפשוט ובהתחשב עם גישתו הכללית של החוק" (שם, בעמ' 446).

בפועל, המאפיינים שהוצעו בעניין פז, כמו גם מאפיינים אחרים שהוזכרו בפסיקה, אינם אלא אינדיקציות אשר נועדו להדריך את בית המשפט בהפעילו את מבחן "השכל הישר". לעיתים יצביעו מאפיינים אלה לאותו כיוון, לעיתים יצביעו הם – כמו בעניין פז עצמו – לכיוונים מנוגדים. כוחם המצרפי עשוי לסייע לבית המשפט, אך בוודאי שאין בכל אחד מהם, כשלעצמו, כדי "לכפות" תוצאה זו או אחרת. לתוצאה הסופית יגיע בית המשפט לאחר שיבחן את נסיבותיו הספציפיות של המקרה הנדון, תוך הפעלת "השכל הישר" (ראו: ע"ש (מחוזי ת"א) 2531/96 חניוני נחום (94) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, פס' 12 ([פורסם בנבו], 20.7.1997); עניין לכיש, פס' 21-24; ע"ש 127/95 בעניין תש"ן, פס' ז'; עת"מ 1109/03 בעניין תש"ן, פס' 27-29; עניין דרום השרון, פס' 10-14; עניין מבואות חרמון, בעמ' 604; עניין מועצה אזורית גולן, פס' 14).

7.13. בחינת נסיבותיו הספציפיות של המקרה הנדון בפנינו, מהן עולה בבירור, כי כל שנוטר מהמבנה שנהרס הם חדר המדרגות, מאחז היד בחדר המדרגות והמרפסות החיצוניות (המעוגלות) המיועדים לשימור, וכי העוררת אינה יכולה להפיק הנאה ו/או תועלת כלכלית כלשהי ממנו, תוך הפעלת "השכל הישר", מביאה אותנו למסקנה, כי המבנה שנהרס, אינו מהווה בתקופת הבניה 'בניין' לצורכי ארנונה.

7.14. איננו יכולים להימנע מלהוסיף ולהשלים, כי מסקנתנו זו, העולה בקנה אחד עם הוראות הדין, מתיישבת גם עם מראית פני הצדק. שכן לא זו בלבד שגישת המשיב תביא לאבסורד, בו יוגדר כבניין, נכס ישן שנהרס כליל, הנמצא במצב זהה למצב בו נמצא נכס חדש בשלבי בנייה, שאינו מוגדר כבניין.

7.15. זאת ועוד, אין חולק בענייננו, כי הותרת המעטפת בענייננו, נבעה מדרישות העירייה לשימור. מן המפורסמות היא, כי לא פעם, דרישות השימור, מאריכות את משך הבנייה, ואף מייקרות את עלות בניית המבנה הסופי. אין זה סביר בענייננו, כי נישום, שלא הרס את המעטפת מחמת דרישות שימור, יחויב בארנונה, מקום בו חברו, שיהרוס את הנכס כולו, ועקב כך יוכל לבנות את המבנה הסופי מהר יותר וזול יותר, יידרש לשלם ארנונה.

7.16. לשם השלמת התמונה נוסיף, כי איננו מקבלים את טענת המשיב, כי קבלת פטור מכח סעיף 330 בשנים קודמות, מהווה ראייה לכך שטענות העוררת נועדו לחמוק מתשלום מס.

מצבו העובדתי של הנכס, עת נהרסו מרבית חלקיו (כל החלקים שלא נועדו לשימור), כפי שהוכח בפנינו, מצביע על כך, אין מדובר בבניין.

העובדה שהעוררת קיבלה פטור מכוח סעיף 330, הינה ככל הנראה הסיבה שהעוררת לא ראתה לנכון להגיש ערר בטענה כי אין מדובר בבניין, על אף שהיא העלתה טענה זו כבר בעת פנייתה לעירייה, אולם אין בכך להעיד על מצבו של הנכס בתקופת הערר, אשר על מצבו למדנו כאמור מהסכמות הצדדים.

7.17. היות ולדידנו, לו מלכתחילה היה עניין זה בא בפנינו, הרי שהיינו מקבלים את הטענה, ופוטרים את העוררת מתשלום ארנונה בתקופת הבניה, הרי ממילא, העלאת הטענה בשלב זה, לא גרמה לנזק כלשהו למשיב, ולא העניקה לעוררת כל יתרון, ואיננו מוצאים לנכון להקים בשל כך מניעות כלפי העוררת.

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

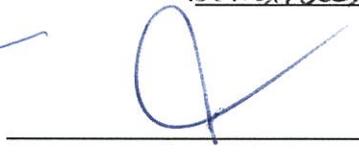
9. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

10. 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.

11. 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.

12. ניתן בהעדר הצדדים ביום 29.01.2018.

  
חבר: מטרוסו אהוד, עו"ד

  
חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

  
יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

54111105ע