

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

העוררת: מנחם נוי ואח' מחב' שבזי בר בע"מ (מסעדת סוזאנה)

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. העוררת הינה המחזיקה של נכס המצוי ברחוב שבזי 9 תל-אביב-יפו, בו מנהלת עסק של מסעדה, (מסעדת סוזאנה) הרשום בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000161557; ח-ן לקוח 10041310 בשטח של 379 מ"ר, כרשום בכתב התשובה לערר שהוגש לוועדה ביום 12.7.2017 בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").
2. הערר הוגש בתאריך 27.4.2017 על החלטת המשיב מיום 28.3.2017 שצורפה כנספח "א" הן לכתב הערר והן לכתב התשובה לערר.
3. טרם נדון לגוף המחלוקת בערר זה, מצאנו להביא את החקיקה הרלוונטית ובכפוף לראיות שבפנינו תינתן ההחלטה.
4. סעיף 269 לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כך:

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

"**אדמה חקלאית**" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה בנין, המשמשת מטע או משתלה או משק בעלי חיים או לגידול תוצרת חקלאית או לגידול יער או פרחים; אלא שקרקע כזאת, אם היא נמצאת באזור מגורים או באזור מסחרי ואינה עולה בשטחה על חמישה דונם, רשאית המועצה לראותה שלא כאדמה חקלאית, בשים לב לדרגת התפתחותו של אותו אזור; ...

"**קרקע תפוסה**" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין;

"**אדמת בנין**" - כל קרקע שבתחום העיריה שאינה לא בנין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה;

5. מחוקק המשנה, בצו הארנונה בפרק "כללי", אימץ את המונחים שבפקודת העיריות הנ"ל. [ראה סעיף 1.1 ב. לצו].

6. מחוקק המשנה, בצו הארנונה בפרק "הגדרות", קבע בסעיף 1.3.1 ב. לצו בזו הלשון:
- "בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה".
7. נוסחו של סעיף 1.3.1' לצו הארנונה קובע כי:
- "שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה, יחוייבו ב-50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2."
8. עוד נפנה לסעיף 3.2 לצו הארנונה, הקובע כך:
- "הארנונה הכללית לגבי בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר, תחושב לפי תעריפים אחידים, למעט שימושים/סיווגים שנקבע להם תעריף מיוחד כמפורט בסעיף 3.3
9. אין חולק כי בסעיף 3.3 לצו, בפירוט התעריפים המיוחדים, לא נמצא תעריף מיוחד ל: 'מסעדות'.
10. נציין כי בעבר, עד ליום 10.11.2016, חויבה העוררת, מסעדת "סוזאנה", בשטח כולל של 296.81 מ"ר, ולאחר ביקורת יזומה, תוקן חיובה לשטח כולל של 379.79 מ"ר.
11. תצהירי המשיב על נספחיהם, הוגשו לוועדה ביום 23.11.2017 מטעם חוקר השומה יהודה בן ישי (להלן: בן ישי"), ותצהיר הגב' חגית עיואן רכזת חיובים באגף לחיובי ארנונה, להלן: "חגית". נפנה לנספח "ב" לתצהיר חגית, שהוא מכתבה של מנהלת היחידה אצל המשיב מתאריך 15.11.2016 שקבעה את שינוי השטח לחיוב, באופן שכל שטחו (גם כפי שמופיע בכתב התשובה לערר), יסווג כבתי קפה ומסעדות.
12. תצהיר מטעם העוררת, מר מנחם נוי, להלן: "נוי", מנכ"ל ומנהל המסעדה הוגש ביום 31.8.2017
13. הפער בין השטחים לחיוב נעוץ בעובדה שאת שטח השולחנות והכיסאות, 128.54 מ"ר, המשיב חייב בעבר ב-50% משטחו, היינו 64.27 מ"ר; וכעת חויב בשלמות.
14. החלטת המשיב מיום 28.3.2017 נסמכת הן על ההגדרות שבסעיף 1.1. ב. לצו; הן על פי סעיף 1.3.1 ב.; ובהסתמך על הביקורת מטעמו שנערכה בתאריך 10.11.2016.
15. הטענה המרכזית מפי המשיב כי את כל השטחים שבמחלוקת בערר, יש לחייב בהתאם לכלל שטח המסעדה, בסעיף ובשיעור כפי שקבע על כל שטח המסעדה, קרי בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
16. המשיב בסעיף 5 בהחלטתו, סרב להחיל את סעיף 1.3.1' לצו הארנונה, על שטח של 128.54 מ"ר; להפחיתם משטח המסעדה כולה ולחייבה ב-50% בלבד.

17. העוררת חולקת על דעת המשיב שאת שטחי המחלוקת כאן הצמודים למסעדה, יש לסווג כ"מרפסת", המחויבת בתעריף מלא.

18. ב"כ העוררת לא חלק על נתוני השטחים שהוצגו ע"י המשיב בתשריטים ולא הגיש לנו מדידות אחרות מטעמו, לכן השטחים שרשומים בספרי המשיב הם השטחים הנכונים במ"ר. המחלוקת היחידה נעוצה בסיווגים.

דיון ומסקנות

19. נתנו דעתנו כי בהחלטת המשיב הוא נסמך על ביקורת מטעם חוקר מטעמו, בן ישי, אשר ערך ביקור בנכס ביום 10.11.2016 בתצהיר בן ישי, בסעיף 3, מאשר כי ערך ביקור בנכס נשוא הערר בתאריך הנ"ל.

20. לתצהיר צורף תרשים המבנה בקומת הקרקע בו רשומים הנתונים הבאים: שטח בנוי 146.04 מ"ר, שטח שולחנות 128.54 מ"ר. בטבלה העליונה מצד ימין נרשם כך: שטח רגיל לחיוב 170.63 מ"ר, שטח שולחנות 128.54 מ"ר- לחיוב מחציתו קרי 64.27 מ"ר, מרפסת גג 61.92 מ"ר.

21. תרשים זה שאומת בתצהירו אינו מפרט את השטחים של 8.64 מ"ר + 3.74 מ"ר.

22. למרות שבן ישי מאשר בחקירתו לב"כ העוררת, כי השטחים 8.64 + 3.74 (12.38 מ"ר), לא מופיעים בתרשים הראשון, מצאנו לדון גם בשטחים אלה, הן בגלל שתשובת המשיב מתייחסת גם לשטחים אלה, (ראה תשובתו-נספח "א" לערר), והן בגלל שהעוררת עצמה מתייחסת בעררה לשטחים אלה, וצורף כנספח ב' התרשים ששטחו שונה, ושמענו טיעוני הצדדים בדיון ההוכחות בפנינו.

23. לשני התרשימים, הן זה בתצהיר והן זה בכתב הערר, צורף תרשים של קומת הגג. שטחי הגג, זהים ברישומיהם, בהם נרשם שהשטח הבנוי בקומת הגג הוא 24.58 מ"ר ושטחי מרפסת הגג הוא 61.92 מ"ר.

24. נסכם את שטחי החיוב בתרשים הראשון: חיוב שטח בנוי רגיל: 146.04 + 24.58, קרי קומת הקרקע וקומת הגג, סה"כ השטח הוא 170.62 מ"ר, עליהם נוסף את השטח של 12.83 מ"ר, המהווים 183 מ"ר- כמופיע בטבלה בתרשים השני.

25. למעשה, כפי שציינו המחלוקת שיש לתת עליה את הדעת, בעיקרה נעוצה בשאלה האם שטח 128.54 מ"ר 'שולחנות וכיסאות' – יש לחייב מלא בסיווג שטחי המסעדה, או ב-50% משטחו.

26. יוער כי השטח הרשום בתרשים כ- "המעבר למסעדות" ששטחו 12.65 מ"ר- חויב ע"י המשיב במחציתו קרי 6.32 מ"ר- כפי שאישר בתשובתו בסיפא לסעיף 5. [תשובה שצורפה גם כנספח ד' לתצהירי המשיב].

27. טרם נדון במחלוקת העיקרית מצאנו לדון בייתר המחלוקות.

חיוב שטח הגג

28. תשריט המשיב קובע את שטח קומת הגג כך: מרפסת גג פתוחה 57.09 מ"ר+ מרפסת גג 4.83 מ"ר סה"כ: 61.92 מ"ר. שטח בנוי על הגג מפורט כך: 6.71 מ"ר מדרגות+ 12.80 מ"ר+ 5.07 מ"ר סה"כ השטח הבנוי על הגג הוא: 24.58 מ"ר.

29. מנחם נוי מטעם העוררת, אישר בדיון ההוכחות בפנינו, כי אינו חולק על החיוב של השטח בגג 12.80 מ"ר, בו נמצא ציוד המסעדה, וכל עררו הינו בעניין סיווג המרפסת בגג, היינו שטחים $61.92 = 57.09 + 4.83$ מ"ר

30. לשיתת העוררת, התשובה של המשיב מיום 28.3.2017 בסעיף 3 בה לעניין שטחי מרפסות בגג היא שגוייה.

31. לאחר שקראנו את תצהיר נוי בסוגיה זו, עדותו בפנינו; את תצהיר החוקר בן ישי לרבות ביקורת יזומה שערך במקום ביום 10.11.2016; את תצהירה של הגב' חגית עיואן רכות חיובים אצל המשיב, אשר לגביה ויתר ב"כ העוררת על חקירתה (כשמשמעות אי חקירתה מביא למסקנה שדבריה בתצהיר ונספחיו, משמשים כראיה); תשובת המשיב כאמור לעיל, תמונות מטעם המשיב, בהם נראה הגג והמדרגות העולות אליו, הימצאותם של רהיטים – לא מצאנו שנפל פגם אצל המשיב בחיוב שטח זה.

32. כך ציין נוי בתשובתו: "אני מאשר" כי השטח במחלוקת בגג מרוצף בדק והוא משמש כמעבר לאותו מחסן. הציוד על הגג הוא ציוד ישן של המסעדה והוא אשפה. אין כל מניעה מצד המסעדה לפנות את הציוד. על הגג הזה לא באים לקוחות המסעדה."

33. ב"כ העוררת מציין בסעיף 36 לסיכומיו כי אין לחייב את הגג בארנונה שכן הגג אינו מקורה ואינו עונה להגדרת "בנין" כמשמעותו בצו. טענתו החלופית כי יש לחייב את שטח הגג רק ב- 50% בהתאם לסעיף 1.3.1 י' לצו.

34. לא הוצגו ע"י העוררת ראיות שמהן ניתן להסיק שהגג אינו חלק מהבנין, לא נעשה בו שימוש, או שיש לחייבו רק במחצית הארנונה. ההיפך, גם אם בגג מאחסנים ריהוט שהוא אולי פסולת, לא ניתן לפטור אותו מארנונה.

35. שוכנענו כי הגג מהווה שטח מבונה בחזקתה הבלעדית ושימושה של העוררת לצרכי המסעדה עצמה, והחיוב בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הוא נכון. עיון בתמונות 2+3 שצורפו לתצהיר בן ישי מראות כי הגג בהיקפו מגודר ומתוחם ולמרות שבעדותו בפנינו מאשר: "אני מאשר ששטח הגג אינו מקורה, יש קטע שהוא כן מקורה"; הקירו או העדרו, אינו פוטר את החיוב בארנונה, במיוחד שגם העוררת מאשרת כי קיים שם ציוד המסעדה שגם אם הוא ישן וניתן לפנותו, עדיין לא מצאנו כל בסיס לטענה שיש לפטור את העוררת מארנונה.

36. עוד נדגיש. סומנו על ידנו תמונות כמוצגים ב/מש/1 + ג/מש/1 + ד/מש/1 [תמונות שצורפו כמוצגי המשיב], די במראה עיניים כדי לקבוע שהציוד, פינות הישיבה שולחנות, ספסלי עץ, רצפות דק עץ, מוכיחות כי שטחים אלה בשימוש העוררת.

37. לא מצאנו כי נפל פגם בחיוב המשיב את שטח הגג, בשטח כרשום ברישומיו.

חיוב "מקרר" בשטח 4.82 מ"ר. שטח זה יחויב בהתאם להחלטת המשיב.

38. העוררת ויתרה על טיעונה כעולה מסעיף 15 בתצהיר נוי, ולאור אישורה בפרוטוקול הדיון מיום 1.2.2018 חיוב שטח זה אינו במחלוקת בערר ונעשה כדין.

חיוב חדר אשפה וחדר בלוני הגז

39. הצדדים חלוקים בעניין חיוב השטחים, האחד בשטח של 8.64 מ"ר; השני בשטח 3.74 מ"ר.

40. מצאנו לציין כי בתצהיר בן ישי ובתרשים שצורף לו, כתרשים קומת הקרקע, לא פורטו שני השטחים הנ"ל המצויים במחלוקת בערר.

41. נוי בסעיף 13 בתצהירו, חולק על החיוב בשטח חדר אשפה של 3.74 מ"ר, המצוי לשיטתו מחוץ למסעדה ממוקם על חלק מהרחוב הציבורי.

42. אין חולק כי חלק משטח חדרי האשפה, ממוקמים על "המדרכה". נפנה לתמונה שסומנה על ידנו כ- אמש/1 ולאישורו של בן ישי: "אני משיב כי המתקן הזה נמצא על המדרכה בצמוד לעמוד החשמל שאותו אני רואה בתמונה".

43. לשאלת היו"ר עונה בן ישי כך: "אני משיב כי השטח של המתקן אותו הגדרתי מתקן אשפה בתמונה מס' 1 דלתות כחולות הוא מסומן בתרשים של העירייה אותו אני מסמן 3.74 מ"ר (מסומן 1א') ויש לו קיר משותף עם שטח של 8.64 מ"ר ששם נמצא מתקן גז ופח ירוק. אין מעבר ביניהם."

44. לדעתנו ממראה התמונות ועדות בן ישי, הגם ששטח מסוים בנוי על המדרכה, על כך אין חולק, לא מצאנו לפטור את העוררת מחיובה.

45. לא מצאנו לקבל את טענת העוררת כי: "עוברי אורח ושכנים אף הם זורקים אשפה למתקן זה".

46. הממצא כרשום בדו"ח בן ישי: "שטח המסומן B בתמונה המצורפת ובשרטוט הינו חדר פחים בשרות המסעדה בעת הביקורת נצפה אחד מעובדי המקום זורק זבל ונשאל האם שייך רק למסעדה ענה שכן."

47. עיון בתמונה 1 לתצהיר בן ישי והרשום B מראה שבדלתות הברזל בצבע כחול קיים בריח, וגם אם אינו נעול באופן תמידי, לא שוכנענו כי המסעדה פטורה מארנונה בשטח זה.

48. לא הוכח בפנינו ברמה הנדרשת לקבלת טענות העוררת כי בשטח של 3.74 מ"ר, גם שכנים ועוברים ושבים בכל שעות היממה (סעיף 13 לתצהיר+ התמונה), משתמשים בפחי האשפה. לדלתות הברזל הכחולות, הצמודות לעמוד החשמל, קיים בריח, אפילו שאינו סגור במגעול, שוכנענו כי המסעדה משתמשת בו ואין מקום שלא לחייבה בשטח זה.

49. לאור הממצאים בפנינו, מצאנו שיש לחייב את העוררת, בשטח של 3.74 מ"ר למרות הטענה שהמבנה הנ"ל בנוי על המדרכה, בין בשלמות ובין בחלקו.

50. העוררת מלינה בתצהירה בסעיף 11 על חיובה בשטח של 8.64 מ"ר-שטח שאינו מגודר מצוי מתחת לכיפת השמיים ומשמש להצבת בלוני הגז המשמשים את המסעדה. בסיכומים מטעמה בסעיף 32 נאמר כי שטח זה מגודר ואינו מקורה משמש להצבת פחי אשפה וגם לבלוני הגז. נפנה גם לתשובת המשיב בסעיף 4 המתייחס לשטחים אלה ולשימושים בהם.

51. העוררת אינה טוענת כי גם שטח זה ממוקם על מדרכה. טענתה כי השטח 8.64 מ"ר הנ"ל פתוח תחת כיפת השמיים ולפי דברי נוי מכוח יעוץ משפטי שקיבל, אין לחייב שטח זה מאחר ואינו מהווה "בניין" כמשמעותו בצו. טענתו החלופית שיש לסווג שטח זה בסוג "כ"קרקע תפוסה".

52. מצאנו להעיר כי בממצאי הביקורת מיום 10.11.2016 רשם בן ישי: " * שטח המסומן באדום הינו שטח המסעדה ובו מעבר ומשני צדו קיימים פחי אשפה וכלוב ובתוכו בלוני גז".

53. לדעתנו התרשים בו מסומן בצבע אדום שטח 8.64 מ"ר (עמ' 9 מתוך 20 – הגם שרשום עליו "מבוטל"), אינו מפרט את שטח המעבר, אינו מפרט האם מצד שמאל למעבר, זה השטח בו נמצא את 'כלוב' בלוני הגז. אנו מסיקים מסקנות מתוך עיון בתמונות שצורפו, בהם נראה שער עץ ובתמונה נרשם 'המשמש למעבר ומשני צדו בלוני גז וכן פחי אשפה'. אכן רואים בתמונה בלוני גז מצד שמאל (מגודר בפסי עץ), ומצד ימין פח אשפה ירוק. לא הוכח בפנינו האם קיים פיצול בשטחים אלה, או ששני השטחים בשני צידי השביל שטחם הכולל הוא 8.64 מ"ר. העוררת עצמה לא התייחסה לממצאי התרשים בנקודה זו.

54. בכל אופן גם ששטחים אלה אינם מקורים וכך אנו למדים הן מהעוררת והן מתשובות בן ישי במהלך הדיון: "בנוגע לכלוב הגז אני משיב לך כי השטח הזה אינו מקורה. בנוגע לחדר האשפה אני משיב לך כי חדר האשפה פתוח." – לא מצאנו פגם בהחלטת המשיב.

55. אין אנו מקבלים את הטענה החלופית של העוררת ששטח זה יחויב בסיווג 'קרקע תפוסה' כטענתו בסעיף 34 לסיכומיו ובסעיף 12 בתצהיר נוי.

56. אנו מקבלים את טענת המשיב כעולה בסעיף 31 בסיכומיה, שכן השטחים הנ"ל למרות שאינם מקורים, מהווים שטחים סגורים שהם חלק בלתי נפרד מהמסעדה נמצאים בשימוש המסעדה בלבד. [ונוסיף- אינם עונים להגדרת סעיף 4.1 ו- 4.2.1 לצו הארנונה].

חיוב השטח 128.54 מ"ר - שטח שולחנות וכיסאות

57. עיקר המחלוקת כאמור לעיל הינה בחיוב שטח 128.54 מ"ר בסיווג 'מרפסת', **שלדעת המשיב יש לחייב על פי האמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו, או כטענת העוררת כשטח על פי סעיף 1.3.1 י' לצו, שייחויב ב- 50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2.**

58. במחלוקת הנ"ל דעתנו כדעת העוררת שיש לחייב שטח זה ב- 50% כמצוות סעיף 1.3.1 י' לצו הארנונה.

59. אין חולק כי מעיון בתמונות שצורפו בנדון ע"י הצדדים, נראים עצים, עבי גזע, המצלים על השטח כולו, ובו ממוקמים שולחנות וכסאות המשמשים את באי המסעדה. אין גם חולק שעד ליום 10.11.2016 השטח חויב במחצית שטחו. נפנה לנספח ב' לתצהיר הגית מטעם המשיב.

60. אין חולק כי הכניסה למסעדה לשטח הבנוי בקומת הקרקע 146.04 מ"ר היא מאותה כניסה כמופיע בתמונה, דרך 3 מדרגות, כשהכניסה למסעדה היא מרח' שבזי 9, בה נראה גם מעקה ברזל. כניסה זו היא גם לשטח בו ממוקמים השולחנות והכיסאות מחוץ למסעדה.

61. אין חולק כי הכניסה למסעדה אינה ממפלס הרחוב, אלא כאמור באמצעות המדרגות.

62. ממצאי הביקורת מיום 25.2.2018 עניינם תיאור העצים וצירוף תמונות. בבירור ניתנה החלטתנו ביום 1.2.2018 להגיש **צילומי העצים בלבד**. לא ביקשנו לערוך ביקורת נוספת, כפי שטענה ב"כ המשיב, בסעיף 9 להודעתה מיום 11.3.2018; כך שהנאמר בסיפא: "יצויין כי שטח שגודלו 128.54 מ"ר היה מקורה וכל השטח סגור ומתוחם בקירות זכוכית." – גם אם הוא נכון לאותו תאריך, אינו יכול לבוא במקום עדותו של החוקר אשר טען מפורשות כי השטח במחלוקת בקומת הקרקע אינו מקורה.

63. בדו"ח פירוט העצים כפי שרשם החוקר בן ישי בביקור מיום 25.2.2018 קיבלנו לעיון 9 תמונות. אין אנו מקבלים את מלוא ממצאיו כפי שרשמו כלשונו, כך: "ניתן להבחין שהעצים נטועים מחוץ לשטח **המרפסת** הם בקו החומה המקיפה את **המרפסת** וכי חלק קטן של שורשיהם זולג לשטח הפנימי הקרוב לקו החומה הפנימית של **המרפסת**... חלק משורשי העץ יושבים על קו החומה ורק חלק קטן זולג לכיוון **המרפסת** בה מוצבים שולחנות וכסאות..." [הדגשות שלנו]

64. בסוף תיאור הממצאים נרשם כך: "יצויין כי שטח שגודלו 128.54 מ"ר היה מקורה וכל השטח סגור ומתוחם בקירות זכוכית."

65. הערות לסדר. אחת, בעדותו בפנינו נמנע החוקר, ובדין נמנע, לציין כי מדובר **במרפסת**. במונח זה השתמש החוקר, לא פעם, בדו"ח הנ"ל. שנית, לא בעדות ולא בדו"ח הקודם מציין החוקר כי קיימת 'חומה' המקיפה את הנכס שבמחלוקת. אין כל פירוט מה גובהה

והאם בכלל ניתן לראות כי מדובר בגדר אבן. שלישית, לא דרשנו מהמשיב לטעון טענות נוספות ולציין כי השטח מקורה מתוחם וסגור בקירות זכוכית. עובדה זו ככול שממצאיה יהיו קבועים, ולא עונתיים, מקומה בדיונים עתידיים.

66. שום צד לא טען, לא בהשגה, בתשובת המשיב, בערר, ובסיכומים כי קיים "קירווי וקירות זכוכית". ההיפך, השטח במחלוקת לא היה מקורה במועד שמיעת הראיות.

67. אין אנו מקבלים כעת טיעון עובדתי כמפורט לעיל, במיוחד שלדעתנו אין הקירווי הופך מני וביי את השטח למרפסת. קירווי וסגירה באופן שנטען כעת, מצריך היתר הרשות המוסמכת וכרוך בתשלום אגרה, אפילו שהיתר כזה זמני לתקופות החורף והגשמים, ולאחר מכן הינו מפורק.

68. עיון בתמונות הנוספות שהגיש החוקר, יחד עם עיון בתמונות שהגישה העוררת בהודעתה מיום 19.2.2018 מראות לנו כי אמנם מדובר בעצים גדולים (על כך אין מחלוקת) אשר הגזע של לפחות אחד מהם, ממוקם חלקו מחוץ לגדר וחלקו בתוך השטח שבמחלוקת. (נפנה לנספח א תמונת העוררת שהוגשה לוועדה ביום 19.2.2018). אין מדובר על חלק משורשי העץ כטענת החוקר, אלא בגזע ממש. אפילו אם מדובר בגזע רחב שחלקו בתוך השטח שבמחלוקת וחלקו על המדרכה מחוץ לשטח.

69. עמדת ב"כ המשיב כמפורט בסעיף 7: "כי גם אם הייתה נבנית מרפסת מסביב לעץ שנטוע באמצע השטח, קיומו של עץ אינה הופך אותה ל"לא מרפסת".

70. טיעון זה לכשעצמו נכון, אך בנסיבות ערר זה ובדיקת נתוני הקרקע בשטח שבמחלוקת, אינו תואם את מבחן ההיגיון והשכל הישר. לא הוכח לנו כי העוררת בנתה 'מרפסת' ושילבה בה עצים גדולים (כנטען בני 100 שנה).

71. לא ניתן להתעלם מהרציונל שהביא את עיריית תל אביב-יפו לקבל החלטה שעניינה שינוי בסיווג הארנונה של חצר הצמודה למסעדה או בית קפה. נפנה להיסטוריה שנדונה בפרשת אלמוג יזמות ואח' עע"ם 5767/12 ופסק הדין מיום 18.6.2015.

72. ניווכח לראות כי מאז שנת המס 2008 נקבע כי שטח החצר של מסעדה או בית קפה יסווג בהתאם לתעריף שחל על מבנה המסעדה עצמו (על-פי 50% משטחו של שטח החצר). באופן זה חויבה העוררת לפנינו, שהינה מסעדה וותיקה בעיר, עד ליום 10.11.2016 בשיעור מחצית מהשטח ובתעריף מסעדות.

73. הלשון הברורה של צו הארנונה בסעיף הרלוונטי הנ"ל, לא דורשת או קובעת כי שטחים **בחצר**, אינם יכולים להיות מקורים בחלק מהשנה, או שיש לסווג "חצר" אך אם היא אדמה בלבד, שתולה בדשא או עצים ופרחים, עליה ממוקמים שולחנות וכיסאות. אין בסעיף דרישה שהחצר לא תהא מרובדת בבטון, כפי שנראה בצילומי הנכס בפנינו.

74. לדעתנו, לשונו של צו הארנונה היא ברורה וקובעת כי "שטחים בחצר, במעברים וכדומה המשמשים את בית הקפה או המסעדה, יחויבו ב-50% משטחם בתעריף המפורט בסעיף 3.2". כך אין גם צורך שהחצר תהא גם מעבר לציבור. הלשון ברורה לאחר המילה **חצר** לא נמצא את **וו החיבור** המחברת את המילה חצר ל"במעברים וכדומה".

75. מסקנת ב"כ המשיב כמפורט בסעיפים 7 ו-11 לסיכומיה הדורשת לפרש את הרציונל באופן שהשטח ישמש גם למעבר לציבור הרחב שאינו מנוי על לקוחות המסעדה- אינו מקובל עלינו. הגדרת הסעיף אינה פוגמת בשימוש בחצר אך ורק ללקוחות המסעדה.

76. ברור שכל מקרה יידון על פי ראיותיו. הסתמכות המשיב על פסקי הדין שניתנו בפרשת רולדין (עת"מ 249/08) ופרשת קפה בויה (עמ"ן 278/05) אינה תואמת לעובדות בערר זה. צירוף השטח של 128.54 מ"ר המצוי לשיטתנו מחוץ לשטח הבנוי של המסעדה: 146.04 מ"ר, הינה מלאכותית ומאולצת ומנוגדת ללשון צו הארנונה. במקרה הקונקרטי לפנינו אנו בדעה כי השטח במחלוקת עונה על דרישות המחוקק משכך יש לחייב את השטח ב- 50% .

סוף דבר

הערר מתקבל בחלקו באופן חלקי כדלקמן:

שטח שולחנות וכסאות בסך 128.54 מ"ר יחוייב במחצית שטחו ובסיווג מסעדות. ייתר טענות העוררת נדחות.

בנסיבות העניין לא חייבנו את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 22 בנובמבר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

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

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד בכסלו תשעט
22.11.2018
מספר ערר : 140018677 / 13:16
מספר ועדה: 11811

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א יצחקי חברה לבנין והשקעות בעמ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

כמבוקש.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 22.11.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אסקייפ סיטי בידור בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

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

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

עוד קבע המשיב בתשובתו:

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

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

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

קבענו בהחלטתנו בתיק 140017231 כך:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

באשר למתחם בו פועל אולם ובר ובו מתקיימות לטענת העורר הופעות אומנים בשטח של כ 150 מ"ר, הרי שמאחר ולאולם זה מאפיינים מסוימים של אולם הופעות כפי שעולה מדוח ממצאי הביקורת של המשיב ומהתמונות שצורפו כראיות לתצהיר העורר, מנימוקים אלה הפננו את

הצדדים להידבר ביניהם ולנסות להגיע להסכמה ביחס לסיווג של חלק זה בלבד בסיווג המיוחד לו.

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

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

בהמשך חקירתו נסתרה גרסתו זו :

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

עיון בראיות שהציגו הצדדים, בעדות עד העוררת ובהגדרה בצו הארנונה מביא למסקנה כי לא ניתן לסווג את השטח בו מתקיימים מופעים כנטען, בסיווג אולמות תיאטרון.

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

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

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

לא כול חדר או אולם בהם מוצבים במה וכיסאות ומועלים בהם מופעים מדי פעם, עומדים בתנאים לסיווגם כאולם תיאטרון.

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

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

משלא התבקשו לעשות כך, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.11.2018.

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

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



חבר : עו"ד גדי טל



חבר : עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר : עו"ד אלון צדוק

קלדנית : ענת לוי

מס' ערר: 140016476

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: נזמי יוסיפוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו בקשה לסילוק על הסף של ערר זה בטענה כי ה"השגה" נשוא הערר אינה השגה כלל וכלל מהטעם שהוגשה באיחור ולפיכך הפכו שומות המס השנתיות ביחס לנכס 2000304865 לחלוטות משנת 2011 ועד למועד הגשת ההשגה בשנת 2016, ואילו ביחס לנכס מספר 2000388659 אשר קיבל פטור על פי סעיף 330 לפקודה במהלך שנת 2011 הפכו שנות המס 2012 עד 2015 לחלוטות.

לטענת המשיב מאחר והעורר לא הגיש השגה בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק להגשת השגה ומאחר ופנייתו הראשונה למנהל הארנונה נעשתה ביום 30.11.2016 דין הערר להידחות על הסף.

בתשובתו להגשת העורר הודיע המשיב לעורר כי ביחס לנכס 2000388659 אשר קיבל בעבר פטור על פי סעיף 330 יקבל העורר פטור לשנות המס 2016-2019 כולל ואילו בתום חמש שנים (הלוקחות בחשבון גם את שנת המס 2011) יחויב הנכס בתעריף המזערי לפי השימוש האחרון בנכס.

ביחס לנכס 2000304865 דחה המשיב את ההשגה אך הפחית את שטח הנכס לחיוב עקב פיצול שטח הקרקע.

עוד מסר המשיב כי העורר חדל מלהחזיק בנכס זה בחודש יוני 2016.

המשיב פירט את טענותיו ונימוקיו בבקשה לסילוק על הסף במסגרת כתב התשובה לערר ובסיכומים שהוגשו בעניין הטענות המקדמיות.

בעת הדיון המקדמי ביום 12.3.2018 השיב ב"כ העורר לטענה בדבר האיחור בהגשת ההשגה וטען כי ביחס לנכס 2000388659 אשר קיבל בעבר פטור על פי סעיף 330 הייתה חובה על המשיב להמשיך ולהעניק לו פטור שכן לא חל שינוי במצבו ולראיה חידוש תקופת הפטור בין השנים 2016-2019.

ביחס לנכס 2000304865 טען ב"כ העורר כי בשנת 2011 הוגשה בקשה בשם העורר לקבלת פטור וכי לבקשה זו לא ניתן מענה כלשהו.

עוד ביקש ב"כ העורר בדיון להגיב לבקשת הדחייה על הסף שהוגשה על ידי המשיב ולהגיש בקשה להארכת מועד להגשת ההשגות בשל נסיבות מיוחדות הקשורות בעורר.

ביום 25.3.2018 הגיש העורר בקשה למתן ארכה להגשת השגה ותשובה לבקשה לדחייה על הסף.

נימוקי העורר:

נסיבות מיוחדות וקשות של העורר אשר מצוי במעצר מאז 2013 ברוסיה.

העורר אינו דובר עברית ופועל באמצעות נציגיו בארץ, הם אשר הגישו את הבקשה לטעמו בשנת 2011.

נכסיו עוקלו בשל החובות הרובצים עליהם והחשש הוא שמימוש נכסים אלה יפגע בסיוע בהגנה על העורר ברוסיה.

נכס 2000388659 כבר קיבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש עד סוף שנת 2011. מאחר והמשיב הסכים לפטור נכס זה החל מ 2016 המשיב חייב לפטור אותו גם בשנים 2015-2012. הנטל לטפל בחידוש הפטור אינו על העורר כי אם על המשיב.

ביחס לנכס 2000304865 טוען העורר כי שלח הודעה לעירייה כי הנכס נהרס ביום 30.10.2011.

נימוקי המשיב :

הגשת ההשגה באיחור כה ניכר פוגעת בעקרונן סופיות השומה.

בקשתו של העורר להאריך לו את המועד להגשת ההשגה על בסיס הלכת "עבוד" דינה להידחות שכן בבר"מ עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה נתקבלה החלטה ביחס לעובדות אחרות מאחר ובפרשת עבוד לא אפשר בית המשפט להאריך את המועד להגשת ההשגה ביחס לבקשה לפטור על פי סעיף 330 לפקודה.

בנסיבות שפורטו אין להידרש לבקשת העורר שכן אין מדובר בנסיבות חריגות.

כפי שנציגי העורר פעלו בשמו בשנת 2009 באמצעות ייפוי כוח יכול היה העורר לפעול באמצעות שליחיו גם בתום שנת 2011 או עד למעצרו בשנת 2013, ולראיה פניות נציגיו בערר שבפנינו בשנת 2016.

לאחר שעיינו בבקשת העורר להארכת מועד, בנימוקי המשיב בבקשה לדחייה על הסף ובתשובת העורר הגענו למסקנה כי דין הבקשה להארכת מועד להידחות ודין הערר להידחות על הסף.

על פי פסק הדין בעניין עבוד על הועדה לעשות שימוש בסמכותה ליתן ארכה להגשת השגה בזהירות רבה ובמשורה. אין מדובר בסמכות שיש להפעילה בצורה אוטומטית או בקלות אלא במקרים מיוחדים ומסיבות מוצדקות. במקרה שבפנינו העלה העורר בקשתו לראשונה לאחר הדיון המקדמי ומנהסיות המפורטות בה, גם אם הן מצערות, לא נמצא כי יש קשר בין מצבו של העורר לבין אי הגשת השגות במועדים שנקבעו בחוק. במיוחד נכונים הדברים בשנים שקדמו למעצרו.

העורר לא מסביר בבקשתו מדוע איתר בהגשת ההשגות עוד טרם מעצרו או לחילופין מדוע לא פעלו נציגיו לאחר שפניותיהם כך לשיטתו, לא נענו.

אין מדובר בנוהל אוטומטי וכאשר הפנה בית המשפט לסמכותה של ועדת הערר להאריך מועדים שנקבעו בחוק להגשת השגה הורה לה לעשות זאת בכובד ראש ותוך שיקול דעת המתאימה לנסיבות הבקשה.

פניית העורר למשיב בשנת 2011 לא הוגדרה כהשגה ולו היה מדובר בהשגה שלא נענתה על ידי מנהל הארנונה חזקה על העורר שהיה מבקש לאכוף את הוראות המחוקק בעניין זה.

העורר, מסיבותיו שלו בחר שלא לשוב ולפנות למשיב על אף שתקופת הפטור ביחס לאחד מהנכסים נקצבה מפורשות.

בשנת המס 2012 עוד בטרם נעצר יכול היה העורר לפנות למשיב.

נציגיו, שפעלו בשמו עוד קודם לכן וגם בשנת המס 2016 יכולים היו לפנות למשיב.

גם העובדה כי בסופו של יום, בשנת 2016, נאות המשיב להעניק פטור לאותו הנכס אינה מצדיקה לסטות במקרה זה מעיקרון סופיות השומה. לא רק שאין בידי המשיב לבדוק היום את מצב הנכס באותן השנים אלא שתקציב המשיב לא רק שאושר אלא גם מומש ביחס לאותן השנים.

אין זו הפעם הראשונה בה נדרשת ועדת ערר לסוגיה זו, כמו גם בתי המשפט שדנו ובחנו החלטות של ועדת הערר בעניין זה.

כאמור לא מצאנו בטיעוני העורר עובדות או אסמכתאות שישנו את שנפסק בנושאים דומים בעבר.

מתן ארכה להגשת השגה וקבלת הערר ביחס לשנות המס 2012-2016 תביא לפגיעה בלתי מוצדקת בקופה הציבורית ותושבי תל אביב. כמעט מיותר לציין כי חזקת התקינות חלה במקרה זה על פעולותיה של הרשות וחזקה זו לא נסתרה על ידי העורר.

המחוקק קבע בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה הכללית) תשל"ו-1976 דרך ברורה וסד זמנים קבוע להגשת השגה. בהיעדר השגה הופכת השומה לחלוטה וסופית ולא ניתן להשיג עליה.

בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, אימץ בית המשפט העליון את פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר קבע כי משחלף המועד החוקי להגשת השגה הופכת השומה לחלוטה והנישום מאבד את זכותו להשיג על חיוביו בארנונה.

עקרון סופיות השומה אינו עיקרון טכני פרוצדוראלי הוא עיקרון מהותי.

המקרה שבפנינו אינו נוגע להקפדה דווקנית על הוראות הפרוצדורה אלא מהווה עניין מהותי הקשור בתכנון תקציב העירייה ובהקפדה על הנוהל שנקבע בחוק לבחינת השגותיהם של הנישומים בראשיתה של כל שנת מס.

גם אם מצופה מועדת הערר לנהוג גמישות יתר בכל הקשור לסדרי הדין לעומת ערכאות אחרות אין בכך בכדי להביא אותה לקבל החלטה שמשמעותה שינוי הסדרים שנקבעו בחוק, שאין בהם עניין פרוצדוראלי כי אם עניין מהותי המשליך על זכויותיהם של הצדדים להליך.

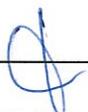
אשר על כן אנו דוחים את הערר על הסף.

בנסיבות העניין – אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.11.2018.

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


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח בכסלו תשעט
26.11.2018
מספר ערר : 140018878 / 12:15
מספר ועדה : 11812

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

העורר/ת:
פאבין אתי תעודת זהות 051732220
חשבון לקוח: 10145265
מספר חוזה: 104151
כתובת הנכס: ניר עם 4

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

נוכחים:

העורר/ת: פאבין אתי
נוגה פאבין - הבת

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

החלטה

לאחר שהסברנו לעוררת שאין בסמכותה של הוועדה לדון בתביעת השבה אנו מפנים את העוררת למנהל יחידת השומה הרלבנטית על מנת שתבדוק איתו את נושא ההשבה.
למען הסר ספק יובהר כי אין במחיקת הערר כדי למנוע מהעוררת למצות את זכותה על פי כל דין.

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.11.2018.

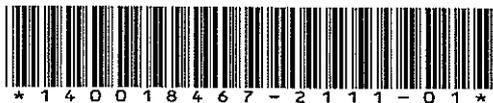
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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

חבר: עו"ד 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 : יח בכסלו תשעט
26.11.2018
מספר ערר : 140018467 / 12:28
מספר ועדה: 11812

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

כהן אמנון תעודת זהות 042247544
חשבון לקוח: 10939667
מספר חוזה: 831530
כתובת הנכס: הנצי"ב 39

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : ליטל בן צבי חסיד

נוכחים:

העורר/ת: כהן אמנון

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: ליטל בן צבי חסיד

פרוטוקול

הצדדים: הגענו להסכמה לפיה יינתן לנכס פטור מנכס לא ראוי לשימוש עד ליום 14/2/18.

תאריך : יח בכסלו תשעט
26.11.2018

מספר ערר : 140018467 / 12:28
מספר ועדה: 11812

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: כהן אמנון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.
היה והעורר יחליט בתחילת שנת 2019 להגיש ערר ביחס לסיווג הנכס בתקופה שהנכס ריק, שמורה לו הזכות לבקש מועדת הערר לדון בשאלת הסיווג גם לתקופה מיום 15/2/18 וועדת הערר תכריע בשאלה זו במסגרת הדיון לשנת 2019.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.11.2018.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140016839

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

העוררת: רשת מלונות אטלס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגת העוררת בגין שומת הארנונה ביחס לנכס ברחוב יאיר פנחס 7 תל אביב.

לטענת העוררת שגה מנהל הארנונה בתשובתו להשגה והיא מבקשת מוועדת הערר להורות כי :

- אינה מחזיקה או משתמשת בשטח מחסן בקומת המרתף בשטח של 12.89 מ"ר
- יש להפחית שטח של 92 מ"ר המשמש כגג טכני ואינו בר חיוב בארנונה.
- יש להפחית שטחים של 58.53 מ"ר ו 17.19 מ"ר מסך השטחים לחיוב בשל טעויות בתשריטי העירייה, לפיהם כלולים השטחים בשטח המלון.
- יש להפחית חצי מטר בכל אחת מקומות 1-3 בהיותו שטח חלל במדרגות שאינו בנוי.

המשיב דחה את טענות העוררת מהסיבות כדלקמן :

- ביחס לשטח של 12.89 קיבל המשיב את עמדת העוררת והסב את החיוב בשטח זה על שם המחזיק עדי קיהן מיום 1.1.2017 .
- ביחס לגג הטכני טוען המשיב כי מדובר בשטח בר חיוב בארנונה . המתקנים המוצבים על הגג מעידים על שימוש של העוררת בשטח זה ובהתאם לפסיקת בתי המשפט וועדות הערר (לרבות בעניינה של העוררת עצמה ביחס לנכס אחר שהיא מחזיקה) שטח זה הינו בר חיוב בארנונה.
- המשיב טוען כי העוררת לא הוכיחה את טענתה ביחס להחזקה בשטחים של 58.53 מ"ר ו 17.19 מ"ר .
- ביחס לשטח החלל בחדר המדרגות מפנה המשיב להוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו לפיו מדובר בשטח בתוך יחידת הבניין ובשטח מקורה בר חיוב בארנונה.

העוררת הגישה את תצהירו של לב דבוסקין . המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה אלעד גרינבלט.

ביום 2.7.2018 התקיים דיון הוכחות בפני ועדת הערר.

בחקירתו נשאל עד העוררת בעיקר ביחס לשטחים לגביהם טענה העוררת כי אין לחייבם מאחר ואינה מחזיקה בהם .

עד המשיב נשאל בעיקר ביחס לקומת הגג ולשטחים לגביהם טענת העוררת כי אינה מחזיקה בהם.

שטח המחסן בשטח של 12.89 מ"ר :

אין למעשה מחלוקת ביחס לסוגיה זו וזאת מאחר והמשיב הודיע כי קיבל את הודעת העוררת על חילופי מחזיקים ורשם את המחזיק עדי קיהן מיום 1.1.2017. העוררת מבקשת כי רישום המחזיקים יבוצע בפועל משנת 2014. בפני ועדת הערר לא הוצגו ראיות ביחס להודעות על חילופי מחזיקים שנמסרו קודם ליום 2.3.2017. בנסיבות אלה לא נכריע בסוגיה זו. חזקה על העוררת כי תערוך את ההתחשבות בינה לבין המחזיק עדי קיהן ביחס לשטח זה בכל הקשור לתקופה הקודמת ליום 1.1.2017.

חיוב שטחים טכניים בגג :

העוררת טוענת כפי שטענה בעניין קודם ודומה שנדון ביחס לשטח אחר אשר בהחזקתה כי שטח זה אינו בר חיוב בארנונה שכן שטח הגג במקרה זה מופרד ומצוי בקומה נפרדת כאשר מתחתיו מצויה מרפסת גג ולפיכך ובהסתמך על פסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב כאשר מדובר בגג ריק ונעול שלא נעשה בו כל שימוש אין לחייבו בארנונה.

עובדתית, לא נסתר ממצאי דו"ח הביקורת של המשיב על פיו בשטח הגג מתקנים טכניים המשמשים את העוררת. למעשה גם עד העוררת מודה כי בשטח הגג מותקן ציוד המשמש את העוררת בסעיפים 9 ו 10 לתצהירו :

"השימוש שנעשה במדרגות אלה (כדי להגיע לשטח הגג) מותר אך ורק לאנשי אחזקה הנדרשים לגישה לציוד הטכני המצוי בו... בשטח הגג מוצבים : דוד שמש, מדחסי מזגנים, מערכות מיזוג אויר וצנרת לאספקת מים חמים..."

העוררת מפנה בסיכום טענותיה להחלטות בתי המשפט בעניין גרף הנ"ל ובעניין אפריקה ישראל אלא שהנסיבות במקרה שבפנינו דווקא עומדות לרועץ לעמדתה של העוררת שכן מתברר עובדתית כי העוררת עושה שימוש בגג. משכך פני הדברים, לא ניתן לקבל את טענתה של העוררת כי מדובר בגג פתוח אשר אינו בר חיוב בארנונה.

אמרנו בהחלטתנו הקודמת בענינה של העוררת כי בפסק הדין בעמ"נ 264/06 הנ"ל נקבע כי אין לפרש את הפסיקה שעסקה בחיוב שטחי גג כאילו שטח גג אינו בר חיוב בארנונה.

בהתאם לפסיקה יש לבחון בכל מקרה את שטח הגג בהתאם לתשתית העובדתית המוצגת בכל הקשור לתכלית הגג, מיקומו, השימוש הנעשה בו והאחזקה בו.

בבר"ס 8940-10 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה תל אביב בהתייחסו להוראות עמ"נ 264/06 ו/או לפסק הדין בעניין חיימסון ונצטט את הדברים :

"באשר לשטח הגג טוענת המבקשת, כאמור, כי חיובה עומד בניגוד לקביעות המצויות - לשיטתה - בפסקי הדין של בית המשפט המחוזי בעניין גרף וחיימסון, וכי הסתירות בין פסקי דין אלה, לבין המקרה שלפנינו, מצדיקות להידרש לשאלה בשלישית. אין בידי לקבל טענה זו. כפי שקבע גם בית המשפט המחוזי, בפרשת חיימסון לא נפסק כי שטח גג אינו בר-חיוב בארנונה. כל שנפסק הוא, שלא הונחו בפני ועדת הערר שם נתונים מספיקים, בין היתר באשר לתכליתו של הגג, מיקומו והשימוש שנעשה בו בפועל, וכי בנסיבות אלה - נוכח החסר העובדתי שהתקיים - חרגה החלטתה של הוועדה ממתחם הסבירות. אף בקביעות המצויות בפרשת גרף אין כדי להועיל למבקשת במקרה זה. הכרעתו של בית המשפט בפרשת גרף נטועה בנסיבותיו הקונקרטיים של המקרה שם, ואין בה קביעה גורפת באשר לחיובו של שטח הגג בארנונה. חיוב זה תלוי בנסיבותיו של כל מקרה לגופו. מסקנה זו אף זוכה לחיזוק נוכח העיקרון הכללי שלפיו סיווג הנכס ייקבע באופן פרטני, בהתאם לשימוש שנעשה בשטח ונוכח צו הארנונה הרלוונטי (ע"א 8838/02 גולדהמר נ' עיריית חיפה, פסקה 5 (לא פורסם, 20.9.2006); וראו גם: פרשת השקעות כדאיות, פסקה 4). במצב דברים זה, נוכח העובדה שמדובר בבדיקה קונקרטית

התלויה בנסיבות העניין וקשורה באופן הדוק למקרה הספציפי - אין בה כדי להצדיק מתן רשות ערעור."

הוכח בפנינו ואין חולק כי השטח שבמחלוקת מוחזק על ידי העוררת והיא עושה בו שימוש לצרכיה.

בנסיבות השימוש אשר אין מחלוקת ביחס אליו אין לקבוע כי שטח הגג פטור מחיוב.

נוסיף ונאמר כי הוראות סעיף 1.3.1 ח' והוראות סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה מסמיכות את המשיב לחייב שטחים במבנה המשמשים לצרכים טכניים לרבות על גג המבנה.

כאמור בהתאם לפסיקת בית המשפט בברמ 8940/10 **אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו** שטחים טכניים על גג מבנה הינם שטחים בני חיוב וכל מקרה ייבחן לגופו בהתאם לשימוש.

אשר על כן נדחה הערר בכל הקשור לחיוב שטח הגג.

הפחתת שטחים בקומת המרתף :

העוררת טוענת כי מדובר ב"שטחים שאינם קיימים". למעשה טוענת העוררת טענת אינני מחזיק.

בדיון שהתקיים התברר כי אכן הייתה טעות בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת אולם הובהר כי העוררת אינה מחויבת בכפל וכי מהותית המחלוקת נוגעת לשאלת התחזקה בשטח של 58.53 מ"ר ו 17.19 מ"ר המסומנים בכחול בתשריט שצורף לדוח ממצאי הביקורת מיום 21.2.2017 .

העוררת טוענת למעשה כי השטח המצוי מתחת לקומת הקרקע ואשר אסורה הגישה אליו בשל העובדה שמדובר בשטח עתיקות אינו בחזקתה ועל כן יש לפטור אותה מארנונה בגין שטח זה.

עיינו בתצהיר העוררת, בעדות העד מטעמה, בדוח ממצאי הביקורת, בעדות עד המשיב ובתמונות שצורפו לדוח ממצאי הביקורת והגענו למסקנה כי מדובר בשטח אשר העוררת הינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו ועל כן יש לדחות טענתה כי אינה מחזיקה בו.

אין חולק כי השטח מצוי בתחום המלון אשר בו מחזיקה העוררת. מדובר בשטחים המצויים בקומת המרתף, מתחת לקומת הקרקע ואשר ניתן לצפות אליהם מבעד לתקרת הזכוכית בקומת הקרקע. אמנם העוררת הצביעה על איסור להיכנס למתחם השטחים האלה אולם אין חולק כי נעשה בהם שימוש מסוים כדוגמת שימוש עיצובי, הנחת בקבוקי יין ושימוש כחלק מעיצוב המלון, קומת הקרקע והנוף המשתקף מבעד לתקרת הזכוכית.

אם טוענת העוררת כי יש לפטור אותה מחיוב בארנונה בגין שטח זה בהיותו שטח עתיקות (טענה שלא עלתה בהשגה או בערר) הרי שעליה לפרט טענתה ושמורה לה הזכות לשוב ולהעלות טענות אלה בהשגות עתידיות.

לגופו של עניין במקרה שבפנינו נדחת טענת העוררת כי היא אינה מחזיקה בשטחים אלה.

חיוב שטח חלל המדרגות :

העוררת טוענת כי יש להפחית שטח של חצי מטר בכל אחת מהקומות 1-3 בשל שטח חלל שנוצר בין המדרגות.

המשיב בתשובה לערר מפנה לעקרון ההשטחה ולפסק הדין בעניין דיקשטיין.

אין זה המקרה בו יש ליישם את עקרון ההשטחה. מדובר בשאלת חיובו של חלל המצוי בין שטח גרם המדרגות ולא בשאלה הנוגעת למחלוקת סביב עקרון ההשטחה.

אנו סבורים כי הצדק עם העוררת . במקרה זה מדובר בחלל ללא רצפה (שחוייב פעם אחת בשטח הקומה הנמוכה יותר בנכס) . המשיב טען באופן כללי כי מדובר בשטח בר חיוב וכן הוא חויב בהתאם לפסיקת בית המשפט בעניין דיקשטיין, אלא שאין זה המקרה שנדון בעניין דיקשטיין או במסגרת החלטות אחרות של ועדת הערר אליהן הפנה המשיב בתשובתו .

בנסיבות שהוצגו בפנינו אין מדובר בשטח בר חיוב בארנונה על פי סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה כי אם בחלל אשר אינו בר חיוב, אינו מהווה חלק מהקומות ואינו מהווה חלק מגרם המדרגות.

אשר על כן מתקבל הערר ביחס לטענת העוררת כי יש להפחית מהחיוב חצי מטר בכל אחת מהקומות 1,2,3 .

סוף דבר, הערר נדחה למעט האמור לעיל ביחס לשטח חלל המדרגות.

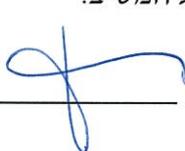
אין צו להוצאות.

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.11.2018.

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



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

העוררים: הלר צבי ומרים

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב החלוצים 47 תל אביב בשטח של כ 16 מ"ר. (שני נכסים אחרים בגינם הוגשה ההשגה והערר קיבלו פטור כמבוקש).

העוררת הגישה ערר על החלטת מנהל הארנונה שלא לפטור אותה מארנונה ולדחות טענתה כי הנכס אינו ראוי לשימוש.

בתשובתו להשגה מיום 25.01.18 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בטענה כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות .

מנהל הארנונה התייחס בתשובתו לטענה כי הנכס נמצא כבניין מסוכן וציין :

"... כמו כן המסמך בפנינו (סעיף 3 לחוק העזר) אינו מונע שימוש בנכס אלא דורש מהמחזיק לבצע עבודות תחזוקה כנדרש בסעיף 3"

התיק נקבע לשמיעת הוכחות והעוררת הגישה תצהיר מטעמה.

העוררת תיארה בתצהירה את הנכס והצביעה על כך שאינו ראוי לשימוש בעקבות בניין שנבנה בסמוך לבניין בו מצוי הנכס אשר גרם ללחץ על הבניין של העוררת שהביא לשברים בקורות מרכזיות תומכות, סדקים ושברים בקירות וברצפות הנכסים עד כדי חורים דרכם ניתן לראות את הרחוב דרך הקיר

העוררת צירפה כנספחים לתצהירה את חוות דעת המהנדס מטעם עיריית תל אביב ממדור מבנים מסוכנים מיום 31.10.2017. ואת ההודעה על פי סעיף 3 לחוק העזר העירוני מבנים מסוכנים .

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה פז וברמן אשר ביקר בנכס ביום 24.6.2018 וכתב בממצאי הביקורת בין היתר :

"מדובר בנכס בקומת קרקע, בכניסה יש דלת זכוכית הניתנת לפתיחה וסגירה, חלונות הוויטרינה נראים תקינים, יש ריצוף בכל שטח הנכס, קיים פתח בקיר הגבס בין שני יחידות צמודות, צבע וטיח מתקלף מהתקרה למעט פסולת על הריצפה לא נראה שימוש במקום."

לדוח ממצאי הביקורת צורפו תמונות שצילם חוקר השומה.

התמונות מדברות בעד עצמן, ומתארות את שתיארו הן העוררת והן חוקר השומה. נכס ריק, הרוס, מוזנח, חורים בקירות, סדקים בקירות אלא שאכן ניתן לראות כי הוויטרינה תקינה וכי גם הריצוף אינו במצב בלתי ראוי אלא מוזנח.

למעשה על ועדת הערר להכריע האם הנכס נשוא הערר ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו וזאת בהתאם למבחנים שאומצו בפסיקה לפרשנות הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות כאשר הנימוק העיקרי של העוררת נוגע להכרזה על הבניין כבניין מסוכן והחלטתה בעקבות ההכרזה וחוות דעת

המהנדס מטעם העירייה ומהנדסים ששכרה שלא להמשיך ולהשכיר שטחים שבבעלותה עד להסדרת הליקויים.

ביום 26.11.2018 התקיים דיון הוכחות בפנינו ושמענו את עדויות העוררת וחוקר השומה.

התרשמנו מעדות העוררת כי אכן, כפי שחדלה מלעשות שימוש בנכסים אחרים בבניין מאותן הסיבות בדיוק, כך נכונים הדברים גם ביחס לנכס בשטח של 16 מ"ר נשוא ערר זה.

לא ניתן להתעלם מההכרזה על הבניין כמבנה מסוכן ולא ניתן להתעלם מחוות דעת המהנדס של עיריית תל אביב.

מצופה מאורגנים של העירייה שיהיו קשובים האחד לעמדתו של השני אם לא לאמר מתואמים.

מקום בו הכריזה העירייה על מבנה כמבנה מסוכן הרי שעצם ההכרזה ובוודאי חוות דעת המהנדס המצביעה על הליקויים צריכים להילקח על ידי מנהל הארנונה וועדת הערר במסגרת השיקולים בבואם להכריע בשאלה האם נהרס הנכס במידה שאינה מאפשרת שימוש בו.

במקרה שבפנינו, לאור ממצאי הביקורת, התמונות, ההכרזה ודוח המהנדס הגענו למסקנה כי מדובר בנכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

על פי מצבו העובדתי הגענו למסקנה כי הנכס עובר את המבחנים הסבירים להגדירו כנכס שאינו ראוי לשימוש.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות :

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

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

כאמור לעיל, בשקלול הראיות שהובאו בפנינו, הפירוט בכתב הערר דוח ממצאי הביקורת, ההכרזה על הבניין בו מצוי הנכס כמבנה מסוכן וחוות דעת מהנדס עיריית תל אביב הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל ועל המשיב לתת לעוררת פטור על פי סעיף 330 מיום פניית העוררת למשיב בעניין נכס זה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 26.11.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט בכסלו תשעט
27.11.2018
מספר ערר : 140018684 / 13:57
מספר ועדה: 11804

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

זאבי מרים תעודת זהות 005392238
חשבון לקוח: 10904744
מספר חוזה: 794693
כתובת הנכס: מרכלת 11 א

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רחלי ברלינר

נוכחים:

העורר/ת: זאבי מרים – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 12:15. השעה עתה היא 14:00. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שהודעה בדבר מועד הדיון נשלחה לה כדין. העוררת גם אישרה בפני המזכירות שקיבלה את ההזמנה לדיון.
זו הפעם השנייה שהעוררת אינה מופיעה לדיון שנקבע בעניינה ולפיכך יש להסיק מכך שהיא זנחה את הערר.
לפיכך אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.11.2018.

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

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

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה



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

תאריך : יט בכסלו תשעט
27.11.2018
מספר ערר : 140018360 / 14:05
מספר ועדה: 11804

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

העורר/ת:

בוגרשוב 57 בע"מ חברה פרטית 515024990
חשבון לקוח: 10885883
מספר חוזה: 776767
כתובת הנכס: בוגרשוב 57

בוגרשוב 57 בע"מ חברה פרטית 515024990
חשבון לקוח: 10903115
מספר חוזה: 792964
כתובת הנכס: בוגרשוב 57

בוגרשוב 57 בע"מ חברה פרטית 515024990
חשבון לקוח: 10903116
מספר חוזה: 792966
כתובת הנכס: בוגרשוב 57

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : רחלי ברלינר

נוכחים:

העורר/ת: בוגרשוב 57 בע"מ – אין נוכחות

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: רחלי ברלינר

החלטה

הדיון להיום נקבע לשעה 13:15. השעה עתה היא 14:10. אין הופעה מצד העוררת או מי מטעמה על אף שההודעה בדבר מועד הדיון נשלחה לעוררת כדין. זו הפעם השלישית שהעוררת אינה מופיעה לדיון שנקבע לעניינה וניתן להסיק מכך שהיא זנחה את הערר. לפיכך אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 27.11.2018. בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה. בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.

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

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד קניון אורה

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: ישראל רדעי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של ערר זה בנכסים המוחזקים על ידי העורר במתחם 5501 723 בתל אביב יפו הידועים כמספרי נכס 2000422448 ו-2000422446 .
2. המשיב טוען לדחיית הערר על הסף בשל איחור בהגשת השגה וערר.
3. לאחר בחינת טענות אלה כל פי הראיות שהוצגו בתיק וכן הסיכומים שהוגשו מצאנו שצודק המשיב בטענותיו.
4. המשיב הוכיח בפנינו כי דרישת התשלום הועברה לעורר בספטמבר 2016. העורר לא הכחיש זאת והצהיר כי קיבל את דרישת התשלום באוקטובר 2016.
5. העורר פנה למשיב לראשונה ביום 26.3.17.
6. העורר לא העלה נימוקים לעצם האיחור להגשת ההשגה.
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. העורר לא ביקש ארכה ממנהל הארנונה או ועדת הערר להגשת השגה באיחור.
8. לאור כל האמור לעיל, אין לנו אלא לקבוע כי ההשגה הוגשה בחלוף 90 הימים כקבוע בחוק. ראו לעניין זה בבר"ם 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב, ע"ש (חיפה) 57/95 הד הקריות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית חיפה; בר"מ 9179/05 המקום של שמחה נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עמ"נ (ת"א) 167/07 פאנץ' ליין בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א; עמ"נ (ת"א) 170/04 ויתקין מרקט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה המקומית עמק חפר; עמ"נ (ת"א) 230/04 מנהל הארנונה בעיריית ת"א נ' אפרתי מדפיס נכסים בע"מ.
9. זאת ועוד, הוכח על ידי המשיב כי אף הערר הוגש באיחור.
10. הרציונל העומד בבסיס המועדים הנקובים בחוק הערר, הוא מתן אפשרות לעירייה לכלכל צעדיה בהסתמך על תקציבה, אשר תלוי במידה רבה על חיובי הארנונה. לו תינתן האפשרות לכל תושב להשיב השגה בכל עת, לא תתמלא הוודאות הנדרשת. עקרון היעילות הדיונית נסוגה בנסיבות המקרה דנן ועל הציבור ליתן אמון במערכת גם בנסיבות דחייט טענותיו, עת מבוצע הדבר בהתאם להוראות הדין כפי שבפנינו.
11. בהקשר זה נעיר כי לעמדתנו יש ליתן משקל גם למידת "האיחור" בהגשת ההשגה, עת נבחנת השאלה האם יש להורות על סילוק ערר על הסף מתמת העובדה שההשגה הוגשה באיחור ובענייננו, האיחור הוא רב ואין מקום להתיר פתח לחוסר וודאות תקציבית וערעור המסגרת הנורמטיבית שבדיני ההשגה והערר.
12. העורר הפנה לדיון מיום 13.12.17 וטען כי הטענות זכו להתייחסות שם, בדיון. אין צדק בדברי העורר. על אף שזה טען טענותיו בפני הועדה, לא הסכים המשיב עם טענותיו ודרש, וטענתו התקבלה, לקיים דיון הוכחות גם לגבי הטענה המקדמית.

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

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

15. העורר ישא בהוצאות המשיב בסך 500 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, 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: ע"ד גדי טל



יו"ר: ע"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: מור וישנא עזרא

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

1. ענייני של הערר הינו סיווג חדר בשטח של 21 מ"ר הנמצא בדירת מגורים ברחוב בני אפרים 299 בתל אביב יפו, הידוע כנכס מס' 2000268611 (ח-ן לקוח 10188387) (להלן: "החדר").
2. החדר סווג כ"משרד עו"ד" בהתאם לבקשת העוררת ולהיתר בניה מספר 16-0962 מיום 10/10/16.
3. לאחר תשעה חודשים פנתה העוררת אל המשיב בבקשה לבטל את הסיווג כמשרד ולסווג את החדר כחלק משטח המגורים בדירתה.
4. המשיב סירב ולטענתו לאור הממצאים שעולים מדו"ח הפיקוח בחדר מתקיים משרד עו"ד.
5. העוררת, טוענת, כי אינה כשירה לעבוד כעו"ד, הציגה מסמכים רפואיים, וכן כי אין בממצאים שהוצגו על ידי המשיב כדי להוכיח כי השימוש בחדר עולה לכדי משרד עו"ד.
6. לאחר ששמענו את הצדדים, בחנו את הראיות שהוגשו בתיק וכן את הסיכומים, מצאנו שיש לקבל את הערר.
7. נציין כי החלטה זו אינה פשוטה לועדה לאור הממצאים שעלו בתיק ולכן קבענו וככל שהעוררת לא תפעל בהתאם להמלצתנו אנו סבורים שהחלטה זו לא תהיה תקפה לשנת המס הבאה.

8. ובמה דברים אמורים,
9. סעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (ארנונה ברשויות מקומיות) תשנ"ג – 1993 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע כי הארנונה תחושב בהתאם לשימוש העיקרי הנעשה בנכס.
- 9.1. מן הפסיקה עולה, שאופי השימוש העיקרי בנכס הוא המבחן המרכזי לסיווגו לצורך חיוב בארנונה.
- ראה לעניין זה:
- בג"צ 1804/93 דשנים וחומרים כימיים נ' עיריית קרית אתא ;
- ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים נ' עיריית ראשון לציון ;
- ע"א 4335/01 עיריית צפת נגד חברת בזק, בר"ם 9205/05 עיריית טבריה נגד היפר שוק ;
- עמ"נ 8846-05-11 חברת גב ים לקרקעות בע"מ נגד עיריית הרצליה.
- 9.2. עיקר השימוש בדירה הוא לצרכי מגורים.
- 9.3. עיקר השימוש בחדר הוא לצרכי עבודה ואחסון.
- 9.4. אמינה עלינו עדות העוררת כי אינה כשירה לעבוד כעו"ד אך יש טעם לפגם בכך שהשלט על דלת ביתה מציג את הפעילות בתוך הנכס כ"משרד עו"ד". לא ניתן להתעלם מהשילוט, הזהה לשילוט במשרדי עורכי דין. אין מדובר בשילוט לבית וכן אין אנו חושבים שיש סבירות בהצגת שלט כגון זה במקום, בו לא מתנהל משרד עורכי דין.
- 9.5. נראות החדר והפריטים המוצגים בו אף כי דומים יותר למשרד מאשר לחדר עדיין משמשים לטעמנו ולאור הסבר העורכת כחלק ממשק בית משותף.
- 9.6. תקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההסדרים") קובעות כי קביעת סוג הנכס תיעשה בהתאם לשימוש בו.
- 9.7. גם בע"א 8588/00 עיריית עפולה נ' בזק חברה ישראלית לתקשורת בע"מ, פ"ד נו (3) 337 נקבע, כי המבחן המרכזי לקביעת סיווג נכס הוא מבחן השימוש.

9.8. בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומת נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו, 9.2.2003) (להלן: "עניין אחוזת ראשונים") נקבע, כי "כאשר מדובר ב'מתקן רב-תכליתי' בעל שימושים מגוונים שניתן להפריד בין מתקניו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד (בג"ץ 764/88, 1437/90, 1985 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 816)", אולם נקבע, כי "אין לפצל כל נכס המקיים מהות אחת, לנתחים קטנים טפלים ושוליים למהות העיקרית, על מנת לסווג כל חלק וחלק בנפרד לפי שימוש. הטעם לכך כפול: ראשית, הרחבת ההלכה כאמור עלולה להביא לתוצאות על גבול האבסורד, כגון: משרד שבו כלולים חדר מנוחה, שירותים וארכיון יחוייב בשיעורי מס שונים לכל חלק; שנית, הרחבה כזו עלולה להגדיל ולהאדיר את הסכסוכים והמחלוקות בין הפרט והרשות" (שם, פסקה 8).

9.9. המבחנים שנקבעו בפסיקה לבחינת השימוש הנעשה בנכס המצדיק סיווג נפרד הינם: (1) בחינת קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לבין תכליתה של יחידה סמוכה. אם קיימת זיקה כזו, נראה במתקן הרב-תכליתי נכס אחד ואילו בהיעדר זיקה כזו כל יחידה תסווג בנפרד; (2) האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו (עניין אחוזת ראשונים).

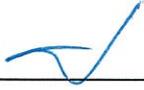
9.10. נציין כי החלטתנו בערר זה נובעת אך יותר מדברי והצהרות העוררת כי בפועל, אינה עושה שימוש בחדר כמשרד עו"ד וכן כי אינה כשירה לעבוד כעו"ד, לפחות בשלב זה, של תקופת הערר.

9.11. על פי מבחני הפסיקה והממצאים שהוצגו לועדה מדובר במקרה שנוי במחלוקת ולכן החלטה זו אינה מובהקת ורצופה לבטים.

9.12. לאור האמור, מצאנו שיש לקבל את הערר אך לשוב ולבחון את הממצאים כפי שהוצגו, ובמיוחד את השילוט המוצג בפתח ביתה של העוררת.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד 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: חברת נוה שאנן 6 בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא נוה שאנן 6 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה; כנכס מספר 2000143983; (להלן: "הנכס").
2. העוררת טוענת שיש ליתן לנכסים פטור מכח סעיף 330 לפקודה, כיוון שהנכס נסגר בצו סגירה שיפוטי מטעם בית המשפט.
3. המשיב טוען מנגד, כי עצם אטימת הנכס, אף אם בהוראת בית משפט, אינה מהווה עילה לאי חיוב שטח הנכס.
4. נציין כי ביום 30.5.18 ביקש המשיב, במסגרת תגובה מטעמו לאחד את הערר הנדון עם עררים מספר 140015226 ו-140017355. ביום 31.5.18 הוחלט כי הבקשה תידון במסגרת הדיון הקבוע בפני הועדה.
5. ביום 1.8.18 התקיים דיון כאמור.
6. בדיון זה, לא חזר המשיב על בקשתו לאחד את העררים וכן לא עלתה סוגיה זו גם מטעם העוררת.
7. מבדיקה שביצעה הועדה עלה כי ביום 26.7.18 התקבלה החלטה בעררים לעיל, לפיה הערר התקבל.
8. נציין כי הועדה בחנה את ההחלטה ומצאה כי שם, הועלו טענות והוצגו ראיות שונות מהנטען בערר זה.
9. כאמור לעיל, בדיון המקדמי, שהתקיים בפני הועדה, נשאל ב"כ העוררת לגבי המחלוקות העובדתיות בתיק.
10. ב"כ העוררת טען כי הנכס סגור ואטום לאור צו שיפוטי.
11. כיוון שב"כ המשיב לא חלקה על עובדות אלה, כלומר, היות הנכס אטום לאור צו סגירה, נקבע התיק לסיכומים.
12. בסיכומיה חזרה העוררת על הטעון העיקרי בו יש ליתן החלטה, היות הנכס סגור לאור צו שיפוטי.

אין בה כדי לפטור את חיובו של הנכס.

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

13.1. 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"

13.2. 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.

13.3. 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 "לכשאר אנו אכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

13.4. 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).

13.5. במקרה הנדון מדובר בנכס סגור על פי צו משפט.

13.6. לא נטען כי הנכס נמצא במצב הרוס.

13.7. בית המשפט קבע כי חוסר יכולת משפטית לעשות שימוש בנכס אין בה עילה לפטור. ראו עת"מ 34060-03-11 שמעון אגבר נ' עיריית חולון, שם נקבע על ידי כב' הסגנית הנשיאה מיכל רובינשטיין:

"לעניין טענת העותר בדבר מניעת השימוש בנכס לייעודו על ידי המשיבה, קבעה הפסיקה אין

לראות בקיומה של חוסר יכולת "משפטית" לעשות שימוש בנכס או באי שימוש בו מסיבות אחרות משום עילה לפטור את המחזיק מחובות תשלום ארנונה (ע"א 110/96 ; 111/96 עיריית נתניה נ' ניר בניה והשקעות בע"מ, ארנונה עירונית - פסקי דין כרך ג עמ' 635 ; ע"ש 752/87 (ת"א) יצחק ארוין רונן נגד ועדת הערר לעניני ארנונה בעיריית נתניה, דינים מחוזי 1988 (1) 378). גם פרשת קרשין עליה מסתמך העותר בטיעונו, אינה יכולה להיות לו לעזר מאחר ושם אסרה העירייה שימוש בנכס לייעודו המקורי לאור שינוי שנעשה בתב"ע ולא לאור מצבו של הנכס או השימוש או איזה שימוש בו.

אכן, כאמור, סעיף 8א' לחוק ההסדרים קובע כי הארנונה תחושב לפי סוג הנכס שימושו ומקומו, ונקבע לא אחת כי המבחן העיקרי לצורך סיווג נכס וקביעת תעריפי הארנונה שבו יחויב הינו מבחן השימוש בפועל שנעשה בו (בג"ץ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פ"ד מו(1) 793, 811-812 (1992)) ואולם, אין בהיעדר שימוש כדי לפטור מארנונה. לכל היותר יכול היה העותר להעלות בהשגה ובערר טענות לעניין סיווג הנכס וגובה הארנונה שחוייב בגינו, ולטעון לתעריף מופחת לאור שהנכס אינו משמש לייעודו כעסק. מאחר ותשלומים אלה שולמו, הפך החוב לחלוט. (ההדגשות אינן במקור ש.ק.)

13.8. גם כאשר מדובר באטימה מוחלטת של הנכס, בית משפט קבע שאין בכך צידוק לביטול חיוב ארנונה. ראו עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה. שם קבעה השופטת ב' גילאור, מביהמ"ש המחוזי בחיפה, כי סעיף 330 לפק' העיריות מכוון לנסיבות קיצוניות, וכי גם אם הנכס הוכרז כמסוכן או נאטס, אין הדבר מזכה אוטומטית בפטור מארנונה.

13.9. העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח כי הנכס זכאי לקבלת פטור בגין היות הנכס לא ראוי לשימוש, בהתאם לפסיקה.

14. נציין כי המשיב התנגד להרחבת חזית באשר לטענה כי הנכס הוא ריק וכן לסיווג מופחת לפי ייעוד תכנוני.

15. אכן, למדנו מהתשובה להשגה מיום 25.3.18 כי העוררת לא העלתה סוגיות אלה בפני מנהל הארנונה ועל כן מדובר בהרחבת חזית אסורה.

16. אך, לטעמנו גם אם היה מוכח בפנינו כי הנכס ריק אין זה היה משנה את עמדתנו.

17. בנוסף, בהתאם להיתר הבניה והפסיקה הרלוונטית, הסיווג הוא למסחר.

18. כך שאף שמדובר בהרחבת חזית אסורה, גם אם היינו נדרשים לשקול טענות אלה סבורים אנו שלא היה בכך כדי לסייע לעוררת.

19. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העוררת לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותה לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

הערר נדחה בזה, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

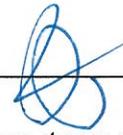
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשלי"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: שלמה פרץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב מאנה 5 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000147233, ח-ן לקוח מספר 10870173.
העורר מבקש לקבל הנחת "נכס ריק" החל מחודש ספטמבר 2016.
המשיב טוען כי העורר מימש את זכאותו להנחה כאמור ולכן יש לדחות את בקשתו.

טענות הצדדים

1. המשיב טוען כי בשנת 1994 מימש העורר את זכאותו לקבלת הפטור, שכן לנכס ניתנה הנחה נכס ריק במלואה מיום 1/5/94 ועד ליום 31/10/94.
2. העורר טוען כי בשנת 1994 ביקש הנחת נכס ריק כיוון שלא ידע כי ניתן לבקש פטור בגין שיפוצים, נכס לא ראוי לשימוש.
3. בנוסף, במסגרת דיון ההוכחות שהתקיים ביום 10/10/18 בפני הועדה, טען העורר כי פנה לעירייה, בשנת 1994, במכתב, בו ביקש לשנות את הסיווג מנכס ריק לנכס שאינו ראוי לשימוש. העורר צירף מכתבו זה, שנשלח לעירייה לסיכומיו.

דיון והכרעה

4. לאחר שהצדדים הגישו סיכומיהם, התיק בשל להכרעה.
5. סעיף 13 (ג) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובע, כי הנחת נכס ריק תינתן פעם אחת בתקופת בעלות:
- "הנחה כאמור בתקנת משנה (א) תינתן לתקופה המצטברת הנזכרת בפסקאות שבה (להלן- התקופה המצטברת), משך תקופת בעלותו של אדם בבניין, וכל עוד לא שונתה הבעלות בו".
6. העורר אומנם טוען כי כיוון שאינו עורך דין לא ידע, בשעתו, איך עליו לפנות לעיריה אך למצער אין בכך כדי לסייע לטענותיו.
7. גם לו היינו מאשרים את צירוף המסמך שצורף לסיכומים, לפיו פנה העורר לעיריה ביום 19/5/94 (להלן: "המכתב") לא ניתן כיום, לאחר יותר מעשרים שנה לדון באמיתות המכתב.
8. העורר לא הוכיח כי המכתב התקבל בעיריה, כי המכתב נענה או כי פעל באופן כלשהו, אז לטיפול בענייניו.
9. אף אם המשיב היה משיב למכתב דאז ומסרב לבקשת העורר, היה על העורר להגיש ערר בשנת 1994. ראו לעניין זה סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976.
- בע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), נקבע, כי סעיף זה מגלם בחובו שני תנאים מצטברים:
- "...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:
1. הבניין ריק

2. ואין משתמשים בו.

אין די בקיומו של תנאי אחד משני אלה, כדי שיינתן לנכס מתשלום ארנונה כללית".

ראו גם החלטת בית המשפט הנכבד בעמ"נ 36528-03-12 יעקב לב נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב:

אחסון של 2 שולחנות נירוסטה גדולים ומזרן זוגי ישן מהווה שימוש בפועל של אחסון, השימוש לצורך אחסון הוא בעל משמעות כלכלית עבור המערער ומשום כך אין מדובר בנכס ריק"

10. הנחת נכס ריק וכן הנחה בגין שיפוצים ניתנות רק בהתקיים תנאים מצטברים. לא ניתן לצפות מועדת הערר ואף מהמשיב לבחון טענות אשר היה לבחון לפני 20 שנה, בנכס, כיום.

11. העורר גם לא הוכיח בפנינו כי הנכס היה לא ראוי לשימוש בשנת 1994.

12. הנטל להוכיח טענת לא ראוי לשימוש, מוטל על העורר ובמיוחד שמדובר בתקופה של לפני יותר מ-20 שנים.

13. העורר לא הציג תשתית משפטית או ראייתית להוכחת טענותיו. גם המכתב שהוצג על ידי העורר מבעל מקצוע "אלי חומרי בנין" (שנערך בשנת 2017 לגבי מצב משנת 1994) לא נתמך בתצהיר.

14. העורר טען בפנינו כי בידיו מסמכים משנת 1994 אך בחר שלא להביאם לדיון בפני הועדה.

15. העורר, גם כיום, בחר שלא להשתמש או להתייעץ באיש מקצוע ונדמה כי טרם הבין את המשמעות בין הנחת נכס ריק לבין הנחה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש.

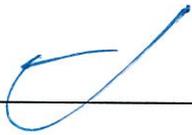
16. לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

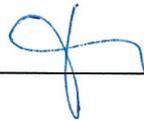
ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

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

העוררות: ורד ניר ברא"ז נכסים בע"מ

עזרא פתאל נכסים בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

המחלוקת בערר זה נסובה סביב נכס הנמצא ברחוב דיזינגוף 149 תל אביב יפו ורשם בספרי העיריה כנכס מספר 20003933494 ח-ן מספר 10625162. הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לחייב שטח של 1.96 מ"ר בסיווג "מחסנים (לשיטת המשיב) או האם יש ליתן לשטח פטור (לשיטת העוררת). בתיק זה התקיים דיון הוכחות ביום 24.10.18. העוררת טענה סיכומיה בעל פה לאתר דיון ההוכחות והמשיב הגיש סיכומים ביום 22.11.18. כאמור, התיק בשל להכרעה.

דיון והחלטה

1. העוררת טוענת כי בשטח לא נעשה שימוש, כי בהיתר הבניה מדובר ברכוש משותף לחדר מדרגות, שהשטח נחשב כ"ארון חשמלי".
2. עוד טוענת העוררת כי מכיוון שמדובר בנכס לשימור מחמיר לא היה ניתן לנצל חלק ניכר מתכניות בנין העיר המעניקות זכויות בניה לבנין. לכן, נוצר השטח שבמחלוקת כיחידה קטנה שנרשמה כרכוש משותף בחדר המדרגות. כן, לא ניתן לעשות שימוש בשטח, ביחידה, מלבד השימוש לרכוש משותף.
3. המשיב טוען כי ביחידה, בשטח, נעשה שימוש בפועל וכי מדובר בחדר סגור בר שימוש ולכן יש לחייבו בחיוב ארנונה.
4. לטענת המשיב, המוסכמת עלינו, השטחים הנ"ל מחויבים מעצם השימוש.

5. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כדלקמן:
"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, רבות כל יציע וכל שטח מקורה אחר
וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה"
6. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר בניין לצרכי ארנונה כדלקמן:
"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם
המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה..."
7. סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה קובע כי:
"שטח משותף בבנין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט
שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד'..."
8. סעיף 2.3 לצו הארנונה קובע כי:
"שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח אחר
כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים"
9. במקרה הנדון בפנינו, הוכיח המשיב, כי בשטחים לעיל, עליהם מלינות העוררות, מבוצע
שימוש בפועל.
10. לטעמנו, עצם השימוש מביא תועלת לעוררות, לצורך העניין באחסון חפצים. אנו מוצאים
כי שטח בו מאוחסנים חפצים של המנקה, אשר מועסק על ידי העוררות, ולכן בר חיוב.
11. העוררות הודו שבשטח נעשה שימוש, אף אם מבחינתן אין באחסון חומרי ניקוי המשמים
לנקיון הבנין, לו הן אחראיות, כשימוש. עוד הודו כי ליחידה דלת ומנעול.
12. בנוסף, נדמה כי העוררות לא יודעות בדיוק מה מאוחסן ביחידה כל הזמן.

13. מדברי העוררות למדנו עוד כי בנכס לא נעשה שימוש על ידי יתר השוכרים וכי השוכרים האחרים לא מאחסנים בנכס חפצים ולכן נדמה כי לא היה זה נכון לחייב את השוכרים בחלק היחסי של התשלום.

14. נציין עוד כי טענות העוררות לגבי היות המבנה לשימור מחמיר וכן ניווד זכויות הבניה אינו רלוונטי לקביעת שומת הארנונה.

15. ארנונה מחויבת בהתאם לשימוש שמבוצע בנכס ואין רלוונטיות אם הנכס בהיתר או ללא היתר ואם נוצר לאור צרכים תכנוניים.

16. משהוכח השימוש המבוצע בנכס וכן הוכח שהעוררות הן בעלות הזיקה הקרובה ביותר ליחידה, הוכח שהחיוב נעשה כדין.

17. בערעורי מס הנישום הוא בגדר תובע המוציא מחברו ולכן נטל הראיה עליו.

18. לאור האמור לעיל, אנו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה מוצדקת.

19. העוררות לא הוכיחו כי מנהל הארנונה שגה בהחלטתו ולאור הראיות שהציגו בפנינו הצדדים אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015120

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140017387

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: רעות שירות נשים סוציאלי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

העררים שבנדון עוסקים בנכסים המוחזקים על ידי העוררת ברחוב מרגולין 4 בתל אביב יפו הרשומים בפנקסי העיריה כנכסים מספר 20003833781, 2000402158, 2000383783.

דיון והחלטה

טענות מקדמיות-

איחור במועד הגשת השגה:

1. המשיב טוען כי העוררת לא הגישה השגה במועד לשנת המס 2017.
2. העוררת פנתה לראשונה, בשנת המס 2017, ביום 19.4.17. העוררת נענתה על ידי מנהלת מחלקת שומה ב' שציינה שאין מדובר בהשגה כדין.
3. העוררת בחרה שלא להתייחס לטענות המשיב.
4. לא הגישה התייחסות לעניין בתצהיר מטעמה וכן לא בסיכומים.
5. מחדלה של העוררת בעניין עומד לרעתה שכן המשיב הוכיח טענותיו בעניין, הציג מסמכים תומכים.
6. אין לנו אלא לקבוע כי העוררת לא הגישה השגה במועד לשנת המס 2017.

הרחבת חזית-

7. המשיב טוען כי העוררת, במסגרת תצהיריה וסיכומיה טוענת כי יש לפטור אותה מחיוב בארנונה בגין חדר תקשורת בקומת הביניים ושטחים טכניים בקומת המרתף. כן, לטענת המשיב טענות אלו לא הועלו במסגרת ההשגה.

8. בדיקה של תשובת המשיג להשגה מעלה כי הצדק עם המשיב.
9. העוררת, במסגרת תצהיריה וסיכומיה הוסיפה טענות אשר מהוות הרחבת חזית אסורה.
10. העוררת לא טרחה להתייחס לכך.
11. לא ביקשה השלמת סיכומי תשובה או כל טענה בעניין ולכן נקבל את טענת המשיב כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.

טענות לגופן

- למעלה מן הנדרש דין הערר להידחות גם לגופו של עניין.
12. לטענת העוררת יש להעניק פטור מחיוב בארנונה לנכסים לעיל, כיוון שמדובר בשטחים משותפים המחויבים בסיווג מגורים ולכן פטורים מתשלום ארנונה לפי סעיף 1.3.1.ז' לצו הארנונה.
13. מדובר במקלט, חדר מכונות ושטחים טכניים בקומת מרתף, חדר תקשורת בקומת ביניים, שטח מחסן, חדר כביסה ושטח גג פתוח בקומה 3.
14. המשיב טוען שאין מדובר בשטחים משותפים בבניין מגורים אלא בשטחים המשרתים והמשמשים את העוררת ועובדיה בהפעלת עסקה.
15. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כדלקמן:
- "בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות כל יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה"
16. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר בניין לצרכי ארנונה כדלקמן:
- "כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה..."
17. סעיף 1.3.1.ז' לצו הארנונה קובע כי:
- "שטח משותף בבנין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד'..."
18. סעיף 2.3 לצו הארנונה קובע כי:
- "שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים".

קומת מרתף 1-

19. במקרה הנדון בפנינו, הוכיח המשיב, כי בשטח המקלט המצוי בקומה 1- מאוחסן ציוד המשמש לתחזוקה של העסק. מביקורת שבוצעה בנכס עולה כי במקלט מאוחסנים טיטולים למבוגרים, כסאות, כני ציור, ספסלים, בסיסי מיטה, כונניות, מזרונים, מקררים, הליכונים, מאורר וכו'.

20. העוררת טוענת כי האיחסון מיועד לטובת דיירי הבנין ויש לקבוע כי מדובר בשטח משותף לכלל הדיירים הפטור מארנונה.

21. איננו מסכימים עם עמדת העוררת.

22. מדובר באחסון של ציוד העוררת המשמש אותה לתפעול, ניהול ואיחסון של עסקה. לטעמנו, עצם השימוש מועיל לעוררת, לצורך העניין באחסון חפצים. אנו מוצאים כי שטח בו מאוחסנים חפצים של העוררת, אשר משרתים את הדיירים הלנים בעסקה, בר חיוב בארנונה.

קומת ביניים:

23. לפני משורת הדין מצאנו שאם היינו נדרשים לבחינה של חדר התקשורת בקומת ביניים, טענה זו הייתה נדחית.

24. מדובר בשטח המשרת את תשתית התקשורת של כלל הבניין ולא מצאנו שמדובר בשטח נלווה למגורים.

קומה 3

25. העוררת טוענת כי יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בגין חדר הכביסה או לסווג חדר זה בסיווג מגורים.

26. מהחווה עליו תותמים הדיירים עולה כי העוררת מספקת לדיירים שירותי כביסה בתשלום באמצעות עובדיה.

27. לא ברור כיצד ניתן לטעון שחדר זה מהווה חלק נלווה למגורים שעה שמתנהל שם עסק לכל דבר ועניין.

חדר פסח

28. גם כאן, צודק המשיב לטעמינו.

29. חדר זה משמש לאחסון ציוד של העוררת, כגון, כלי מטבח, עגלות, מכונות חיתוך, מגשים, כלי אוכל ועוד.

גג טכני

30. העוררת לא הבהירה טענתה בעניין הגג הטכני ולא חילקה טענותיה בהתאם לשימושים השונים והחייבים השונים בגג. בהתאם להבהרות המשיב מצאנו כי אין פגם בהחלטתו.
31. בגג הטכני, חויבה העוררת בגין חדר מכונות מכניות של הבנין ולא מצאנו שיש בחדר זה שטח נלווה לדירות המגורים המוחזקות על ידי הדיירים.
32. לאור האמור לעיל, מצאנו כי אין פגם בהחלטת המשיב, באופן החיוב ובסיווג הנכסים.
33. נתייחס גם לטענות העוררת, אשר בעיקרן נסמכות על פס"ד בע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה ואח' נ' עיריית ראשון לציון, ה"פ 85/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין נ' עיריית ראשון.
34. עניין אחוזת ראשונים דן בשאלת אופן החיוב. לא נדונה או נטענה טענה שאין חבות בארנונה. נקבע כי ישנם שטחים שיש לסווגם כמגורים שכן הם נלווים למגורים. אך לא נטענה טענת פטור.
35. בנוסף, צו הארנונה של עיריית תל אביב מתייחס כאמור לעיל לשטחים משותפים בבנייני מגורים, אשר יש לחייבם בארנונה.
36. גם פסק הדין אותו ציטטה העוררת ארוכות ברמ 9138/10 עיריית פתח תקווה נ' בית אבות מונטיפיורי בחן את אופן הסיווג ולא את הפטור שיש ליתן.
37. לטעמנו השטחים מוחזקים באופן בלעדי ע"י העוררת ואינם מהווים שטח משותף לשימוש כלל הדיירים.
38. לאור האמור לעיל, הערר נדחה.
39. העוררת תשלם הוצאות המשיב בסך 1000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שלומי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

העורר: אלעד סטפנסקי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס המוחזק על ידי העוררת הידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000349392 ח-ן לקוח 10875638 ברחוב דרך קיבוץ גלויות בתל אביב יפו (להלן: "הנכס").

טענות העוררת

1. העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה או מלאכה" או "בית תכנה".
2. לטענתה, יש טעם לפגם בהודעת המשיב מיום 31.5.18 שכן המשיב לא טרח להסביר ולנמק החלטתו לדחות את בקשת העוררת.
3. הנכס משמש לבית פוסט ותוכן המייצר סרטי וידאו עבור לקוחותיו. במקום קיים אולפן גרין סקרין לצילומי וידאו, העובדים עוסקים בצילום, הקלטה והכנת פוסטים. החברה מעסיקה צלם וידאו, איש פוסט ומעצבת גרפית בלבד. העסק נותן שרותים של הפקת תוכן לפייסבוק ולאינסטגרם עבור לקוחות המשלמים ריטיינר קבוע. בעל העסק עוסק בכתובת התכנים, בנכס צלם ועורך וידאו, צלם ועורך סטילס, מעצבת.
4. עיסוקה של העוררת אינו להפיק קריאייטיב לפרסומות אלא הפקת קריאייטיב לתוכן והדבר קרוב לתעשייה ולמלאכה ואין מדובר בפרסום כמשמעותו המוכרת בפסיקה. הקריאייטיב מהווה 20 אחוזים מפעילות העוררת.

5. שטח המשרד מתחלק לכ- 20% קריאייטיב וכ- 80% סטודיו לצילום וגרפיקה.
6. יש לבחון ולקחת בחשבון את תכולת הנכס לרבות האולפן והציוד, שולחנות העבודה, המחשבים במקום, מדפים לאחסון וכו'.
7. במחלקת הקריאייטיב יש תהליך ייצור וחלק מהמוצרים עונים להגדרה של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.
8. לאור האמור, יש לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות.

טענות המשיב

9. המשיב טוען כי טענת העורר כי לחילופין יש לסווג את הנכס כ"בית תכנה" נטענה בהרחבת חזית אסורה.
10. מהראיות שהוצגו בתיק עולה כי הנכס משמש כבית פוסט ותוכן.
11. השילוב בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות ייצורית לצד תכליות חקיקה ולנוכח הראיות שהוצגו בתיק, מובילים למסקנה שבנכס מתקיימת פעילות שירותית ולא ייצורית.
12. הפסיקה קבעה באופן מפורש כי רק עריכה סופית "פוסט פרודקשיין" תזכה לסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
13. הפסיקה לא הכירה בפעולות שעניינן כתיבה, עריכה, ליהוק, הפקה וכיו"ב כפעולות ייצוריות המזכות את הנכס בסיווג תעשייה.
14. אף פעילות הקריאייטיב לא הוכרה בפסיקה כפעילות ייצורית.
15. תכולת הסיווג המופחת נועדה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים.
16. אין מדובר גם ב"בית מלאכה" אשר יש הצדקה להקל עליו בתשלום משיקולים סוציאליים וכן אין מדובר בשירות חיוני לאוכלוסיית המגורים בה ממוקם הנכס.
17. לאור האמור יש לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב על ניהול ההליך.

דיון והכרעה

18. בהתאם לחומר הראיות שהונח בפנינו על יד הצדדים מצאנו כי יש לדחות את הערר.

19. למעשה המחלוקת בין הצדדים אינה על תיאור הפעילות המבוצעת בנכס. הצדדים מסכימים לחלוקת החדרים, לפעילות המתבצעת בכל חדר, לעובדים שיש בנכס.

20. כל אחד מפרש את הפעילות בצורה שונה.

21. הפעילות המבוצעת בנכס מתוארת היטב על ידי העוררת בסיכומיה, סעיף 40:

"...צילום, הקלטה, עריכה, גזירה, עימוד, עיצוב, קביעת סדר עדיפויות, סינון חומר, הענקת כותרות, הגהה, גרפיקה, הפקת פוסטים/תשדירים, סריקה וכיוצ"ב..."

22. כמו כן, העוררת נותנת שירותים של הפקת תוכן לפייסבוק ולאינסטגרם עבור לקוחות המשלמים ריטיינר קבוע. העובדים בנכס הינם בעל העסק, העוסק בכתיבת תכנים, צלם ועורך וידאו, צלם ועורך סטילס ומעצבת (סעיף 18 לסיכומים).

על פי הפסיקה, סיווג "שירותים" הוא הסיווג המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.

23. ראו לעניין זה: ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חב' רעיונות בע"מ, בר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, עמ"נ 24312-11-15 תכלת תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, בר"מ 2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה, בר"מ 10569/08 מילים שירותי כתיבה ותרגום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, עע"מ אליהו זוהר נ' עיריית ירושלים, בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ' חברת מישל מרסייה בע"מ.

24. נציין עוד כי טענת העוררת, בשלב הסיכומים, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תכנה" כטענה חלופית נדחית, שכן מדובר בהרחבת חזית אסורה.

25. למעלה מן הנדרש, אין אנו סבורים שהעוררת הוכיחה כי מדובר בבית תכנה ועל כן ואף אם היינו דנים בטענה זו לגופו של עניין, לאור הפסיקה הנרחבת בתחום, היינו דוחים טענה זו.
26. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד שירלן קדם

העוררת: ז'אן מוסיקה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הברזל 27 תל אביב יפו ורשם בספרי העיריה כנכס מספר 2000228846 (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת כי יש להפחית שטח בגודל של 80 מ"ר מחיוב הנכס, שכן מדובר בשטח משותף בגינה אין לחייב בתשלום ארנונה. לטענתה, עסקינן בשטח מעבר משותף המצוי בקומה 4, אותה קומה בה מצוי נכס העוררת. מהשטח דנן מתאפשרת גישה לשטחים נוספים המוחזקים על ידי נישומים שונים.

עוד טוענת העוררת כי הפסנתר המצוי בשטח המשותף אינו בשימוש והוצב למטרת נוי בלבד וכי האשנב הפונה לשטח זה משמש לאיסוף כרטיסים בלבד.

המשיב, טוען מנגד, כי אין מדובר בשטח משותף וכי העוררת עושה שימוש בשטח זה.

המשיב סומך ידיו על הביקורות שבוצעו בנכס בשיתוף עם נציג העוררת.

בתיק התקיים דיון הוכחות, הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל למתן החלטה.

דיון והחלטה

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

2. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס", ולפיכך נגזרת משאלת ההחזקה בפועל בנכס והזיקה אליו.

3. המונח "מחזיק" מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות כדלקמן:

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

4. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

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

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

ראה לעניין זה:

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

6. לאחר שבתנו את הראיות שהוצגו בפנינו, לרבות ובמיוחד עדויות הצדדים, והתמונות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה כי העוררת עושה שימוש בפועל בשטח, היא נהנית ממנו, ולכן לצרכי ארנונה היא המחזיקה בו.

7. על פי דו"חות הפיקוח מטעם המשיב, שלא נסתרו על ידי העוררת. השטח במחלוקת נמצא ברשות העוררת והחפצים שנמצאו בו שייכים לעוררת גם הם.

8. היה על העוררת להמציא ראיות סותרות בעניין זה וזאת יכלה לעשות בנקל, אך מטעמים השמורים עמה החליטה שלא לעשות כן.

9. העוררת לא המציאה את הסכם השכירות בינה לבין בעלי הנכס במעמד דיון ההוכחות.

10. העוררת לא הביאה את הנציג מטעמה שנכח בעת הביקורת.

11. העוררת לא הביאה נציג מטעמה לו יש את הידע לגבי הפעילות המבוצעת בשטח.

12. העוררת בחרה להביא מטעמה את מר דבוסקין, שאינו עובד אצל העוררת אלא מועסק על ידי חברת "ערך".
13. מר דבוסקין העיד כי היה בנכס פעם אחת, אינו מכיר את הסכם השכירות.
14. כפי הידוע לוועדה מר דבוסקין הינו מודד אך לא היה בידיו מדידה מטעמו וכן לא היו טענות מטעם העוררת לגבי המדידה בנכס ועל כן לא ברורה לוועדה נחיצות עדותו.
15. נציין עוד, כי גם בהסכם השכירות שהוצג על ידי העוררת בשלב הסיכומים אין כדי לסייע לה.
16. יש בהסכם השכירות התייחסות ספציפית לאותו השטח שבמחלוקת ולאופן מימוש השימוש. עובדה זו כשלעצמה פועלת לרעת העוררת, אשר בחרה שלא להציג את ההסכם בשלב הראיות בשילוב נציג מטעמה לו הידע ליתן תשובות ענייניות.
17. מר דבוסקין לא ידע לענות על שאלות בעניין הסכם השכירות שכן לא היה שותף להסכם זה. מר דבוסקין גם הצהיר, בהגינות, שבעת ביקורו בנכס, שאל את נציגי העוררת מה חלק מהנכס ומה לא ועל כך הוא מצהיר אף שלא בדק בהסכם השכירות את נכונות "האמירות" של אותם נציגים, שהועדה אינה יודעת את זהותם.
18. על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו".
19. בנסיבות אלה, ובשים לב לכך שלא הוצגה ראיה כלשהי שבכוחה להוכיח אי חזקה של העוררת בשטח, ואף הראיות שהוצגו חיזקו את הטענה כי היא אכן מחזיקה בשטח, הרי שיש לחייבה בארנונה בגין שטח זה.

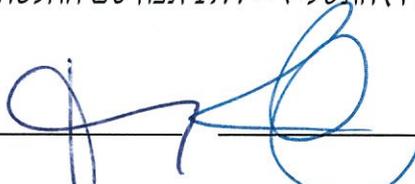
20. לאור האמור לעיל, היות והעוררת משתמשת בשטח שבמחלוקת ומפיקה ממנו הנאה, הרי שניתן לקבוע כי היא המחזיקה לצרכי ארנונה.
21. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
22. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
23. נציין עוד, כי לאחר כתיבת ההחלטה ובטרם נשלחה ההחלטה הוגשו מטעם העוררת, ביום 22.11.18 סיכומי תשובה מטעם העוררת.
24. העוררת לא הגישה בקשה להגשת סיכומים אלה.
25. לפני משורת הדין בחרנו להתייחס לאמור בסיכומים.
26. איננו מסכימים עם טענות העוררת.
27. היה על העוררת להמציא את ההסכם במלואו וליתן למשיב את האפשרות לחקור עליו.
28. העוררת בחרה שלא להמציאו והמצהיר מטעמה ציין כי אינו מכיר את הסכם השכירות ולא היה שותף לו.
29. בנוסף, אף אם חשב הכספים אינו מועסק עוד אצל העוררת, אין זה אומר שאינו יכול להצהיר מטעמה. היה גם לעוררת יומה להציג עובד אחר מטעמה, אשר מכיר את עסקה ויודע לענות בשמה.
30. לאור האמור, אין בסיכומי התשובה כדי לשנות החלטתנו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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


חבר: פרופ' זיו ריבין, רו"ח


חבר: עייד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140017655

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: ז'אן מוסיקה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב הברזל 27 תל אביב יפו ורשם בספרי העיריה כנכס מספר 2000228846 (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת כי יש להפחית שטח בגודל של 80 מ"ר מחיוב הנכס, שכן מדובר בשטח משותף בגינו אין לחייב בתשלום ארנונה. לטענתה, עסקינן בשטח מעבר משותף המצוי בקומה 4, אותה קומה בה מצוי נכס העוררת. מהשטח דנן מתאפשרת גישה לשטחים נוספים המוחזקים על ידי נישומים שונים.

עוד טוענת העוררת כי הפסנתר המצוי בשטח המשותף אינו בשימוש והוצב למטרת נוי בלבד וכי האשנב הפונה לשטח זה משמש לאיסוף כרטיסים בלבד.

המשיב, טוען מנגד, כי אין מדובר בשטח משותף וכי העוררת עושה שימוש בשטח זה.

המשיב סומך ידיו על הביקורות שבוצעו בנכס בשיתוף עם נציג העוררת.

בתיק התקיים דיון הוכחות, הצדדים הגישו סיכומיהם והתיק בשל למתן החלטה.

דיון והחלטה

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

2. סעיף 8(א) לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני תקיקה להשגת יעדי התקציב), תשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") קובע, כי חובת תשלום הארנונה מוטלת על "המחזיק בנכס", ולפיכך נגזרת משאלת ההחזקה בפועל בנכס והזיקה אליו.

3. המונח "מחזיק" מוגדר בסעיף 1 לפקודת העיריות כדלקמן:

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

4. המונח "מחזיק" התפרש בפסיקה כחל על "בעל הזיקה הקרובה ביותר בנכס".

ראה לעניין זה:

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

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

ראה לעניין זה:

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

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

7. על פי דו"חות הפיקוח מטעם המשיב, שלא נסתרו על ידי העוררת. השטח במחלוקת נמצא ברשות העוררת והחפצים שנמצאו בו שייכים לעוררת גם הם.

8. היה על העוררת להמציא ראיות סותרות בעניין זה וזאת יכלה לעשות בנקל, אך מטעמים השמורים עמה החליטה שלא לעשות כן.

9. העוררת לא המציאה את הסכם השכירות בינה לבין בעלי הנכס במעמד דיון ההוכחות.

10. העוררת לא הביאה את הנציג מטעמה שנכת בעת הביקורת.

11. העוררת לא הביאה נציג מטעמה לו יש את הידע לגבי הפעילות המבוצעת בשטח.

12. העוררת בחרה להביא מטעמה את מר דבוסקין, שאינו עובד אצל העוררת אלא מועסק על ידי חברת "ערך".
13. מר דבוסקין העיד כי היה בנכס פעם אחת, אינו מכיר את הסכם השכירות.
14. כפי הידוע לוועדה מר דבוסקין הינו מוזד אך לא היה בידיו מדידה מטעמו וכן לא היו טענות מטעם העוררת לגבי המדידה בנכס ועל כן לא ברורה לוועדה נחיצות עדותו.
15. נציין עוד, כי גם בהסכם השכירות שהוצג על ידי העוררת בשלב הסיכומים אין כדי לסייע לה.
16. יש בהסכם השכירות התייחסות ספציפית לאותו השטח שבמחלוקת ולאופן מימוש השימוש. עובדה זו כשלעצמה פועלת לרעת העוררת, אשר בחרה שלא להציג את ההסכם בשלב הראיות בשילוב נציג מטעמה לו הידע ליתן תשובות ענייניות.
17. מר דבוסקין לא ידע לענות על שאלות בעניין הסכם השכירות שכן לא היה שותף להסכם זה. מר דבוסקין גם הצהיר, בהגינות, שבעת ביקורו בנכס, שאל את נציגי העוררת מה חלק מהנכס ומה לא ועל כך הוא מצהיר אף שלא בדק בהסכם השכירות את נכונות "האמירות" של אותם נציגים, שהועדה אינה יודעת את זהותם.
18. על פי ההלכה הפסוקה "מעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, היתה פועלת כנגדו".
19. בנסיבות אלה, ובשים לב לכך שלא הוצגה ראיה כלשהי שבכוחה להוכיח אי חזקה של העוררת בשטח, ואף הראיות שהוצגו חיזקו את הטענה כי היא אכן מחזיקה בשטח, הרי שיש לחייבה בארנונה בגין שטח זה.

20. לאור האמור לעיל, היות והעוררת משתמשת בשטח שבמחלוקת ומפיקה ממנו הנאה, הרי שניתן לקבוע כי היא המחזיקה לצרכי ארנונה.
21. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את הערר.
22. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.
23. נציין עוד, כי לאחר כתיבת החלטה ובטרם נשלחה ההחלטה הוגשו מטעם העוררת, ביום 22.11.18 סיכומי תשובה מטעם העוררת.
24. העוררת לא הגישה בקשה להגשת סיכומים אלה.
25. לפני משורת הדין בחרנו להתייחס לאמור בסיכומים.
26. איננו מסכימים עם טענות העוררת.
27. היה על העוררת להמציא את ההסכם במלואו וליתן למשיב את האפשרות לחקור עליו.
28. העוררת בחרה שלא להמציאו והמצהיר מטעמה ציין כי אינו מכיר את הסכם השכירות ולא היה שותף לו.
29. בנוסף, אף אם חשב הכספים אינו מועסק עוד אצל העוררת, אין זה אומר שאינו יכול להצהיר מטעמה. היה גם לעוררת יומה להציג עובד אחר מטעמה, אשר מכיר את עסקה ויודע לענות בשמה.
30. לאור האמור, אין בסיכומי התשובה כדי לשנות החלטתנו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: יהודה סאלמה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

צד ג' - רחל גולן

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בחיובי ארנונה שהושתו על העורר מתאריך 1.1.2000 ועד לתאריך 28.2.2001 ברחוב רענן 22 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כחן לקוח 10051954 בסיווג "מחסנים".
2. לטענת העורר, הוא מעולם לא החזיק בנכס. לטענתו, חתימתו זויפה על גבי הסכם השכירות.
3. לטענת המשיב, החזקה בנכס נרשמה כדין מכח סעיף 325 לפקודת העיריות.
4. המשיב, טוען עוד, כי הסוגיות העולות בערר זה אינן בסמכות הוועדה.
5. לטענות המשיב, הוועדה, מוסמכת לדון בטענת "אינני מחזיק" ולא בטענות זיוף.
6. הוועדה, במטרה לברר את המחלוקת שנוצרה בין הצדדים צירפה את הגב' רחל גולן, כצד העלול להיפגע מהחלטת הוועדה.
7. הגב' גולן, הגישה תצהיר מטעמה כביתו של המנוח, מר משיח שבתאי, הבעלים של הנכס נשוא הערר.
8. בתיק התקיים דיון הוכחות וכן כל הצדדים הגישו סיכומיהם. התיק בשל להכרעה.
9. לאחר שעיינו במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים מצאנו שיש לדחות את הערר.
10. ראשית, מצאנו, שאין טעם לפגם בהחלטת המשיב דאז לרשום את העורר כמחזיק בנכס.
11. המשיב הוכיח בפנינו כי ביצע את חילופי המחזיקים בהתאם לדין.
12. צד ג', אשר העידה בפנינו ועדותה נמצאה כאמינה עלינו, הצהירה כי מכירה את העורר וכי אכן החזיק

בנכס כשנה וחודשיים.

13. העורר למעשה סומך את טענותיו על טענת הזיוף.
14. כאמור, העורר לא הוכיח בפנינו כי לא החזיק בנכס וכן כי יש פגם בהחלטת המשיב על סמך המסמכים שהוצגו מטעם המשיב.
15. לא נוכל לדון בטענת זיוף וכן אנו סבורים שהמשיב פעל במקרה זה כפי המצופה ממנו.
16. המשיב היה מחויב לבצע שינוי שם מחזיק עם קבלת הודעה בכתב ומכאן שהמשיב פעל כדין.
17. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

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

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

19. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

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

20. לאור האמור לעיל, מצאנו כי החלטת המשיב לאור הודעות שקבל מאת המשכיר, הינה סבירה בנסיבות העניין ואין לועדת הערר להתערב בה.

21. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת הליך אזרחי.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

22. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, כאמור, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה לעניין זה:

ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

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

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרכטינגוט, תקן- מח 2005 (4) 1015:

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "חדילת החזקה" (או

הבעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו דורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פיו הרשות המנהלית, קרי העירייה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממתי, וממילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילולא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "חדילת החזרה" לבין ההודעה המאוחרת יותר ששלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי חדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

23. בנוסף ולעניין טענת הזיוף הועדה ראו עמ"נ 17-06-18966 הבניין ברחוב שוונצינו 17 בע"מ מיום 7/1/2018 שם החליט, כב' השופט שאול שוחט, באופן שאינו משתמע לשתי פנים שטענת "אינני מחזיק" של נישום, המסתמכת על טענות של זיוף, איננה מן הטענות אשר ועדת הערר מוסמכת לדון בהן.

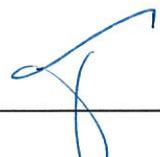
אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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


חבר: פרופ' ז'ורי קירש, רו"ח
קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד שירקוב

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם

חבר : עו"ד גדי טל

העורר: אלעד סטפנסקי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס המוחזק על ידי העוררת הידוע בספרי העיריה כנכס מספר 2000349392 ח-ן לקוח 10875638 ברחוב דרך קיבוץ גלויות בתל אביב יפו (להלן : "הנכס").

טענות העוררת

1. העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "תעשייה או מלאכה" או "בית תכנה".
2. לטענתה, יש טעם לפגם בהודעת המשיב מיום 31.5.18 שכן המשיב לא טרח להסביר ולנמק החלטתו לדחות את בקשת העוררת.
3. הנכס משמש לבית פוסט ותוכן המייצר סרטי וידאו עבור לקוחותיו. במקום קיים אולפן גרין סקרין לצילומי וידאו, העובדים עוסקים בצילום, הקלטה והכנת פוסטים. החברה מעסיקה צלם וידאו, איש פוסט ומעצבת גרפית בלבד. העסק נותן שרותים של הפקת תוכן לפייסבוק ולאינסטגרם עבור לקוחות המשלמים ריטיינר קבוע. בעל העסק עוסק בכתיבת התכנים, בנכס צלם ועורך וידאו, צלם ועורך סטילס, מעצבת.
4. עיסוקה של העוררת אינו להפיק קריאייטיב לפרסומות אלא הפקת קריאייטיב לתוכן והדבר קרוב לתעשייה ולמלאכה ואין מדובר בפרסום כמשמעותו המוכרת בפסיקה. הקריאייטיב מהווה 20 אחוזים מפעילות העוררת.

5. שטח המשרד מתחלק לכ- 20% קריאייטיב וכ- 80% סטודיו לצילום וגרפיקה.
6. יש לבחון ולקחת בחשבון את תכולת הנכס לרבות האולפן והציוד, שולחנות העבודה, המחשבים במקום, מדפים לאחסון וכו'.
7. במחלקת הקריאייטיב יש תהליך ייצור וחלק מהמוצרים עונים להגדרה של יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר.
8. לאור האמור, יש לקבל את הערר ולחייב את המשיב בהוצאות.

טענות המשיב

9. המשיב טוען כי טענת העורר כי לחילופין יש לסווג את הנכס כ"בית תכנה" נטענה בהרחבת חזית אסורה.
10. מהראיות שהוצגו בתיק עולה כי הנכס משמש כבית פוסט ותוכן.
11. השילוב בין המבחנים שנקבעו בפסיקה לזיהוי פעילות ייצורית לצד תכליות חקיקה ולנוכח הראיות שהוצגו בתיק, מובילים למסקנה שבנכס מתקיימת פעילות שירותית ולא ייצורית.
12. הפסיקה קבעה באופן מפורש כי רק עריכה סופית "פוסט פרודקשיין" תזכה לסיווג "בתי מלאכה ומפעלי תעשייה".
13. הפסיקה לא הכירה בפעולות שעניינן כתיבה, עריכה, ליהוק, הפקה וכיו"ב כפעולות ייצוריות המזכות את הנכס בסיווג תעשייה.
14. אף פעילות הקריאייטיב לא הוכרה בפסיקה כפעילות ייצורית.
15. תכולת הסיווג המופחת נועדה להעניק תעריף מוזל למפעלים עתירי שטח שיש להם צורך הכרחי בשטחים גדולים.
16. אין מדובר גם ב"בית מלאכה" אשר יש הצדקה להקל עליו בתשלום משיקולים סוציאליים וכן אין מדובר בשירות חיוני לאוכלוסיית המגורים בה ממוקם הנכס.
17. לאור האמור יש לדחות את הערר ולחייב את העוררת בהוצאות המשיב על ניהול ההליך.

דיון והכרעה

18. בהתאם לחומר הראיות שהונח בפנינו על יד הצדדים מצאנו כי יש לדחות את הערר.

19. למעשה המחלוקת בין הצדדים אינה על תיאור הפעילות המבוצעת בנכס. הצדדים מסכימים

לחלוקת החדרים, לפעילות המתבצעת בכל חדר, לעובדים שיש בנכס.

20. כל אחד מפרש את הפעילות בצורה שונה.

21. הפעילות המבוצעת בנכס מתוארת היטב על ידי העוררת בסיכומיה, סעיף 40:

"...צילום, הקלטה, עריכה, גזירה, עימוד, עיצוב, קביעת סדר עדיפויות, סינון

חומר, הענקת כותרות, הגהה, גרפיקה, הפקת פוסטים/תשדירים, סריקה

וכיוצ"ב..."

22. כמו כן, העוררת נותנת שירותים של הפקת תוכן לפייסבוק ולאיינסטגרם עבור לקוחות

המשלמים ריטיינר קבוע. העובדים בנכס הינם בעל העסק, העוסק בכתבת תכנים, צלם ועורך

וידאו, צלם ועורך סטילס ומעצבת (סעיף 18 לסיכומים).

על פי הפסיקה, סיווג "שירותים" הוא הסיווג המתאים והקרוב ביותר לפעילות העוררת על פי

מאפייני מתן שירות אישי ללקוח על פי צרכיו ותנאי ההתקשרות עימו.

23. ראו לעניין זה: ע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חב' רעיונות בע"מ, בר"מ

1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, עמ"נ

24312-11-15 תכלת תקשורת בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, בר"מ

2723/10 הוצאת ספרים עם עובד בע"מ נ' מנהל הארנונה, בר"מ 10569/08 מילים שירותי

כתיבה ותרגום בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, עע"מ אליהו זוהר נ' עיריית

ירושלים, בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו נ' חברת מישל מרסייה

בע"מ.

24. נציין עוד כי טענת העוררת, בשלב הסיכומים, כי יש לסווג את הנכס כ"בית תכנה" כטענה

חלופית נדחית, שכן מדובר בהרחבת תזית אסורה.

25. למעלה מן הנדרש, אין אנו סבורים שהעוררת הוכיחה כי מדובר בבית תכנה ועל כן ואף אם

היינו דנים בטענה זו לגופו של עניין, לאור הפסיקה הנרחבת בתחום, היינו דוחים טענה זו.

26. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי יש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 28.11.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כ בכסלו תשעט
28.11.2018
מספר ערר : 140018849 / 11:59
מספר ועדה : 11813

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד קדם שירלי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר/ת: גינטר נחמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

אין במחיקת הערר כדי לפגוע בזכותה של העוררת למצות זכויותיה עפ"י דין.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.11.2018.

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

שם הקלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד קדם שירלי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: יהודה מאור, עו"ד

חברה: רונית מרמור, רו"ח

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

העוררת: צילה בנייטיס

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

1. כיברת דרך ארוכה הלכה הוועדה עם העוררת על מנת להקל עליה על מנת לאפשר לה הוכחת טענותיה בערר.
2. די להפנות לפרוטוקול הוועדה מיום 7.6.2017 ולהחלטה למחוק את הערר מפאת חוסר מעש וזניחת העוררת מלנהל הוכחות בפנינו.
3. לפנים משורת הדין החלטנו ביום 7.12.2017 לחדש את הדיון ולבטל את מחיקת הערר, תוך שהובא לידיעת העוררת שעליה למנות עו"ד מטעמה לניהול התיק.
4. בתאריך 25.4.2018 שיגרנו לבא כוח העוררת (עו"ד הוכמן) החלטה דיונית, המדברת בעד עצמה, תוך שציינו שוב, שאם העוררת לא תתייצב לדיון למועד חדש שייקבע הערר יימחק.
5. גם לאחר ההחלטה הדיונית הנ"ל, הוגשו בקשות דחייה מרובות ע"י העוררת. נפנה להחלטת הוועדה מיום 2.8.2018.
6. גם אלה לא הביאו את העוררת למסקנה כי לא ניתן לשמוע ראיות ב- "שלט רחוק" והעובדה שהיא שוהה בחו"ל אינה מספקת.

7. ב"כ העוררת הגיש 2 תצהירים להוכחת טענות העוררת. האחד תצהיר מטעמה, השני מטעם מר מאיר שדה שטען כי העוררת פנתה אליו בחודש פברואר 2018 לצורך ביצוע שיפוצים בנכס.

8. מזכירות הוועדה קבעה מועד לשמיעת הראיות ליום 22.11.2018.

9. ביום הדיון הופיע עו"ד הופמן ללא המצהירים מטעמו. לא העוררת ולא מר שדה אשר לדברי עורך הדיון הודיע לו רק בבוקר יום הדיון כי הוא חולה.

10. ב"כ העוררת וב"כ המשיב נתנו הסכמתם כי החלטת הוועדה תינתן על סמך החומר המצוי בתיק.

דיון ומסקנות

11. הנכס נשוא הערר רשום אצל המשיב על שם העוררת ברחוב קלמן 34 ת"א-יפו, כנס מספר 2000337853 ח-ן לקוח 10608163 בשטח של 109.91 מ"ר בסיווג מגורים.

12. תשובת המשיב מתאריך 19.3.2016 כללה שתי טענות. האחת שהנכס חוייב בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" בהתאם להוראת השעה לתקנות ההסדרים ובהתאם לתעריף אותו קבעה העיריה לשנת המס 2015 – חיוב שנקבע על פי נתוני צריכת מים שנמדדה בין התאריכים 1.12.2013 ועד ל- 30.11.2014. הטענה השניה נסבה על החלטת המשיב שאין להעניק פטור לנכס כנכס לא ראוי למגורים על פי סעיף 330 לפקודת העיריות מאחר והעוררת לא מסרה הודעה בכתב במועד ומאחר שלפי בדיקה שנערכה בנכס ביום 13.4.2016 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאי הסעיף.

13. ב"כ המשיב בהגינותה ציינה כי החוקר מטעמה מאור שמאי אינו עובד יותר אצל המשיב ויש קושי להביאו לחקירה על ממצאיו.

14. בפועל העוררת לא ציינה בתצהירה אלא את העובדה שהנכס אינו ראוי למגורים ולמרות שהשקיעה כספים רבים בשיפוץ הנכס עדיין נכס זה לא ראוי למגורים.

15. כך גם המצהיר מאיר שדה העוסק בשיפוצים מציין כי במסגרת השיפוץ בנה תשתית חשמל חדשה ותשתית מים חדשה. לדעתו לפני השיפוץ, לצערנו לא צורפו מסמכים לתצהירו מה היה היקף השיפוץ ומה עלותו, כך שלמעשה לא ניתן לקבל כל ראיה שאמנם בנכס בוצע שיפוץ מסיבי שיש בו לשכנע אותנו כי עונה על דרישות הסעיף 330 לפקודת העיריות.

16. לא מצאנו בתיק כל ראיה ממנה ניתן לדלות ולו במעט, כי עסקינן בנכס שאינו ראוי למגורים, במיוחד כשלא פורטו תאריכים רלוונטיים למצבו של הנכס ומועדי ביצוע השיפוצים.

17. לא העוררת ולא המצהיר מטעמה צרפו ראיות לתצהיר, אף מבלי חקירה, שניתן להתרשם ולקבל את טענת העוררת ולפטור אותה מארנונה.

18. העובדה כי העוררת מתגוררת בחו"ל אינה יכולה לבוא במקום הופעתה לחקירה על תצהירה או למצער, לפחות לצרף מסמכים רלוונטיים לשכנוע הוועדה.

19. נראה על פניו כי העוררת גם לא מצאה לנכון לשגר לבא כוחה, מסמכים שניתן לאמץ את תוכנם, גם בלי חקירתה, וללא הופעה לדיון, כך שאין מנוס אלא לדחות את הערר.

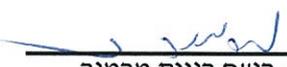
סוף דבר

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את העוררת בהוצאות המשיב.

ניתן היום, 29 בנובמבר 2018, בהעדר הצדדים.

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

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


חברה: רו"ח רונית מרמור


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי