

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אנסטסיה אבו שחאדה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' בן יהודה 260 ת"א. התקופה נשוא הערר היא 1.12.2002 – 31.5.2003.
2. העוררת טוענת שהיא לא החזיקה בנכס בתקופה נשוא הערר, והיא מעולם לא התגוררה בת"א. לטענתה, עובדת רשומה כמחזיקה בנכס נובעת ככל הנראה מכך שבעבר היתה מישהי שהתחזתה אליה דהיינו, טענת זיוף. העוררת מבקשת לקבוע שלא היא החזיקה בנכס בתקופה נשוא, ולבטל את החיוב שנטען שנצבר בגין תקופה זו.
3. העוררת טענה עוד כי העירייה סיכמה עימה שלא תעלה טענה של חלוף המועד להגשת הערר.
4. המשיב טען תחילה שחלף המועד להגשת הערר ויש לדחות את הערר על הסף מטעם זה. רק לאחר שב"כ העוררת הצהירה בתצהיר, שאליו צורפו ראיות (ובחלקן התכתבויות המאשרות את טענת העוררת, הודיע המשיב שהוא חוזר בו מהטענה המקדמית בדבר איחור בהגשת הערר.
5. לעצם העניין טען המשיב כי רישומה של העוררת כמחזיקה בנכס בתקופה נשוא הערר נעשה כדין עפ"י מסמכים שנמסרו לו בתקופה נשוא הערר. אולם, המשיב הודה כי הוא ערך בדיקה בניסיון להתחקות אחרי מסמכים שיעידו על פעולתו התקינה, אך מסמכים אלה לא אותרו, ככל הנראה משום שמדובר במסמכים שהומצאו לו לפני כ- 15 שנים. עם זאת, טוען המשיב, כי שמורה לו חזקת התקינות המינהלית הקבועה בסעי' 318 לפק' העיריות, תקינות מנהלית המתחזקת ככל שחולף הזמן מיום קבלת ההחלטה אותה מבקש הנישום לתקוף.
6. המשיב הוסיף וטען טענה מקדמית, לפיה עסקינן בטענת זיוף שאינה בסמכותה העניינית של ועדת הערר, ומטעם זה דינו של הערר להידחות על הסף.
7. העוררת טוענת שאין לקבל את טענת המשיב בדבר חוסר סמכות, וכי הטענה שהועלתה על ידה בערר היא טענת "אינני מחזיק", שעפ"י החוק הסמכות לדון בה הוענקה לוועדת הערר.

8. משמועלת טענה של חוסר סמכות לוועדה לדון בערר, אנו סבורים כי יש להכריע בה תחילה. הצדדים סיכמו טענותיהם בשאלה זו ואין מניעה להכריע בה. החלטתנו זו היא אפוא בשאלה האם יש לוועדת הערר סמכות לדון בו.

דיון ומסקנות

9. סמכותו של מנהל הארנונה, וסמכות ועדת הערר הנגזרת מסמכות מנהל הארנונה, נקבעה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) כדלהלן:
"3 (א) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.
(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו.
(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.
(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק הסדרים התשנ"ג- שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

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

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) – (ב), מי שחייב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א) (3), רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט, להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה".

10. הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת בין צדדים באשר לזהות הבעלים של נכס, או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעמ"נ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המנהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.

אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקי' העיריות ולפעול על פיהם" ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית החזקה בנכס, במסגרת ההליך האזרחי".

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

חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

12. הלכה זו חלה על אחת כמה וכמה מקום שבו טוען הנישום טענת זיוף, כמו בענייננו. הדבר נקבע בין היתר בפס"ד של ביהמ"ש העליון בפרשת ע"מ 2611/08 שאול בנימין נ. עיריית ת"א.

ביהמ"ש פסק:

"המערער הודיע אך בשנת 2005 כי אינו מחזיק בנכס, ולא הביא כל תמיכה לטענתו בדבר זיוף חתימתו. אין די בטענה בעלמא כדי לפטור את המערער מתשלום ארנונה, שאחרת יוכל כל מאן דהוא לטעון טענות מטענות שונות, והעירייה תידרש לערוך בדיקות ולהכריע בטענות, משל הייתה גוף מעין שיפוטי. משכך, ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעלי הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם. בשונה מן האמור לגבי ידיעה קונקרטית של העירייה באשר לשנוי בהתזקת הנכס, מסופקני אם יש להטיל על העירייה בכגון דא, מקום שבטענה בלבד עסקינן, מעקב אם אכן חוזה הידוע לה נסתיים או שמא הוארך, אחרת מותחים אנו יתר על המידה את חובותיה".

13. הלכה דומה נקבעה בעמ"נ 17-06-18996 הבניין ברחוב שונצינו 17 בע"מ נ' ד.ש. עוז ייזום והשקעות בע"מ ומנהל הארנונה בעיריית תל-אביב:

"משבבסיס הטענה "איני מחזיק" של המשיבה 1, עמדה טענת זיוף, המעמידה מחלוקת עובדתית מורכבת בין המערער (כבעלים) למשיבה 1 (כשוכרת על פי הרשום במסמכי העירייה) היה על וועדת הערר להפנות את המשיבה 1 להגיש תביעה מתאימה בבית המשפט ולכל היותר לעכב את הליכי הגביה עד לקבלת פסק דין חלוט המכריע במחלוקת. בצירופה של המערער להליך ובניהול ההוכחות, הפכה ועדת הערר את עצמה לבית משפט והכריעה במחלוקת בין הפרטים ולא במחלוקת בין הנישום (המחזיק) לבין הרשות. בכך חרגה היא מתפקידה וסמכותה".

גם פסה"ד בעניין עמ"נ (ת"א יפו) 16-09-10269 אור נחמיה סחר בע"מ ואח' נ. עיריית ת"א-יפו מבחין בין טענות נישום הדורשות בדיקה עובדתית פשוטה לבין "טענת זיוף או טענות אחרות המצריכות הכרעה, ע"י בית משפט מוסמך. " (סעי' 19 לפסה"ד)

14. העוררת טוענת כי המחלוקת בערר דנן היא בין העוררת למשיב, ולא בין העוררת לבעלים, וזאת בנימוק שהמשיב אינו יכול להצביע על המסמכים לביסוס שינוי רישום החזקה בנכס, ומתבסס על חזקת התקינות.

איננו סבורים כך.

אמנם המשיב מודה שאינו יכול להציג את המסמכים ששימשו בסיס לרישומה של העוררת כמחזיקה בנכס, וזאת בשל השנים הרבות שחלפו מאז, אולם כמו המשיב אף אנו סבורים כי עומדת למשיב חזקת התקינות.

ראה לעניין זה בג"צ 4146/95 עיזבון המנוחה לילי דנקנר ז"ל ואח' נ' מנהל רשות העתיקות ואח':

"החלטות מנהליות מוגנות, בדרך-כלל, על-ידי חזקת החוקיות.

החזקה היא שהחלטה ניתנה כדין. לפיכך, מי שטוען כי ההחלטה ניתנה שלא כדין עליו הראיה. זאת ועוד: חזקת החוקיות עשויה להוסיף משקל עם הזמן. לאחר שנים רבות יהיה לה משקל רב. אכן, עדיין היא רק חזקה, ולכן עדיין היא ניתנת לסתירה, אך ככל שחולף הזמן יקשה יותר ויותר לסתור אותה".

15. כמו במקרים אחרים של "סכסוך בין מחזיקים" ובכללם במקרים בהם מועלית טענת "זיוף", המחלוקת היא בין הנישום לבין מי שלטענתו צריך היה להירשם כמחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת. המשיב אינו צד למחלוקת זו, וכפי שנאמר לעיל, עליה להתברר ולהיות מוכרעת בבית המשפט האזרחי.

16. עפ"י ההלכה ההליך המתאים לברור טענת זיוף או מרמה, הוא הליך אזרחי כנגד הגורם שאליו מופנית הטענה, ולא במסגרת הליך מנהלי כנגד העירייה.

17. יוער, כי אפשר שהעוררת תמצא את סעדה בסעיף 3 (ג) לחוק הערר, שצוטט לעיל.

18. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר על הסף מחמת חוסר סמכות לוועדת הערר לדון בו.

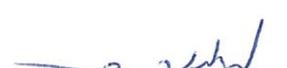
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.07.2019.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר: אוברבאום אליעזר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר הוא חנות בקומת קרקע בבניין שברח' מאז"ה 4 בת"א, שטחו 113 מ"ר והוא מסווג בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים". העורר הוא הבעלים של הנכס.

טענות העורר בערר

2. לטענת העורר, הנכס היה מוחזק ע"י דייר מוגן אשר עם פטירתו לפני מספר שנים, הנכס עבר בירושה לאשתו של המנוח – נעמי ריבקין. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה 18.4.18 עד 20.6.18 שלגביה נרשמו העוררים כמחזיקים בנכס, על אף שבתקופה זו לטענת העורר, החזיקה בנכס נעמי ריבקין.

3. לטענתו עפ"י פס"ד שהוצא נגד הגב' נעמי ריבקין היא התחייבה למסור ב- 31.3.18 את החזקה בנכס לעורר – הבעלים של הנכס. אולם בפועל הנכס נמסר לבעליו רק ב- 20.6.18.

4. יצוין, כי עפ"י הודעת העורר, החל מיום 21.6.18 נרשם שי קימיאגר כמחזיק בנכס, כאשר בהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס, אושר לנכס פטור לנכס לא ראוי לשימוש, לתקופה 21.6.18 – 31.8.18.

5. העורר מבקש לרשום את הגב' נעמי ריבקין כמחזיקה בנכס בתקופה 18.4.18 – 20.6.18, נוכח העובדה שהיא מסרה את הנכס לידיו רק ב- 20.6.18.

טענות המשיב בערר

6. המשיב טוען כי נערכו בנכס מספר ביקורות במועדים 1.11.16, 10.9.17, 17.4.18. בכל המועדים האלה היה הנכס סגור ולא נמצא שהוא מוחזק עוד ע"י "השוכרת". בנסיבות אלה הוסב הנכס על שם העורר (הבעלים של הנכס) כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, החל מ- 18.4.18. הודעה על כך נשלחה לעורר ב- 18.4.18.

ביום 21.5.18 הודיע המשיב לעורר בשנית, על שינוי שם המחזיק בנכס. בפניות אלה ניתנה לעורר הזדמנות להמציא פרטים הנוגעים למחזיק בנכס, אך העורר לא השיב.

7. לטענת המשיב, תבותו של בעל נכס לשלם ארנונה היא חבות שיורית, והיא תוטל עליו כל אימת שלא הודיע למשיב על חילופי מחזיקים, בהתאם לסעיף 325 לפק' העירויות, וגם במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחייב בפועל.

8. המשיב טען עוד שעסקינן בסכסוך בין מחזיקים, שאינו בסמכות ועדת הערר.

9. משנטענה טענת חוסר סמכות, סברנו שיש להכריע בה תחילה. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב.

הכרעתנו דן היא איפוא בשאלה האם עסקינן בסכסוך בין מחזיקים, שלוועדת הערר אין סמכות לדון בו.

טענות העורר בשאלת הסמכות

10. העורר טוען שאין מדובר בסכסוך בין מחזיקים, בנימוק שהשוכרת, המחזיקה הקודמת הגב' נעמי ריבקין, החזיקה בנכס עד 20.6.18, מועד בו פינתה את הנכס, בניגוד למועד של 31.3.18 שנקבע בפס"ד הפשרה לפינוי הנכס.

משלא פינתה השוכרת הגב' נעמי ריבקין את הנכס במועד, חלה עליה לטענתו החובה לשאת בתשלומי הארנונה עד מועד פינוי הנכס – 20.6.18.

טענת המשיב בשאלת הסמכות

11. המשיב טוען כי עצם העובדה שהעורר והשוכרת התדיינו בביהמ"ש (שהסתיים בחתימת הסכם הפשרה שניתן לו תוקף פס"ד); מעידה שמדובר בסכסוך בין מחזיקים, בשאלה מתי תפנה השוכרת את הנכס.

חיזוק לכך ניתן למצוא בטענת העורר שעל אף שעפ"י פסה"ד היה על השוכרת לפנות את הנכס ב- 31.3.18 (לפני תקופת המחלוקת) היא לא עשתה זאת. המשיב אינו צד לסכסוך זה, ועפ"י הפסיקה הוא אינו בסמכות ועדת הערר.

דיון ומסקנות

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

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

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום ;

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו ;

הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו- 269 לפקודת העירויות ;

(3) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל

שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

(4)

(ב)

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) מי שחויב בתשלום ארנונה כללית ולא השיג תוך המועד הקבוע על יסוד טענה לפי סעיף קטן (א) (3) רשאי בכל הליך משפטי, ברשות בית המשפט להעלות טענה כאמור כפי שהיה רשאי להעלותה אילו לא חוק זה".

13. הטענות שהועלו על ידי העורר בערר דנו, אינן נמנות על אלה המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר.

בענייננו מדובר בסכסוך חוזי בין הבעלים של הנכס לבין השוכר שלו, שאינו נוגע לדיני הארנונה, דהיינו בסכסוך בין מחזיקים.

הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעת"מ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:

"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבונול שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.

אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פק' העיריות ולפעול על פיהם" ממשיך ביהמ"ש וקובע:

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

ואילו בעע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין:

"... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולם".

14. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:

"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

15. מן האמור לעיל עולה, כי ככל שלעורר טענות כנגד מחזיק אחר אשר לשיטתו החזיק בנכס, הרי שהעירייה אינה צריכה להכריע בשאלה מי מבין בעלי הזכויות החזיק בנכס בפועל ולהכריע בסכסוך מובהק בין מחזיקים. מהתדיינות המשפטית שנערכה, בין העורר לבין הגב' ריבקין, ניתן ללמוד גם כן, כי שאלת החזקה מצויה במסגרת סכסוך בין מחזיקים, שחורג משאלת תשלום הארנונה בגין הנכס. ביהמ"ש קבע כי מקרים כאלה אינם מצויים בסמכותה של הוועדה, אלא של בימ"ש אזרחי ודין הערר להידחות על הסף.

16. אשר על כן אנו דוחים את הערר על הסף מחוסר סמכות של הוועדה לדון בסכסוך בין מחזיקים.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.7.19.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: אוניברסיטת ת"א

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר הוא חיובי ארנונה בנכס המוחזק ע"י העוררת במתחם אוניברסיטת ת"א.
2. טענותיה העיקריות של העוררת נוגעות לסיווג נכס מס' 2000437521 בשטח של 10,179 מ"ר שסווג ע"י המשיב בסיווג "מוזיאון פרטי".
העוררת טוענת שיש לסווג את הנכס בסיווג "מוזיאון ציבורי" או "מוסד להשכלה".
לחילופין טוענת העוררת כי יש ליתן לנכס פטור מתשלום ארנונה מכח סעי' 5 (ט) לפק' מיסי עירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938, או סעיף 5 (ז) של הפקודה.
3. עוד טוענת העוררת בין היתר, שיש לסווג שטחים מסויימים מהנכס בסיווג "מחסנים", ואת השטחים הטכניים בסיווג "תעשייה ומלאכה"; ביחס לשטחים מסויימים אחרים, יש ליתן לעוררת הנחת נכס ריק ופטור לנכס לא ראוי לשימוש מכח סעי' 330 לפק' העיריות ולהפחית משטח הנכס שטחים שאינם מקורים, או מהווים "רחוב" הפטור מחיוב בארנונה.
4. המשיב טוען כי יש לדחות את כל טענות העוררת.
לגבי חלק מטענות העוררת טוען המשיב כי יש לדחותן על הסף מחמת חוסר סמכות עניינית או הרחבת חזית.
5. לגבי סיווג הנכסים, טוען המשיב כי סיווג כל הנכסים נעשה כדין, ויש לדחות את טענות העוררת לגבי הסיווג.
6. כמו כן טוען המשיב, כי יש לדחות את טענות העוררת לעניין הנחת נכס ריק או נכס לא ראוי לשימוש.
7. בדיון מקדמי שקויים בפנינו ביום 5.3.19 ביקש ב"כ העוררת להמציא טיעון משלים להוספת פרטים נוספים אודות פעילות המוזיאון, ולהוכחת טענתו שיש למשיב מזה שנים מדיניות

לפיה, מכלול השימושים באוניברסיטה יסווגו כמוסד להשכלה גבוהה, ולא לפצל את סיווג האוניברסיטה לסיווגים שונים.

8. בקשתו של ב"כ העוררת להמצאת טיעון משלים נענתה בחיוב ולמשיב ניתנה שהות לבחון את הטיעון המשלים ולהגיב עליו.

כמו כן ניתנה לצדדים שהות לנסות ולפתור את המחלוקת נשוא הערר דנן בדרך של פשרה.

9. העוררת המציאה את הטיעון המשלים שלטענתה תומך בטענותיה, אליו צירפה הסכם פשרה בינה לבין המשיב, מיום 18.7.12, עליו היא מבקשת בין היתר להתבסס.

10. המשיב הגיב כי הטיעון המשלים אינו תומך בטענות העוררת, אלא דווקא בכך שחלקים ממתחם האוניברסיטה פוצלו לסיווגים שונים שאינם "מוסדות להשכלה גבוהה".

עוד טוען המשיב בתגובתו, כי אין להשליך מהסכם הפשרה שהמציאה העוררת על הערר דנן, מאחר שהסכם הפשרה היה בתוקף עד יום 31.12.15 בלבד, ונאמר בו במפורש שאין בו כדי להשליך על חיובי הארנונה בגין הנכסים משנת 2016 ואילך.

11. הצדדים גם לא השכילו להמציא הסכם פשרה לפתרון המחלוקת נשוא הערר דנן, והמועד להמצאתו חלף.

12. בנסיבות אלה אין מנוס אלא לקבוע את הערר לשמיעת הוכחות.

13. כהונתו של המותב דנן עומדת להסתיים בחודש ספטמבר 2019, ולפיכך לא יהיה סיפק בידינו לקיים דיון הוכחות.

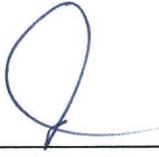
משלא קויים הליך הוכחות אין מניעה להעביר את הדיון בערר למותב אחר.

14. אנו מחליטים איפוא לקבוע את הערר לשמיעת הוכחות בפני מותב חדש. לשם כך הצדדים יגישו עדויות ראשיות בתצהיר.

העוררת תגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 45 יום ממועד קבלת החלטה זו. המשיב יגיש תצהירי עדות ראשית בתוך 45 יום ממועד קבלת תצהירי העוררת. ימי הפגרה לא יבואו במניין הימים.

במועד שיקבע לשמיעת הוכחות יתייצבו המצהירים לחקירה על תצהיריהם.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30-7-19


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: אופק אושרת

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' שטיבל 2 ת"א, שטחו 78 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

טענות העוררת

2. בערר טענה העוררת שיש לסווג את הנכס בסיווג "בית תוכנה", או לחילופין "תעשייה ומלאכה". בסכומיה זנחה העוררת את הטענה החלופית, והשאירה על כנה רק את הטענה שיש לסווג את הנכס כ"בית תוכנה". לטענתה היא עוסקת בפיתוח, והשימוש בנכס עונה על דרישות הפסיקה לשם סיווגו כ"בית תוכנה".

3. העוררת מנהלת בנכס עסק הקרוי "קוד זה שירה".

לטענתה היא מייצרת ומפתחת פלטפורמה לבניית אתרים בקוד פתוח (וורדפרס);

היא בונה אפליקציות מובייל, אתרי WED לפי דרישת לקוחות.

המערכת שהיא מפתחת מאפשרת ניהול מידע ואופטימיזציה לעסקים קטנים ובינוניים.

המערכת מיועדת למפתחי אתרים ותוכנה, היא מוצר מדף שהלקוח רוכש לרוב כמו שהוא, אך יש גם פיצ'רים נקודתיים שהיא מפתחת עבור לקוח מסויים.

רוב מוחלט של העובדים עוסקים בפיתוח; מתוך 4 עובדים קבועים, כולם למעט המנכ"לית, הם אנשי פיתוח. בנוסף עובדים בנכס 4 אנשי פיתוח פריילנסרים.

המפתחים יושבים בכל קומת הקרקע המהווה את מרבית שטח הנכס, והמנכ"לית יושבת בגלריה שבה חדר עבודה אחד.

טענות המשיב

4. המשיב טוען כי פעילותה העיקרית של העוררת ממוקדת ללקוח ספציפי. מרכזי הפעילות המבוצעת בנכס הינו מתן שירותים ולא ייצור תוכנה. העוררת בונה פרויקטים בהתאם לדרישות הלקוחות והכנסותיה נובעות מפרוייקטים שנבנים ללקוחות לפי דרישה. דהיינו מדובר בקשר מתמשך, להבדיל מקשר קצר מועד המאפיין עסק ייצורי.

5. לא מדובר במכירת תוכנה, היא אינה מייצרת תוכנה כמוצר מדף. היא משתמשת בפלטפורמה קיימת ומציעה גם שירותי תחזוקה ואחסון שוטפים.
6. קיימת עמימות ראייתית בכל הנוגע להיקף הפעילות של העוררת ביחס לטכנולוגיה שכבר פותחה, לעומת הטכנולוגיה שטרם פותחה; התנאים המצטברים על מנת לזכות בסיווג "בית תוכנה", המנויים בסעיף 3.3.3 לצו הארנונה שהם: "בעיקר", "ייצור" ו"תוכנה", אינם מתקיימים בענייננו.

דיון ומסקנות

6. אין ספק כי העוררת עוסקת בין היתר גם בפיתוח תוכנה. השאלה הדורשת הכרעה היא האם פעילותה של העוררת בנכס עונה על דרישות צו הארנונה והפסיקה, לשם סיווגו של הנכס בסיווג "בתי תוכנה" אם לאו.
7. סעיף 3.3.3 לצו הארנונה קובע כדלהלן:
"בתי תוכנה, שעיסוקם העיקרי הוא ייצור תוכנה יחוייבו ב..... שם למ"ר" לשנה בכל האיזורים".
יש לציין כי תעריף סיווג "בתי תוכנה" נמוך במידה משמעותית מתעריף סיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים".
8. בענייננו העוררת מפתחת מייצרת ומוכרת תוכנה בתחום בניית אתרים. בנוסף נותנת העוררת שירות ללקוחותיה, ובכלל זאת היא משדרגת, מעדכנת ומתאימה את המערכת ללקוחות. השאלה המרכזית הדורשת הכרעה היא, האם התוכנה אותה מוכרת העוררת היא מוצר מוגמר, אשר אותו היא משדרגת ומתקנת, או שמא כל שידרוג ובניית פיצורים ללקוחות הם למעשה ייצור תוכנה חדשה.
שאלה נוספת היא האם העובדה שיש לעוררת מנויים, אף כי במספר מועט, משמעותה בהכרח שעיקר עיסוקה של העוררת הוא במתן שירותים ולא בייצור תוכנה.
9. התנאים לסיווג נכס כבית תוכנה נדונו בפסק הדין עמ"נ 29761-02-10 ווב סנס בע"מ נ. עיריית תל אביב-יפו (להלן "ווב סנס"). בית המשפט קבע כי סעיף 3.3.3 כולל שלושה תנאים מצטברים: "בעיקר" "ייצור" ו"תוכנה". כלומר: העוררת נושאת בנטל להוכיח כי בנכס מתקיימת "בעיקר" "פעילות ייצורית" של ייצור "תוכנה".
- "ייצור":
10. בתי המשפט קבעו כי המבחנים המשמשים לבחינת השאלה מהי פעילות ייצורית לצורך הסיווג של "בתי מלאכה ותעשייה", הם המבחנים המשמשים גם לבחינת השאלה מהי "פעילות ייצורית" לצורך הסיווג של "בתי תוכנה" בצו הארנונה של עיריית ת"א.
11. בפס"ד ווב סנס ביה"ש סוקר את מבחני הפסיקה לצורך קיומה של "פעילות ייצורית" בנכס, וקובע כי מדובר בחמישה מבחנים, המהווים אינדיקציות לפעילות ייצורית המבוצעת

בנכסים: מבחן "יצירתו של יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר", מבחן "טיבו של הליך העסקי", מבחן "היקף השימוש במוצר המוגמר", מבחן "השבחת הנכס" ומבחן "על דרך ההנגדה". בנוסף למבחנים אלה, לצורך ההבחנה בין פעילות עסקית – שירותית לבין פעילות ייצורית, קבע בית המשפט את "מבחן הקשר המתמשך" לפיו "קשר מתמשך מאפיין מתן שירות, להבדיל מקשר חד פעמי או קצר מועד, המאפיין עסק ייצורי".

מבחנים אלה מצאו ביטוי כבר בפסה"ד ע"א 1960/90 פקיד השומה ת"א 5 נ. חברת רעיונות בע"מ, כמו גם בעמ"נ 186/07 גאודע ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א, ובר"מ 1676/15 ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ נ. מנהל הארנונה בת"א.

יוער כי עפ"י הפסיקה מבחנים אלה הם בגדר מבחני עזר, המשמשים אינדיקציה לסוג הפעילות המתקיימת בנכס, ואינם מבחנים מצטברים או מחייבים.

12. נקדים ונאמר כי פסה"ד המנחה לעינינו הוא עמ"נ 16-09-13687 חשבשבת (ייצור) 1988 בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית ת"א.

בעניין זה קיבל ביהמ"ש את ערעור המערערת, על החלטה שניתנה ע"י ועדת הערר בהרכב דן וקבע כי:

"שידרוג תוכנה קיימת עדיין מהווה פעילות ייצורית חדשה וכי מכירת מוצר בדרך של רשיון, בנסיבות המקרה הנוכחי, אינה מסיטה את עיקר עיסוק המערערת למתן שירותים. לאור קביעה זו, עומדת גם המערערת בתנאי "העיסוק העיקרי" שנקבע בצו הארנונה". נבדוק עתה את מבחני העזר שנקבעו בפסה"ד רעיונות לבחינת פעילות "ייצורית".

13. מבחן יצירת יש מוחשי אחד מיש מוחשי אחר: כמו בפסה"ד חשבשבת "יישומו של מבחן זה ישיב לשאלה המרכזית הראשונה והיא, האם "שידרוג" המערכת היא ייצור תוכנה חדשה. מטרתו לבחון האם מתבצעת עבודת ייצור בנכס, בכך שמחומרי הגלם נוצר מוצר חדש אחר (רעיונות)".

כמו בחשבשבת רלבנטי לעינינו פסה"ד בעניין עמ"נ 15-09-9977 ביסופט תוכנה בע"מ נ. עיריית ת"א יפו. בדומה לעינינו גם שם פיתחה המערערת תוכנת בסיס אשר אותה היא מוכרת ללקוחותיה. לא רק זו אלא, שכמו בעניינו, חברת ביסופט התאימה את תוכנת הבסיס שלה לדרישותיו של כל לקוח, כולל פיתוחים חדשים לפי צרכיו. על אף זאת קבע ביהמ"ש:

"משמעות הדברים הינה כי על אף שלעיתים המערערת רק משפרת או משדרגת תוכנה עבור לקוחות ספציפיים, פעולות אלה כוללות עימן יצירה של קוד חדש המהווה, הלכה למעשה, מוצר חדש. נמצא, אם כן, כי המערערת עומדת במבחן זה".

הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א) 147/03 מנהל הארנונה של עיריית הרצליה נ. טי מידל איסט בע"מ, שם נקבע:

"כתיבת תוכנה, פיתוחה להפיכתה לכלל מוצר מוגמר שלקוחות עושים בו שימוש שעיקרו עיסקי, הוא בבחינת דבר מוחשי גם אם בסופו של יום הוא מותאם ללקוחות ספציפיים". כמו שם גם בערר דנן השידרוגים והעדכונים מהווים ייצור תוכנה חדשה. "חומר הגלם הוא התוכנה בגרסתה הישנה והגרסה החדשה היא מוצר חדש לחלוטין" (פס"ד חשבשבת)

14. מבחן ההנגדה: עפ"י מבחן זה יש לבחון האם הפעילות בנכס נמשכת אל מרכז הגרוויטציה של "פעילות ייצורית" או אל זה של "מתן שירותים".

העוררת מייצרת כאמור תוכנה המהווה פלטפורמה לבניית אתרים, המפותחת ומיוצרת כולה בנכס ונמכרת ללקוחות.

בעניין חשבשבת קבעה כב' השופטת שטופמן:

"מקובלת עליו עמדת המערערת לפיה מתן שירות זה מוכתב ע"י המציאות העיסקית שבה פועלת המערערת. הטלת "קנס" על המערערת בדמות שומת ארנונה גבוהה יותר בשל יישום הפרקטיקה העיסקית הנהוגה של מתן תמיכה טכנית לתוכנה, אינו סביר. משמעות הדבר הוא פגיעה כפולה במערערת, הן בשל חיוב הארנונה הגבוה יותר והן בשל ההשפעה על המערערת לספק שירות נחות ממתחרותיה ובכך להסתכן באיבוד לקוחות".

15. מבחן היקף השימוש במוצר המוגמר: לעוררת לקוחות רבים ומגוונים.

16. מבחן השבת הנכס: השאלה היא באיזו מידה הביאה הפעילות של העוררת לשינוי המוצר במישור הכלכלי. בעניין זה נאמר בפס"ד טאי מידל איסט: "מבחן זה בהמשך למבחן הקודם רק מתזק את המסקנה כי יש לראות בפעילות המשיבה פעילות ייצורית, שכן פיתוח התוכנה והבאתה לכלל השלמה הופכת את המוצר בכללותו גם לבעל ערך כלכלי, שכן ניתן למוכרו ולשווקו ללקוחות עסקיים".

בענייננו הן פיתוח וייצור התוכנה, והן השינויים והעדכונים שמכניסה העוררת לתוכנה, מביאים ליצירת ערך כלכלי חדש ללקוחותיה. אם העוררת לא הייתה משביחה מעת לעת את התוכנה, אפשר שלקוחותיה היו בוחרים לעבור למוצר אחר טוב יותר.

17. "תוכנה"

שוכנענו כי הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס היא של ייצור "תוכנה". לא נסתרה עדות העוררת על פיתוח חדש של מערכת שנקראת לידר ושידרוג המוצר הישן. לשאלת הוועדה הסבירה העדה:

"היקף העבודה הוא היקף עבודה מלא על המוצר החדש, וגם על המוצר הקיים.

בנכס אנחנו מפתחים את לידר שזה המוצר החדש... הוא כל הזמן בשלבי פיתוח וזה מה שהמפתחים שלנו עושים בנכס... עיקר העבודה שלנו בנכס היא פיתוח כמוצר חדש, ושידרוג המוצר הישן".

18. "בעיקר" – המבחן הכמותי והמבחן המהותי

ייצור התוכנה צריך שיהיה העיסוק העיקרי של הנישום.

בפס"ד ווב סנס שהוזכר לעיל נקבע כי:

"המונח "בעיקר" מכוון הן למבחן כמותי והן למבחן מהותי. במסגרת המבחן הכמותי יש לבחון את גודלו של השטח בו מתקיימת פעילות ייצורית, לעומת גודלם של השטחים המשמשים לפעילות אחרת".

במסגרת המבחן המהותי יש לבחון האם הפעילות הייצורית היא החלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס.

19. במבחן המהותי: כפי שפורט לעיל שוכנענו שהפעילות של ייצור התוכנה מהווה את החלק העיקרי של הפעילות המבוצעת בנכס.

20. המבחן הכמותי: מעדות מנכל"ית העוררת כמו גם מתשריט החוקר מטעם המשיב, עולה כי מרבית שטח הנכס (כל קומת הקרקע) משמש לפיתוח. רק החדר שבגלריה ששטחו 7.15 מ"ר, משמש למנכל"ית העוררת.

מספר העובדים המועסקים בפיתוח הוא 7 מבין 8 העובדים. מהם 3 עובדים קבועים ו-4 אנשי פיתוח פריילנסרים.

21. עדת העוררת- מנכ"לית החברה - העידה כי עיקר הוצאות העוררת הן:

"משכורות של מתכנתים, קניות, שירותי אחסון, אינטרנט... זו מערכת של קוד פתוח שההוצאות הן בעיקר סביבת עבודה השרתים בענן והוצאות של המפתחים עצמם".
עדות זו לא נסתרה, ויש בה כדי לתמוך בטענת העוררת שייצור התוכנה היא עיסוקה העיקרי.

22. המסקנה העולה מהאמור לעיל היא כי הפעילות בנכס עונה על המבחן הכמותי.

סוף דבר

23. מכל המקובץ, אנו מקבלים את הערר וקובעים כי לצורכי ארנונה יש לסווג את הנכס נשוא הערר בסיווג "בתי תוכנה".

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.7.19.

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 ור"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררת: ענת חרחס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברחוב בבלי 36 ת"א, ומהווה דירת מגורים בבניין משותף. הנכס נמצא בקומת קרקע של הבניין שנבנה עוד בשנות ה-50 של המאה הקודמת, כאשר בשנת 2010 הוספה לדירה קומת מרתף מתחת לקומת הקרקע, והיא מהווה היום חלק בלתי נפרד מהדירה של העוררת שהיא "הנכס".

2. המחלוקת נשוא הערר נובעת מעדכון חיוב שטח המדרגות המובילות מקומת המרתף לקומת הקרקע, בשטח של 7.8 מ"ר.

3. על פי הסכמה דיונית אין מחלוקת עובדתית בין הצדדים, אלא משפטית בלבד, ולכן לא נשמעו הוכחות והתיק נקבע לסיכומים. הסיכומים הוגשו, ואנחנו נדרשים עתה להכריע במחלוקת בין הצדדים.

טענות העוררת:

4. העוררת טוענת כי אין לכלול את המדרגות בשטח לחיוב הנכס, כשם שאין מחייבים פירים אחרים כמו פיר מעלית. הכללת שטח המדרגות בחיוב הארנונה מהווה לטענתה שינוי שיטת חישוב ושינוי מדיניות, הנוגדים את "תוקי ההקפאה".

5. פסה"ד שעליו מבסס המשיב את טענתו הוא ת"צ 8254-11-13 דיקשטיין נ. עיריית רעננה (להלן "פסה"ד דיקשטיין"), נוגע לצו הארנונה של עיריית רעננה, שאינו דומה לצו הארנונה של עיריית ת"א.

6. בסיכומיה, הוסיפה העוררת טענה לפיה שטח המדרגות חויב בכפל.

7. טענות המשיב:
המשיב טוען כי טענת העוררת לפיה שטח המדרגות חויב כביכול בכפל, הועלתה לראשונה בסיכומים ולכן היא מהווה הרחבת חזית אסורה שאין להידרש לה.

8. עוד טוען המשיב כי טענת העוררת לפיה מנהל הארנונה חרג מסמכותו כשהחליט לשנות את שיטת החישוב באופן שונה מכפי שנהג קודם לכן, משמעותה טענה בדבר שינוי מדיניות. המשיב מכחיש טענה זו ומוסיף כי טענה זו אינה כלולה בסמכויות שהוענקו למנהל הארנונה או לוועדת הערר בסעיף 3 (א) לחוק הערר, ומנוגדת במפורש לסעיף 3 (ב) לחוק הערר, לפיו למנהל הארנונה ולוועדת הערר, אין סמכות לדון בטענות שענינן אי חוקיות. המשיב מבקש לכן לדחות על הסף את כל טענות העוררת המתייחסות לשינוי שיטת החישוב ושינוי מדיניות.

9. באשר לעצם חיוב שטח המדרגות בארנונה, טוען המשיב, כי הוא מעוגן בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. שטח זה נכלל לטענת המשיב בהגדרת "כל שטח שבתוך יחידת הבניין", ומהווה חלק בלתי נפרד משטח הדירה. לא מדובר בחלל אחד בעל ריצפה בקומת הקרקע בלבד (כגון פיר מעלית) אלא ברצפה או שטח עמידה שהוא בר חיוב כחלק מכל קומה.

10. מעבר לטענת המשיב על כך שהטענה על כפל חיוב נטענה לראשונה בסיכומים ויש לראותה כהרחבת חזית אסורה, טוען המשיב שאין מדובר בכפל חיוב וכי החיוב מעוגן בפסה"ד בעניין דיקשטיין שהוזכר לעיל.

דיון ומסקנות

11. חוסר סמכות: נתייחס תחילה לטענת העוררת על שינוי שיטת החישוב, ושינוי מדיניות, בניגוד "לחוקי ההקפאה".

סמכותו של מנהל הארנונה, וסמכות ועדת הערר הנגזרת מסמכות מנהל הארנונה, נקבעה בסעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) כדלהלן:
"3 (א) מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:

(1) הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום.

(2) נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו.

(3) הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

(4) היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8 (ג) לחוק הסדרים התשנ"ג- שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס.

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

" (ג)

12. המחלוקת הנוגעת לסעיף זה של חוק הערר נדונה לא אחת בפסיקה וההלכה שנקבעה היא, כי סמכות מנהל הארנונה וועדת הערר היא לדון ולהכריע בעניינים עובדתיים וטכניים המפורטים בסעיף 3 (א) של חוק הערר, אך לא בטענות אחרות שעניינן אי חוקיות או אפליה, שהוחרגו במפורש מסמכות מנהל הארנונה וועדת הערר בסעיף 3 (ב) של חוק הערר. אשר על כן אין לוועדת הערר סמכות לדון בטענות העוררים באשר לשינוי מדיניות או אפליה, ועל כן אנו מורים על דחית טענות אלה על הסף מחוסר סמכות.

13. חיוב השטח שבמחלוקת: לגופו של ענין טענה העוררת כי אין לחייב את שטח המדרגות בארנונה, בנימוק שאין זה שטח בנוי. עסקינן לטענתה בשטח חלל (פיר) שאינו שטח בנוי, בדומה לפיר מעלית. כפי שהמשיב אינו מחייב אותה בגין פיר מעלית, כך לטענתה גם אין הוא צריך לחייבה בגין שטח חלל המדרגות. כפי שיפורט להלן, איננו סבורים כך.

14. נקדים ונאמר כי צו הארנונה אינו מחריג את חיובם בארנונה של גרמי מדרגות. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע: " בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן, מרפסות, סככות ובריכות שחיה". כמו המשיב אף אנו סבורים כי שטח המחלוקת הוא המשכה של כל קומה בנפרד ובשל כך שטחים אלה נכללים בהגדרת " כל השטח שבתוך יחידת הבניין", כאמור בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. אין מדובר בחלל בעל רצפה בקומת הקרקע בלבד, כגון פיר מעלית, שבגינו אין מחייבים בארנונה, אלא מדובר ברצפה או שטח עמידה שהינו בר חיוב בארנונה בכל קומה.

15. פסה"ד המנחה לענין חיוב גרמי מדרגות הוא פסה"ד שניתן במסגרת תובענה ייצוגית: ת"צ 8254-11-13 דיקשטיין נ. עיריית רעננה. העוררת טענה שאין להחיל את ההלכה שנקבעה בפסה"ד דיקשטיין על הערר דנן, בנימוק שפסה"ד מתייחס לצו הארנונה של עיריית רעננה, השונה מצו הארנונה של עיריית ת"א, משום שברעננה שיטת חישוב השטח היא "ברוטו", שלא כמו שיטת החישוב בת"א. אנו דוחים טענה זו. שוני זה בין צווי הארנונה, אין בו כדי להשפיע על המחלוקת נשוא ערר זה, מאחר שהשאלה שהיתה במחלוקת בפסה"ד דיקשטיין זהה לשאלה שבמחלוקת בענייננו, בלא קשר לשיטת חישוב שטח הנכס, במדידה של ברוטו או נטו.

השאלה שהייתה במחלוקת בפסה"ד דיקשטיין נוסחה כדלהלן: " האם ניתן לחייב על פי צו הארנונה של המשיבה, נושא הדיון, את השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון בבניין (להלן: " שטח המריבה") במקרה שהשטח שמתחתיו אטום, בנוסף לחיובו של גרם המדרגות הראשון באופן של "השטחתו" כלפי מעלה והבאתו בחשבון בשטח הקומה אליה הוא מוביל". בית המשפט קבע:

" אין מחלוקת כי המשיבה בחישוב שהיא עושה, משטיחה כל גרם מדרגות כלפי מעלה, כך גרם קומת המרתף מושטח בק"ק, גרם ק"ק מושטח בקומה א', גרם קומה א' מושטח בקומה ב', גרם קומה ב' מושטח בקומה ג', גרם קומה ג' מושטח בקומה ד' סך הכל השטחה של 5 גרמי מדרגות. על שיטה זו אין המבקש משיג.

משאין מחלוקת על שיטת ההשטחה שעושה המשיבה כלפי מעלה, יש לקבוע אם השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון יכול להוות שטח לחיוב על פי צו הארנונה. אני סבורה שכן ואלה טעמיי:

משמיוחס כל גרם מדרגות לקומה שמעליו כמשלים את רצפתה, הרי שבקומת הקרקע (או המרתף כבענייננו) נותר השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון. שיטת החישוב הקבועה בצו מאפשרת חישוב שטחה של כל קומה זו מקיר לקיר, דהיינו ככוללת את שטח הרצפה שמתחת לגרם המדרגות. על אף חיוב קומה זו הרי שכל גרם מדרגות נלקח בחשבון פעם אחת, במסגרת שטח הרצפה של כל הקומה אליה הוא מוביל...

משאין מחלוקת כי המשיבה רשאית לחשב את גרמי המדרגות בהשטחה כלפי מעלה הרי שמוסכם למעשה כי כל שטח מושטח כזה הוא מקורה על ידי ההשטחה שמעליו, שאם לא כן, הרי שהיה מתבקש כי כל חדרי המדרגות לכל האורך למעט אולי האחרון, ייראו ככאלה שאינם מקורים אלא הם חלל ולא היה מקום לחיובם. על כן כשם שכל השטחה של המדרגות מקרה את הקומה מתחתיה, כך מקרה ההשטחה של המדרגות העולות מקומת המרתף את קומת המרתף לרבות את השטח שמתחת לגרם המדרגות, קרי שטח המריבה. משמע, שטח המריבה הוא "שטח מקורה" כאמור בהגדרה "שטח" שבצו הארנונה בהתייחס לשטח הנכס.

דהיינו, המשיב בבואו לחשב את שטח המדרגות בנכס בן מספר קומות, עליו לחשב את מספר גרמי המדרגות כמספר הקומות בנכס. משמע בבניין בן 2 קומות כמו בנכס דנן, יחושב ע"י המשיב שטח גרם המדרגות מקומת המרתף לקומת הקרקע, בתוספת השטח שמתחת לגרם המדרגות.

16. טענת כפל חיוב: העוררת העלתה לראשונה בסיכומיה טענה נוספת לפיה אופן חיוב המדרגות נעשה ע"י השטחת המדרגות באופן וירטואלי ולא לפי שטחן בפועל. לטענתה יש לחייב לפי שטחו ולא לפי השימוש בו ולא לפי שטחו הוירטואלי. החיוב שנעשה כאן, גורם לטענת העוררת לחיוב כפל בגין המדרגות.

טענה זו של העוררת נטענה כאמור לראשונה בסיכומיה ועל כן היא מהווה הרחבת חזית אסורה, שאין אנו נדרשים לדון ולהכריע בה.

17. לא רק זו אף זו, כאמור לעיל פסה"ד דיקשטיין אישר את שיטת המדידה כפי שנעשתה גם בענייננו. בתוך כך גם דחה בית המשפט טענה דומה שהועלתה שם, על כך שגרם המדרגות הראשון מחוייב למעשה בכפל. בית המשפט קבע כאמור כי על פי שיטת חישוב זו של "השטחה כלפי מעלה" בקומת המרתף, נותר השטח שמתחת לגרם המדרגות הראשון אותו יש לחייב, וכי על אף חיוב קומת המרתף כאמור, הרי שכל גרם מדרגות נלקח בחשבון פעם אחת בלבד. דהיינו אין מדובר בכפל חיוב.

סוף דבר

18. מכל המקובץ אנו סבורים כי שטח הנכס נמדד וחוייב כדין ולפיכך אנו מורים על דחיית הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.7.19.

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העורר: בראוני אלון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' דה פיג'וטו 12 ת"א. שטחו 51 מ"ר והוא סווג בסיוג בניינים שאינם משמשים למגורים. עפ"י הצהרת העורר הנכס מהווה "חדר מדרגות שמצורף לו מחסן קטן". לנכס ניתן פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 14.5.17 עד 13.5.20.
2. לאחר הגשת הערר וכתב התשובה לערר, קויימו בפנינו שלושה דיונים מקדמיים, באחרון שבהם נקבע התיק לשמיעת הוכחות, תוך חיוב הצדדים להגיש עדויות ראשיות בתצהירים. המועד המקורי להגשת תצהירי עדות ראשית מטעם העורר חלף, וכך גם חלף המועד הנדחה להגשת התצהירים מטעמו של העורר.
3. במקום זאת פנה העורר ביום 29.5.19 לועדה בבקשה לפסוק עפ"י החומר המצוי בתיק הערר, בלא שיוגשו תצהירים ובלא שישמעו הוכחות. תקנה 9 (א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) קובעת כדלהלן: "הועדה רשאית לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר שבכתב שהובא לפניה ובהעדרם של בעלי הדין...". לפיכך אין מניעה מפנינו להיעתר לבקשת העורר ולפסוק על יסוד החומר המצוי בתיק הערר.
4. טענות העורר
העורר טוען כי יש לפטור את הנכס מחיוב ארנונה באופן רטרואקטיבי החל מיום 14.4.13 ועד יום 14.5.17.
עוד טוען העורר שלא הוא החזיק בנכס, אלא שהנכס הוחזק ע"י הבעלים – חברה בשם "מולטיגרף ומרליז" (להלן "מולטיגרף").

5. לעניין בקשת הפטור לנכס לא ראוי לשימוש, טוען העורר כי לגלריה שנבנתה בנכס מלוחות עץ עם קורות ברזל הוצא צו הריסה בנימוק של היותה בנייה לא חוקית. בשל צו ההריסה שהוצא כנגדו, נהרסה הגלריה ב- 14.4.13, ובעקבות זאת מאותו מועד, הנכס לא ראוי לשימוש ולא היה בשימוש.

6. ביום 14.5.17 פנה העורר למשיב בבקשה לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בשל היותו נכס לא ראוי לשימוש.

המשיב ערך ביקורת בנכס ביום 16.7.17 ובעקבות ממצאיה, הוענק לנכס פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום 14.5.17 עד יום 13.5.20.

לטענת העורר על המשיב היה להעניק לנכס פטור בגין היותו לא ראוי לשימוש כבר מיום 14.4.13.

7. לעניין החזקה בנכס טוען העורר כאמור, כי הוא אינו הבעלים של הנכס ואינו מחזיק בו וכי הבעלים והמחזיקה בנכס היא חברת מולטיגרף, לכן יש לחייב אותה לשלם ארנונה בגין הנכס.

טענות המשיב

8. המשיב טוען כי ככל שיש לעורר טענות כנגד חיובי מס בשנים קודמות, מדובר בטענות הנטענות בניגוד למסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר ובניגוד לעקרון סופיות השומה. לכן לא ניתן לדון בטענות העורר ביחס לשנים 2013 – 2016, התקופה טרם פנייתו למשיב לראשונה ביום 14.5.17, ויש לדחות את כל הטענות המתייחסות לשנות המס שקודמות לשנת 2017.

9. המשיב מדגיש כי הוענק לנכס פטור לנכס לא ראוי לשימוש מיום פנייתו לראשונה של העורר למשיב בעניין זה לתקופה 14.5.17 ועד יום 13.5.20. עפ"י סעיף 330 לפקי העיריות, לצורך קבלת הפטור מתשלום ארנונה מכח סעיף זה, על הנישום להודיע לרשות המקומית על מצב הנכס, ואם יסתבר שהנכס אכן לא ראוי לשימוש, יחול הפטור ממועד מסירת ההודעה. עפ"י הדין אין להעניק פטור רטרואקטיבית לנכס לא ראוי לשימוש, כשהרציונל העומד מאחורי הלכה זו היא, שיש לאפשר לרשות לבדוק את מצבו של הנכס בזמן אמת.

10. בתשובה לטענות העורר כי המחזיקה הנכונה בנכס היא הבעלים חברת מולטיגרף, טוען המשיב, כי לפי המידע שבידו העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס, וכי עפ"י הפסיקה המחזיק אינו בהכרח הבעלים של הנכס, אלא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

11. עוד טוען המשיב כי ככל שמדובר בסכסוך בין מחזיקים אין למשיב או לוועדת הערר סמכות להכריע בו.

דיון ומסקנות

סופיות השומה

12. כמו המשיב אף אנו סבורים כי ככל שלעורר טענות כנגד חיובי מס בשנים שקדמו לשנת 2017, מדובר בטענות הנטענות בניגוד למסגרת המועדים הקבועים בחוק הערר ואף בניגוד לעקרון סופיות השומה. כך עולה מהפסיקה הרבה שניתנה בנושא זה.

13. ראה לדוגמא את שנקבע בעת"מ 2178/04 רוזילנדה אינטרנשיונל קורפוריישן נ' עיריית תל אביב האגף לחיובי ארנונה:

"מקובלת עלי עמדת המשיבה כי העותרת לא יכלה להגיש השגה על השנים 1998-2002 לאור עיקרון סופיות השומה. מכאן שלשנים 1998-2002 נקבעו שומות שהפכו לסופיות מאחר ולא הוגשו עליהן השגות. במילים אחרות; העותרת "איחרה את הרכבת" לשנים 1998-2002."

14. ראה גם עמ"נ 1069-06-13 יורם דב בולקינד נ' מנהל הארנונה, עיריית תל אביב יפו; "העירייה צריכה לדעת כי משעה שחלף המועד להגיש השגה על שומה, השומה היא סופית, ולא ניתן יהיה עוד לתקוף אותה במסגרת השגה".

15. כך גם נקבע בעניין זה בפסה"ד: עמ"נ (ת"א) 241/08 רם-חן חניונים נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו; בר"מ 6333/09 רם חן חניונים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל-אביב; ע"א 367/85 מדינת ישראל נ' קיטאי, פ"ד מא(3) 398, 401; בר"מ 9179/05 המקום של שי שמתה נ' מנהל הארנונה, תק-על 2006(3), 1517; עמ"נ 167/07 פאנץ' לין בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א יפו.

16. לפיכך כבר מטעם זה יש לדחות על הסף את כל הטענות המתייחסות לשנות המס הקודמות לשנת המס 2017 בה הוגשה ההשגה, אשר בעקבותיה הוגש הערר דן.

נכס לא ראוי לשימוש

17. סעיף 330 לפק' העיריות קובע כדלהלן:

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

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

(2) חלפה תקופת הפטור הראשונה יהיה חייב בארנונה לגבי אותו בניין בחמש השנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8 ו-9 לחוק הסדרים במשק

המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה – תקופת התשלום);

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

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

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

18. פקודת העיריות מחילה על הנישום חובה סטטוטורית – פוזיטיבית להודיע בזמן אמת, על בקשתו לקבל את הפטור.

מלשון הפקודה עולה מפורשות כי הפטור, ככל שינתן, ינתן ממועד מסירת ההודעה, ואילו בתקופה שלפני מסירת ההודעה, יהיה המחזיק חייב בתשלום ארנונה. משמע מסירת ההודעה מהותית לתחילת קבלת הפטור.

כך גם עולה מהפסיקה הענפה בעיין זה.

19. ביהמ"ש נדרש לנושא זה, בע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי לוי אינו זכאי לפטור בגין השנים שקדמו לכך. הסיפא של הוראת סעיף 330 האמור קובע, ברחל בתך הקטנה, כי "אין האמור גורע מחבותו של מחזיק בשיעורי הארנונה שהגיע זמן פרעונם לפני מסירת ההודעה". רוצה לומר: פטור שניתן לנישום בהתאם לסעיף 330 חל על חיובים המתהווים לאחר מועד מסירת ההודעה (היא כמובן הודעה מפורטת ומבוססת), ואין בו כדי לפטור את הנישום מחיובים שנתהוו לפני מועד המסירה. תכליתה של ההוראה שבסיפא היא להבטיח שהנישום יעמוד בנטל ההודעה שמוטל עליו ברישא – וזאת על מנת להקל על העירייה בתהליך הגבייה של הארנונה ולמנוע מצב שבו תצטרך העירייה לעמוד בעצמה על מצבו של כל נכס ונכס המצוי בתחומה".

20. בעמ"נ 46146-02-13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב נקבע:

"קביעת המחוקק ברורה והיא שתחילת הפטור עשויה להיות בכל מועד שהוא על פני שנת המס ואין מקום להחילה לאחור על ראשית השנה. הטעם לכך, לדעתי, כפול. ראשית ההודעה כשהיא לעצמה אינה מוכיחה את מצב הנכס לפני מועד מסירת ההודעה. ממילא אין מקום להקנות פטור לתקופה שבה אין הוכחה למצב המצדיק פטור. שנית, אפילו נלוותה להודעה גם הצהרה על מצב הנכס עובר להודעה, ככל הנראה המחוקק ראה לפטור את הרשות מן הצורך להתמודד עם המציאות שקדמה להודעה".

21. כך נקבע גם בעמ"נ 21629-06-10 חי יעקב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב:

"דהיינו שתמשיך לחול בעניינו המגבלה של סעיף 330 לפקודת העיריות כי הפטור מארנונה יחול רק החל מהמועד שבו הודיע המחזיק לעירייה על כך שהנכס הפך לבלתי ראוי לשימוש".

22. על דברים אלו חוזר בית המשפט גם בעמ"נ 13547-11-15 מ. אליאנס חברה לבניין נ' עיריית חיפה:

"גם כאשר בנין נהרס או ניזוק בצורה ששוב לא ניתן לשבת בו, על המחזיק למסור לעירייה הודעה בכתב על כך, ורק עם מסירת ההודעה כאמור לא תחול עליו עוד חובה בעתיד לשלם שיעורי ארנונה נוספים".

23. הלכה דומה נקבע בעמ"נ 49415-09-12 תעשיות אבן וסיד בע"מ נ. מנהל הארנונה מועצה אזורית בגלבוץ; ועמ"נ 100054-01-13 אינג' בר יהודה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית קריית אתא.

24. הרציונל מאחרי הלכה זו, הוא מתן אפשרות למשיב לבדוק בזמן אמת את טענות הנישום ביחס למצבו של הנכס.

עולה מהאמור לעיל כי את מתן הפטור ניתן להחיל ממועד ההודעה הראשונה אשר התקבלה בעירייה (בעניינו – 14.5.17), כאשר בהתאם לחוק ולפסיקה, לא ניתן להקדים את המועד, וגם מטעם זה דין הערר להדחות על הסף.

חוסר סמכות – סכסוך בין מחזיקים

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

"מי שחוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
הנכס שבשלו נדרש התשלום אינו מצוי באזור כפי שנקבע בהודעת התשלום;
נפלה בהודעת התשלום שמשגיגים עליה טעות בציון סוג הנכס, גדלו או השימוש בו;
הוא אינו מחזיק בנכס כמשמעותו בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות;
היה הנכס עסק כמשמעותו בסעיף 8(ג) לחוק הסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו הנכס נפרע בידי המחזיק בנכס".

26. העורר טוען כי מי שהחזיק בנכס היא חברת מולטיגרף.

הטענות שהועלו על ידי העורר בערר דנן, אינן נמנות על אלה המפורטות בסעיף 3 (א) לחוק הערר.

הלכה היא כי כאשר קיימת מחלוקת אובליגטורית בין הצדדים באשר לזהות הבעלים של נכס או לזהות המחזיק בנכס, ההכרעה בה אינה בסמכות מנהל הארנונה או ועדת הערר. בעת"מ (חיפה) 37332-11-11 משה הרשקוביץ נ. עיריית נהריה ואח' קבע ביהמ"ש המחוזי בחיפה:
"במקרה מעין זה, בו קיימת מחלוקת באשר לזהות הבעלים על הנכס, אל לה לעירייה או לרשות המינהלית לשמש טריבוטל שיפוטי ולהכריע במחלוקת המשפטית העולה בין הצדדים. זאת מקום ואין לה הכלים לעשות כן.

אלא שעל העירייה להיצמד להוראות פקי העיריות ולפעול על פיהם" ממשיך ביהמ"ש וקובע:

"...כאשר המחלוקת לגופו של עניין באשר למחזיק בנכס, עליה להתברר בין הצדדים החלוקים על סוגיית ההחזקה בנכס, במסגרת הליך אזרחי".
ואילו בע"מ 2611/88 שאול בנימין נ. עיריית ת"א קבע ביהמ"ש העליון מפיו של כב' השופט רובינשטיין:

"... ככל שיש בפי המערער טענות כלפי בעל הנכס, אם בטענת זיוף ואם בטענה אחרת, האכסניה המתאימה לטענות אלה היא במסגרת תביעה אזרחית אל מולס".

27. הלכה דומה נקבעה בעת"מ 594/02 אנגל מרכזי מסחר בע"מ נ. עיריית חיפה שם נקבע:
"למרות האמור, השאלה היא, מה מידת המעורבות שצריכה להיות לרשות מינהלית המוסמכת לגבות מס, כאשר מתגלע סכסוך בין צדדים לנכס בשאלה, מי היה למחזיק בנכס ומתי חל השינוי בהחזקה זו, וכאשר אין חולק כי ה"מחזיק" לצורך חיוב במס ארנונה הוא המחזיק הפונקציונלי ולא המחזיק המשפטי. כעיקרון, הליך מינהלי אינו בא לפתור או להכריע, לפחות לא באופן ישיר, בסכסוך בין אנשים פרטיים. מעצם מהותו, ההליך המינהלי, חולש על מחלוקות המתגלעות בין הפרט לבין הרשות. כאשר יש מחלוקת בין פרטים, שההכרעה בה יכול שתשפיע על חיובם של מי מהפרטים כלפי הרשות, צריכה הרשות להמשיך ולמלא חובותיה, תוך ראיית טובת כלל הציבור ותכלית החובה אותה היא מוציאה לפועל, מבלי להתערב במחלוקת בין הפרטים מצד אחד, ותוך הבהרת האמור לצדדים שבמחלוקת מצד שני. זאת ועוד, הרשות אינה מוסמכת להכריע בחילוקי הדעות בין הפרטים הניצים. בהעדר הסמכה מפורשת, משוללת אפוא הרשות להכריע בסכסוכים שבין היחידים".

28. מן האמור לעיל עולה כי ככל שלעורר טענות כנגד מחזיק אחר אשר לשיטתו מחזיק בנכס, הרי שהעירייה אינה צריכה להכריע בשאלה מי מבין בעלי הזכויות מחזיק בנכס בפועל ולהכריע בסכסוך מובהק בין מחזיקים. ניתן ללמוד כי שאלת החזקה מצויה במסגרת סכסוך בין מחזיקים, שחורג משאלת תשלום הארנונה בגין הנכס. ביהמ"ש קבע כי מקרים כאלה אינם מצויים בסמכותה של הוועדה אלא של ביהמ"ש האזרחי.
לפיכך איננו נדרשים להכריע בשאלה מי המחזיק בנכס – העורר או חברת מולטיגרף, וגם מטעם זה דין הערר להידחות על הסף.

בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס

29. פקודת העיריות (נוסח חדש), מגדירה בסעיפים 1 ו-269, מיהו "מחזיק".
סעיף 1 קובע:
"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".
סעיף 269 קובע: "למעט דייר משנה".
עפ"י ההלכה, מקום בו יש מספר מחזיקים אפשריים מקטגוריות שונות, המחזיק החייב בארנונה הוא מי שהוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
כך בין היתר ברע"א 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ. עיריית תל אביב – יפו קבע בית המשפט:

"מחזיק לצורך החובות והזכויות שבפקודה, ייחשב זה מבין השניים, שהוא במערכת הנסיבות שנוצרה, בעל הזיקה הקרובה ביותר לבניין. המחוקק מבקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס".

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

ובע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ. עיריית ראשון לציון קבע ביהמ"ש: "המחוקק ביקש להדגיש כי בנקטו את הביטוי "מחזיק" אין הוא מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא – יחסית כמובן – בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס. זיקתו של הבעל לנכס, לצורך עניין זה, יכולה להדחק למקום שני, אם יש שוכר או בר – רשות או מחזיק באופן אחר...." מוסיף ביהמ"ש וקובע בפס"ד זה:

"יתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת "המחזיק", ביחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרם כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני – כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".

30. העובדה שצו ההריסה המינהלי הוצא על שם העורר ובוצע על ידו, והעובדה שהעורר הוא שפנה למשיב על מנת לפטור את הנכס מתשלום ארנונה בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, ונוכחותו של העורר במועד הביקורת, מביאים למסקנה כי העורר הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

העורר בחר כאמור שלא לקיים דיון הוכחות, ובכלל זאת מלבד אמירה סתמית שהמחזיק בנכס הוא חברת מולטיגרף, לא הביא העורר ראיה כלשהי שהחברה היא אכן המחזיקה בנכס. לא רק זו אלא שבתשובה לפנייתו של העורר מיום 14.5.17 נאמר לו ע"י המשיב, כי על מנת שניתן יהיה להעביר את רישום החזקה ע"ש מחזיק אחר, על העורר להמציא מכתב מחברת מולטיגרף, בו היא מאשרת שהיא בעלת הנכס והוא נמצא בחזקתה, בצירוף אסמכתאות. העורר לא המציא כל מסמך כזה וגם חברת מולטיגרף לא פנתה לעירייה בטענה שהנכס נמצא בחזקתה.

בנסיבות אלה יש לראות את העורר כבעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס.

31. מכל המקובץ אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 30.7.19

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

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



חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי



חברה: רו"ח רונית מרמור



יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140018242
140018616

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: דאירו ג'רמייה סאנדיי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש בקשה לפטור מארנונה על פי סעיף 5(ה)1 לפקודת מסי העירייה ומסי הממשלה (פיטורין) 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין") ביחס לקומה הראשונה של הנכס ברחוב לבנדה 32 בשטח של 130 מ"ר.

המשיב נעתר לבקשה ביחס לקומה השניה של הנכס לה ניתן פטור כבית תפילה.

מכאן שהמחלוקת נשוא ערר זה נוגעת לשטח של 130 מ"ר אשר המשיב טוען כי שטח זה אינו משמש כבית תפילה.

ביום 6.8.18 אוחדו העררים לבקשת הצדדים.

לטענת מנהל הארנונה בתשובתו להשגת העורר מדובר בשטח שאינו משמש את העורר באופן ישיר לקיום תפילה. בכתב התשובה לערר הרחיב המשיב וטען כי "גם אם כוונתו של העורר לעשות בעתיד שימוש בנכס כבית תפילה ואף אם זו מטרת החזקתו בנכס, הרי שכל עוד נמצא כי הנכס אינו משמש כבית תפילה בפועל אין מקום להעניק לו את הפטור"

בדיון המקדמי ביום 16.7.2018 הצהיר העורר כי המצב בשטח השתנה לאור העובדה שהקהילה אותה משרת העורר גדלה והמקום מיועד לבית תפילה בלבד. ועדת הערר בהרכבה באותו הדיון הורתה על קיום ביקורת נוספת בנכס.

בדיון המקדמי ביום 6.8.2018 הציגה ב"כ המשיב פרסום על ניהול בית ספר בנכס. העורר והכומר ירמיהו שהתלווה אליו בדיון טענו כי מדובר בחלק מהשימוש בנכס כבית תפילה "אין מדובר כלל בבית ספר ובלמוד כלשהו, זה חלק מהמכלול של הקהילה בבית תפילה".

בתום הדיון קיבלה ועדת הערר את ההחלטה הבאה:

"ממה שהוצג לנו היום נערכה ביקורת נוספת בנכס במרץ ממנה עולה כי קומה בשטח של כ – 254 מ"ר כבר קיבלה סיווג של בית תפילה כך שהמחלוקת נותרה בנכס מספר 90954 בקומת הקרקע.

בנסיבות אלה נבקש מהמשיב לשוב ובחון את עמדתו ולהודיע האם ניתן להחיל את הסיווג לבית התפילה גם על קומת הקרקע ובכך לסיים את הדיון."

ביום 29.8.2018 הודיע המשיב כי לאחר ששב ובחן את עמדתו לא מצא לשנות מעמדתו כפי שבאה לידי ביטוי בכתבי התשובה לעררים ולפיה הנכס נשוא הערר אינו זכאי לפטור על פי פקודת הפיטורין.

בעקבות הודעת המשיב נקבע התיק לשמיעת ראיות.

העורך הגיש תצהיר העדות ראשית בו תיאר את השימוש בקומה התחתונה כחלק בלתי נפרד מהנכס. הוא תיאר את תדירות התפילות ואת האופן בו הוא מקבל את קהל המתפללים בקומת נשוא הערר.

העורך נחקר על תצהירו בדיון ביום 28.1.2019 והתרשמנו ממהימנות עדותו.

עדותו לא נסתרה וביחס לשימוש בחלק מקומת הנכס שבמחלוקת למשרד שלו השיב :

"בהתייחס לשטח המסומן צהוב המשרד שלי נמצא בפינה השמאלית. במשרד שלי אני מקבל אנשים ונותן להם ייעוץ דתי. ביתרת השטח השמאלי התחתון מתקיים מרכז תפילה. צריך להבין שמדובר במספר זרמים בנצרות שמגיעים להתפלל... ואנחנו משתדלים לתת לכל זרם את הפינה שלו לתפילה.

עוד תיאר העורך בהתייחס לממצאי הביקורות שערך המשיב :

"...לגבי החלק האמצעי בשטח משמאל, אנשים מגיעים להתפלל 24 שעות, המקום תמיד פתוח בימי שני זה תפילה, ביום רביעי זה לימודי תורה, הם מגיעים ביום שישי לתפילות עבור קהילות אחרות... אני במקצועי כומר... הגעתי לארץ ללימודי דת ולאחר מכן שלח אותי אבי שהוא כומר בניגריה להנהיג את הקהילה כאן... בעבר המשרד שלי היה בקומה השנייה וגם חדר הפעוטות וכל הקומה קיבלה בעבר סיווג בית תפילה ולמעשה עשינו שינוי מיקום עקב התרחבות הקהילה ואני מבקש לשמור את אותו הסיווג הגם שהשימוש ירד פיזית לקומה הראשונה...."

המשיב הגיש את תצהיר העדות הראשית של חוקר השומה גלעד ענקי אשר ביקר פעמיים בנכס. החוקר צירף לתצהירו תמונות שצילם בביקורת ותרשומת שעיקרה תיאור השימוש בחלקי הנכס כפי שנמסר לו על ידי נציג העוררת.

עד המשיב נשאל על תצהירו בדיון ההוכחות על ידי הוועדה והשיב :

"באופן כללי אני מבקר בבתי תפילה לא בשעות הפעילות כי מרבית הפעילות מתרכזת בסופ"ש. הקומה השנייה נראית יותר כמקום תפילה מרכזי ואילו הקומה הראשונה הייתי קורא לזה נספח לקומה השנייה. לא ראיתי פעילות אחרת. יש שם את המשרד של הכומר, אבל יש הבדל בין הקומות."

לאחר שנשמעו הראיות ביקשנו פעם נוספת מהמשיב לבחון את עמדתו.

ביום 18.2.2019 הודיע המשיב כי ערך ביקורת נוספת בנכס ולא מצא סימנים לשימוש בקומת הקרקע כבית תפילה.

להודעת המשיב צורף דוח ממצאי הביקורת מיום 11.2.2019.

לדו"ח צורפו תמונות והתייחסותו של העורך לשימוש בנכס כבית תפילה בשעות בהן מתקיימת תפילה בנכס.

ביום 7.3.2019 הוגשה לוועדה בקשה לעיכוב הליכים בשל קבלת ייצוג.

ב"כ העורך עוה"ד עמיקם ברון ביקש כי הועדה תעכב את ההחלטה הסופית בתיק עד שיתאפשר לו לשטוח את מלוא טענותיו ואף לקיים דיון נוסף בתיק.

בהחלטת הוועדה מיום 7.3.2019 נקבע בין השאר כך :

"...עיינו בראיות ובפרוטוקול הדיון ואין צורך בבירור עובדתי נוסף. למעלה מן הצורך יתאפשר לב"כ החדש של העורך להגיש את סיכום טענותיו בשים לב גם להודעת המשיב מיום 18.2.2019."

ביום 8.4.209 הגיש ב"כ העורר את סיכום טענותיו וצירף לסיכומים העתק מתעודת רישום של עמותת "הרימו ראשיכם" המחזיקה בנכס. עוד הוצגה תעודת הכומר של העורר ותמונות המתעדות את פעילות העורר בנכס.

המשיב הגיב בסיכומים מטעמו ביום 29.5.2019.

לאחר שעיינו בתצהירי הצדדים, עדויות העדים בפנינו, כתב הערר, כתב התשובה והסיכומים ובשים לב לסיווג חלקו העליון של הנכס הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

שלא כפי שטוען המשיב התרשמנו כי הפעילות המתבצעת בקומה הראשונה של הנכס (הוא הנכס נשוא הערר) ברורה ומהווה חלק בלתי נפרד מבית תפילה המתנהל בכל חלקי הנכס ואשר חלק עיקרי ממנו הוכר על ידי המשיב כבית תפילה (הקומה השנייה).

העובדה כי בעת ביצוע הביקורת מטעם המשיב לא נחזתה תפילה במקום אינה רלבנטית. כפי שעולה מעדות עד המשיב הוא בדרך קבע מבקר בבתי תפילה מחוץ לשעות התפילה. עדות העורר, יחד עם תמונות הנכס מלמדות כי בנכס מתקיימות תפילות בסופי שבוע או בשעות התפילות. (לא נטען אחרת על ידי המשיב).

כלי נגינה, ציוד הגברה, ספרים, כיסאות וכיוב, מהווים חלק בלתי נפרד מאביזרים המשמשים לתפילה בקהילות כגון זו. העובדה שנמצאו בחלק הנכס מזרונים אינה גורעת מההתרשמות כי עיקר הפעילות בנכס הינה לבית תפילה.

צודק ב"כ העורר ביחס לשינוי ו/או עדכון גרסאות מצידו של המשיב ביחס לשימושים הנעשים בנכס נשוא הערר ולו בכדי לנמק את סירובו לסווג את הנכס כבית תפילה. נמצא כי גרסת המשיב אינה עקבית.

המשיב בעצמו מודה למעשה כי מהביקורות שערך בנכס למד כי לאור התרחבות הקהילה כפי שתואר העורר, בכוונתו להרחיב את בית התפילה גם לקומה זו. אלא שהמשיב, כמעט באופן קפקאי, אינו מתכחש לכוונתו זו של העורר אך טוען אין די בכוונה כל עוד לא ניתן למצוא לה הוכחות בעת הביקורות בנכס וזאת בשעה שעד המשיב מודה כי ביקורות אינן נערכות בשעות התפילה. מכאן שלא ניתן יהיה לעולם להוכיח כי כוונת העורר להרחיב את השימוש בנכס כבית תפילה הפכה מכוונה למציאות

העורר הטיב לתאר את הפעילות בכלל חלקי הנכס לרבות החלוקה לתפילות גם על פי דתם של המתפללים. מהראיות שהובאו בפנינו עולה כי בקומה העליונה, אותה סיווג המשיב כבית תפילה נעשים שימושים נלווים ותומכים בבית תפילה, שימושים שלא מנעו מסיווג הקומה כבית תפילה.

התרשמנו כי ייעודו העיקרי של הנכס נשוא הערר הינו בית תפילה וכי בכל חלקי הנכס המוחזק ע"י העורר מתבצע שימוש לבית תפילה.

לא נטען וממילא אין צורך להוכיח אחרת, כי בנכס מתבצעת פעילות עסקית כלשהי.

מכל האמור לעיל – דין הערר להתקבל.

המשיב יישא בהוצאות העורר בסך 1,000 ₪ + מע"מ

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.7.2019.

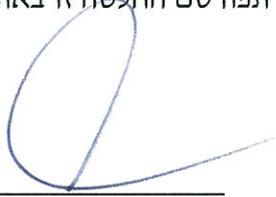
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140018073
140018301
140018859

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: יעל נעמי גרנט ואח'

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

פעם נוספת מובאת להכרעתה של הוועדה סוגיה הנוגעת לשאלת סיווגם של שטחים יוצאי דופן אשר המחלוקת באשר לחיובם נוגעת לשאלה דומה שהובאה בעבר להכרעת הוועדה ונסובה סביב סיווג השטח כמרפסת או מרפסת גג.

בהחלטתנו הקודמת בעניין לוי חנה ואמנון (ערר 140014083) הדגשנו שהחלטתנו מתייחסת לעובדות נשוא החיוב שם ולא בבחינת פרשנות חדשה להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה, אולם חשבנו, ואף הבענו את דעתנו בעניין זה, כי מקום בו נתקל המשיב בחיובים אשר מביאים לחוסר פרופורציה בין חלקים שונים של הנכס, כאשר הגדרתם מבחינה תכנונית מטילה ספק באשר לסיווגם כמרפסת, נכון לו למנהל הארנונה שיפעיל שיקול דעת ויקבע שומה ספציפית לנכסים אלה. חשבנו שיש להימנע במקרים כגון דא מהחלטות של ועדת הערר אשר עשויות להגביל בעתיד את שיקול דעתו של מנהל הארנונה.

את אשר יגורנו בא לנו – והנה מתבקשים אנו פעם נוספת להכריע בעניין מרפסות אשר נכון להגדירן כ"מרפסות חריגות ושונות מהמקובל".

מתוך שמודעים אנו למורכבות המחלוקת דחקנו בצדדים לנסות ולהגיע להסדר מוסכם ובתום ישיבת ההוכחות קיבלנו את ההחלטה הבאה:

"דין ההוכחות הסתיים ובפני הוועדה פרוסות הראיות המאפשרות לה לקבל החלטה. בטרם נקבל החלטה, אנו מבקשים ממנהל הארנונה לשקול פעם נוספת את עמדתו לאור הנסיבות החריגות שכן נדמה לנו שלא למקרה זה כיוון מתקין צו הארנונה כאשר קבע כי מרפסת תחויב בארנונה בשטחה המלא.

מעיון בתוכניות הבניה ובתשריט הדירות מתקבל הרושם כי אין מדובר במרפסת פתוחה במובנה המקובל כי אם בתוצאת אילוף תכנוני קונסטרוקטיבי שחיובו במלוא הארנונה מביא לתוצאה אבסורדית.

מתוך חשש שהחלטת הוועדה במקרה כזה עלולה להתפרש במקרים עתידיים באופן גורף נכון יהיה להגיע להסכמה ספציפית בין העוררים לבין המשיב ואפילו ביחס לכל אחת מהדירות מבלי שתניתן החלטה סופית שתהווה תקדים למקרים עתידיים.

ב"כ הצדדים יודיע עד ליום 1.3.2019 האם הגיעו להסדר ובמידה ולא יוגשו סיכומים בתיק ע"פ הסדר הבא...."

עניינם של העוררים המאוחדים שבפנינו הינם 9 נכסים, אשר כל אחד מהם נע בין 55 ל 80 מ"ר, בדירות שונות של נישומים שונים ואשר מנהל הארנונה סיווג כל אחד מהם כמרפסת ואילו העוררים טוענים כי יש לסווגם כמרפסת גג.

מדובר בדירות העוררים אשר כולן ממוקמות בקומה הרביעית במגדל. היקף החיוב הכולל הנובע מסיווגן של הדירות כמרפסת, בהתאם להחלטת המשיב הינו משמעותי ובמקרים מסויימים מהווה החיוב בגין הנכס שבמחלוקת עד כדי מחצית מסך שטח הדירה לחיוב.

הצדדים הביאו ראיותיהם לאחר שלא הגיעו להסכמה.

העוררים הגישו את תצהירו של נחמן צבר. לתצהירו צירף עד העוררים את היתר הבנייה המילולי מספר 1083-12 וכן את תכניות הגרמושקא של היתר הבנייה.

העוררים מפנים להיתר המילולי בפרק המתאר את קומה 4 הכוללת את דירות העוררים שם נקבע:

"בקומה 4 -.....כולל ממ"ד לכל דירה, עם מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה, לחלק מהדירות מרפסת גג, סה"כ 20 יח"ד".

עוד מפנים העוררים לכך שבגרמושקא (תוכניות היתר הבנייה), בחלק המתאר את קומות 5-7 התשריט של קומה 4 מציין "קומה 4 – מרפסת גג".

עד העוררים גם מפנה למכתבו של אדריכל הפרויקט ולחומר שיווקי של יזמית הפרויקט אולם אין לתת לראיות אלה את אותו המשקל הנכבד והמשמעותי שיש לייחס להיתר הבנייה ותוכניות ההיתר.

לתמיכה בטענתם מן הפן הכלכלי המסחרי ערכו העוררים תחשיב ממנו ניתן ללמוד לטענתם כי אין תוספת ערך לדירתם בשל גודל המרפסת. לא מצאנו בנתונים אלה בכדי לתמוך בפרשנותם של העוררים לצו הארנונה גם אם יש בתחשיב זה בכדי להוסיף ולהדגיש את התוצאה האבסורדית שבשומת הארנונה שקבע מנהל הארנונה במקרה של העוררים.

העוררים מתעקשים כי הנכס שבמחלוקת הוא תוצאת אילוץ תכנוני הנובע מכך שדירות העוררים משמשות כגג לקומות שמתחת להן.

כמו במקרים קודמים שהובאו בפנינו גם במקרה זה טוענים העוררים כי אין מדובר במרפסת, אין הנכס משמש כמרפסת, אין היגיון כלכלי או פרקטי בהגדרתה כמרפסת שכן היא פתוחה, לא מקורה, בגודל חסר פרופורציה לדירה הצמודה לה, ואין ממש בטענה כי העוררים עושים בה שימוש.

לדוחות ממצאי הביקורת של המשיב צורפו תמונות של הנכסים נשוא המחלוקת. במהלך הדיון אף הוצגו לוועדה תמונות המציגות את הנכסים שבמחלוקת ביחס לקומות שמתחתן.

במסגרת חקירת עדת העוררים היא נשאלה על השימוש בנכס והשיבה כי בדרך כלל לא נעשה בו שימוש ורק באירועים יוצאי דופן נעשה ו/או ניתן לעשות שימוש בנכס.

ההתרשמות מהתמונות שהובאו לעיון הועדה היא כי אכן מדובר במרפסת הממוקמת מעל הדירות שמתחתיה כאשר מעליה חלל. כמו כן, ניכר כי מדובר באילוף תכנוני שכן אין מדובר במרפסת המהווה המשך לסלון ו/או משתלבת עם חלל מסויים בדירה.

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

סעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה קובע:

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

המשיב טען כי:

"במקרה זה הדירות אינן נמצאות בקומת הגג אלא בקומה הרביעית שאינה הקומה האחרונה בבניין".

כמו במקרה הקודם שהובא להכרעתנו גם במקרה שבפנינו חלוקים ביניהם הצדדים בשאלה פרשנית המתייחסת להוראות סעיף 1.3.1 ו' לצו, ביחס להגדרת "גג".

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

נחזור על שאמרנו בהחלטתנו הקודמת שבבואנו להכריע במחלוקת בין הצדדים עלינו לדון בשני מישורים:

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

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

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

לאחר עיון בחומר הראיות ולאחר ששמענו את עדת העוררים, הגענו למסקנה כי במחלוקת שהובאה במקרה זה בפנינו הצדק עם העוררים.

הגענו למסקנה כי מיקומה של המרפסת במקרה זה מעל לקומות 1-3 של מגדל המגורים ואשר הוגדרה על ידי רשויות התכנון והבנייה בהיתר הבנייה ובגרמושקא "מרפסת גג" אכן משמשת כמרפסת גג. המשיב לא הניח תשתית ראייתית הסותרת הגדרות אלה.

נדמה כי אדריכל הפרוייקט שמאשר כי החלקים האלה בדירות העוררים תוכננו כמרפסת גג אכן פעל להכשירן לא רק מבחינת השימוש אלא גם מבחינת הרישוי כמרפסות גג.

היתר הבנייה מבסס את הפרשנות הרואה את המרפסות שבפנינו כחלק המכסה העליון של החלק הנמוך יותר. שכן, עפ"י היתר הבניה החלק שמתחת לנכס נשוא הערר "מכוסה" ע"י מרפסת הגג נשוא הערר שהוגדרה בהיתר מרפסת גג. המבנה הארכיטקטוני של הבניינים נשוא הנכסים שבמחלוקת יוצר למעשה שני בניינים בכל מבנה. האחד בניין בין 3 קומות המכוסה בגגות שהוגדרו בהיתר הבניה "מרפסת גג" וחלקו האחר של הבניין צומח לקומות רבות נוספות בגובה רב ובגג אחר.

מכל האמור לעיל יש לקבוע כי שטחי המרפסות נשוא הערר שבפנינו מהווים שטח גג מרוצף המצוי בקומה עליונה מעל הקומות הנמוכות לה בבניין ואשר הוגדרו בהיתר הבנייה כמרפסות גג ועל כן יש לסווג שטח זה בהתאם לסעיף 1.3.1 ו' לצו הארנונה

ונשוב ונסייג, כי מדובר בקמרה חרגי יוצא דופן שאין ללמוד ממנו לגבי מרפסות גג אחרות.

לפיכך דין הערר להתקבל.

בשים לב לתוצאה אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.7.2019.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' עררים: 140014529
140014772
140016843

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: מלונות פתאל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ביום 7.3.2019 ניתנה החלטתה הסופית של ועדת הערר בעררים המאוחדים.

ביום 3.6.2019 (כשלושה חודשים לאחר מתן החלטת הועדה) הגישה העוררת בקשת הבהרה.
בבקשתה מבקשת העוררת:

להבהיר החלטתה בנקודה זו ולקבוע כי על המשיב ליישם את החלטתה גם לעניין זה ולסווג את שטחי המחסנים בסיווג בית מלון ארבעה כוכבים".

העוררת טוענת כי מאחר ומדובר בשטחים הנמצאים באותה הכתובת של הנכס העיקרי נשוא הערר הרי שעל הועדה להבהיר החלטתה בנקודה זו ולקבוע כי על המשיב ליישם החלטת הועדה גם לעניין המחסנים ולסווגם בסיווג "בית מלון 4 כוכבים".

המשיב מתנגד לבקשה.

הוא טוען כי הועדה נתנה החלטתה הסופית לאחר שהעוררת הביאה ראיותיה בשלושה תצהירים שונים וטענתה זו בעניין המחסנים נדחתה.

ועדת הערר אינה יכולה לטענת המשיב לשבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה וממילא אינה מוסמכת להושיט את הסעד המתבקש על ידי העוררת שכן העוררת מבקשת לאחד נכסים שונים תחת נכס אחד וסיווג אחד, סעד אשר אינו נמצא לטענת המשיב בגדר סמכויותיה של ועדת הערר.

גם לגופו של עניין טוען המשיב כי יש לדחות בקשת העוררת לאיחוד הנכסים שכן ממצאי דוחות הביקורת שערך המשיב מלמדים כי אין מדובר בשטח אינטגרלי אחד.

בהחלטתה מיום 7.3.2019 קיבלה הועדה את הערר ככל שהוא נוגע לסיווג בית המלון וקבעה כי יש לסווג את המלון בסיווג ארבעה כוכבים.

ביחס לשטחי המחסנים נשוא בקשה זו קבעה הועדה כדלקמן:

"העוררת מבקשת כי ועדת הערר תשנה את סיווגם של המחסנים המסווגים כמחסנים ותאחדם עם שטחי הנכסים של המלון. בתשובת מנהל הארנונה מיום 16.3.2017 דחה מנהל הארנונה את השגת העוררת בטענה כי מדובר בנכסים הנמצאים בכתובת אחרת השונה מזו של כתובת החשבון הראשי.

יצוין כי תשובת מנהל הארנונה עומדת בסתירה לציון כתובות הנכסים האלה בכותרת לאותה תשובה של מנהל הארנונה.

העוררת לא התייחסה בתצהירה או בסיכומיה לטענה כי מדובר בנכס הממוקם בכתובת אחרת. עיינו בדוחות ממצאי הביקורת.

נכסים אלה נבדקו בעת אחת מהביקורות וחוקר השומה מטעם המשיב ערך בהם ביקורת והעלה על הכתב את ממצאי הביקורת מבלי שהוא מסתייג ביחס לכך שמדובר בנכסים הממוקמים בכתובת אחרת ולא בכתובת הנכס.

אנו בדיעה כי אם נכסים אלה מצויים בכתובת הנכס ומהווים חלק מבית המלון הרי שיש לסווגם במאוחד על פי השימוש בנכס העיקרי אותו הם משרתים, היינו בית המלון אולם בהיעדר התייחסות של הצדדים מבחינה ראייתית לטענה כי מדובר בנכסים אשר אינם מצויים בכתובת הנכס או אינם מהווים חלק מהנכס לא נוכל להשלים החלטתנו בעניין זה ולא נוכל לקבל את הערר בסוגיה זו.

עיינו שוב בהחלטתנו ולא מצאנו מקום להבהיר את תוכן ההחלטה. ההחלטה ברורה.

למעשה מבקשת העוררת לשוב ולבחון את החלטת הועדה מבחינת ראייתית ואף מוסיפה לבקשת ההבהרה ראיות בעניין בקשתה.

גם העוררת בעצמה אינה טוענת כי נפלה טעות סופר בהחלטת הועדה ועל כן היא ביקשה סעד בדרך של הבהרת החלטה.

ולא למיותר לשוב להזכיר כי ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על החלטותיה שלה.

בשים לב לאמור לעיל לא מצאנו להבהיר את החלטתנו והבקשה נדחית.

יחד עם זאת, ובשים לב לנימוק בגוף החלטת הועדה מיום 7.3.2019 בשאלת סיווג המחסנים נדגיש כי היה והעוררת תשוב ותגיש השגה בעניין זה לא תעמוד לתובתה טענת מעשה בית דין ו/או השתק פלוגתא שכן כפי שאמרנו בהחלטתנו, אם יובאו ראיות ו/או טענות שלא הובאו בפנינו בסוגייה זו ראוי לדון בהן לגופן ולקבל החלטה.

סוף דבר, הבקשה נדחית.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.7.2019.

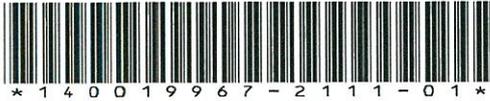
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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

חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כו בתמוז תשעט
29.07.2019
מספר ערר : 140019967 / 11:50
מספר ועדה : 11938

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

העורר/ת:
לנדיז 174 בע"מ חברה פרטית 514665363
חשבון לקוח: 11038327
מספר חוזה: 935564
כתובת הנכס: דיזנגוף 176
ע"י ב"כ עו"ד :

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : עדי יעקבי
נוכחים:
העורר/ת: לנדיז 174 בע"מ – סהר ויצוסקי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: עדי יעקבי

פרוטוקול

ב"כ המשיב: לאחר שהעורר הציג ראיות ביחס תחילת ביצוע שיפוץ וביחס למועד תחילת הפעלת העסק ולאחר ששמעתי את המלצת הוועדה נסכים למתן פטור לשיפוץ עפ"י סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.5.19 עד 22.7.19 יודגש כי הראיות שהוצגו היום לא היו בפני המשיב בעת שבחן את השגת העוררת. מיום שנמסרה החזקה לעוררת ועד ליום 1.5.19 יסווג הנכס בסיווג מחסן נוכח ממצאי הביקורת שהשימוש בפועל היה לאחסנה.

החלטה

הערר מתקבל באופן חלקי כך שהנכס יסווג בסיווג מחסן מיום 15.2.19 ועד ל-1.5.19.
העורר יקבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות מיום 1.5.19 ועד 22.7.19.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 29.07.2019.

בהתאם לסעיף 3(ב) 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 מסירת ההחלטה.

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: שני מראד

מס' ערר: 140017641

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: 1. שיכון ובינוי נדל"ן.

2. לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ.

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

המחלוקת שנוטרה להכרעה בערר זה נוגעת לנכס בשטח של 91.91 מ"ר ברחוב הגליל 4, נכס מספר 2000199676.

הנכס קיבל פטור בגין נכס ריק מיום 1.4.2016 ועד ליום 1.10.2016.

העוררות טוענות כי הנכס נשוא הערר ראוי להיות פטור מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות בגין נכס לא ראוי לשימוש מיום שנמסרה החזקה בו לעוררות.

לחילופין טוענות העוררות כי יש לסווג את הנכס בסיווג הזול ביותר האפשרי שכן אין חולק כי הנכס לא משמש כעסק.

המשיב טוען כי העוררות נרשמו כמחזיקות בנכס מיום 1.4.2016 בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים בשנת 2017 ובהתאם להוראות הסכם הפשרה קיבל הנכס פטור בגין נכס ריק ממועד זה ועד ליום 1.10.2016.

לטענת המשיב פנייתן הראשונה של העוררות בבקשה לפטור את הנכס מארנונה על פי סעיף 330 לפקודת העיריות נעשתה ביום 9.1.2017. מכאן עולה כי העוררות לא פעלו בהתאם להוראות הסכם הפשרה ולא פנו למשיב מיד עם קבלת החזקה בנכס וזימנו אותו לבחון את מצב הנכס.

המשיב מתנגד לתת פטור בדיעבד לתקופה שקדמה למועד הודעת העוררות ואף מוסיף וטוען כי העוררות לא הניחו כל תשתית ראייתית לטענה כי הנכס, בתקופה המבוקשת, לא היה ראוי לשימוש.

לכתב הערר ו/או לתצהיר עד העוררות מוטי רפפורט לא צורפו כל מסמכים התומכים בטענת העוררות כי הנכס אינו ראוי לשימוש ו/או כי פנו במועד למשיב ביחס לנכס נשוא הערר.

למעלה מן הצורך עיינו בדוחות ממצאי הביקורות שנערכו בנכסים ומצאנו כי ביום 5.7.2017 נערכה ביקורת בנכס נשוא הערר אולם הוא נמצא סגור. לא מצאנו כל ראיה התומכת בטענת העוררות כי הנכס לא היה ראוי לשימוש.

בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין המשיב לעוררות בשנת 2017 (להלן: הסכם הפשרה) נקבע בסעיף 2 ה' להסכם כך:

"עוד מסכימים הצדדים כי לאחר חתימת ההסכם, העוררות יעבירו למשיב רשימה מעודכנת הכוללת הודעות מתאימות הכוללות מיקום, כתובת, קומה ושטח, ועל השכרת שטחים לצד ג' ו/או קיומו של פולש ו/או הודעה על נכס לא ראוי לשימוש. המשיב יערוך ביקורות בנכסים ויבחן את הודעות העוררות בהתאם לדין, במידה ותתקבל ההודעה היא תבוא לכלל ביטוי בשטח החשבון המאוחד הרלוונטי של אותו בנין וזאת בהתאם להוראות הדין. במידה ולא תתקבל ההודעה על ידי העירייה שמורה לעוררת הזכות להשיג על החלטת העירייה".

כאמור מהראיות שהוצגו בפנינו עולה כי העוררות לא פעלו במקרה זה בהתאם להסכם הפשרה ולא מסרו הודעה בהתאם לחוק למשיב.

מכל האמור לעיל עולה כי העוררות לא צירפו לתצהיר העד מטעמן שום ראייה התומכת בטענתן ביחס למצב הנכס.

המשיב הציג את תצהירו של עד המשיב מאור שמאי אליו צורפו דוחות ממצאי ביקורת.

בהעדר ראיות אחרות ו/או הודעה למשיב בזמן אמת על מצב הנכס לא ניתן לקבל את טענת העוררות כי הנכס ראוי לפטור על פי סעיף 330 לפקודה מיום פיגויו.

אמרנו כבר בהחלטות אחרות הנוגעות לנכסים של העוררות במתחם, כי בשים לב להוראות הסכם הפשרה והתנהלות הצדדים ביחס לנכסים נוספים באזור עולה כי העוררות והמשיב נמצאו בקשר ישיר ותכופ שמשמעותו בדיקת מצב הנכסים. אלא שבמקרה זה לא ראינו כי המשיב ביקר בנכס או כי נמסרה הודעה על מצב הנכס או כי נבדק מצב הנכס.

באשר לטענת העוררות ביחס לסיווג הנכס הרי שגם טענה זו נטענה בעלמה מבלי שהובאו כל ראיות התומכות באופי השימוש בנכס או ייעודו התכנוני אולם נציין כי על פי רישומי המשיב וכמתואר בסיכומים שהגיש המשיב הנכס מסווג בסיווג "מלאכה ותעשייה" ולא בסיווג בנינים שאינם משמשים למגורים. העוררות מוזמנות לבחון את טענתן בעניין זה בהתאם.

סוף דבר :

הערר נדחה.

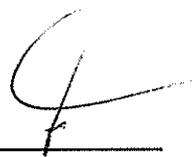
אין צו להוצאות.

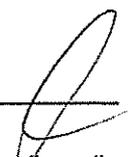
ניתן בהעדר הצדדים היום 29.7.19.

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: שני מראד

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140017462
140018685

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

העורר: המדביק ציפוי לבידים ופורניר בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

ענין לנו בנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב דרך שלמה 160 בתל אביב בשטח של 393 מ"ר.

לטענת העוררת - הנכס, אשר שימש מאז שנות ה 40 של המאה הקודמת כנגריה ובית חרושת לעצים, נסגר והופסקה פעילותה של העוררת בו בסמוך לסוף שנת 2016 או תחילת שנת 2017 וזאת בעקבות פעולות פיתוח שערכה העיריה בסמוך לנכס ואשר כתוצאה מהן הוגבה ריצוף הרחוב הסמוך לנכס והוצבו עמודים בכביש הגישה לנכס, פעולות שמונעות אפשרות גישה לנכס ומונעות שימוש בו.

העוררת השיגה על שומות שנת 2017 ו 2018 בטענה כי יש להעניק לנכס פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות שכן חסימת הגישה לנכס והכניסה אליו מהווה נזק כמשמעות הנזק המתואר בסעיף 330 - היינו נכס שאינו ראוי לשימוש.

מנהל הארנונה דחה את השגת העוררת בטענה כי מביקורת שנערכה בנכס ביום 7.5.2017 נמצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של סעיף 330 לפקודת העיריות "והנכס נמצא פונקציונאלית ראוי לשימוש ונמצא בו ציוד כגון דלתות עץ, מסגרות דלתות ושולחנות".

העוררת הגישה את תצהירו של מנהלה אביגדור ויקטור פסח אשר העיד בין השאר כי "עבודות הפיתוח בחלקו הדרומי של הנכס כללו רמפות נכים, גדרות, גינות, מעקות בטון ומדרגות אשר לא מאפשרים גישה לכלי רכב או כל אפשרות פריקה טעינה סבירים לעסק תוך השתלטות על השטחים הצמודים לקיר הדרומי של הנכס ובכך מנעו סופית גישה, פתיחת פתחים לפריקה וטעינה הדרושים להמשך פעילות הנכס".

עד העוררת העיד על הפרשי הגובה בין הנכס לרחוב כגורם נוסף המונע גישה לעסק.

העד העיד על דין ודברים המתנהל בין העוררת לעירייה ביחס לפיצויי הפקעה בחלק המופקע: "אנחנו במו"מ עם העיריה גם לגבי החלק השני אנחנו התחלנו השנה במו"מ לאור זה שהנכס נחסם ואין גישה אליו...".

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה בר בן ישי.

הוא ערך שתי ביקורות בנכס וצירף לתצהירו את דוחות ממצאי הביקורת.

בדו"ח ממצאי הביקורת מחודש אפריל 2017 ציין חוקר השומה כי הגישה לנכס היא דרך רחוב פזיאלוב רפאל ובקצה הרחוב יש עמודים החוסמים את הגישה לכלי רכב. "על מנת להגיע לנכס יש ללכת 14 מטר ברגל".

באותה הביקורת נמצא הנכס נעול.

בביקורת השנייה בחודש מאי 2017 ציין חוקר השומה כי דלת הכניסה לנכס נפתחת מעט רק כלפי פנימה כיון שהציר שלה לא מאפשר לה להיפתח כלפי חוץ ובשל הריצוף מחוץ לנכס וגובה הריצוף לא ניתן לפתוח את הדלת כלפי חוץ.

עד המשיב ציין כי בביקורת זו נראו בנכס דלתות מעץ, מסגרות לדלתות, שולחנות מעץ ופסולת מעץ.

עיון בתמונות שצורפו לדוח מלמד כי מדובר במעט דלתות ומסגרות אשר נראים כשאריות של ציוד שנותר בנכס.

בחודש אפריל 2018 ערך עד המשיב ביקורת נוספת בנכס ובה מצא שוב את אותם הממצאים ביחס לגישה לנכס ולפתוח דלת הנכס.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים בפנינו הרי שהתמונה העובדתית ברורה והיא כעולה מתצהיר העורר ומדוחות ממצאי הביקורת של המשיב.

הנכס נחסם לגישת כלי רכב, הוא במצב תקין אך ניתן להיכנס אליו בצורה מוגבלת בכניסה צרה ובלתי תקינה. מצבו של הנכס תקין, נותרה בו פסולת והוא סגור. הוצא לו צו סגירה. העוררת בחרה משיקוליה לעתור לפטור מארנונה רק בשנות המס 2017 ו 2018 ולא קודם להן.

בין העוררת לעירייה דין ודברים ביחס למצב הנכס, פיצוי והסדרת הגישה אליו.

עלינו להכריע בבקשת העוררת להעניק לנכס נשוא השגתה פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות.

אין למעשה מחלוקת בין הצדדים באשר למצב הנכס או דרכי הגישה אליו.

נותר להכריע האם בנסיבות העובדתיות המתוארות לעיל ניתן להגדיר את הנכס כנכס שנהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

כאמור על פי בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק כאשר אין חולק כי ההכרעה בשאלה האם הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו אינה הכרעה סובייקטיבית מנקודת מבטו של הנישום כי אם הכרעה אובייקטיבית.

מצווים אנו להכריע, האם ניתן לאמר בצורה אובייקטיבית כי נכס זה, על אף שאין בו שימוש כאמור, בהתייחס לדו"חות ממצאי הביקורת ולתיאור העובדתי ביחס לקושי בגישה לנכס "נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו".

לא כל בניין מוזנח ולא כל נכס שאין משתמשים בו נכנס בשעריו של המבחן האובייקטיבי וזוכה לפטור בשל נכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו. לא כל שכן נכס שנאטם מסיבות משפטיות או אחרות.

הפסיקה בחנה בעניין ע"א 2343/10 תשלובת תבורי בע"מ נ' עיריית חיפה את שאלת הגדרתו של נכס שנאטם על ידי הנישום כנכס שאינו ראוי לשימוש ולא מצאה כי קטגורית נכס שנאטם אינו ראוי לשימוש. הסוגייה של אטימת הנכס על ידי הרשות שונה אולם העוררת לא הוכיחה במקרה שבפנינו כי הנכס נאטם, לא כל שכן שהאטימה בוצעה על ידי המשיב או העירייה.

על כן, אין מקום לקבל את עמדת העוררת כי "חסימה פיזית" או "משפטית" דינם כדין נכס לא ראוי לשימוש בהשלכה מסוגיות "איטום" נכס שנדונו בפסיקה.

המכשולים בגישה לנכס, ההפקעה ושינוי מצב הרחוב שהביא לקושי בפתיחת דלת הנכס אינם מגיעים כדי קביעה אובייקטיבית כי מדובר בנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו.

המקום לברר את טענות העוררת כלפי העיריה או המשיב אינו במסגרת השגה ו/או ביקורות על עמדת מנהל הארנונה בדחיית ההשגה.

הגדרתו של הנכס נשוא ערר זה כנכס שנהרס או ניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו אינה מתיישבת עם דברי בית המשפט כאמור לעיל כמו גם לא עם מטרת המחוקק אשר ראה לנגד עיניו מצב קיצוני בו לא ניתן לעשות שימוש בנכס בשל מצבו מחד ואת חובתה של הרשות לספק לנכס ולבניין שירותים מהרשות המקומית מאידך.

מכל האמור לעיל דין הערר בעניין פטור מארנונה על פי סעיף 330 להידחות.

שמורה לעוררת הזכות לעתור לפטור בגין נכס ריק.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 29.7.19.

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

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

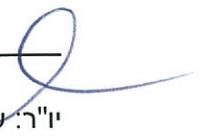


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: שני מראד



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כב בתמוז תשעט
25.07.2019
מספר ערר : 140019712 / 13:33
מספר ועדה : 11941

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד מאור יהודה
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום**

העורר/ת:

ווסט דאטה בע"מ חברה פרטית 515350155
חשבון לקוח: 11014361
מספר חוזה: 910252
כתובת הנכס: שדרות רוקח ישראל 101

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: ווסט דאטה בע"מ – אין נוכחות

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

החלטה

במהלך היום נקבעה החלטה בתיק זה שמתייחסת לתיק אחר ועל כן בטעות יסודה.
מתקבלת בזאת החלטה שההחלטה הקודמת מהיום מבוטלת.

הדיון נקבע לשעה 11:15. השעה כעת 13:30 ואין התייצבות מטעם העוררת או מי מטעמה.
בתיק הודעת דואר כי הזימון הרשום להיום לא נדרש. יחד עם זאת, בתיק הודעת מזכירת ועדת
הוועדה כי ב- 22/7/19 הודע לאסוף (מנהל הכספים של העוררת) על מועד הדיון, אולם כאמור אין
התייצבות.

בהחלטת הוועדה בראשות עו"ד צדוק אלון מיום 27/5/19 אשר גם שם לא התייצבה העוררת, נקבע
"בנסיבות אלו ולפנים משורת הדין ידחה הדיון לדיון מקדמי נוסף... מובהר בזאת במידה והעוררת לא
תתייצב לדיון הנדחה יימחק הערר".

אין לנו אלא להסיק כי העוררת זנחה את הערר.
הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 25.07.2019.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: אל שי ניהול ספא בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ענייני של ערר זה הינו ביחס לנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הירקון 167, תל אביב יפו, הרשום בספרי העיריה כח-ן מספר 10994334, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בית מלון" בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

טענות מקדמיות

1. סעיף 6 (א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 קובע: "הרואה עצמו מקופח בתשובת מנהל הארנונה על השגתו, רשאי תוך 30 יום מיום שנמסרה לו התשובה לערור עליה לפני ועדת הערר".

2. העוררת פנתה בהשגה ביום 1/8/18 בטענה שיש לרשום כמחזיק בנכס את רשת מלונות פתאל בע"מ בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים. ביום 28/8/18 הגישה העוררת את הערר. בערר מטעמה טענה שיש לשנות את סיווג הנכס וכן ניתן ללמוד מסעיף 6 לכתב הערר כי העוררת מודה שטענת הסיווג לא נטענה בפני מנהל הארנונה אלא נטענת לראשונה במסגרת הגשת הערר.

3. ועדת הערר היא ערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה ואין לוועדה סמכות לדון בטענות אשר לא הועלו בפני מנהל הארנונה קודם לכן.

ראו לעניין זה: עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה

ה"מ (חיפה) 820/95 מנהל הארנונה בעיריית חיפה נ' אליעזר ומרים שוורץ

עמ"נ (ת"א) 182/05 קואופ תל אביב דן השרון בע"מ

4. ביום 9/1/19 התקיים דיון מקדמי בפני הוועדה בו הובהר לצדדים כי כל הרחבת חזית אסורה שלא עלתה בפני מנהל הארנונה לא תידון בפני הוועדה.

5. במסגרת הגשת הראיות העוררת בחרה שלא להתייחס לטענה המקדמית ולא לצרף שום אסמכתא או להזכיר שום טיעון לגבי הרחבת החזית האסורה. כך גם בהגשת הסיכומים מטעם העוררת.

6. לאור האמור לעיל אנו קובעים כי טענות העוררת בערר זה לא הועלו בפני מנהל הארנונה בשלב ההשגה ועל כן אנו דוחים את הטענות על הסף שכן עסקינן בהרחבת חזית אסורה.

סיווג הנכס

7. לפני משורת הדין ולאור דיון ההוכחות נציין כי גם לגופו של עניין מצאנו שהחלטת המשיב היא סבירה בנסיבות העניין.

8. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

"בתי מלון יסווגו לפי דרגת שירות...
לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון.
חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושים.. " (ההדגשה אינה במקור ש.ק).

9. על הוועדה להכריע האם השימוש בנכס עונה לפעילות הקבועה בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה כ"מטרות ספורט ונופש" או שמא הפעילות תואמת את השימוש "עסקים אחרים" כקבוע בסעיף.

10. העובדות המונחות לפנינו הן כדלקמן:

- השימוש המבוצע בנכס הוא ספא.
- הספא מנוהל על ידי חברה חיצונית.
- הספא ממוקם בתוך בית המלון והכניסה אליו היא מתוך בית המלון.
- לספא יש יציאה לבריכת המלון.
- השירותים הניתנים בספא הם גם לאורחי המלון וגם לאלו שאינם אורחי המלון.

11. לאחר שבחנו את טענות הצדדים בעניין אנו סבורים שיש לדחות את טענות העוררת.

12. בהתאם להסכם שהוצג בין העוררת לבין המלון אין ספק שמדובר במפעיל עצמאי, עם עובדים עצמאיים וכן אין כל התייחסות לכך שניתנת לאורחי המלון הנחה (מלבד אורחי VIP) וכן אין התייחסות לכך שמתחם הספא בעל זיקה לאורחי המלון באופן כלשהו.

13. אין התייחסות לכך שהספא ישמש בעיקרו את אורחי המלון.

14. בדיון שהתקיים בפנינו טען נציג העוררת כי הוא מעריך שכ- 70% מאורחי הספא הם אורחי המלון. לא צורפה לכך שום אסמכתא שניתן בנקל להוסיף.

15. לטעמנו, מהות מתן סיווג של "בית מלון" נטוע בהוכחת שירות בעיקרו ובמהותו, לאורחיי בית המלון.

16. האבחנה שמנסה העוררת לעשות לפיה משמעות יתרה ל"נכסים בנויים" מבדילה את הפרשנות כאילו כל נכס בנוי במלון העוסק בספורט ונופש יסווג כבית מלון, איננה מקובלת עלינו.

17. ודאי שמכון כושר או ספא יהיו "נכסים בנויים" בתוך בית מלון כיוון שיש צורך בהפרדה ופרטיות בין אורחי ועובדי המלון לבין פעילות של נופש וספורט.

18. פעילות של בית קפה ומסעדה בתוך בית מלון אינה כשל פעילות נופש וספורט ואכן לרוב בתי קפה ומסעדת המלון נמצאים במרחבים פתוחים בשטח המלון ולא בחדרים סגורים וזאת בשל אופי הפעילות.

19. הסעיף מתייחס לנופש וספורט ביחד עם מסעדה ובתי קפה, המשרתים בעיקר את אורחי ובאי המלון וכך אנו מפרדים את הסעיף.

20. העוררת לא הוכיחה, ולמעשה גם לא טענה, מהו אחוז השירותים הניתן לאורחי בית המלון ולמעשה אין כל הבדל בין עסקה של העוררת לבין כל עסק אחר המתנהל באותו סוג פעילות.

21. עצם העובדה שעסקה של העוררת מצוי בצמוד לבית המלון או בתוכו אין בו כשלעצמו כדי כך שעסקה יהנה מסיווג מופחת בארנונה.

22. לטעמנו ישנה חשיבות לכך שהעסק לא נותן את שירותיו בעיקר לבאי המלון. הרי מה שונה עסק זה מכל עסק אחר אם אין לו את הזיקה לבית המלון ומשרת בעיקר את אורחיה.

23. דרישת ה"צמידות" לשטח המלון אינה רק פיזית אלא גם מעשית/שימושית- האם משרת בעיקר את אורחי המלון.

24. העוררת לא הוכיחה כי השימוש במתחם הספא מתבצע בעיקר על ידי אורחי המלון.

25. עוד נציין כי העובדה כי בתי מלון ברמה של 5 כוכבים בהתאם לחוזר המנהל הכללי של משרד התיירות חייבים לכלול מועדון בריאות וכושר אין בה כדי לסייע לעוררת.

26. המשיב הפנה את תשומת לב הועדה, בסיכומיו בסעיף 19 כי העוררת מצד אחד טוענת בערר זה שיש להסתמך על חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות לכך שמלון 5 כוכבים צריך לכלול מתחם נופש וספא ומצד שני, בערר אחר שמספרו 140019195 טוענת העוררת כי יש לסווג את המלון בסיווג שלושה כוכבים.

27. התנהלות זו של העוררת טוב היה לו לא היתה עולה בפנינו ויש בכך כדי להעיד על אמינותה של העוררת, לשלילה.

לאור האמור הגענו לתוצאה לפיה טענות העוררת בערר נדחות גם לאור הרחבת חזית אסורה וכן לגופן.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.7.2019.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שרלי 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: פייסל אבו סייף

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר דנן הינו נכסים המוחזקים על ידי העורר בכתובת 63383 בתל אביב יפו והידועים בספרי העירייה כנכס מס' 2000359860 ונכס מס' 2000359864 (להלן: "הנכסים"). הצדדים הגישו סיכומיהם וכן סיכומים משלימים מטעם העורר והתיק בשל להכרעה.

1. דיון והכרעה

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

1.2. לעניין המכולה-

1.3. סעיף 330 קובע כדלקמן:

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

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

1.5. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי או בייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

"הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה

שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.

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

1.6. 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 (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו278 אחרים (פורסם בנבו);

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

1.7. למכולה קירות, חלונות, ריצוף.

1.8. המכולה אינה נמצאת במצב הרוס או ניזוק.

1.9. אין חולק כי קיימים ליקויים במכולה, כי היא מוזנחת אך לא הרוסה לכדי זכאות בסיווג מופחת.

1.10. מצאנו כי ליקויים אלו אינם עולים לכדי הרס או נזק אשר מונעים כל שימוש במכולה.

1.11. במצב דברים זה, לא נותר לנו אלא לדחות טענת העורר לעניין המכולה.

1.12. לעניין חיוב שטח הקרקע מצאנו שהצדק עם העורר.

1.13. מדובר בשטח קרקע ללא כל ציוד שהעורר טוען כי תחם אותו על מנת שלא יכנסו פולשים למתחם.

1.14. המשיב לא טען כי מדובר בשטח שאינו של העורר. נדמה כי זכותו של אזרח להגן על השטח שלו באמצעות דלת על מנת שלא יפלוש לשטח.

1.15. הוכח בפנינו לא מתבצע כל שימוש באותו שטח ולכן לא מצאנו סיבה לפיה יש לחייב את העורר.

1.16. אין מדובר בפעילות וכן בפעילות נלווית אלא בשטח בו לא מבוצעת שום פעילות.

1.17. לפיכך מצאנו שיש לדחות את הערר לעניין שטח המכולה ולקבל את הערר לעניין שטח הקרקע.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.7.2019.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שגלני קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140018838

140019828

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: מלונות פתאל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

ענייני של ערר זה הינו ביחס לנכס המוחזק על ידי העוררת ברחוב הירקון 115, תל אביב יפו, הרשום בספרי העיריה כחן מספר 10917433, 10917432 בסיווג "מכוני בריאות וכושר".

העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בית מלון 5 כוכבים" בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו הארנונה.

סיווג הנכס:

1. סעיף 3.3.6 לצו הארנונה קובע כדלקמן:

"בתי מלון יסווגו לפי דרגת שירות....
לרבות אותו חלק מהמלון המשמש כמסעדה או כבית קפה והמשרת בעיקר את המתאכסנים בו וכן שטחים בנויים המשמשים למטרות ספורט ונופש והצמודים לבית המלון.
חנויות, משרדים ועסקים אחרים המצויים בתוך המלון יחויבו לפי שימושם.. (ההדגשה אינה במקור ש.ק).

2. על הוועדה להכריע האם השימוש בנכס עונה לפעילות הקבועה בסעיף 3.3.6 לצו הארנונה כ"מטרות ספורט ונופש" או שמא הפעילות תואמת את השימוש "עסקים אחרים" כקבוע בסעיף.

3. ראשית נציין כי בין הצדדים נחתם הסכם פשרה לפיו 50% משטח הנכס חוייב כ"בית מלון 5 כוכבים" 50% כ- "מכוני בריאות וכושר".

4. העוררת טענה, בסיכומיה כי לא חל שום שינוי במהות ובמצב הנכס משנים קודמות.

5. איננו מסכימים עם טענה זו.

6. הסכם הפשרה נחתם כאשר היה בנכס בנוסף למתחם הספא גם מכון כושר. כיום מכון הכושר אינו נמצא במתחם הספא והא נמצא בקומה 2-
כעת,

7. כעת המצב העובדתי שונה.

8. העובדות המונחות לפנינו הן כדלקמן:
- השימוש המבוצע בנכס הוא ספא.
 - הספא מנוהל על ידי חברה חיצונית.
 - הספא ממוקם בתוך בית המלון והכניסה אליו היא מתוך בית המלון.
 - לספא יש יציאה לבריכת המלון.
 - השירותים הניתנים בספא הם גם לאורחי המלון וגם לאלו שאינם אורחי המלון.
 - לאורחי המלון ניתנת הנחה של 15%.
9. לאחר שבחנו את טענות הצדדים בעניין אנו סבורים שיש לדחות את טענות העוררת.
10. העוררת, בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו ביום 10/4/19 לא טענה כי הספא משמש בעיקרו את אורחי המלון, לא הביאה שום אסמכתא לפיה ניתן ללמוד עובדה זו, ככל שנכונה.
11. העוררת ציינה כי "מדובר ברשת של ספא. הם נותנים גם שירות לאורחי המלון".
12. עוד הצהיר נציג העוררת "איני יכול להעריך כמה מלקוחות הספא הם אורחי המלון וכמה לא".
13. לטעמנו, מהות מתן סיווג של "בית מלון" נטוע בהוכחת שירות בעיקרו ובמהותו, לאורחי בית המלון.
14. האבחנה שמנסה העוררת לעשות לפיה "נכסים בנויים" מבדילה את הפרשנות כאילו כל נכס בנוי במלון העוסק בספורט ונופש יסווג כבית מלון, איננה מקובלת עלינו.
15. ודאי שמכון כושר או ספא יהיו "נכסים בנויים" בתוך בית מלון כיוון שיש צורך בהפרדה ופרטיות בין אורחי ועובדי המלון לבין פעילות של נופש וספורט.
16. פעילות של בית קפה ומסעדה בתוך בית מלון אינה כשל פעילות נופש וספורט ואכן לרוב בתי קפה ומסעדת המלון נמצאים במרחבים פתוחים בשטח המלון ולא בחדרים סגורים וזאת בשל אופי הפעילות.
17. הסעיף מתייחס לנופש וספורט ביחד עם מסעדה ובתי קפה, המשרתים בעיקר את אורחי ובאי המלון וכך אנו מפרדים את הסעיף.
18. העוררת לא הוכיחה, ולמעשה גם לא טענה, מהו אחוז השירותים הניתן לאורחי בית המלון ולמעשה אין כל הבדל בין עסקה של העוררת לבין כל עסק אחר המתנהל באותו סוג פעילות.
19. עצם העובדה שעסקה של העוררת מצוי בצמוד לבית המלון או בתוכו אין בו כשלעצמו כדי כך שעסקה יהנה מסיווג מופחת בארנונה.
20. לטעמנו ישנה חשיבות לכך שהעסק לא נותן את שירותיו בעיקר לבאי המלון. הרי מה שונה עסק זה מכל עסק אחר אם אין לו את הזיקה לבית המלון ומשרת בעיקר את אורחיה.

21. דרישת ה"צמידות" לשטח המלון אינה רק פיזית אלא גם מעשית/שימושית- האם משרת בעיקר את אורחי המלון.

22. בנוסף, בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו נשאל נציג העוררת מדוע לא הוצג ההסכם בין לבין מפעיל הספא ומדוע לא הגיע להעיד מפעיל הספא בעצמו. נציג העוררת טען כי השוכרים מתחלפים כל הזמן והוא זה שנשאר. עוד השיב כי השוכר הקיים כרגע נמצא כבר שנתיים וחצי בנכס.

23. שנתיים וחצי לטעמנו זה זמן די והותר ואיננו מקבלים את תשובות נציג העוררת לעניין זה. כשל הוא בהחלטתו שלא להביא את מפעיל הספא וכן את ההסכם שחתמו עליו הצדדים, ובמיוחד ובפרט אסמכתא לפיה ניתן ללמוד את התפלגות מתן השירות בנכס.

24. זאת במיוחד לאור העובדה שאת תשובותיו נתן בהסתמכות על אותו הסכם לדוגמא בתשובתו "מדי פעם אנחנו צריכים לנקות את הספא על פי החוזה..."

25. העוררת לא הוכיחה כי השימוש במתחם הספא מתבצע בעיקר על ידי אורחי המלון.

26. עוד נציין כי העובדה כי בתי מלון ברמה של 5 כוכבים בהתאם לחוזר המנהל הכללי של משרד התיירות חייבים לכלול מועדון בריאות וכושר אין בה כדי לסייע לעוררת.

27. צו הארנונה בעניין זה הוא ברור ומטרתו היא אחת, לסווג עסקים המשרתים בעיקר את אורחי המלון בסיווג בתי מלון.

לאור האמור הגענו לתוצאה לפיה טענות העוררת בערר נדחות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 2019.7.24.

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

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

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כא בתמוז תשעט
24.07.2019
מספר ערר : 140018076 / 08:51
מספר ועדה : 11945

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

וייס עדי תעודת זהות 201375490, בורדוביץ עמוס אליעזר תעודת זהות
060778305
חשבון לקוח: 10931144
מספר חוזה: 822607
כתובת הנכס: רוזן פנחס 25
ע"י ב"כ עו"ד : לוי רות

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: וייס עדי
ב"כ העורר/ת עו"ד : לוי רות

צד ג' 1: חברת בינו שר בע"מ השקעות שיווק וייזום בע"מ – אפי חיים פרי

צד ג' 2: אלמוג בן שלום
ע"י ב"כ עו"ד: עומר נירעוד

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

פרוטוקול

הצדדים: מוותרים על הליך הוכחות בתיק
צד ג' 1: אני מצהיר כי החוב על הנכס מספר 2000269165 עבור התקופה שמיום 1/10/16 ועד ליום
31/7/17 ישולם ע"י חברת בינו שר השקעות שיווק וייזום בע"מ עד ליום 24/8/19. אני מצהיר
מתוקף תפקידי כמנהל בינו שר בע"מ כי אנו לוקחים אחריות על תשלום הדוח ומודים בכך
שאנו אחראים לתשלום בתקופה שבמחלוקת ומסכימים להירשם כמחזיקים בספרי הערייה.

ב"כ המשיב: לאור הנסיבות החריגות בתיק זה, אנו מסכימים כי חברת בינו שר תירשם כמחזיקה
בנכס בתקופה שבמחלוקת בכפוף להתחייבותה לתשלום החוב בתוך 30 יום מהיום.

תאריך : כא בתמוז תשעט
24.07.2019

מספר ערר : 140018076 / 08:51
מספר ועדה: 11945

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: וייס עדי, בורדוביץ עמוס אליעזר

צד ג' 1: חברת בינו שר בע"מ השקעות שיווק וייזום בע"מ – אפי חיים פרי

צד ג' 2: אלמוג בן שלום

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

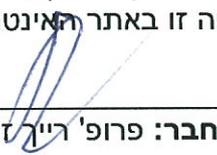
החלטה

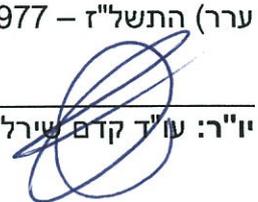
בהתאם להצהרת צד ג' 1 ובכפוף לכך שימציא יפוי כח לוועדה בתוך 7 ימים מהיום, החוב בגין נכס מספר 2000269165 שנוצר בגין התקופה שבמחלוקת מיום 1/10/16 ועד ליום 31/7/17 יחול על חברת בינו שר השקעות שיווק וייזום בע"מ ח.פ. 513291567. בנוסף, חברת בינו שר בע"מ תירשם כמחזיקה בנכס בגין התקופה שבמחלוקת. אלמוג בן שלום ועדי וייס שהינם הצדדים הנוספים בתיק יהיו פטורים מכל תשלום או אחריות ביחס לחוב שבמחלוקת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 24.07.2019.

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: פרופ' רייך זיו, רו"ח


יו"ר: עו"ד קדם שירלי

שם הקלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140018359

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

140018519

שליד עיריית תל אביב-יפו

140018837

140019664

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: רות אורן הומונאי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב גלבוע אמיר 1 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העיריה ח-ן לקוח 10856867.

העורר מבקש לקבל הנחת "נכס ריק" החל מיום 1.4.18 ועד ליום 20.4.18. בנוסף טוען העורר כי אין לחייב חצרות אנגליות לשיטתו ולשיטת המשיב עסקינן במרפסות שיש לחייבן בארנונה.

דיון והכרעה

1. לאחר שהצדדים הגישו סיכומיהם, התיק בשל להכרעה.
2. 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".
3. אומנם המשיב לא ביקר בתאריכים הרלוונטיים בנכס אך בתצהיר שהוגש מטעמו נרשם כדלקמן:

- "שוחחתי טלפונית עם רות לתיאום ביקורת בנכס. לדבריה יש ציוד בדירה, ארונות, בגדים, מיטות לדבריה נכנסים לנכס ביום 22/4/18."
4. בתצהיר שהוגש מטעם העוררת לא צוין כי הנכס היה ריק בתאריכים המבוקשים בערר.
 5. צוין כי "בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי יש להאריך את הפטור שניתן לנכס כנכס חדש וריק וזאת עד ליום 20/4/18".
 6. העוררת לא ציינה כי הנכס היה ריק בתקופה זו, מה שהיה עליה לעשות ולהצהיר. העוררת גם לא הביאה שום אסמכתא מלבד אותה הצהרה שלא בוצעה, מטעמים השמורים עמה, כך שלא ברורה טענת העוררת כי יש לחייב הנכס כנס ריק בתקופה זו שעה שאף לא הצהירה וטענה כי הנכס היה ריק.
 7. בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו היה על העוררת להבהיר את הנושא.
 8. משלא נעשה כן, אין לנו אלא לקבוע שהחלטת המשיב סבירה בנסיבות העניין.
 9. לעניין חיוב המרפסות מצאנו שיש צדק בדברי המשיב.
 10. מדובר במרפסות להן יציאה משטח הנכס, במרפסות תאורה ואין ספק כי ניתן להשתמש במרפסות אלה.
 11. המקרה בערר זה שונה מפסק דין עמ"נ אייזן הלן נ' עירית תל אביב 273/06 שכן שם, לא ניתן היה לצאת לחצר משטח הדירה.
 12. בנוסף המקרה הנדון שונה גם מפסק הדין שצורף על ידי העוררת עמ"נ 68221-10-18 מנהל הארנונה של עירית פתח תקווה נ' שקד לאחר הגשת הסיכומים שכן מדובר בועדת ערר פתח תקווה שלה, הגדרות שונות מצו הארנונה בתל אביב.
 13. העוררת טוענת עוד כי אין לחייב את שטח קומת המרתף. העוררת לא צירפה כל אסמכתא לתמוך בטענה זו ובקשה זו הוגשה ללא כל נימוק.

לאור האמור הערר נדחה

העוררת תישא בהוצאות המשיב בסך 1000 ₪

ניתן בהעדר הצדדיים היום 24.7.2019.

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

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


חבר: פרופ' ז'י רייז, רו"ח


חבר: עו"ד עיאל גדי טל


יו"ר: עו"ד עיאל שפירא קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר: ברוך יצחק

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

1. בערעורו טוען העורר כי יש להפחית משטח הנכס אותו הוא מחזיק 1.95 מ"ר בקומה הראשונה וכן 6.96 מ"ר מקומת המרתף.
2. ביחס לקומה הראשונה, גדר המחלוקת היא האם עסקינן במרפסת, החייבת בארנונה או באדנית, כלשונו של העורר בסיכומיו או "במעקה ברזל דקורטיבי ובטיחותי לחלונות הגדולים של שני חדרים בקומה זו, התוחם פסי עץ שמטרתם להוות בסיס להעמדת אדניות צמחים. לאזור זה אין ריצוף ואין קירוי".
3. ביחס לקומת המרתף חלוקים הצדדים בשאלה אם מדובר ב"מרפסת גן" – כלשון המשיב בתשובתו לערר (בתשובתו להשגה כינה המשיב שטח זה במילים "מרפסת אנגלית") או האם מדובר ב"חצר מונמכת" – כלשון העורר בעררו ("הנמכת הגינה... על מנת לאפשר אור" - כלשונו בסיכומיו לפנינו).
4. הצדדים הגישו תצהירים ותמונות וסיכמו בפנינו, לבקשתם, בעל פה ובקצרה, ולהלן הכרעתנו.
5. לעניין הפחתת השטח של 1.95 מ"ר, מן הקומה הראשונה, דעתנו כדעת העורר. העורר צירף תמונות המחזקות את טענתו כי מדובר, למעשה במעקות רגילות המשמשות כאדניות, הלכה למעשה, הצמודות לשני חלונות הגדולים של שני חדרים הצמודים זה לזה.

נראה כי אכן צודק העורר בטענתו כי אין אפשרות, אפילו להכניס רגל על השטח המבונה מחוץ לחלונות וכי עובדה זו תומכת במשמעות הפרשנית בעמדתו כי אין מדובר במרפסת, במשמעות הוראת סעיף 1.3.1 ב. לצו הארנונה. יתרה מכך, אין מעבר חלק ורגיל, מהחדר ל"מרפסת", כמו בכל מרפסת רגילה. כמו כן, לא ברור האם החלק החיצוני בנוי במפלס גובה החדר.

6. יצוין כי המשיב צירף לראיותיו צילום בתים סמוכים לבית העורר מאתר מפות גוגל, "לצורך המחשת המבנה החזותי של הבתים על חלקיו". מצילומים אלה, כנראה משנת 2011, אשר צולמו מרחוק, לא ניתן להתרשם מאופי המבנה החיצוני והאם הוא מרוצף או שהינו בבחינת פסי עץ המשמשות בסיס להעמדת אדניות צמחים, כפי העולה בבירור מתצלומי העורר, לעניין תוספת המבנה שלו.

לא זו אף זו, המשיב לא טען בפנינו כי החלק החיצוני של המבנים הנראים בצילומים שהגיש חויבו, או לא חויבו בארנונה.

7. יצוין כי בנסיבות מיוחדות, כגון אלה המתוארות לעיל ובהיעדר הגדרה ברורה לתיבה "מרפסת" שבסעיף 1.3.1 ב. לצו הארנונה, ניתן לפנות למבחן התפקוד (הפונקציונאליות), כפי שעשה ביהמ"ש הנכבד (כ"י השופט ד"ר עודד מודריק) בתיק עת"מ 166/09 אורדב בניה והשקעות בע"מ נגד עיריית ת"א.

באותו הליך, נזקק ביהמ"ש למבחן התפקוד, בהבחנה שבין גג לבין מרפסת וזאת בהיעדר הגדרה נפרדת למילה "גג". בעניינינו ההבחנה היא בין "מרפסת" לבין "אדנית" וזאת בהיעדר הגדרה למילה "אדנית".

מבחן התפקוד מחזק ומצביע, הלכה למעשה, כי השטח של 1.95 מ"ר הינו קרוב יותר ל"אדנית" מאשר ל"מרפסת".

8. לעניין הפחתת השטח של 6.96 מ"ר, מן קומת המרתף, דעתנו כדעת המשיב.

הוראות סעיף 1.3.1 יב. קובעת כדלהלן: **"מרפסת גן** - תחוייב במלואה במידה והינה מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה".

9. מדו"ח הביקורת שנערכה ביום 2.9.18, עולה כי שטח מרפסת הגן תוחם בארבע קירות והגישה אליו אפשרית רק מחלקו הפנימי של הנכס.

במרפסת הגן נראו עציצים, תאורה, דלתות ויטרינה, תריס גלילה חשמלי וצינור השקיה.

העורר בחר שלא לחקור את המצהיר בכלל ובעניין זה בפרט ולמעשה לא חלק על עובדות אלה ואף למעשה אישר אותם בסיכומיו. יתרה מכך בחקירתו הנגדית הוסיף ואישר כי יוצאים לחצר מתוך דירתו, כפי שנראה בתמונה שסומנה ער/2, אותה הגיש העורר עצמו בישיבת יום 31.2.19.

10. עניינה של "מרפסת גן", על פי לשון צו הארנונה הנ"ל, ברור ופשוט ויש בו כדי להכריע את המחלוקת, לטובת המשיב.

ברם, בתשובת המשיב מיום 4.9.18 להשגת העורר, לא טען המשיב כי מדובר במרפסת גן על פי סעיף 1.3.1 יב. לצו הארנונה, אלא כי מדובר ב"מרפסת אנגלית מרוצפת המחויבת... בהתאם לסעיף 1.3.1 יב.", דהיינו, כי לשיטת המשיב, מרפסת אנגלית בנסיבות העניין הינה בבחינת "מרפסת".

בתשובתו לערר שבפנינו, הבהיר המשיב, כי מדובר ב"מרפסת גן", החייבת בארנונה.

בהמשך תשובתו לערר, תזר גם על טענתו שבתשובה להשגה, כי מרפסת אנגלית אף היא חייבת ארנונה. בסיכומיו תמך עמדתו בהחלטה שנתנה לאחרונה בתיק ערר 140017811, שפר נגד מנהל הארנונה בעיריית תל אביב, (בפני יו"ר הוועדה, עו"ד רות פרינץ) להלן "האסמכתא".

בפרשת האסמכתא, נתגלתה, בין היתר, מחלוקת בין הצדדים מה דין חצר אנגלית, לנוכח פסק דינו של כב' השופט מודריק בעניין עמ"נ (ת"א) 273/06 אייזן נגד עיריית תל אביב, אותו ציטטו שני הצדדים, כאחד.

"חצר אנגלית" מוגדרת בחלק ד' של התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאין ואגרות) תש"ל 1970: **"שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוויר לשטחים ולחללים במרתף הבניין"**. אין בהגדרה התייחסות לקיומו של פתח יציאה מן המרתף אל החצר האנגלית. נושא אחרון זה, הוא אשר הפך למבחן המרכזי שבין חצר אנגלית החייבת בארנונה – כאשר קיים פתח יציאה מן המבנה, לבין חצר אנגלית שאינה חייבת בארנונה – כאשר אין פתח יציאה.

כך גם פסקה ועדת הערר בפרשת האסמכתא והבהירה כי בפסק הדין של כב' השופט מודריק נקבע, כלשון ועדת הערר: **"על הוועדה לבחון את ההשלכה שיש לפתח היציאה/כניסה לשטח וכי אין זה בלתי סביר לקבוע... שבהתקיים הנתון של פתח היציאה אין לראות בחצרות הללו את התכלית של "חצר אנגלית" ויש להגדרן כמרפסות"**.

בשורה של החלטות ועדת ערר נקבע העיקרון כי: **"כאשר מבנה ומידות החצר האנגלית מלמדים כי לאותה חצר שימושים נוספים מעבר לאספקת אור ואויר למרתף, אין לומר שאותו שטח הינו חצר בית מגורים שמחזיקה פטור מתשלום ארנונה עבור החזקתה"**. (ערר 140003127 זהבה שם טוב).

ובערר 140004209 בעניין גל אוגר: **"תכליתה היחדה של חצר אנגלית היא אספקה של אור ואוויר. במקרה שלפנינו מדובר בשטח מרוצף ומקורה הצמוד אל מרתף הנכס. בין המרתף והשטח שבמחלוקת ישנו רצף פיזי ופונקציונלי מלא ולמעשה ניתן להיכנס אל השטח שבמחלוקת, לדרך עליו, להניח עליו מיטלטלין ולעשות בו שימוש מגוון"**.

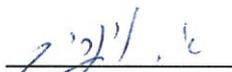
העולה מן המקובץ, כי דין הערר, בעניין קומת המרתף להידחות, בין אם מדובר ב"מרפסת גן" ובין אם מדובר ב"חצר אנגלית", שמשמשת בפועל כמרפסת.

11. אשר על כן, אנו מקבלים את הערר ביחס להפחתת השטח של 1.95 מ"ר מן הקומה הראשונה ודוחים את הערר בכל הקשור להפחתת 6.96 מ"ר מקומת המרתף. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 23.7.2019.

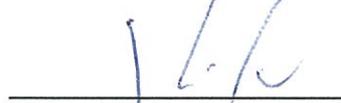
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

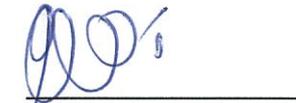


חבר: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד אהוד פלדמן



יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140018889 / 09:34
מספר ועדה: 11960

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

אוריקס דן שיווק 2000 בע"מ חברה פרטית 512927542
חשבון לקוח: 10971256
מספר חוזה: 864801
כתובת הנכס: הארד 5 א
ע"י ב"כ עו"ד : קדש טל

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אוריקס דן שיווק 2000 בע"מ
קדוש יואל – בעל השליטה בעוררת
ב"כ העורר/ת עו"ד : קדש טל – אין נוכחות

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

פרוטוקול

מר קדוש יואל: עו"ד טל קדם לא הופיע כי הוא אפוטרופוס של אחותו שעוברת הליך בביה"ח כעת.
ידועה לי החלטת ביהמ"ש המחוזי מיום 16/7/19 כי הנשוא ידון בביהמ"ש המחוזי
בהליך הפירוק ולא בפני ועדת הערר. הגשתי את הערר כדין

ב"כ המשיב: אינני עומדת על הוצאות.

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140018889 / 09:34
מספר ועדה : 11960

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: אוריקס דן שיווק 2000 בע"מ

- נ ג ד -

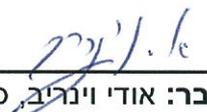
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

יש לכבד את החלטת ביהמ"ש המחוזי ועל כן הערר נמחק בזאת.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.07.2019.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן


חבר: עו"ד אהוד פלדמן


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140018955 / 09:43
מספר ועדה : 11960

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: עו"ד אהוד פלדמן
חבר: אודי ויגריב, כלכלן

העורר/ת:

דניאל אדר אחזקות בע"מ חברה פרטית 512268632
חשבון לקוח: 10972974
מספר חוזה: 867379
כתובת הנכס: השלושה 9
ע"י ב"כ עו"ד : אלקיים דורון

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: דניאל אדר אחזקות בע"מ
רחל זינגר
ב"כ העורר/ת עו"ד : אלקיים דורון

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: אנו שמחים להודיע לוועדה כי הגענו לכלל פשרה מבלי להודות באיזה מטענת הצדדים ולפיה יינתן לנכס מספר 2000255369 הנחת נכס ריק החל מיום 11/5/18 ועד ליום 10/6/18. כמו כן יינתן לנכס זה פטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות החל מיום 11/6/18 ועד ליום 31/8/18.

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140018955 / 09:43
מספר ועדה: 11960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: דניאל אדר אחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

יפה עשו הצדדים שהגיעו ביניהם לפשרה המתבקשת אשר מקבלת תוקף של החלטה.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.07.2019.

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

י.א. וינריב
חבר: אודי וינריב, כלכלן

א. פלדמן
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

יהושע דויטש
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140019624 / 11:25
מספר ועדה: 11960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

יחזקאל אברהם תעודת זהות 075911016
חשבון לקוח: 11023220
מספר חוזה: 919480
כתובת הנכס: הרצל 22

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: יחזקאל אברהם

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: בהמשך להודעתנו ולהחלטה מיום 21/5/19, אני מבקש כי דברי העורר יהיו תחת
אזהרה, דהיינו בתצהיר ובעקבות התצהיר נסכים לקבל את הערר ולסווג את הנכס
בסיווג תעשייה ומלאכה.

העורר: הבנתי את האזהרה להצהיר אמת עפ"י החוק.

העורר משיב לשאלות ב"כ המשיב:

ת: אני מצהיר בזה כי כל מה שנעשה בנכס תפירה ורק אני תופר.

ב"כ המשיב: לאור הצהרת העורר, מבקש לקבל את הערר ללא צו להוצאות.



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

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140019837 / 14:30
מספר ועדה : 11960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

בורשטיין אלכסנדר תעודת זהות 317771772
חשבון לקוח: 10510361
מספר חוזה: 375628
כתובת הנכס: דיזנגוף 320

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בורשטיין אלכסנדר – אין נוכחות

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: חוזר על הבקשה למחוק את הערר ("הודעה מטעם המשיב" מיום 15/7/19) הן מהנימוקים המפורטים בבקשה וכן מהטעם שנמסר לנציג העירייה כי העבודות במקום עומדות בפני סיום. העורר לא התייצב בעצמו והפעם אפילו הנציגה לא התייצבה.

תאריך : כ בתמוז תשעט
23.07.2019
מספר ערר : 140019837 / 14:30
מספר ועדה : 11960

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: בורשטיין אלכסנדר

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

התיק קבוע לשעה 13:00. השעה כעת 14:35.
מחמת כל הנימוקים שהעלה ב"כ המשיב, אנו מוחקים את הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות ב"כ המשיב בלבד היום 23.07.2019.

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

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

שם הקלדנית: ענת לוי