

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

תאריך : ט בכסלו תשעח
27.11.2017
מספר ערר : 140017325 / 11:53
מספר ועדה: 11628

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: שגב אבדלחק פביאן אנדרה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר נמחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.11.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

תאריך : ט בכסלו תשעח
27.11.2017
מספר ערר : 140017319 / 12:51
מספר ועדה : 11628

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: ח.י. אבירים נכסים בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

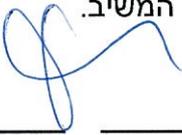
החלטה

הערר מתקבל.

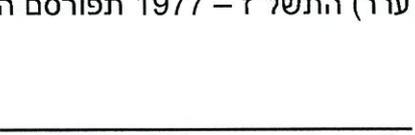
בקשת העורר לחיוב המשיב בהוצאות נדחית והייתה נדונה בחיוב אילו המשיב לא היה חוזר בו מעמדתו כבר בדיון המקדמי הראשון.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.11.2017.

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


חבר: עו"ד טל גדי


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

תאריך : ט בכסלו תשעח
27.11.2017
מספר ערר : 140017394 / 13:13
מספר ועדה: 11628

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: נסים סלמן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

פעם נוספת נדרשת הוועדה להחליט בטענת אינני מחזיק בעקבות פניה חד צדדית של מחזיק המבקש להודיע על חדילת חזקה כאשר המשכיר מניח בפני הוועדה ראיות כדוגמת חוזה לתקופה שכן החזיק בנכס.

העורר גם הצהיר בפנינו כי קיבל דמי שכירות לשלושת החודשים הראשונים של השנה. זמנו כמו במקרים אחרים את הצד השלישי להביא את עמדתו, אולם הצד השלישי על אף שקיבל זימון כדין החליט שלא להתייצב.

מעיון בהודעת הצד השלישי למשיב עולה כי אכן ביקש ביום 1/3/17 לבטל רטרואקטיבית את רישומו כמחזיק משום שבפועל לא החזיק בנכס מעולם.

בפנינו יש את גרסת העורר שלא נסתרה ונדמה שאין מנוס מלקבל את טענתו כי לא החזיק בנכס ינואר פברואר 2017 באשר לתקופה מיום 1/3/17 קדימה לא נוכל להיעתר לבקשתו שכן ממועד זה כבר ניתנה הודעה למשיב ולפיכך הערר מתקבל חלקית. מתקבלת טענת העורר כי בחודשים ינואר פברואר 2017 לא החזיק בשני הנכסים המופיעים בסעיף 2 לכתב התשובה לכתב הערר.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 27.11.2017.

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

חבר: עו"ד טל גדי

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

העורר: מאיר בובליל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העורר הגיש השגה ביחס לחיובי ארנונה בגין מרתף בדירתו ברחוב פתחיה מרגנשבורג 26 בתל אביב.

בתשובה להשגתו במסגרתה ביקש להחיל על מרתף זירתם של הוראות סעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה השיב מנהל הארנונה ביום 2.2.2017 כי הנכס אינו עונה על הגדרת וילה ולפיכך אינו זכאי להקלה הקבועה בסעיף.

העורר הפנה בכתב הערר לעת"מ 31495-03-13 ענת חרחס נ' עיריית תל אביב וביקש להחיל את הוראות פסק הדין על דירתו.

העורר הדגיש בכתב הערר (בהתייחסו לתשובת מנהל הארנונה להשגתו) כי הוא אינו מעלה טענת אפליה בהשגתו או בכתב הערר כי אם מפנה לכך שפס"ד חרחס הינו תקדים מנחה או מתייב ולפיכך על מנהל הארנונה לנהוג בהתאם להוראות פסק הדין.

בכתב התשובה לערר ביקש המשיב לדחות על הסף חלקית את הערר בשל איחור בהגשת ההשגה ביחס לשנת המס 2016.

לגופו של עניין מנסה המשיב בכתב התשובה להסביר את הסיבה שהוא אינו רואה בפסק הדין בעניין חרחס פסק דין מנחה או מחייב.

התייחסנו בעבר לטיעוניו של המשיב בנושא זה או בהתעלמותו הבלתי מקובלת מהוראות חוק יסוד: השפיטה אלא שבמקרה זה בכתב התשובה מציע המשיב פרשנות חדשה להוראות חוק יסוד: השפיטה וזו לשון כתב התשובה:

"חשוב לציין כי במידה וקיימת הלכה בבית המשפט המחוזי ואין הלכה באותו נושא בבית המשפט העליון – שופט בית משפט שלום יכול לפסוק בניגוד להלכה של בית המשפט המחוזי, נכון הדבר לגבי ועדת הערר"

ובכן, ועדת הערר אינה מכירה את הפרשנות המוצעת לחוק יסוד: השפיטה כפי שחשוב למשיב לציין בכתב התשובה ומבחינת ועדת הערר הוראות החוק, המהווה חוק יסוד ברורות וחד משמע:

"הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו"

ועדת הערר רואה לפיכך את פסקי הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים בנושאים המובאים בפניה כפסקי דין מנחים.

העורר טוען כאמור כי בעקבות פסיקת בית המשפט יש לחייב את קומת המרתף בדירתה בשיעור 75% משטחה.

ביום 5.6.2017 בעת הדיון המקדמי עמד העורר על כך שעל המשיב לפעול בהתאם להוראות פסק דינו הנ"ל של בית המשפט המחוזי.

אמרנו בהחלטתנו מאותו היום כי:

"על פניו איננו רואים סיבה שלא להכפיף עצמנו להחלטותיו של בית המשפט לעניינים מנהליים אם הוגש ערעור על פסד הדין. כמו כן איננו מבינים את הטענה כנגד העורר על כך שפנה רק בחודש ספטמבר 2016 בהשגתו שכן פסה"ד ניתן רק ביום 7.8.2016, בטרם ניתן החלטה סופית נאפשר למשיב לשוב ולשקול את עמדתו ולהודיע לנו עד ליום 1.7.17 האם ניתן לקבל את הערר מבלי שהדבר יהווה ויתור על איזו מטענות המשיב ו/או פגיעה בטענותיו בכתב התשובה או בערעור שהוגש לבית המשפט העליון".

המשיב הודיע לוועדת הערר ביום 28.6.17 כי אינו מקבל את הצעתה וטען טענות שלא בא זכרן בתשובת מנהל הארנונה להשגה. על אף שמדובר בטענות אשר יש בהן משום הרחבת חזית פסולה נציין את עיקרן:

- בהליך שומתי לא ניתן לדון בשאלת חוקיות צו הארנונה
- אין מדובר בערר על תשובת מנהל הארנונה
- אין בפני הועדה החלטה של מנהל הארנונה הדוחה את ההשגה
- פסק דין חרחס אינו מחייב והעובדה שלא הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע ביחס אליו רלבנטית רק לבעלי הדין בעניינים נדון בפרשת חרחס.

תשובת מנהל הארנונה מיום 2.2.17 התייחסה רק למען הזהירות למקרה בו העורר מתכוון להעלות טענת אפליה ורק ביחס אליה טען מנהל הארנונה כי אין מדובר בהשגה. ביחס ליתר הטענות העמיד המשיב לעורר זכות לערור על החלטתו הדוחה את ההשגה. הטענה בשלב זה של הדיון כאילו ועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר שכן אין החלטה של מנהל הארנונה הדוחה את ההשגה היא טענה מטעה המשחיתה מזמנה של הועדה ושל בעלי הדין.

לעניין החלטתו של המשיב שלא לפעול על פי חוק יסוד: השפיטה כבר אמרנו את שיש לנו לאמר בעניין ערר 140015655 דפנה שחר נ' עיריית תל אביב ואף התייחסנו לפרשנות אותה מבקש המשיב ליחס לפסקי דין שיוצאים תחת ידו של בית המשפט לעניינים מנהליים לעיל.

"המשיב יטען כי בהתאם להוראות סעיף 20 לחוק יסוד: השפיטה כל עוד לא ניתנה הברעה בערעור, פסה"ד אינו מהווה הלכה מנחה..."

למען הסר ספק נצטט הוראות סעיף 20 לחוק יסוד: השפיטה:

הלכה פסוקה

20. (א) הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו.

(ב) הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון מחייבת כל בית משפט, זולת בית המשפט העליון.

אין צורך להרחיב.

חוק יסוד השפיטה אינו מסייג הלכה שנפסקה בבית משפט, ודאי שאינו מתלה את תוקף העובדה שמדובר בהלכה מנחה כל עוד תלוי ועומד ערעור על הלכה זו.

כבר התייחסנו כאמור בהחלטות קודמות לשלל הנימוקים בהם אוזו המשיב בניסיונות לנמק את החלטתו שלא לפעול בהתאם להוראות חוק יסוד: השפיטה.

לא עיריית תל אביב ולא ועדת הערר לענייני ארנונה אינן פועלות בחלל משפטי ריק ובדאי שאינן עצמאיות לבחור איזו הלכה שנפסקה בבית המשפט לעניינים מנהליים מחייבת אותן.

דווקא המשיב מבקש לשים עצמו כערכאת ערעור אוטונומית על החלטות בית המשפט לעניינים מנהליים שעה שהוא מסרב לפעול בהתאם להוראות פסק דין מנחה רק בשל העובדה שתוצאות פסק הדין אינן לרוחו והוא הגיש ערעור לערכאה גבוהה יותר על החלטה.

כל עוד לא נפסק אחרת, החלטתו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעניינה של ענת חרחס מנחה את ועדת הערר בעת שמובאות להכרעה סוגיות הקשורות בסיווג נכס בהתאם לסעיף 1.3.1 ה' לצו הארנונה.

המצב המשפטי כיום ברור.

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל מיום פנייתו של העורר לראשונה.

בשל היעדרותו של העורר מדיוני הועדה לא מצאנו לנכון להורות על פסיקת הוצאות לחובת המשיב.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.11.2017.

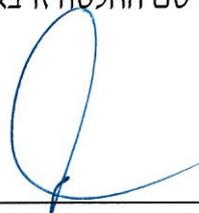
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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

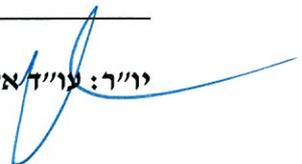


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

מס' ערר: 140017140

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: **נורית ואליהו פנסו**

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על חיוב נכס בשטח של 31.50 מ"ר המוחזק על ידי העוררים בשדרות הר ציון 10 תל אביב.

העוררים טוענים כי המשיב טעה בסך השטח בו חויבו בגין הנכס שבאחזקתם כאשר שינה את סך השטח בו מחויב הנכס והעלה אותו מכ 10 מ"ר לשטח כולל של 31.59 מ"ר.

בהשגה ובכתב הערר טוענים העוררים טענות רבות הנוגעות ליחסים בינם לבין עיריית תל אביב ומתארים מסכת עובדתית ומשפטית ענפה אולם לגופה של טענתם הם אינם מפרטים יותר מטענה כללית לפיה:

"שטח הדוכן תפח מעצמו, שילש עצמו והפך בבת אחת וללא שנעשה בו כל שינוי מכ 10 מ"ר ל 31.59 מ"ר !!!"

בתשובתו להשגה טען המשיב כי הטענה ביחס לשטח הנכס טענה בעלמא, לא נתמכה במדידה כלשהי מטעמם של המשיגים וכי קביעת שינוי השטח נעשתה לאחר ביקורת ומדידה.

בעת הדיון המקדמי התבררה המחלוקת:

העוררים טענו כי תוספת השטח נוגעת לשטח בו מחויבים העוררים מחוץ לנכס עצמו והוא שטח הגגון והיקפו מעבר לגבולות הנכס עצמו.

ב"כ המשיב הסביר בדיון כי השטח המקורה בהתאם למדידה שערך המשיב הינו 31.54 מ"ר בהתאם לסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה ובהתאם להלכה שנקבעה על ידי בתי המשפט בעניין זה. עוד הפנה ב"כ המשיב לכך שמדובר בסככה.

לאחר שהתבררה המחלוקת הודיעה ב"כ העוררים כי בנסיבות אלה הם יוותרו על הבאת ראיות בתיק זה אולם העוררים עומדים על עמדתם.

אפשרנו לצדדים לבוא ביניהם בדברים בניסיון להגיע להסכמה כלשהי אולם ביום 7.11.2017 התקבלה הודעת ב"כ העוררים לפיה העוררים החליטו להוריד את הגגון ולהבנתם לאור החלטתם הסכים המשיב בנסיבות אלה לבטל גם את החיובים המתייחסים לתקופה שקדמה

להורדת הגגון. על כל פנים מהודעת ב"כ העוררים עולה כי אין בין המשיב לעוררים הסכמה ולפיה :

"הוועדה מתבקשת ליתן החלטתה בערר".

עלינו להכריע האם חלק הנכס שמצוי מתחת לקירוי ולטענת העוררים מצוי למעשה מחוץ לשטח הדוכן עצמו הינו שטח בר חיוב או שמא יש להפחיתו מסך שטח הנכס.

סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע : בשטח בניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחייה"

מדוח ממצאי הביקורת עולה כי על תקרת הדוכן הציבו העוררים סככת קירוי אשר שוליה גולשים אל מעבר לנכס ומשמשים כגגון מסביב לנכס.

אין מחלוקת כי קירוי זה מהווה סככה.

אין גם ספק כי הסככה משמשת את הנכס/העסק נשוא הערר.

מלבד הטענה כי חלק זה של הנכס לא חויב בעבר לא מצאנו כל טענה בכתב הערר או במסמכי העוררים על פיה מוצדק לבטל את החיוב בגין הסככה או נימוק אחר המצדיק הפחתה כלשהי משטח הנכס.

העוררים לא הכחישו את הממצאים העובדתיים כפי שצורפו לכתב התשובה של המשיב וממילא לא הגישו מדידה מטעמם הסותרת את המדידות מטעם המשיב.

לאור מסקנתנו זו אין אלא לקבוע כי מדובר בחלק מנכס כהגדרתו בסעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

מכל האמור לעיל מצאנו כי דין הערר להידחות.

בשל האופן בו בחרו הצדדים לנהל את התיק לא מצאנו לחייב את העוררים בהוצאות ההליך.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.11.2017.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עוררים: 140014183
140014581

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: משה מרידור

חיים מרידור

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

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

בכתב הערר נכתב:

"מאז פתיחתה של התחנה המרכזית בשנת 1993, עומדת חנותם של העוררים בלתי גמורה ובלתי כשירה למסירה ולשימוש באגף נטוש ומוזנח שלא הותקנו בו תשתיות ומערכות בסיסיות וחיוניות לשם הפעלת החנויות. האגף בו מצויות החנויות, ברובו סגור ומסוגר, מנותק, מרוחק..."

".....החנויות לא הושלמו על ידי התמח"ת ולפיכך הן מעולם לא היו כשירות לשימושם של העוררים ואף לא נמסרו מעולם לחזקתם..."

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

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

העוררים הגישו את הערר וביקשו לבטל את חיוב הארנונה שהושת עליהם בטענה שמדובר בנכס שאינו ראוי לשימוש, שלא נמסרה להם החזקה בו, אין למעשה נכס והגישה אליו חסומה.

הצענו לצדדים להביא לסיום הדיון בתיק זה בדרך המוסכמת כפי שנתגבשה בתיקים של עוררים אחרים במעמד דומה לעוררים בתיק זה והם קיבלנו הצעתנו.

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

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

בתיקים שנדונו ניתנו החלטות מפורטות ומנומקות.

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

העוררים הגישו כתב ערר בו העלו טענות כלליות ביחס למצב הנכס וביססו את טענתם כי לא החזיקו בנכס בכך שלא קיבלו מפתחות לחנות וכי אין לחנות כל גישה.

העוררים הפנו בכתב הערר לכך שמי שמחזיקה בפועל בחנות נשוא הערר הינה התחנה המרכזית החדשה.

המשיב הגיש כתב תשובה וביום 2.11.2017 הגיש הודעה אליה צירף בין השאר את הודעת התחנה המרכזית משנת 1999 (צורפה כנספח א' להודעת המשיב) המהווה לשיטתו את הבסיס לפיו ערך המשיב שינויים בשמות המחזיקים בנכס.

המשיב שב על טענותיו לפיהן יש לדחות את הערר בשל כך שהעוררים הינם בעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס

התחנה המרכזית החדשה הגישה בהתאם להסדר הדיוני תיק מוצגים מטעמה שכולל את חוזה המכר.

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

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

כמו בתיקים אחרים בהם נשמעו ראיות בעניין התחנה המרכזית החדשה (מאז הוגשו סיכומי הצד השלישי בעניין עמדתם בקשר להשתתפות הצד השלישי בהליך זה) הגיש הצד השלישי את ראיותיו במסגרת תיק מוצגים אשר כלל את חוזה המכר 17.11.88 אשר בא בהמשך לחוזה המקורי מיום 30.4.69.

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

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

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

העוררים כאמור טענו כי החזקה בחנות נשוא הערר מעולם לא נמסרה להם, הם הצביעו למעשה על התחנה המרכזית החדשה בתור הנישום המחזיק בנכס ואשר אליו יש להפנות את החיוב.

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

התמונה העובדתית שנפרסה בפנינו בעניין טענות העוררים ברורה כאמור:

המשיב ביצע חילופי מחזיקים בשנת 1999.

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

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

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

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

העוררים לא החזיקו בנכס.

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

מכל האמור לעיל דין הערר להתקבל – מתקבלת הטענה כי העוררים לא החזיקו בנכס בתקופות המיוחסות להם על ידי המשיב.

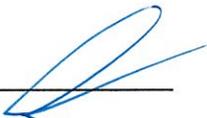
אין בהחלטה זו בכדי להוות קביעה כלשהי ביחס למערכת היחסים בין העוררים לבין הצד השלישי.

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

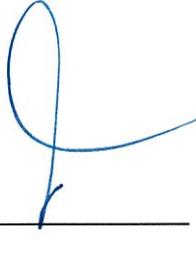
ניתן בהעדר הצדדים היום 27.11.2017.

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

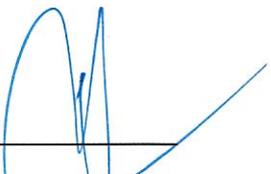
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) התשל"ז – 1977 תפורסם החלטה זו באתר האינטרנט של המשיב.



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140015991

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: לירון ותמיר ברייר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בגין חיוב הארנונה ביחס לדירה ברחוב עודד 14 בתל אביב ואשר עד לשנת 2015 עת התחילו עבודות הבנייה על פי היתר הבנייה נשוא המחלוקת בתיק זה חויבה בארנונה לפי שטח של 53 מ"ר בסיווג מגורים.

העוררים יחד עם העוררים משפחת לוקץ בערר 14001646 קיבל היתר בנייה מספר 14-1102.

לאחר השלמת הבנייה חויבו העוררים בארנונה לפי שטח של 151.34 מ"ר כאשר כלל שטח הדירה חויב לפי סיווג בנייה חדשה.

המחלוקת שנתרה להכרעתנו נוגעת לסיווג הנכס.

העוררים טוענים כי יש לסווג את חלק הבנייה שנוסף על הבנייה שהייתה קיימת כבנייה חדשה ואילו שטח של 53 מ"ר יש לסווג לפי שנת הבנייה המקורית של הנכס.

ביום 28.3.2017, בעת הדיון המקדמי, ביקש ב"כ העוררים להוסיף עילה הנוגעת לחיוב הגג לפי סעיף 1.3.1 ו' ואילו ב"כ המשיב התנגד בטענה שההשגה לא כללה את העילה הזאת. קבענו בהחלטתנו באותו היום כי אם יוגש ערר לשנת 2017 בעילה הנוספת יישמעו העוררים במאוחד מבלי לאחד אותם אולם ערר כזה או בקשה שכזו לא הוגשו לנו.

העוררים הגישו תצהירים מטעמם אליהם צירפו את העמוד הראשון ל"גרמושקה" ואת היתר הבנייה המילולי. העוררים טענו כי תוספת הבנייה על פי היתר הסתכמה ב 98.34 מ"ר.

העוררים צירפו לתצהיריהם גם תמונות מתהליך הבנייה ומכתב ממעצבת הפנים שהועסקה על ידיהם.

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי שומה שמעון גיאת ואייל פינטו, האחד ערך ביקורת במהלך הבנייה (6/2015) והשני ערך ביקורת לאחר סיום הבנייה לקראת סוף שנת 2015.

עוד הגיש המשיב את תצהירה של הגב' יעל אלפסי המשמשת כמפקחת בנייה במנהל הנדסה בעיריית תל אביב, לתצהירה צורף היתר הבנייה המילולי וחלק מהגרמושקה.

ביום 18.9.2017 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

העוררת נחקרה על תצהירה והשיבה בין השאר :

"בעקבות הבנייה השתנה הקונטור של הבניין.... במהלך הבנייה נהרסו קירות פנים בדירה....במהלך הבנייה לא נהרסו קירות חיצוניים...כל פנים הדירה נהרס... במהלך העבודות הורחב גם שטח הקומה התחתונה....."

כמו כן אישרה העוררת בחקירתה שבתחילת העבודות בוטל רישום הנכס לצורך חיוב בארנונה ובסיום הבנייה נפתח מספר נכס חדש.

עדת המשיב יעל אלפסי נחקרה אף היא על תצהירה והפנתה לתשריט הגרמושקה ולקירות המסומנים צהוב בתור קירות שהותרו על פי היתר הבנייה להריסה.

עד המשיב אייל פינטו העיד כי מלבד הקיר הצפוני נהרסו יתר הקירות בבית והפנה לתמונות מ/1-3/מ שצורפו לתצהירו.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים, עיינו בתמונות שצורפו והוצגו, עיינו בהיתר, בגרמושקא וחלקים מההיתר כפי שהוצגו הגענו למסקנה כי אין חולק שבמסגרת עבודות הבנייה נהרסו קירות הדירה למעט הקיר הצפוני. אין חולק ביחס לתוספת הבנייה שהותרה הן בקומת הקרקע והן בקומת הגג. אין חולק כי נתבצעו עבודות הריסה בשטח הדירה המקורית.

התמונות שהוצגו על ידי המשיב ועל ידי העוררים מדברות בעד עצמן.

התמונות מעידות על היקף העבודות וניתן ללמוד מהן מה נהרס, מה נבנה מחדש ויחד עם תשריט הגרמושקה שצורף לתצהיר עדת המשיב ניתן להתרשם מהיקף העבודות ומהות תהליך הבנייה שביצעו העוררים על פי היתר הבנייה.

נותר רק להכריע במחלוקת הנוגעת לשאלת חיוב חלק הדירה הישנה אשר במסגרת היתר הבנייה נתבצעו בה פעולות הריסה. האם ניתן לראות את הדירה החדשה בה מתגוררים היום העוררים דירה שנבנתה בחלקה בעבר או שיש להחשיב את מועד בניית החלק הישן, שנהרס, על פי מועד ביצוע שאר העבודות שהותרו במסגרת היתר הבנייה.

למעשה התשובה למחלוקת זו נוגעת לשאלה האם מדובר בשיפוץ ותוספת בנייה או הריסת בניין ובנייתו מחדש.

וזו לשון ההיתר המילולי שמספרו 14-1102 :

"הריסת שתי דירות עליונות ובנייתם מחדש בצורה מורחבת מעל עמודים והמשך קירות ממ"דים והריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש וניצול חללו עבור שתי הדירות."

בתשריט הגרמושקה משורטטים בצהוב הקירות להריסה ותוספת הבנייה המבוקשת .

הגענו למסקנה מעיון בהיתר הבנייה, בתמונות ממהלך הבנייה ומהגרמושקה כי הלכה למעשה חלק הדירה הישן לא שופץ כי אם נהרס ונבנה מחדש.

צו הארנונה קובע תעריף ארנונה לבניינים שמועד סיום הבנייה שלהם חל לאחר שנת 1992.

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי שטח הדירה הקודמת נהרס לחלוטין ונבנה מחדש כאשר מועד גמר הבנייה חל לאחר שנת 1992. סעיף 1.3.3 ב' לצו הארנונה קובע אמנם כי "נוסף לבניין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמר הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי

מועד השיפוץ אלא שבמקרה שבפנינו השטח שהיה קיים קודם לשיפוץ נהרס כליל. רק העובדה שהוא היה קיים ליד הקיר הצפוני היחיד שנותר ולא נהרס מביאה לדיון פרשני בשאלה האם נהרס שטח הדירה הקודם.

מהראיות שהובאו בפנינו ניתן לקבוע חד משמעית כי שטח הרצפה, שטח הגג והקירות שאינם קירות גובלים נהרסו.

ב"כ המשיב הפנתה בסיכומיה להחלטות קודמות של ועדת הערר שהגיעו למסקנה הדומה לעמדתו של המשיב.

לא מצאנו סיבה המצדיקה סטייה מעמדתן הקודמת של ועדות הערר.

בעניין מיכאל יוחאי (ערר 140009991) קבעה הועדה בהחלטתה:

"בעניינו כאמור אין עסקין בשיפוץ פנים אלא בהריסה של הדירה מהיסוד והקמתה מחדש כאמור בהיתר הבניה, על כלל תשתיות המבנה, קירות חיצוניים (למעט שתי דפנות השייכות לדירות שאינן של העורר בקומה השנייה) גג וכו'. לא ניתן להתעלם מהאמור בהיתר הבניה, אשר מתייחס להריסת הדירה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל תוספת ממ"ד והגבהת גג הרעפים עם ניצול חלל הגג"

כאמור, אנו סבורים, כפי שסברה ועדת הערר בתיק 140009991 כי במקרה שבפנינו מדובר בבנייה חדשה של כלל הדירה.

לפיכך דין הערר להידחות שכן מנהל הארנונה נהג נכון כאשר סיווג את הנכס החדש בסיווג לפי שנת בנייה 2016.

בנסיבות העניין ובשל מורכבות הנושא לא מצאנו מקום להיעתר לבקשת המשיב לחייב את העוררים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.11.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

מס' ערר: 140015611

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

העוררת: מ.א.ך השקעות בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב אילת 53 תל אביב.

עניינו של ערר זה מתמקד בשטח של כ 130 מ"ר המוחזק על ידי העוררת ואשר הצדדים אינם חלוקים ביחס לכך ששטח זה, בתקופה שמיום שבו קיבל המשיב את הודעת העוררת (8.5.16), היה ריק ולא נעשה בו שימוש.

המחלוקת נוגעת לתקופה שמיום 1.4.2016 (המועד בו בוצעו חילופי המחזיקים ונרשמה לראשונה אחזקת העוררת) למועד בו קיבל המשיב את הודעת העוררת ובקשתה להנחה בשל העובדה כי הנכס ריק.

העוררת טענה בדיון המקדמי מיום 5.6.2017 באמצעות סימון משכני וסוהיל קטיראצי כי פנתה למשיב ב 1.4.2016 והפנתה לפנייתה מיום 8.5.2016 (ע/1) עליה כתבה כי פניויה הקודמות לא יכולות היו להתקבל בכתב בשל פגרת הפסח ושבייתה במשרדי העיריה.

עיינו ב ע/1 שהוגש על ידי העוררת ואכן על גבי הטופס הנושא חותמת נתקבל מיום 8.5.2016 נכתב בכתב ידם של נציגי העוררת:

"בבקשה נא להתחשב בנו, התקשרנו מספר פעמים והייתם סגורים בחופשת הפסח וגם הייתם בשבייתה"

ועדת הערר קיבלה החלטה בסימומו של אותו הדיון:

"עיון בדו"ח ממצאי הביקורת מחזק את עמדת העוררים. התמונות מדברות בעד עצמן ואכן הריהוט והציוד היו חלק מהנכס ולכן מומלץ שהמשיב ישקול את עמדתו גם בשים לב להערות העורר ע"ג הטופס שהגישו לעיריית תל אביב ביחס למועד פנייתם"

המשיב הודיע לוועדה ביום 3.7.2017 כי לאחר הדיון המקדמי הוחלט לפנים משורת הדין להעניק לעוררת פטור בגין נכס ריק מיום 1.5.2016 ועד ליום 1.7.2016 אלא שהעוררת לא הסכימה להצעה זו של המשיב.

ביום 25.9.17 התקיים דיון נוסף בפני ועדת הערר אשר בו שבו הצדדים על טענותיהם.

העוררת עמדה על קבלת פטור גם בגין חודש אפריל ואילו המשיב הפנה לכך שהיה בידי העוררת לפנות למשיב במהלך חודש אפריל באמצעות פקס מייל או דואר על אף טענות העוררת לפגרת פסח ושבייתה במשרדי המשיב.

גם בסיום דיון זה קבענו כי "מדובר בעניין פעוט שחבל שהצדדים לא הצליחו להגיע ביניהם להסכמה. מבדיקה שטחית באינטרנט עולה כי אכן עובדי עיריית תל אביב היו בעיצומים בתקופה

שלפני חג הפסח מה שמוסיף נדבך של אמינות לטענת העוררת הגם שאת הודעת חדילת החזקה מסר השוכר שעזב.

הואיל ונותר רק לברר מה היה מצב הנכס בחודש אפריל 2016 אפשרנו לעוררת להגיש תצהיר או ראיות ביחס למצב הנכס בחודש זה.

העוררת הגישה תצהיר, לא מאומת כדין, בו מסר השוכר שעזב את הנכס כי פינה את הנכס ברחוב אילת בתאריך 30.3.2015 לבקשת המשכיר והשאיר את הנכס ריק מכל חפץ.

אין מחלוקת כי פנייתה הראשונה על העוררת למשיב בעניין הנחה בגין נכס ריק נעשה ביום 8.5.2016.

נותר רק לקבוע האם בנסיבות פגרת הפסח ועיצומי עובדי עיריית תל אביב ולאור דוח ממצאי הביקורת המציג תמונה עובדתית ממנה ניתן ללמוד על מצבו של הנכס בעת פניית העוררת ניתן לקבוע כי הוראות החוק ביחס לנכס ריק מתקיימות גם לתקופה שקדמה לפניית העוררת דהיינו מיום 1.4.2016.

ככלל פנייה למשיב בדרך של פנייה טלפונית או שלא בדרך הכתב ושלא בסמוך למועד בו מתבקש הפטור אינה מאפשרת למשיב למלא חובתו כלפי הציבור ולוודא כי הנכס נשוא הבקשה אכן עומד בתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות לפטור שכזה אלא שעיון בדוח ממצאי הביקורת, טענות נציגי העוררת במהלך הדיונים, ה"תצהיר" שהגישה העוררת וכלל הנסיבות שהוצגו לנו שכנע אותנו כי גם קודם למועד הגשת הבקשה בכתב להנחה, הנכס נשוא הבקשה היה ריק.

בנסיבות המיוחדות לתיק זה ובשים לב להערת העוררת על גבי הבקשה שהוגשה ביום 8.5.2016 יהיה זה נכון להתערב בשיקול דעתו של המשיב ולקבוע כי העוררת זכאית ליהנות מהנחה בגין נכס ריק ממועד חילופי המחזיקים בנכס, 1.4.2016 ועד ליום 1.7.2016.

לאור קביעתנו דלעיל מתקבל הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2017.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררת: רשת מלונות אטלס בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר על החלטת מנהל הארנונה לדחות את השגת העוררת בגין שומת הארנונה ביחס לנכס בשטח של 14.32 מ"ר המהווה שטח גג טכני בבניין בו מחזיקה העוררת ברחוב אשתורי זמנהוף 2 תל אביב.

לטענת העוררת שגה מנהל הארנונה והיא מבקשת מוועדת הערר להורות כי שטח זה פטור מחיוב בארנונה.

בכתב התשובה הפנה המשיב לתשובת מנהל הארנונה, בה השיב מנהל הארנונה להשגת העוררת וקבע כי שטח הגג אינו פטור מתשלום ארנונה, מדובר בחלק אינטגרלי מהמבנה המשמש את העוררת בפועל להצבת ציילרים וגנרטורים.

ביום 07.08.2017 התקיים דיון מקדמי בפני ועדת הערר

במעמד אותו הדיון הגדיר ב"כ העוררת את טענתו בעניין הגג וטען:

"מדובר על גג עליון עליו מתקנים טכניים, דוד וציילרים ועל כן אין לחייבו בארנונה. לפי מה שידוע לי הבניין כולו מוחזק על ידי העוררת"

מאחר והתברר כי המחלוקת משפטית ולא עובדתית הורינו לצדדים לסכם טענותיהם המשפטיות ומכאן החלטתנו.

כאמור אין העוררת חולקת על כך כי נעשה שימוש בשטח שבמחלוקת למתקנים טכניים דוד וציילרים.

העוררת טוענת כי שטח זה אינו בר חיוב בארנונה שכן שטח הגג במקרה זה מופרד ומצוי בקומה נפרדת כאשר מתחתיו מצויה מרפסת גג ולפיכך ובהסתמך על פסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 264/06 גרף עסקי תעשיות תוכנה בע"מ נ' מנהל הארנונה תל אביב כאשר הגג מנותק מהדירה והחיבור הוא באמצעות מדרגות לא ניתן להגדיר את הגג כחלק מהנכס.

בהיותו כך, טוענת העוררת, עסקינן בגג פתוח אשר אינו בר חיוב בארנונה.

העוררת מפנה גם להחלטות ועדות הערר בעניינים דומים. יצויין כי מדובר בהחלטות ישנות יחסית מהשנים 2008, 2011 ו 2012.

המשיב בסיכומיו הצביע על מספר פסקי דין שיצאו תחת בית המשפט העליון מאוחר יותר לפסק הדין עמ"נ 264/06 הנ"ל בהם התייחס בית המשפט העליון לקביעותיו של בית המשפט בעניין גרף הנ"ל וקבע כי אין לפרש א הפסיקה כאילו שטח גג אינו בר חיוב בארנונה.

לטענת המשיב בסופו של יום חיוב שטח גג תלוי בתשתית העובדתית בכל מקרה ומקרה באשר לתכלית הגג, מיקומו, השימוש הנעשה בו והאחזקה בו.

ראשית דבר נתייחס לכך שהעוררת מבססת את טיעוניה המשפטיים על עמ"נ 254/06 הנ"ל ו/או החלטות ועדות ערר שניתנו בהסתמך על פסק דין זה.

הצד בעם המשיב במחלוקת זו.

בית המשפט העליון אמר את דברו מפורשות בבר"ם 10-8940 אפריקה ישראל נ' מנהל הארנונה תל אביב בהתייחסו להוראות עמ"נ 264/06 ו/או לפסק הדין בעניין חיימסון ונצטט את הדברים:

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

בנסיבות שבפנינו אין חולק כי השטח שבמחלוקת מוחזק על ידי העוררת והיא עושה בו שימוש לצרכיה.

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

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

העוררת לא העלתה טענה וממילא אינה תולקת על כך שהיא זו שעושה שימוש בשטחים בגג המבנה.

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

מכל האמור לעיל דין הערר להידחות.

אין צו להוצאות.

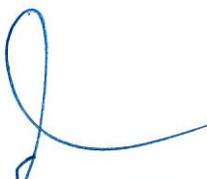
ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2017.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140015991

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העוררים: לירון ותמיר ברייר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בגין חיוב הארנונה ביחס לדירה ברחוב עודד 14 בתל אביב ואשר עד לשנת 2015 עת התחילו עבודות הבנייה על פי היתר הבנייה נשוא המחלוקת בתיק זה חויבה בארנונה לפי שטח של 53 מ"ר בסיווג מגורים.

העוררים יחד עם העוררים משפחת לוקץ בערר 14001646 קיבל היתר בנייה מספר 14-1102 .

לאחר השלמת הבנייה חויבו העוררים בארנונה לפי שטח של 151.34 מ"ר כאשר כלל שטח הדירה חויב לפי סיווג בנייה חדשה.

המחלוקת שנתרה להכרעתנו נוגעת לסיווג הנכס.

העוררים טוענים כי יש לסווג את חלק הבנייה שנוסף על הבנייה שהייתה קיימת כבנייה חדשה ואילו שטח של 53 מ"ר יש לסווג לפי שנת הבנייה המקורית של הנכס.

ביום 28.3.2017, בעת הדיון המקדמי, ביקש ב"כ העוררים להוסיף עילה הנוגעת לחיוב הגג לפי סעיף 1.3.1 ו' ואילו ב"כ המשיב התנגד בטענה שההשגה לא כללה את העילה הזאת. קבענו בהחלטתנו באותו היום כי אם יוגש ערר לשנת 2017 בעילה הנוספת יישמעו העוררים במאוחד מבלי לאחד אותם אולם ערר כזה או בקשה שכזו לא הוגשו לנו.

העוררים הגישו תצהירים מטעמם אליהם צירפו את העמוד הראשון ל"גרמושקה" ואת היתר הבנייה המילולי. העוררים טענו כי תוספת הבנייה על פי היתר הסתכמה ב 98.34 מ"ר .

העוררים צירפו לתצהיריהם גם תמונות מתהליך הבנייה ומכתב ממעצבת הפנים שהועסקה על ידיהם.

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי שומה שמעון גיאת ואייל פינטו, האחד ערך ביקורת במהלך הבנייה (6/2015) והשני ערך ביקורת לאחר סיום הבנייה לקראת סוף שנת 2015.

עוד הגיש המשיב את תצהירה של הגב' יעל אלפסי המשמשת כמפקחת בנייה במנהל הנדסה בעיריית תל אביב, לתצהירה צורף היתר הבנייה המילולי וחלק מהגרמושקה.

ביום 18.9.2017 התקיים דיון ההוכחות בפנינו .

העוררת נחקרה על תצהירה והשיבה בין השאר :

"בעקבות הבנייה השתנה הקונטור של הבניין... במהלך הבנייה נהרסו קירות פנים בדירה... במהלך הבנייה לא נהרסו קירות חיצוניים... כל פנים הדירה נהרס... במהלך העבודות הורחב גם שטח הקומה התחתונה....."

כמו כן אישרה העוררת בחקירתה שבתחילת העבודות בוטל רישום הנכס לצורך חיוב בארנונה ובסיום הבנייה נפתח מספר נכס חדש.

עדת המשיב יעל אלפסי נחקרה אף היא על תצהירה והפנתה לתשריט הגרמושקה ולקירות המסומנים צהוב בתור קירות שהותרו על פי היתר הבנייה להריסה.

עד המשיב אייל פינטו העיד כי מלבד הקיר הצפוני נהרסו יתר הקירות בבית והפנה לתמונות מ/1-3/ שצורפו לתצהירו.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים, עיינו בתמונות שצורפו והוצגו, עיינו בהיתר, בגרמושקא וחלקים מההיתר כפי שהוצגו הגענו למסקנה כי אין חולק שבמסגרת עבודות הבנייה נהרסו קירות הדירה למעט הקיר הצפוני. אין חולק ביחס לתוספת הבנייה שהותרה הן בקומת הקרקע והן בקומת הגג. אין חולק כי נתבצעו עבודות הריסה בשטח הדירה המקורית.

התמונות שהוצגו על ידי המשיב ועל ידי העוררים מדברות בעד עצמן.

התמונות מעידות על היקף העבודות וניתן ללמוד מהן מה נהרס, מה נבנה מחדש ויחד עם תשריט הגרמושקה שצורף לתצהיר עדת המשיב ניתן להתרשם מהיקף העבודות ומהות תהליך הבנייה שביצעו העוררים על פי היתר הבנייה.

נותר רק להכריע במחלוקת הנוגעת לשאלת חיוב חלק הדירה הישנה אשר במסגרת היתר הבנייה נתבצעו בה פעולות הריסה. האם ניתן לראות את הדירה החדשה בה מתגוררים היום העוררים דירה שנבנתה בחלקה בעבר או שיש להחשיב את מועד בניית החלק הישן, שנהרס, על פי מועד ביצוע שאר העבודות שהותרו במסגרת היתר הבנייה.

למעשה התשובה למחלוקת זו נוגעת לשאלה האם מדובר בשיפוץ ותוספת בנייה או הריסת בניין ובנייתו מחדש.

וזו לשון ההיתר המילולי שמספרו 14-1102 :

"הריסת שתי דירות עליונות ובנייתם מחדש בצורה מורחבת מעל עמודים והמשך קירות ממ"דים והריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש וניצול חללו עבור שתי הדירות."

בתשריט הגרמושקה משורטטים בצהוב הקירות להריסה ותוספת הבנייה המבוקשת .

הגענו למסקנה מעיון בהיתר הבנייה, בתמונות ממהלך הבנייה ומהגרמושקה כי הלכה למעשה חלק הדירה הישן לא שופץ כי אם נהרס ונבנה מחדש.

צו הארנונה קובע תעריף ארנונה לבניינים שמועד סיום הבנייה שלהם חל לאחר שנת 1992 .

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי שטח הדירה הקודמת נהרס לחלוטין ונבנה מחדש כאשר מועד גמר הבנייה חל לאחר שנת 1992. סעיף 1.3.3 ב' לצו הארנונה קובע אמנם כי "נוסף לבניין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמר הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי

מועד השיפוץ אלא שבמקרה שבפנינו השטח שהיה קיים קודם לשיפוץ נהרס כליל. רק העובדה שהוא היה קיים ליד הקיר הצפוני היחיד שנותר ולא נהרס מביאה לדיון פרשני בשאלה האם נהרס שטח הדירה הקודם.

מהראיות שהובאו בפנינו ניתן לקבוע חד משמעית כי שטח הרצפה, שטח הגג והקירות שאינם קירות גובלים נהרסו.

ב"כ המשיב הפנתה בסיכומיה להחלטות קודמות של ועדת הערר שהגיעו למסקנה הדומה לעמדתו של המשיב.

לא מצאנו סיבה המצדיקה סטייה מעמדתן הקודמת של ועדות הערר.

בעניין מיכאל יוחאי (ערר 140009991) קבעה הועדה בהחלטתה:

"בעניינו כאמור אין עסקינן בשיפוץ פנים אלא בהריסה של הדירה מהיסוד והקמתה מחדש כאמור בהיתר הבניה, על כלל תשתיות המבנה, קירות חיצוניים (למעט שתי דפנות השייכות לדירות שאינן של העורר בקומה השנייה) גג וכו'. לא ניתן להתעלם מהאמור בהיתר הבניה, אשר מתייחס להריסת הדירה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל תוספת ממ"ד והגבהת גג הרעפים עם ניצול חלל הגג"

כאמור, אנו סבורים, כפי שסברה ועדת הערר בתיק 140009991 כי במקרה שבפנינו מדובר בבנייה חדשה של כלל הדירה.

לפיכך דין הערר להידחות שכן מנהל הארנונה נהג נכון כאשר סיווג את הנכס החדש בסיווג לפי שנת בנייה 2016.

בנסיבות העניין ובשל מורכבות הנושא לא מצאנו מקום להיעתר לבקשת המשיב לחייב את העוררים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 27.11.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררים: לוקיץ חגית ואלון

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררים הגישו ערר בגין חיוב בארנונה ביחס לדירה ברחוב עודד 14 בתל אביב ואשר עד לשנת 2015 עת התחילו עבודות הבנייה על פי היתר הבנייה נשוא המחלוקת בתיק זה חויבו בארנונה לפי שטח של 53 מ"ר בסיווג מגורים.

העוררים יחד עם משפחת ברייר בתיק ערר 140015991 קיבלו היתר בנייה מספר 14-1102

ביום 18.9.2017 בעת דיון ההוכחות קבענו כי הראיות שנשמעו בתיק 140015991 ישמשו גם להחלטה בתיק זה וזאת מבלי שהתיקים יאוחדו.

לאחר השלמת הבנייה חויבו העוררים בארנונה לפי שטח של 156.26 מ"ר כאשר כלל שטח הדירה חויב לפי סיווג בנייה חדשה.

המחלוקת שנותרה להכרעתנו נוגעת לקבוע לסיווג הנכס.

העורר טוען כי יש לסווג את חלק הבנייה שנוסף על הבנייה שהייתה קיימת כבנייה חדשה ואילו שטח של 53 מ"ר יש לסווג לפי שנת הבנייה המקורית של הנכס.

ביום 28.3.2017, בעת הדיון המקדמי, ביקש ב"כ העוררים בתיק 140015991 להוסיף עילה הנוגעת לחיוב הגג לפי סעיף 1.3.1 ו' ואילו ב"כ המשיב התנגד בטענה שההשגה לא כללה את העילה הזאת. קבענו בהחלטתנו באותו היום כי אם יוגש ערר לשנת 2017 בעילה הנוספת יישמעו העוררים במאוחד מבלי לאחד אותם אולם ערר כזה או בקשה שכזו לא הוגשו לנו, גם לא בתיק שלפנינו.

כאמור הראיות בתיק 140015991 ישמשו לתיק זה ובכל מקום שנציין ה"עוררים" הכוונה גם ובהתאמה לעוררים בתיק 140015991.

העוררים הגישו תצהירים מטעמם אליהם צירפו את העמוד הראשון ל"גרמושקה" ואת היתר הבנייה המילולי. העוררים טענו כי תוספת הבנייה על פי ההיתר הסתכמה בכ 100 מ"ר.

העוררים בתיק 14005991 צירפו לתצהיריהם גם תמונות מתהליך הבנייה ומכתב ממעצבת הפנים שהועסקה על ידיהם.

המשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי השומה שמעון גיאת ואייל פינטו, האחד ערך ביקורת במהלך הבנייה (6/2015) והשני ערך ביקורת לאחר סיום הבנייה לקראת סוף שנת 2015.

עוד הגיש המשיב את תצהירה של הגב' יעל אלפסי המשמשת כמפקחת בנייה במנהל הנדסה בעיריית תל אביב. לתצהירה צורף היתר הבנייה המילולי וחלק מהגרמושקה.

ביום 18.9.2017 התקיים דיון ההוכחות בפנינו.

העוררת בתיק 14005991 נחקרה על תצהירה והשיבה בין השאר:

"בעקבות הבנייה השתנה הקונטור של הבניין... במהלך הבנייה נהרסו קירות פנים בדירה... במהלך הבנייה לא נהרסו קירות חיצוניים... כל פנים הדירה נהרס... במהלך העבודות הורחב גם שטח הקומה התחתונה....."

כמו כן אישרה העוררת בתיק 140015991 בחקירתה כי בתחילת העבודות בוטל רישום הנכס לצורך חיוב בארנונה ובסיום הבנייה נפתח ערר חדש.

עדת המשיב יעל אלפסי נחקרה אף היא על תצהירה והפנתה לתשריט הגרמושקה ולקירות המסומנים צהוב בתור קירות שהותרו על פי היתר הבנייה להריסה.

עד המשיב אייל פינטו העיד כי מלבד הקיר הצפוני נהרסו יתר הקירות בבית והפנה לתמונות מ/1-3/ שצורפו לתצהירו.

לאחר ששמענו את עדי הצדדים, עיינו בתמונות שצורפו והוצגו, עיינו בהיתר, בגרמושקא ובחלקים מההיתר כפי שהוצגו הגענו למסקנה כי אין חולק שבמסגרת עבודות הבנייה נהרסו קירות הדירה למעט הקיר הצפוני. אין חולק ביחס לתוספת הבנייה שהותרה הן בקומת הקרקע והן בקומת הגג. אין חולק כי נתבצעו עבודות הריסה בשטח הדירה המקורית.

התמונות שהוצגו על ידי המשיב ועל ידי העוררים מדברות בעד עצמן.

התמונות מעידות על היקף העבודות וניתן ללמוד מהן מה נהרס, מה נבנה מחדש ויחד עם תשריט הגרמושקה שצורף לתצהיר עדת המשיב ניתן להתרשם מהיקף העבודות ומהות תהליך הבנייה שביצעו העוררים על פי היתר הבנייה.

נותר רק להכריע במחלוקת הנוגעת לשאלת חיוב חלק הדירה הישנה אשר במסגרת היתר בנייה לתוספות בנייה נתבצעו בה פעולות הריסה. האם ניתן לראות הדירה החדשה בה מתגוררים היום העוררים, דירה שנבנתה בחלקה בעבר או שיש להחשיב את מועד בניית החלק הישן, שנהרס, על פי מועד ביצוע שאר העבודות שהותרו במסגרת היתר הבנייה.

למעשה התשובה למחלוקת זו נוגעת לשאלה האם מדובר בשיפוץ ותוספת בנייה או הריסת בניין ובנייתו מחדש.

וזו לשון ההיתר המילולי שמספרו 1102-14:

"הריסת שתי דירות עליונות ובנייתם מחדש בצורה מורחבת מעל עמודים והמשך קירות ממ"דים והריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש וניצול חללו עבור שתי הדירות."

בתשריט הגרמושקה משורטטים בצהוב הקירות להריסה ותוספת הבנייה המבוקשת.

הגענו למסקנה מעיון בהיתר הבנייה, בתמונות ממהלך הבנייה ומהגרמושקה כי הלכה למעשה חלק הדירה הישן לא שופץ כי אם נהרס ונבנה מחדש.

צו הארנונה קובע תעריף ארנונה לבניינים שמועד סיום הבנייה שלהם חל לאחר שנת 1992.

במקרה שבפנינו הוכח למעשה כי שטח הדירה הקודמת נהרס לחלוטין ונבנה מחדש כאשר מועד גמר הבנייה חל לאחר שנת 1992. סעיף 1.3.3 ב' לצו הארנונה קובע אמנם כי **"נוסף לבניין שטח עקב שיפוץ שנעשה בו תקבע שנת גמר הבנייה בכל הנוגע לשטח הנוסף לפי מועד השיפוץ"** אלא שבמקרה שבפנינו השטח שהיה קיים קודם לשיפוץ נהרס כליל. רק העובדה שהוא היה קיים ליד הקיר הצפוני היחיד שנותר ולא נהרס מביאה לדיון פרשני בשאלה האם נהרס שטח הדירה הקודם.

מהראיות שהובאו בפנינו ניתן לקבוע חד משמעית כי שטח הרצפה, שטח הגג והקירות שאינם קירות גובלים נהרסו.

ב"כ המשיב הפנתה בסיכומיה להחלטות קודמות של ועדת הערר שהגיעו למסקנה הדומה לעמדתו של המשיב.

לא מצאנו סיבה המצדיקה סטייה מעמדתן הקודמת של ועדות הערר.

בעניין מיכאל יוחאי (ערר 140009991) קבעה הועדה בהחלטתה :

"בעניינו כאמור אין עסקינן בשיפוץ פנים אלא בהריסה של הדירה מהיסוד והקמתה מחדש כאמור בהיתר הבניה, על כלל תשתיות המבנה, קירות חיזוניים (למעט שתי דפנות השייכות לדירות שאינן של העורר בקומה השנייה) גג וכו'. לא ניתן להתעלם מהאמור בהיתר הבניה, אשר מתייחס להריסת הדירה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל תוספת ממ"ד והגבהת גג הרעפים עם ניצול חלל הגג"

כאמור, אנו סבורים, כפי שסברה ועדת הערר בתיק 140009991 כי המקרה שבפנינו מדובר בבנייה חדשה של כלל הדירה.

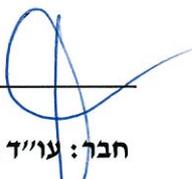
לפיכך דין הערר להידחות שכן מנהל הארנונה נהג נכון כאשר סיווג נכס זה בסיווג לפי שנת בנייה 2016.

בנסיבות העניין ובשל מורכבות הנושא לא מצאנו מקום להיעתר לבקשת המשיב לחייב את העוררים בהוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2017.

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

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

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

מס' עררים: 140014780
140014781

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

העוררות: דפנה דותן אירה דותן

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת דפנה דותן מחזיקה בשני נכסים בבניין ברחוב הגר"א 27 תל אביב בשטח כולל של כ 100 מ"ר, עפ"י ב"כ העוררת (כניסה א קומה 1, כניסה א קומה 3).

העוררת אירה דותן מחזיקה בנכס בבניין ברחוב הגר"א 27 תל אביב בשטח כולל של כ 45 מ"ר. (עפ"י ב"כ העוררת כניסה ב קומה 1), ערר 140014781.

החלטה זו תתייחס להלן ל"עוררת" ולכל אחד מהנכסים.

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

בתשובתו להשגה מיום 8.3.16 דחה מנהל הארנונה את בקשת העוררת לפטור בטענה כי הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

בכתב התשובה לערר הוסיף המשיב וטען:

"נמצא כי מצבם הפיזי של הנכסים איננו מזכה בפטור המבוקש, הכל כפי שניתן להיווכח מדו"ח הביקורת.... נראו מים פעילים, ארון חשמל, ריצוף.... נראו מוצרי ריהוט, שולחן, מקרר, בסיס מיטה....."

גם בתשובתו להשגה נשוא ערר 140014781 מיום 4.4.2016 נימק המשיב את דחיית ההשגה בכך שהנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 28.9.16 בעת הדיון המקדמי ביקשו הצדדים שהות לערוך ביקורת נוספת בנכס בכדי לנסות ולצמצם המחלוקת ביניהם לפחות "מהיום ואילך".

ב"כ המשיב ענה כי אין מדובר בדירה ריקה ועל כן לא ניתן לקבוע כי הדירה אינה ראויה לשימוש.

בסיומו של הדיון נקבע התיק לשמיעת ראיות.

ביום 22.11.2016 הודיעה ב"כ המשיב כי נערכה ביקורת נוספת בנכס ביום 7.11.16 אשר לא העלתה שינוי במצב העובדתי:

"אשר על כן מבוקש מועדת הערר להורות על קביעת התיק לדיון הוכחות..."

העוררות הגישו את תצהירו של מר יצחק דותן בעלה של דפנה ואביה של אירה אשר העיד על מצבן של הדירות בתור מי שביקר בדירות מעת לעת. הוא צירף לתצהירו את חוות דעת השמאי אילן חשאי לתמוך בטענתו ביחס למצב הנכסים.

המשיב הגיש את תצהירו של חוקר השומה מאור שמאי אשר צירף לתצהירו את שלושה דוחות ממצאי ביקורת מיום 6.3.16, 14.3.16, 7.11.16.

התיק נקבע לשמיעת ראיות ליום 24.4.17 וביום 29.5.17 נשמעה עדותו של המומחה מטעם העוררות השמאי אילן חשאי.

הצדדים הגיעו להסכמה כי תוצאות החלטה יחולו גם על שנת המס 2017.

למעשה על ועדת הערר להכריע האם הנכסים נשוא הערר ניזוקו במידה שאי אפשר לשבת בהם וזאת בהתאם למבחנים שאומצו בפסיקה לפרשנות הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

כמו כן על הוועדה לקבוע האם מדובר בנכסים ריקים שלא נעשה בהם שימוש או שמא, כעמדת המשיב, מדובר בנכסים בהם עשתה העוררת שימוש לאחסנה ובתור שכזה אין אפשרות לסווגם כנכסים שאינם ראויים לשימוש.

דו"ח ממצאי הביקורת מיום 6.3.16, כמפורט בתצהירו של החוקר מאור שמאי מתאר שני הנכסים : הנכס א.צ. 7876 תואר כנכס במצב מוזנח ביותר שאינו מחובר ככל הנראה לחשמל אלא שחוקר החוץ מציין כי נראו מפוזרים במקום כלי עישון בגדים ונעלים ומספר מוצרי ריהוט.

ביחס לנכס א.צ. 7901 תיאר החוקר כי בנכס נראו מוצרי ריהוט שולחן ומקרר שאינו מחובר לחשמל.

התמונות שצורפו לדוח זה מיום 6.3.16 על זירות מוזנחות, נטושות, אשר מאוחסן בהם זבל ופריטי ריהוט שאנשים סבירים אינם עושים בהם שימוש וניכר כי בדירות אלה לא נעשה שימוש למגורים למעט שימוש על ידי פולשים.

דוח ממצאי הביקורת מיום 14.3.16 מתייחס לנכס א.צ. 7926 נשוא ערר 140014781, גם לדוח זה צורפו התמונות המעידות שוב על נכס במצב ירוד ביותר על אף שנצפו בו מעט רהיטים או יותר נכון לאמר שרידי רהיטים כמו בסיס מיטה ישן, חלקי מזרנים ושולחן קטן, תיאור הנכס בידי חוקר החוץ אינו מותיר מקום לדמיון רב ביחס למצבו הנטוש והירוד.

ביום 7.11.16 נערכה ביקורת נוספת בנכסים ומדוח ממצאי הביקורת שהוגש לוועדה עולה כי הנכס א.צ. 7876 פונה ובדוח נכתב **"רוב הנכס נראה ריק מכל חפץ ואדם"**.

ביחס לנכס א.צ. 7901 ניכר מדוח ממצאי הביקורת כי הדירה במצב מוזנח וירוד עוד יותר אלא שבמקום פרטי ריהוט יש בה אשפה רבה **"עמדתני בכניסה ועשיתי מספר תמונות .."**

באשר לנכס השלישי (לא ידוע על מסי א.צ.) מצוין בדוח ממצאי הביקורת כי לא ניתן יהיה להיכנס אליו בשל דלת מרותכת בכניסה אולם ההתרשמות דומה וזוהה לתיאור הדירות האחרות.

עד העוררות נחקר ביום 24.4.2017 על תצהירו וסיפר כי למעשה הפסיקו להשכיר את הדירות בשל פרויקט בנייה שהחל סמוך לבניין וכי במשך שנים נכנסו ויצאו שוכרים או פולשים לבניין.

העד לא ידע לאמר מתי פנה לראשונה בבקשה לקבל פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

עד המשיב אישר בחקירתו כי לא נראו אנשים בדירות בהן ביקר.

ביום 29.5.17 נחקר השמאי אילן חשאי על חוות דעתו והעיד כי מבחינה הנדסית בשלוש הדירות קיימת סכנה בשימוש והפנה לתמונות שצילם במסגרת הביקור שערך בדירות. גם הוא העיד כי לא ראה שימוש בדירות אלא חפצים ישנים במצב פיזי גרוע מאד. החשמל והמים היו מנותקים ללא שעוני חשמל.

אין חולק למעשה ביחס למצב של הנכסים נשוא הערר.

על פי מצבם העובדתי אין חולק כי הנכסים עוברים את המבחנים הסבירים להגדרים כנכסים שאינם ראויים לשימוש, הזנחה, רצפות וקירות שבורים, העדר חיבור למערכת החשמל, העדר חיבור למים בחלק מהתקופה ותמונות הקשות שצורפו לדוח ממצאי הביקורות.

די לעיין בתמונות שצורפו לדוחות שהגיש המשיב ולדוח השמאי אילן חשאי בכדי להתרשם כי הנכסים הנ"ל במצב של הרס מוחלט ולא סתם נכסים בבניין מוזנח.

אילו היו הנכסים ריקים במצבם הנצפה לא הייתה מחלוקת באשר לזכותן של העוררות ליהנות מפטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, מיום פנייתן הראשונה למשיב!

אלא שאין חולק כי בנכסים, לפחות בחלק מהזמן, נצפו פרטי ריהוט ואשפה מסוגים שונים ראיות אשר יוצרות קושי בהגדרת הנכסים כנכסים שאינם ראויים לשימוש על פי פקודת העיריות.

וזו לשון סעיף 330 לפקודת העיריות:

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

האם הנכסים במקרה שבפנינו נכנסים בהגדרת נכס ש"אין יושבים בו" ?

נכס שנעשה בו שימוש לאחסנה לא יכול באותה העת להיחשב כנכס שאינו ראוי לשימוש שכן אינו עונה להגדרת נכס ש"אין יושבים בו" ..

בהתאם לפסיקה המנחה של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "פסק דין המגרש המוצלח"), מצווים אנו לבחון האם הנכס נשוא הערר עומד בקריטריונים אותם ציווה המחוקק בסעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) המזכים אותו בפטור המבוקש.

מקום בו נמצא כי נעשה שימוש, ולו שימוש כלשהו בנכס, מביא לכך שאותו הנכס אינו יכול להיחשב בתור נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

במקרה שבפנינו טוענות העוררות כי העובדה שבדירות נמצאו שרידי ריהוט ואשפה אינה מהווה שימוש ואין לקבוע כי בשל כך מדובר בנכס שאפשר לשבת בו.

נודה כי אין זה מקרה רגיל בו ניתן לקבוע כי נעשה שימוש בנכס או כי ניתן לשבת בו.

די לעיין בתמונות, הכוללות ראיות חד משמעיות ביחס לשרידי הריהוט ואשפה בכדי להבין שאדם סביר לא היה "יושב" בנכס שכזה אלא שעדות עד העוררות מלמדת כי בנכסים נעשה שימוש מדי פעם לפעם והוא ניסה להשכירם או להרחיק מהם את הפולשים שעשו בהם שימוש.

העובדה שהעוררות לא יודעות להצביע על המועד בו פנו לראשונה למשיב או שבמסגרת השליטה שלהן בנכסים לא עשו לפנותם מהציוד או מהאשפה עומדת להן לרועץ, גם אם הן אינן מתגוררות בסמוך לבניין או בתל אביב.

בהינתן כל הראיות והעובדות המתוארות דלעיל ומאחר ומהעובדות המתוארות בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.11.16 עולה כי חל שינוי במצב חלק מהנכסים, בכל הקשור לשימוש בהם ולהיותם ריקים מריהוט או ציוד הננו קובעים כדלקמן:

א.ת. 7876, המתואר בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.11.16 "הנכס הממוקם בכניסה ב"

ביחס לנכס זה נדחה הערר ככל שהוא נוגע לתקופה של עד יום 7.11.16 ומיום זה ואילך מתקבל הערר והנכס יזכה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

א.ת. 7901, המתואר בדוח ממצאי הביקורת מיום 7.11.16:

גם ביחס לנכס זה נדחה הערר ככל שהוא נוגע לתקופה של עד יום 7.11.16 ומיום זה ואילך מתקבל הערר והנכס יזכה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

הנכס הנוסף הממוקם בקומת הקרקע (ככל הנראה הנכס נשוא ערר 140014781) –

ביחס לנכס זה נדחה הערר היות ולא הוכח כי לא נעשה שימוש בנכס וכי ניתן להגדיר כנכס שלא ניתן לשבת בו. יחד עם זאת פתוחה הדרך בפני העוררת לשוב ולפנות למשיב בעניין נכס זה ולנסות להציג בפניו ראיות כי בשנת המס 2017 היה הנכס ריק וכי חל שינוי במצבו לעומת ביקורות קודמות ובמקרה זה יזכה גם נכס זה בפטור שכן אין חולק כי גם נכס זה נהרס וניזוק במידה משמעותית. בוודאי שנכון הדבר לגבי התקופה שמכאן ואילך.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2017.

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

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



חבר: עו"ד 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 : י בכסלו תשעח
28.11.2017
מספר ערר : 140016544 / 13:05
מספר ועדה: 11629

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: די קפואה פאולו ראובן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 28.11.2017.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


יו"ר: עו"ד צדוק אלון

שם הקלדנית: ענת לוי

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

העוררת: רות פרס(עזבון המנוח גרשון פרס ז"ל)

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בהחלטתנו מיום 19.6.2017 הורינו לצדדים להשלים את טיעוניהם.

עוד הורינו למשיב להמציא מסמכים ספציפיים לעוררת וזו לשון החלטתנו:

"המשיב מתבקש לצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא התקיים או יתקיים לנכס נשוא הערר."

ביום 05.9.2017 הגיש המשיב את השלמת טיעונו ולא מילא אחר החלטת הועדה אשר ביקשה שיצרף לטיעונו את פרוטוקול הדיון של ועדת ההנחות ככל שהוא מתייחס לנכס נשוא הערר.

המשיב בחר לעשות דין לעצמו ונימק את החלטתו שלא למלא אחר הצו בזו הלשון:

"...נשוב ונדגיש כי ועדת הערר אינה מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה, לצורך דיון בנימוקי ועדת ההנחות"

לא זו אף זו,

המשיב טוען בהשלמת טיעונו כי **"מתן זכות הערר כפי שהובאה במכתבו של המשיב מקורה בטעות..."**

כלומר לשיטתו של המשיב תשובתו להשגה בטעות מקורה ובמקרה זה לעוררת, אין כלל זכות להגיש השגה על החיוב שיצא תחת ידי מנהל הארנונה.

מובן בנסיבות העניין כי לעמדתו זו של המשיב לא היה כל זכר בתשובתו להשגה או בכתב התשובה לערר וברור שמדובר בהרחבת חזית פסולה המקימה יתרון דיוני למשיב ופוגעת בזכויותיה של העוררת.

את עמדתנו ביחס לטענות אלה של המשיב הבענו כבר בהחלטותנו בעררים 140016626 ו- 140016048. בערר 140016626 העלה המשיב טענות דומות (על אף שהעיריה בעצמה העמידה לרשות הנישום את פרוטוקול ועדת ההנחות באותו המקרה) ואנו מפנים את הצדדים להחלטותינו בתיקים אלה ולנימוקי הועדה באותו עניין.

היינו מרגישים נח יותר לו היה המשיב מכיר בחשיבות של זכות הערעור וזכותו של נישום שענינו דיון וייבחן בפני ועדת הערר או בזכותה של העוררת לעיין בפרוטוקול ועדת הנחות הנוגע לעניינה האישי וכל זאת תחת ניסיונותיו להתנער מדיון, ביקורת או פיקוח על החלטותיו כפי שעולה מהודעתו לוועדת הערר מיום 30.7.17.

מכאן מסתבר שהדרך קצרה אל אי-סדר אמיתי בו המשיב קובע בהודעתו כי הוא ש"מעניק" לאזרח את הזכות לערער על החלטותיו הדוחות השגה.

המשיב מציין בהודעתו מיום 05.9.2017 כי ועדת הערר אינה, מהווה, בכל הכבוד, ערכאת ערעור על ועדת ההנחות ואינה גוף המבקר את החלטותיה של ועדת ההנחות ולפיכך המשיב אינו מוצא טעם בהעברת פרוטוקול דיוני ועדת ההנחות בפני ועדת הערר הנכבדה"...

פעם נוספת נפלה שגגה תחת ידו של המשיב ובא כוחו.

ועדת הערר אינה שמה עצמה כערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות. ועדת הערר בוחנת את שיקול דעתו של מנהל הארנונה אשר מסתמך כאמור בין השאר על החלטות ועדת ההנחות ובתור שכזו ייבחן שיקול דעתו של מנהל הארנונה.

בהמשך לאמור לעיל, לאחר שעיינו בכתב הערר על נספחיו ולמדנו על הנסיבות המשפטיות שמנעו את השכרת הדירה, בין השאר כפי שעולה מכתב הערר, מדברי ב"כ העוררת בדיון המקדמי ומסיכומי טענות העוררת לא השתכנענו כי התקיימו במקרה זה סיבות אשר לא היו בשליטתה של העוררת ומנעו ממנה לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר.

העוררת ציינה באופן כללי בלבד כי בשל הליכים משפטיים בשתי ערכאות לא ניתן היה לעשות שימוש בדירה אך לא הוצגה כל מניעה משפטית לשימוש בדירה עד למתן פסק הדין בבית המשפט לענייני משפחה או בתקופה הערעור כדוגמת צו מניעה ו/או צו עיכוב ביצוע פסק הדין. העוררת לא הניחה ראיות בפני הועדה אשר באמצעותם היה ניתן לבחון או לבקר את שיקול הדעת של המשיב ולבחון האם אומנם הסיבות לאי השימוש הדירה היו שלא בשליטתה.

ב"כ העוררת טען בדיון המקדמי כי בכוונתו לתקוף את החלטת המשיב לאור המטרות שעמדו בפני המחוקק שתיקן את החוק בנושא "דירות רפאים" ואף העלה טענות נכבדות ביחס לתוקפה של ההוראה החוקית המהווה את הבסיס לתיקון בצו הארנונה ואת יישום ההוראה החוקית בצו הארנונה עצמו.

נודה כי גילינו סימפטיה רבה לחלק מטיעוני ב"כ העוררת אלא שסמכותנו מוגבלת לבחון את שיקול הדעת של מנהל הארנונה ואין אנו מוסמכים לבקר את דבר החקיקה או את אופן יישומו במסגרת צו הארנונה גם לא בדרך של תקיפה עקיפה.

מכל האמור לעיל לא מצאנו להתערב בהחלטת המשיב שקבעה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל ועל כן דין הערר כלל שהוא נוגע לסיווג הדירה להידחות.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 28.11.2017.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140015652

שליד עיריית תל אביב-יפו

140017250

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: שרה חדד

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא ברחוב אביטל 6 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000336445 ; ח-ן לקוח 10526996 בשטח של כ- 45 מ"ר בסיווג "מבנה מגורים שאינו בשימוש" (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

2.1. הערר מעלה מחלוקת עובדתית בין הצדדים. העוררת טוענת כי הנכס אינו ראוי לשימוש בתקופה בה חויב רטרואקטיבית על ידי העיריה, מתחילת שנת 2014, והמשיב טוען כי יש לסווג את הנכס כ"דירת מגורים ריקה".

2.2. כנטען על ידי העוררת וכפי שעולה מדו"ח ביקורת העיריה וכן מתצהיר שמאי המקרקעין בנכס לא נעשה כל שימוש. על כך אין מחלוקת.

2.3. העוררת הבהירה כי בנכס לא נעשה שימוש מזה 10 שנים. חקירותו הנגדית של השמאי חיזקה עובדה זו היות והא הסביר כי על פי המסמכים התכנוניים של הנכס עולה כי כבר בשנת 2007 היו בנכס נזקים של פיצוץ מתשתית האינסטלציה אשר מנעו כל שימוש בנכס.

2.4. השמאי ערך חוות דעת מפורטת המבהירה כי הנכס אינו ראוי למגורים.

2.5. דו"ח הביקורת שהוגש מטעם העיריה אינו מגיע למסקנה כי הנכס אינו ראוי לשימוש כיוון שלמצהיר ממילא אין כל השכלה בתחום המקרקעין.

2.6. העוררת הרימה את הנטל להוכיח כי הנכס אינו ראוי למגורים ואינו מושכר ואינו יוצר הכנסה כבר 10 שנים ועל כן ועדת הערר מתבקשת להורות כי הנכס יהיה פטור מארנונה החל מיום 1.1.2014.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1 הנכס חויב בהתאם לסעיף 1.1.1 ד' לצו הארנונה.
- 3.2 הטענות העולות בכתב הערר שעניינן חיוב העוררת באופן רטרואקטיבי אין מבין הטענות המנויות בסעיף 3(א) בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) מכאן שאינן בסמכות הוועדה.
- 3.3 אין חולק כי מדובר בנכס המיועד למגורים וכי איש לא התגורר בנכס בתקופת הערר.
- 3.4 העוררת הגישה בקשה לראשונה ביום 10/5/16 בעקבות חיוב המשיב את הדירה בסיווג כאמור.
- 3.5 על העוררת היה להודיע למשיב על מצב הנכס בזמן אמת ולא בדיעבד.
- 3.6 הפעם הראשונה בה הועלתה הטענה היתה לאחר התקופה הרלוונטית הנוגעת לערר זה.
- 3.7 משכשלה העוררת להודיע על מצב הנכס בזמן אמת לא ניתן לפטור אותה מתשלום ארנונה אלא ממועד ההודעה. ראו לעניין זה עמ"נ 46146/02/13 ליאורה מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב, עמ"נ 21629/06/10 חי יעקב נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.
- 3.8 הנכס ראוי לשימוש.
- 3.9 מביקורת שבוצעה בנכס עולה כי הנכס סגור, מרוצף, מקורה וקירות החוץ והפנים תקינים, קיימים בנכס כלים סניטריים, חדרי הרחצה והשירותים מחופים נראתה מערכת מים פעילה. בנכס נראו בלוני גז, שולחן עץ, מקרר ארון עץ, בסיס מיטה מעץ ומזרון.
- 3.10 די למעשה להוכיח כי הנכס עומד על תילו ובר שימוש לאחת מבין תכליות השימוש בצו. ראו לעניין זה- ת.א. 96979/01 עיריית הרצליה נ' אדר אריה ואח', בש"א 592/02 בת.א. 1422/01 אופיר כהן נ' עיריית חולון וכן עמ"נ 1002/05 אספן נדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית נצרת עלית, עמ"נ 41713/11/11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה.
- 3.11 לעניין הוכחת נזק משמעותי ראו עמ"נ 23951/10/12 עו"ד אבנר כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית נהריה, עמ"נ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות.
- 3.12 בהתייחס לחוות דעתו של שמאי המקרקעין מטעמה של העוררת אף הוא מציין כי בנכס מאוחסנים חפצים, "גרוטאות" לדבריו. בפועל חפצים אלו אינם נזרקים. אין מקום להעניק פטור כאשר הנכס משמש לאחסנת חפצים ראו לעניין זה ערר מספר 140013299 אדלר רפאל, ערר מספר 140014198 קובי אלי, ערר מספר 14001018 אילן אליעזר.
- 3.13 בנוסף אין בניתוק הנכס מתשתיות כדי להעיד על היותו לא ראוי ראו לעניין זה עת"מ 29631/10/13 שמחה פרץ נ' עיריית נשר, ערר מספר 140011518 ביזאן טיזאבי, ערר מספר 140014375 אלאלוף יצחק.

4. דיון והכרעה

- 4.1. ראשית נציין כי אין לוועדת הערר סמכות להכריע בעניינים אשר נוגעים לחיוב רטרואקטיבי פסול שנעשה על ידי העיריה ולכן טענות העוררת בדבר החיוב הרטרואקטיבי שביצעה העיריה בהתאם לסעיף 1.1.1 ד' לצו הארנונה אינן בסמכות הוועדה.
- 4.2. סמכות הוועדה בערר זה נוגעת לסיווגו של הנכס בתקופת הערר.
- 4.3. העוררת טוענת כי הנכס אינו ראוי לשימוש החל מתקופת חיובו בארנונה לפי סעיף 1.1.1 ד' קרי שנת המס 2014.
- 4.4. למעשה, עומדת בפני הוועדה סוגיה לפיה, העוררת, עקב דרישת העיריה לחייבה לפי סעיף 1.1.1 ד' דורשת את ביטול חיוב הנכס באמצעות הגדרתו וסיווגו כ"נכס שאינו ראוי לשימוש".
- 4.5. ברור לצדדים אם כן, כי בקשת העוררת הוגשה באיחור, לאור המצב שנוצר, לפיו רק בשנת המס 2016 נודע לעוררת, לטענתה, כי הנכס מחויב בארנונה כיוון שלא התגוררו בנכס בדרך קבע.
- 4.6. על אף שאין עסקינן במצב דברים שבשגרה המשפטית הנבחנת על ידנו מצאנו כי לאור המצב המשפטי שנוצר בעקבות החלת סעיף 1.1.1 ד' באופן רטרואקטיבי, יש לבחון גם את היות הנכס אינו ראוי לשימוש באופן רטרואקטיבי.
- 4.7. נציין כי לאחר שבחנו את טענות הצדדים ואת הראיות שהוצגו על ידם מצאנו שיש לדחות את הערר.
- 4.8. 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"**
- 4.9. ראשית, וכאמור, העוררת לא פנתה כאמור בזמן אמת. שנית, למדנו מהמסמכים בתיק שהעוררת פנתה לוועדה הנחות בטרם הגישה ערר בפני ועדה זו ועל כן אנו מקבלים את טענת המשיב כי העוררת הגישה את הבקשה מאוחר מהנדרש אך איננו דוחים את הערר בשל טענה זו.
- 4.10. העוררת למעשה לא הוכיחה בפנינו כי הנכס היה בזמן תקופת הערר לא ראוי לשימוש.
- 4.11. למדנו כי הנכס היה מוזנח ועודנו כזה אך איננו מוצאים בכך סיבה להעניק את הפטור.
- 4.12. כמו גם, העוררת לא הציגה בפנינו ראיות הנוגעות לתקופת הפטור. אומנם העיד המצהיר מטעמה כי כך גם היה המצב בתקופת הפטור אך אין כל ראיה מוחשית היכולה להצביע על היות הנכס לא ראוי לשימוש.
- 4.13. בנוסף, עצם העובדה כי הנכס מאוכלס בחפצים, אז והיום סותמת את הגולל בכך שהנכס בפועל משמש לאחסנת חפצי העוררת. העוררת מצאה לנכון שלא לפנות את הנכס מחפצים במשך כל התקופה מסיבותיה שלה, אך עובדה זו מעידה כי הנכס משמש ושימש לאחסון חפציה. עובדה הנוגדת את מהות הפטור, שאחד התנאים לזכאותו הוא היות הנכס ריק וללא שימוש.

4.14. לאור האמור לעיל, מצאנו שיש לדחות את הערר.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.11.2017.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייז, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד אביד שיר-לי קדם

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררים: עוה"ד שחר אברהם גילר

אורי גילר

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן עניינו בנכס המוחזק על ידי העוררים ברחוב תירוש 9 תל אביב יפו הרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000218091 כח-ן 10783223 בשטח של 143.34 מ"ר בסיווג מגורים (להלן "הנכס").

תמצית טיעוני העוררים:

2. המחלוקת בערר נובעת מטעויות מזידה בסך 1.53 מ"ר שכוללות חיוב סף חלון שנמצא במפלס התחתון של הנכס וכן גומחה במפלס התחתון של הדירה.
3. לעניין טענת המשיב כי הערר הוגש באיחור טוענים העוררים כי המשיב לא צירף את השרטוט לתשובתו להשגה ורק ביום 15.5.16 לאחר הרבה פניות המציא המשיב את השרטוט. מכאן, שאין איחור בהגשת הערר אשר הוגש ביום 5.6.17.
4. לא היה ניתן להתייחס לטענות ללא השרטוט כאמור שהרי המשיב בתשובתו התייחס לתשריט.
5. הראיות שהוצגו הוכיחו כי המדידה של המשיב של המפלס התחתון לא משקפת את המצב הקיים ומדידת העוררים היא הנכונה.

6. המשיב לא הגיש שרטוט של מי ששירטט את השרטוט עליו הוא מסתמך ולכן למר בארי אין ידיעה אישית לגבי הנתונים ולפחות לגבי חלקם וזאת ניתן ללמוד מתשובותיו בחקירה, בדיון ההוכחות.
7. ביום 1.2.17 הגיע העד מטעם המשיב, בהתאם להחלטת ועדה, כפי שצוין בסעיף 13 לתצהיר גילר וציין כי יש לקבל את טענת העוררים. המשיב לא חקר על כך ולא הכחיש את האמור.
8. בשרטוט אברבוך מופיעים קירות פנימיים שאין להם ביטוי בשרטוט המשיב והמשיב אף לא שינה את השרטוט לאחר הביקור בנכס.
9. ההורדות אותן מציין המשיב לא יכולות לסייע לו כיוון שמדובר בקירות פנימיים שאינם מופיעים בשרטוט ואשר לא נעשה בו שום תיקון לאחר הביקור בנכס.
10. במהלך חקירת מר בארי התברר כי הוא אינו יכול להסביר לאיזה חלק בדירה ההורדות מתייחסות וכיצד הן באות לידי ביטוי בחישוב השטח לחיוב בארנונה.
11. הראיות שהוצגו בערר מעידות על נכונות הנתונים המופיעים בשרטוט אברבוך. השטח של עומק חדר הארונות הוא בעומק של 60 ס"מ ולא 90 ס"מ. העד מטעם המשיב לא הפריך טענה זו.
12. סף החלון ששטחו 0.5 מ"ר נמצא בתחום נפח הקירות החיצוניים של הבית והוא נוצר כתוצאה מהתקנת החלון בקו החיצוני של הקיר.
13. גם המומחה מטעם העוררים הצהיר כי לפי חוות דעתו המקצועית שטח זה נמצא בתחומי הקירות החיצוניים של הדירה. מפנים לדברי המומחה בחקירתו בדיון ההוכחות.
14. סעיף 1.3.1ב' אינו רלוונטי לסף החלון מאחר ושטח זה אינו מקורה, אין מעליו תקרה אלא ההמשך של הקיר החיצוני בלבד.
15. המומחה מטעם העוררים העיד כי חישוב שטח סף החלון מהווה שינוי שיטת המדידה מטעם המשיב.
16. לאור האמור בסעיף 1.3.1ג' לפיו "בשטח הבנין לא נכללים קירות חוץ וקירות פנים" אין לכלול את שטח סף החלון.

17. בדיון בערר הוכח כי שטח הגומחה נמצא בתחום קירות החיצוניים של הבית ומדובר בגומחה בקיר חיצוני.

18. לגרסת המשיב כל חור בקיר הינו שטח מקורה המחויב בארנונה. טענה זו אינה תואמת את הסעיף הרלוונטי והיא אינה סבירה. הוועדה מופנית לעניין זה לסעיף 4(ו) לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב 1992 הקובע כי "שטחה של בליטה שהיא גומחה (נישה) הבולטת מן הקיר החיצוני של בניין פחות מ- 50.0 מטר לא יבוא במנין השטח המותר לבניה אם גובהה אינו עולה על 1.20 מטרים..." גובה הגומחה הוא 115 ס"מ מפני הרצפה ועומקה הוא 50 ס"מ.

19. גם על פי פסיקת בית המשפט לא ניתן לראות בגומחה כשטח לחיוב ארנונה ראו ע"ש 2531/96 חניוני מרום (1994) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב.

20. במהלך ההוכחות ניסה המשיב לטעון לראשונה כי יש להוסיף לשטח החיוב את שטח חלל המדרגות במפלס העליון בדירה. טענה זו מהווה הרחבת חזית אסורה. בנוסף אין בפני הוועדה ראיה המעידה על גודל שטח חלל המדרגות וגם מטעם זה יש לדחות את הטענה.

21. העוררים הרימו את הנטל ההוכחה המוטל עליהם ושטח הנכס לחיוב בארנונה צריך להיות 139.71 מ"ר.

תמצית טיעוני המשיב:

22. תשובת המשיב התקבלה אצל העוררים ביום 21/4/16 וכתב הערר הוגש ביום 5/6/16. אין חולק כי חלפו המועדים להגשת ערר.

23. העוררים ידעו במועד ההשגה מהן טענותיהן והיה בפניהם מדידה מטעמם.

24. מטעם זה יש לדחות את הערר. ראו לענין זה - 325/07 רז לי נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, עמ"נ 170/094 ויתקין מרקט בע"מ נ' מנהל הארנונה במועצה האזורית עמק חפר, ערר מספר 140009403 גרשון ישראל נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו.

25. מציג המשיב בחן ואימת את המדידות. הוא לא נדרש לשרטט היות והיתה בידיו מדידה ערוכה כדין.

26. מר בארי נשאל ואישר כי השטח של 143.34 מ"ר כולל את ההורדות המופיעות בתשריט. אין ליחס משקל לטענה שהוא אישר את טענת העוררים.

27. המחלוקת היא על 1.53 מ"ר ויש לתת עדיפות חזקת התקינות המנהלית בהתאם לסעיף 318 לפקודת העיריות. ראו לענין זה- עת"מ 16369/08/11 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' עיריית חדרה.

28. במסגרת ההשגה טענו העוררים כי השטח הינו 131.28 מ"ר. העוררים לא המציאו את השרטוט מדידה.

29. בערר טענו העוררים כי הנכס עומד על 139.71 מ"ר. נסמך על תשריט הכולל אי דיוקים רבים.

30. המשיב ערך ביקור נוסף במקום, בדק את המידות ונוכח כי אין שינוי.

31. העוררים הציגו מצג שווא וכל זאת תוך דרישה מהוועדה לקבל את תיקון טעות הסופר. כמו כן, במהלך החקירה התערבה עורכת הדין בתשובות והערה זו אף נרשמה בפרוטוקול.

32. מר אברבוך הודה כי שיטת המדידה של עיריית תל אביב ידועה לו אך לא מדד חלק משטח הנכס.

33. גם מוצג ע/1 עומד בסתירה למדידה שערך מר בארי. מידה המופיעה בתמונה אינה מופיעה בתשריט אברבוך.

34. שטח סף החלון הינו בר חיוב בארנונה.

35. אין פלא שמדידת מר אברבוך חסרה שכן מדובר בשטח המצוי בתוך שטח הבית.

36. שטח זה מקורה ואין חשיבות אם בקיר או בתקרה כל עוד קיים קירו.

37. ראו לעניין זה- עמ"נ 28710/10/11 דלק חברת הדלק הישראליות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, עמ"נ 28859/12/13 עיריית תל אביב (מנהל הארנונה) נ' קניון רמת אביב.

38. לעניין הטענה בדבר חריגה מדיני ההקפאה אין סוגיה זו מצויה בסמכות הוועדה ראו לעניין זה עע"מ 4068/10 עיריית חולין נ' קר פרי בע"מ.

39. לעניין שטח הספריה מדובר בשטח מקורה בו נעשה שימוש מובהק.

40. מדובר בנישה בה נעשה שימוש עיקרי ראו לעניין זה עמ"נ 28859/12/13 עיריית תל אביב מנהל הארנונה נ' קניון רמת אביב.

דיון והכרעה:

41. בהתייחס לטענות המשיב כי הערר הוגש באיחור או סבורים שהצדק עם המשיב בעניין זה.

42. תשובה להשגה התקבלה אצל העוררים ביום 21.4.2016. העוררים הגישו את הערר רק ביום 5.6.2016.

43. העוררים טוענים כי הגישו את הערר באיחור מפני שהתשובה להשגה הוגשה ללא שרטוט עליו הסתמך המשיב.

44. העוררים אומנם ציינו בכתב הערר וכן בתצהיר שהוגש מטעמם כי העיריה הגישה את התשריט מטעמה באיחור אך היה על העוררים לפנות בבקשה לועדת ערר למתן אורכה להגשת ערר.

45. מה גם, שהיה בידי העוררת את טענותיה ואת התשריט מטעמה לפיו סברה היא כי המשיב טעה בחישובי השטחים.

46. נציין כי רק מטעם זה היה ניתן לדחות את הערר אך מצאנו בעניין זה להתייחס גם לטענות לגופו של עניין.

47. בערר זה למעשה עומדות בפנינו שתי סוגיות למבחן. האחת, האם יש לחייב את אדן החלון/סף החלון והשניה האם יש לחייב את נישת הספרים/גומחה.

48. העוררים טוענים כי שטח הנכס לחיוב הינו 139.71 מ"ר והמשיב טוען כי שטח הנכס הינו 143.34 מ"ר.

49. כלומר, המחלוקת בין הצדדים עומדת על שטח של 3.63 מ"ר.

50. אנו סבורים כי הצדק לחיוב השטחים שבמתלוקות הינו עם המשיב.
51. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כי :
 "בשטח הבניין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבניין, לרבות יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות וברכות שחיה".
52. מהתמונות שהוצגו על ידי הצדדים ניתן לראות בברור כי שטח אדן החלון הינו בתוך הבית, העוררים עושים בו שימוש ושטח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס.
53. לא ברורה לנו טענתו של מר אברבך בחקירתו לפיה רוב החשף נמצא מתוך לבית. ממבט בתמונה שצורפה כנספח ה' לכתב הערר מטעם העוררים, וכן מעמוד 2 לתמונות שצורפו על ידי מצהיר המשיב, ניתן לראות בברור ששטח זה הינו חלק מהנכס.
54. בנוסף טוען מר אברבך בחקירתו כי השטח אינו מקורה ולא נמדד על ידו.
55. גם טענה זו אינה מקובלת עלינו. פרשנותו של המצהיר כי שטח מקורה הינו רק תקרה אינה נכונה, אינה מגובה בשום אסמכתא.
56. פרשנות המשיב וכן הפסיקה בעניין אומרת אחרת והצדק עם המשיב.
57. המחוקק לא קבע ולא בכדי כי קירוי הכוונה רק לתקרה. קירוי יכול שיווצר בהרבה סיטואציות וממכלול שונה של בינוי ולא דווקא תקרה.
58. לעניין זה ראו עמ"נ 28710/10/11 דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב:

"ס' 1.3.1 ב' לצו הארנונה, נקבע כי בשטח הבנין נכלל " כל השטח שבתוך יחידת הבנין, לרבות יציע וכול שטח מקורה אחר...". לכן, הסיווג של השטח המקורה דנן כ"בנין" אינו מצדיק התערבות של בית המשפט, גם אם הקירוי הוא "מקרי", ונובע ממיקום התחנה מתחת לשטח של כיכר אתרים.

מעבר לעובדה שקירוי הוא קירוי - יהיה מקורו אשר יהיה, אין ספק כי התחנה נהנית גם מיתרונות שונים לאור העובדה כי היא מצויה כולה תחת גג. כך בין היתר הנהגים נהנים מצל וממחסה מגשמים, וניתן לעשות שימוש בגג לצורך תאורה וכיו"ב. כך או כך, החלטת ועדת הערר אינה בלתי סבירה במידה המצדיקה את התערבותו של בית המשפט". (ההדגשות אינן במקור ש.ק).

59. כך גם לגבי שטח הגומחה לגביו טוענים העוררים. ניתן לראות מהתמונות כי שטח זה משמש את העוררים, נמצא בתוך שטח הבית וכן כי שטח זה מקורה גם הוא.

60. אין רלוונטיות לכך שהגומחה נוצרה בקיר החיצוני של הדירה. יש רלוונטיות לכך שהגומחה, משמשת כשטח מהנכס, העוררים משתמשים בשטח זה לאחסון ולכן גם על שטח זה יש לחייב בארנונה.

61. לעניין זה ראו- עתמ (ת"א) 183-08 חניון צמרת חולון נ' שפר שושנה, מנהלת הארנונה בעיריית חולון (12.12.2010) שם נקבע מפורשות באשר לשטחים אשר נפסלו לשימוש ואף נחתמו כי :

"ארנונה נמדדת על פי שטחו של הנכס המבונה ובהתאם לשימוש שנעשה בנכס (מגורים, מסחר, חניון וכדו'). לפיכך לעניין נכס המשמש למגורים תשולם ארנונה לפי שטח הנכס בין שהוא משמש כולו למגורים ובין שיש בו חלקים שבשל אופי הבינוי שלהם לא יצלחו למגורים. והוא הדבר ביחס לכל שימוש אחר בנכס לרבות נכס המשמש כחניון [עע"ם 11641/04 סלע נ' מועצה אזורית גדרות]" (ההדגשה אינה במקור ש.ק).

62. ביחס למדידות השונות מצאנו שיש לפעול על פי מדידת המשיב.

63. העוררים תחילה הגישו השגה, נתמכת בשרטוט אשר לפיה שטח הנכס הוא 131.28 מ"ר.

64. בכתב הערר טענו העוררים נתמכת שרטוט כי שטח הנכס הינו 139.71 מ"ר.

65. המומחה מטעם העוררים טען בפנינו כי היכן שציין X שטחים אלה לא נמדדו.

66. המומחה מטעם העוררים לא מדד את שטח אדן החלון וכן לא ברור לוועדה בדיוק מה עוד אינו מדד שכן טען בחקירתו כי הוא טען שיודע ששיטת המדידה של עיריית תל אביב שונתה אך לא מדד כיוון שאין אישור שר הפנים.

67. בנוסף, המומחה מטעם העוררים בתחילת חקירתו ביקש לתקן טעויות סופר כדבריו ולמעשה תיקן 3 מידות שנלקחו על ידו ונרשמו ככל הנראה בטעות במספרים אחרים בשרטוט שהוגש בפני הוועדה.

68. המשיב לעומת זאת, לא שינה את שטח הנכס, דבק לכל אורך הדרך באמת אחת. וזאת גם לאחר שהלך פעם נוספת בהוראת הוועדה לבצע מדידה בנכס.

69. העוררים טענו עוד כי המשיב הרחיב חזית בכך שטען לגבי שטח המדרגות.

70. לא מצאנו בסיכומי המשיב טענה לעניין שטח המדרגות. כל שמצאנו הוכרע במסגרת ערר זה. המשיב לא טען אותה בסיכומיו ולכן אין אנו נדרשים להכרעה בעניין זה.

71. מכל האמור מצאנו שיש לדחות את הערר.

72. העוררים ישלמו סך של 1000 ₪ למשיב בגין הוצאות המשיב בגין הליך זה.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.11.2017.

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

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


פרופ' זיו ריבין, רו"ח


חבר: עו"ד גדי טל


יו"ר: עו"ד קדם שירסן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

מס' ערר: 140015474

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: יוסף צביאל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס המוחזק על ידי העורר והנמצא ברחוב נווה שאנן 4 בתל אביב יפו, ורשום בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000143707 בשטח 747 מ"ר ונכס מספר 2000143740 בשטח 149 מ"ר, המסווג "בתי קולנוע" (להלן: "הנכס").

תמצית טענות העורר:

2. עניינו של הערר הינו בפטור ארנונה לשנים 2016-2017 בגין נכס המשמש כאתר בניה.
3. במהלך יוני 2015 רכש העורר את הנכס, המשיב רשם את העורר כמחזיק החל מיום 9.6.2015 והחל ממועד זה החלו עבודות הקמה של מבנה מגורים בהתאם לשינוי יעוד והיתר הבניה.
4. בתשובה להודעה על שינוי מחזיק הודיע המשיב כי הנכס ימשיך להנות מהפטור בגין היותו לא ראוי לשימוש וללא שימוש בפועל.
5. בתחילת 2016 החל המשיב לחייב את הנכס בארנונה בטענה כי נכס יכול להנות מפטור מוחלט לתקופה של 3 שנים ולאחר מכן מתעריף מינימום.
6. העורר לא נהנה מפטור אלא רק לתקופה של 6 חודשים. רוב התקופה מוצתה על ידי המחזיק הקודם.

7. כיום הנכס מחויב לפי "משרדים שירותים ומסחר" היות והנכס שימש בית קולנוע.
8. לשיטת המשיב תעריף זה תואם את השימוש האחרון הנעשה בפועל.
9. המשיב טעה מפני שמדובר באתר בניה לפי סעיף 269 לפקודת העיריות. הנכס הוא "אדמת בניין" ואין לחייב אותו בתשלומי ארנונה.
10. המשיב שגה בפירוש סעיף 330 הן לעניין תקופת הפטור והן לעניין התעריף.
11. מדובר בנכס בבנייה שייעודו השתנה לצמיתות מבית קולנוע לבניין מגורים במסגרת היתר בניה מספר 16-0911.
12. טופס 4 טרם ניתן והנכס אינו מאוכלס ולא נעשה בו שימוש מאחר והוא עדיין במצב שלד.
13. קומת הקרקע המשמשת למסחר אינה בבעלות העורר.
14. על פי היתר הבניה יש לחזק את הבניין נגד רעידות אדמה לבנות קומה נוספת ולבצע שינויים פנימיים והפיכת אולם הקולנוע לבניין מגורים.
15. המצהיר מטעם המשיב, מר שמעון גיאת העיד כי בזמן הביקורת הנכס היה בעבודות בניה בשלב שלד, כי הוא ראה שינויים בקונסטרוקציית בנכס, כי הוא הבחין בתוספת של קומות וכן כי נוספו מחיצות והבניה מתקדמת לפי ההיתר.
16. לאור האמור הסעיף הרלוונטי הינו 269 לפקודת העיריות עד להשלמת הבניה ואכלוס המבנה.
ראו לעניין זה 8846/05/11 חברת גב ים לקרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה.
17. עוד טוען העורר כי לפי סעיף 330 כי תקופת הפטור הינה תלוית מחזיק. ככל שהשתנה מחזיק בנכס הרי שיש לאתחל את תקופת הפטור על שם המחזיק החדש.
18. ייעודו של הנכס השתנה, הוא אינו משמש עוד כבית קולנוע ואינו עונה להגדרת בניין. הייעוד היום

הוא כמגורים ואין היתכנות פיזית לעשות שימוש בנכס כבית קולנוע וגם אין היתכנות חוקית לכך וחיובו כ"בתי קולנוע" סותר את ייעודו התכנוני. ראו לעניין זה- עמ"נ 55466/01/15 בית ארלוזורוב נ' עיריית תל אביב, בר"ס 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, לפיו לא ניתן לסווג נכס הנוגד את ההיתכנות הפיזית והחוקית של הנכס.

תמצית טענות המשיב:

19. טענתו של העורר לפיה הפטור חל על מחזיק ולא על נכס דינה להידחות.
20. נכס העורר זכה לפטור לפי סעיף 1330(1) לפקודת העיריות לתקופה של 3 שנים מיום 1/1/13 ועד ליום 31/12/15.
21. אין מחלוקת כי הנכס עדיין מצוי בפטור ואולם כעת יש לחייבו לפי סעיף 1330(2) לפקודת העיריות.
22. הפטור ניתן לבניין עצמו ולא למחזיק. ראו לעניין זה- ערר מספר 140013153 חיה גלבואכס ואח', ערר מספר 140014533 אקזיט יובלים פלורנטין בע"מ, ערר מספר 140015803 אריאל משה ואח'.
23. בנוסף לשון תקנות 12 ו-13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) תשנ"ג 1993 מחוקת טענת המשיב.
24. דהיינו מקום בו רצה המחוקק להגדיר כי ההנחה ניתנת למחזיק ציין זאת במפורש.
25. כל מקום בו ניתנת התייחסות לפטור גופו נוקט הסעיף בלשון "בניין" ומטרת הסעיף להתייחס לבניין. מטרת תיקון החוק הוסברה בפרוטוקול ועדת הכספים מיום 23/7/12 וממנו עולה כי מטרת התיקון הינה להביא להשמשת מבנים ישנים ברחבי העיר תוך קביעת פטור הדרגתי בעל תעריפים משתנים.
26. חיזוק לדברי המשיב נמצא בסעיף 1330(4) לפקודה. אין תקופת איפוס לתקופת הפטור ואין אתחול מחדש. הפטור חל בהמשכיות ואין כל משמעות למה שקורה בין התקופות.
27. בנוסף, הנכס מהווה בניין לכל דבר ועניין. המעטפת, הקירות, השלד ועוד נשאר ולא נהרס. אין מדובר בבניין שנהרס כליל כך שהוא מהווה אדמת בניין אשר אינה בת חיוב בארנונה.

28. טענות העורר בסעיפים 20-23 לסיכומיו תוקפות את חוקיות תיקון סעיף 330. לוועדת הערר אין סמכות לדון בטענות אלה. ראה ערר מספר 140014226 גד חי חברה להשקעות וניהול בע"מ, ערר מספר 140014315 טובה מיטלמן בונה, ערר 140013086 המגרש המוצלח בע"מ.
29. העורר אישר בחקירתו כי העבודות שיש לבצע הינן עבודות חיזוק נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38 ובמסגרת זו יש להסב חלל גדול לקומות ודירות. בנוסף אישר העורר כי קומת המסחר שהינה חלק מהמבנה קיימת ומושכרת ופעילה. העורר הצביע על תוספות שנעשו בנכס ודי במבט בתמונות כדי להבחין בקיומם של עמודים רבים, קירות ומבנה שנתר על תילו.
30. מלשון ההיתר ניתן ללמוד כי מדובר ב"חיזוק הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38, תוספת קומה נוספת (חמישית) מכח תמ"א 38..."
31. ההיתר אינו להריסה. העורר לא הציג חו"ד מהנדס אשר לפיה נטען כי הנכס נהרס.
32. בביקורת שבוצעה ביום 2/5/16 ומעיון בתמונות עולה כי מדובר בבניין העומד על תילו. ראו לעניין זה 8846/05/11 חברת גב ים קרקעות בע"מ נ' עיריית הרצליה, ערר מספר 140015586 משה חדקל נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב.
33. בביקורות שנערכו בנכס בשנת 2014 עולה כי מצבו של הנכס דומה למצב היום ולמעשה לא חל שינוי במצבו.
34. מדובר בשיפוצים נרחבים אשר נעשו על גבי שלד ומעטפת קיימים שמעולם לא נהרסו.
35. העורר טוען כי הנכס נמצא בבניה ומיועד לשמש כמגורים ולא כבית קולנוע אלא שהתעריף המזערי נקבע בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס ושימוש זה הינו בית קולנוע.
- סיכומי תשובה מטעם העורר**
36. טענתו המרכזית של העורר היא כי הנכס נמצא במצב בניה לאחר שינוי ייעוד למגורים.
37. טענתו המרכזית של העורר היא כי הפטור לפי סעיף 330 כלל אינו רלוונטי מאחר שמדובר באתר בניה

ובנכס שטרם קיבל טופס 4 ועילת חיובו בארנונה טרם התגבשה, בהתאם לסעיף 269 לפקודת העיריות.

38. טענה חלופית של העורר נוגעת לעניין פרשנותו של סעיף 330.

39. גם אם נלך לפי הפטור הקבוע בסעיף 330 הרי שלא ניתן לייחס תקופת פטור של בעלים קודמים לבעלים הנוכחי וממילא לא ניתן לחייב את הנכס שלא בסיווג מגורים.

40. קומת הקרקע אינה בבעלות העורר, אין קשר בין קומת הקרקע לנכס העורר, לא תכנוני, לא משפטי ולא ארנונאי.

41. מצבו של הנכס השתנה משנת 2014. מדובר באתר בנייה בו כל התשתיות, אינסטלציה, חשמל ותקשורת חדשות לחלוטין.

דיון והכרעה:

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

43. ראשית ובהתאם להיתר הבניה ניתן ללמוד כי העבודות אשר הותרו לביצוע בנכס כוללות- שימוש חורג מבית קולנוע למגורים, מעל קומת הקרקע הקיימת ומהווה מסחר. בנוסף, חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה, תוספת קומה נוספת והפיכת בית הקולנוע ל-3 קומות מגורים. תוספת בניה בכל הקומות ושינויים בחזיתות לצורך הפיכת הבניין הקיים למגורים.

44. כלומר, לא ניתן להתעלם כי קיימת קומת קרקע, מסחר אשר מהווה חלק מהנכס. אין רלוונטיות לכך שקומת המסחר אינה בבעלות העורר. קומת המסחר הינה חלק בלתי נפרד מהבניין.

45. קומת המסחר מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס ולכך יש השלכות תכנוניות, כלכליות וארנונאיות.

46. בנוסף, בהתאם להיתר ניתן ללמוד כי עסקינן ב"חיזוק הבניין **הקיים** נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38". (הדגשה איננה במקור ש.ק) גם מטעם זה לא ניתן לקבוע כי אין עסקינן בבניין.

47. היתר הבניה מתייחס לשינויים פנימיים, תוספת קומה והפיכת אולם הקולנוע לקומות נוספות. אין בכך כדי להפוך את הבניין לאדמת בניין.

48. מהתמונות שהוצגו על ידי המשיב אין ספק כי מדובר בבניין, שעומד על תילו אף אם נמצא בשיפוצים נרחבים ביותר. אינו זכאי, לדעתנו, לפטור מעבר לפטור המוענק בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.

49. חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג1992-, והתקנות שהותקנו על פיו קובע כדלקמן:

"כל מבנה, המצוי בתחום שיפוטה של רשות מקומית, הוא נשוא לחיוב בארנונה על ידה."

50. סעיף 7 לחוק ההסדרים מפנה להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפקודת העיריות, וסעיף 8 לחוק ההסדרים מתיר למועצת הרשות המקומית להטיל ארנונה כללית על בניין בתחום שיפוט הרשות המקומית.

בניין הוגדר בסעיף 269 לפקודת העיריות כדלקמן:

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

51. נציין כי לא נקבע מפורשות בפסיקה כיצד ניתן לקבוע מהו "בניין". בע"פ 223/66 בנימין תיק נ' היועמ"ש נקבע, כי על מנת לקבוע אם ניתן לראות בדבר מסוים "מבנה" או "בניין", יש להסתמך על השכל הישר ועל ההיגיון הפשוט של חיי המציאות.

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

" ... סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר "בניין" כ"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה...". הפסיקה ניסתה לא פעם להתמודד עם אי-הבהירות הטמונה בהגדרה זו. בבג"ץ 162/69 פז חברת הנפט בע"מ נ' עיריית הרצליה, פ"ד כג(2) 444, 446 (1969) (להלן: עניין פז) עמד השופט א' ויתקון, בדעת רוב, על שני מאפיינים אשר עשויים באופן טיפוסי לתאר "בניין": האחד – מתקן שאדם עשוי להיכנס ולהימצא בו, אם למגורים ואם לשימוש אחר; והשני – שהמתקן אינו אך "אביזר" למתקנים אחרים, שבשלעצמם לא מהווים "בניין". (ההדגשות אינן במקור - ש.ק.)

53. מצאנו כי בהפעלת "השכל הישר", אין לנו אלא לקבוע, כי הנכס, מהווה בתקופת הערר 'בנין' לצורכי ארנונה.

54. אנו גם דוחים את טענות העורר לפיהן יש לפרש את סעיף 330 ככזה אשר לפיו ניתן פטור מארנונה למחזיק ולא לנכס עצמו.

55. אנו מאמצים את החלטות ועדות הערר השונות בעניין זה לפיהן הפטור ניתן לבניין עצמו ללא כל הבחנה בין מחזיקיו השונים. ראו לעניין זה ערר מספר 140013153 **חיה גלבואנס ואח'** "סעיף 330 לפקודה מתייחס לפטור לבניין עצמו, תוך שהתנאים הקבועים בו מתייחסים לבניין עצמו, ללא כל הבחנה בין מחזיקיו השונים. לא זו בלבד שאין בסעיף 330 לפקודה דבר ממנו ניתן ללמוד על טענת העוררים כאילו הפטור ניתן למחזיק, אלא שהדברים הם אף הפוכים. מלשוננו הברורה של סעיף 330 לפקודה ניתן ללמוד כי מדובר בפטור הניתן לבניין מעצם היותו הרוס וללא קשר למחזיק. מקובלת עלינו טענת המשיב, כי כאשר ביקש המחוקק ליתן פטור למחזיק ולא לנכס עצמו ציין זאת מפורשות".

56. מכל האמור לעיל, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.11.2017.

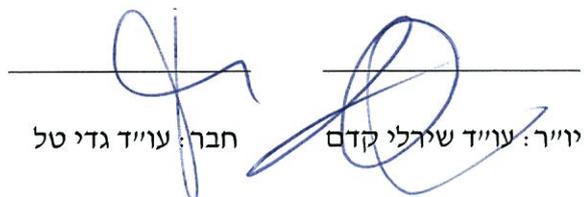
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפי בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה..

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד גדי טל

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

מס' ערר: 140015624

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: יורם בר און

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא ברחוב סלמון 7 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000180583; ח-ך לקוח 10195783 בשטח של כ- 596 מ"ר (להלן: "הנכס").
2. חיובו של הנכס נעשה בהתאם לסעיף 330 (2) לפקודת העריות (נוסח חדש) בהתאם לשימוש האחרון הנעשה בו.
3. המחלוקת בערר זה נוגעת לתקופת הפטור השניה כאמור ולשיטת העיריה הסיווג הנכון בתקופה זו הוא "מחסן".
4. מנגד, טוען העורר כי הסיווג הנכון בתקופה זו הינו "חניון".
5. משהגישו הצדדים סיכומיהם התיק בשל להכרעה.
6. תמצית טיעוני העורר
 - 6.1. העורר מתנגד לסיווג הנכס כ"מחסן", גם מהטעם כי סיווג זה אינו מופיע בתקנות ובחוק וגם לאור ייעוד הנכס כ"חניון".

- 6.2. ה"סכום המזערי" אינו מופיע בצו הארנונה אלא בתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות מקומיות) תשס"ז 2007 (להלן: "התקנות") אשר חוקקו מכח סעיפים 8,9 לחוק ההסדרים.
- 6.3. התקנות נוקטות בלשון "סכום מזערי" וטבלת הסכומים פורטה בערר ומצורפת כנספח א'.
- 6.4. לא ברור מדוע בחר המשיב בתעריף של "מחסן", הנכס ריק ונטוש וודאי שאינו משמש כמחסן מאידך הייעוד והשימוש של חניון הוכח בתצהיר העורר.
- 6.5. גם לשיטת המשיב יש לחייב את הנכס בסיווג הנמוך ביותר.
- 6.6. מטעם העורר נחקר מר בן שבת, עדותו לא נסתרה והוא הצהיר כי החניון עודנו עומד ריק בשל שריפה.
- 6.7. מתצהירו עולה עוד, כי הנכס בנוי ומשמש כחניון מראשיתו, ובוודאי לא כמחסן. הוא הפנה עוד להיתר המקורי שם יועד הנכס כחניון.
- 6.8. בנוסף, העיד כי השימוש האחרון שבוצע בנכס היה לחניון.
- 6.9. לעומת זאת, הגב' מיטרני העידה כי הנכס קיבל פטור כמחסן. היא אינה קובעת כי השימוש האחרון היה למחסן, אלא רק שהסיווג היה למחסן.
- 6.10. אמירתה זו נסתרה כאשר הקריאה את סעיפים 2,3 למש/1.
- 6.11. אין גם לקבל את נסיון המשיב לעשות שימוש בתצהיר ישן משנת 1993. זאת כפי שטוען המשיב בעצמו, מפנה לסעיף 13 לתשובה לערר.
- 6.12. בתצהיר משנת 1993 ביקש העורר לעשות שימוש באופן ארעי, כמחסן. איך בכך כדי לשנות באופן קבוע את ייעוד הנכס ומימלא לא ניתן היתר שכזה. התקופה הארעית תמה לאחר שריפת הנכס, לכל המאוחר.
- 6.13. העיריה לא הציגה ביקורות שביצעה בנכס מאז 1993, למרות שיש בידיה ביקורות כאמור.
- 6.14. יוצא שהמסמך שהוגש על ידי המשיב מראה כי המקום שימש כחניון וכי הדבר היה בידיעת המשיב.
- 6.15. לא הובאה ראיה כי במקום לא נעשה שימוש כחניון. ולא הוכח כי יש מניעה לשימוש כזה.
- 6.16. ההיתר המקורי הוא לחניון, גם בתצהיר המשיב נאמר כי הנכס נקנה כחניון. המילה "מחסן" לא מצויה בהיתר. הסיווג שמנסה המשיב לייחס לנכס אינו מתאים, לא לשימוש האחרון ולא לייעוד.
- 6.17. לעניין סיווג הנכס כאשר זה לא ראוי לשימוש הרי שהשימוש האחרון הוא חוסר שימוש ולו מסיבה זו לא ניתן לחייב בארנונה מכח סעיף זה והתוצאה היא שהחיוב מגיע ל-0.
- 6.18. גם אם תתקבל טענת המשיב, הרי שההלכות שפורטו לעיל בנספח הפסיקה מפנות לייעוד המקורי ולשימוש הזול ביותר "חניון".

- 6.19. הפסיקה המפורטת ב**נספח ב'** מבססת את הטענה כי סיווג נכס ריק יעשה בתעריף המינימאלי האפשרי.
- 6.20. למען הזהירות יאמר כי הנכס טרם הושמש, גם לשיטת המשיב ועל כן יש להמשיך את מתן הפטור עד להשמתו. העורר יבקש לתקן את שומת הנכס ולקבוע שהנכס הנ"ל טרם הושמש ומשכך אינו בר חיוב בארנונה באופן מלא החל מיום תחילת החיוב ואילך.
- 6.21. ועדת הערר מתבקשת לחייב את הנכס בסכום המזערי וכיעודו המקורי "חניון".
- 6.22. ההלכות קובעות כי כאשר לנכס מספר שימושים הרי שיש לחייבו בארנונה על פי הסיווג הזול ביותר מבין שימושים אלה.
- 6.23. הוכח כי היעוד המקורי של הנכס הוא "חניון".
- 6.24. טענת המשיב כי בכוונתו לערער על כמה מהחלטות המפורטות אין בה ממש.
- 6.25. ועדת הערר מתבקשת לחייב את המשיב בהוצאות הערר.

7. תמצית טיעוני המשיב

- 7.1. מדיון ההוכחות עלה כי העד מטעם העורר מועסק אצלו כ-7 שנים ולכן אין הוא יכול להעיד מה היה השימוש בפועל.
- 7.2. העורר לא הגיש תצהיר מטעמו למרות שהוא ודאי יודע מה היה השימוש בטרם ניתן הפטור ואף חתם על תצהיר בשנת 1993, **מש/1** מפנה לסעיף 3,4.
- 7.3. העדה מטעם המשיב העידה כי הנכס היה מסווג כמחסן וגם קיבל פטור כמחסן.
- 7.4. העורר לא הגיש השגה ו/או ערר על סיווג הנכס כמחסן.
- 7.5. החל מיום 1.1.2013 שונה נוסחו של סעיף 330 לפקודת העיריות.
- 7.6. התיקון שינה מהותית את ההתייחסות לנכסים המוכרים כ"לא ראויים" וקבע מסגרת זמנים ותעריפים מזעריים בתקופת פטור שניה.
- 7.7. התעריף המזערי בתקופת הפטור השניה הינו בהתאם לסיווג הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו ולא על פי היתר הבניה.
- 7.8. העורר מפנה בסיכומיו לפסיקה בעניין "נכס ריק" לאחר שמסתיימת תקופת ההנחה והנכס עדיין ריק. פסיקה זו אינה רלוונטית לענייננו.
- 7.9. להוכחת נכס ריק ולפטור נכס לא ראוי לשימוש קיימים טעמים שונים.
- 7.10. בנוסף, המשיב הגיש בקשות רשות ערעור על פסקי הדין בסעיפים 2,4-5, לסיכומי העורר.
- 7.11. בהתייחס לפסק **דין המגרש המוצלח 16-10-15095**, אין העובדות זהות למקרה דנן שכן בפסק הדין לא היה בפועל מעולם שימוש בנכס.

- 7.12. בהתייחס לטענות העורר כי לא מופיע "מחסן" בתקנות הרי שגם הגדרת "חניון" מתייחסות לחניון בתשלום בלבד.
- 7.13. העורר לא הוכיח כי עסקינן בחניון בתשלום ועל כן וככל שתחליט ועדת הערר לסווג את הנכס כ"חניון" יש לחייב בהתאם ל"משרד שירותים ומסחר" בהתאם לתקנות.
- 7.14. מכל הנימוקים יש לחייב את הנכס כ"מחסן".

8. דיון והכרעה

- 8.1. לאחר שבחנו את הראיות שהוצגו מטעם הצדדים את כל כתבי הטענות מצאנו שיש לדחות את הערר.
- 8.2. העורר טוען כנגד סיווג הנכס בתקופת הפטור השניה הקבועה בסעיף 330 לפקודה. 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 ויחולו הוראות אלה, כל עוד הבנין 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 שנים שמתום אותה תקופה, בסכום המזערי בהתאם להוראות לפי סעיפים 8-9 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) התשנ"ג 1992, הקבוע לסוג הנכס המתאים לבניין על פי השימוש האחרון שנעשה בבניין (בסעיף זה- תקופת התשלום).
- 8.3. כלומר, סיווג הנכס נקבע בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו.
- 8.4. המשיב הוכיח בפני הוועדה כי השימוש האחרון שנעשה בנכס, בטרם קיבל זה את הפטור היה "מחסן".
- 8.5. אין רלוונטיות, לטעמנו, לייעודו של הנכס אלא כפי שקובע החוק רק ל"שימוש האחרון".
- 8.6. השימוש האחרון נקבע ונגזר בהתאם לסיווג האחרון שהיה בנכס.
- 8.7. העורר, בהתאם לעדויות שהוצגו בפנינו ביקש כי הנכס ישמש למחסן. אין כל רלוונטיות לכך שבקשתו, ככל שנטען, היתה ארעית.
- 8.8. עובדה היא, כי הנכס סווג כ"מחסן" ועובדה נוספת היא כי בעת מתן הפטור הנכס עדיין היה מסווג כמחסן.
- 8.9. העורר בחר שלא להעיד בפנינו למרות שדווקא יכל הוא לשפוך אור נוסף על השימוש שבוצע בנכס.

- 8.10. הוצג לנו תצהיר שחתום על ידי העורר משנת 1993 לפיו ביקש העורר שהנכס יסווג כמחסן.
- 8.11. כפי שטען המשיב, ובצדק, העורר לא הגיש ערר או השגה בגין סיווג זה ועובדה זו עומדת לחובתו.
- 8.12. מכל האמור, אנו קובעים שיש לדחות את הערר וכי הסיווג של הנכס בתקופת הפטור השניה הוא סיווג "מחסן" כפי שסווג על ידי המשיב.
- 8.13. אין צו להוצאות.

9. ניתן בהעדר הצדדיים היום 29.11.2017.

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


 חבר: עו"ד גדי טל


 יו"ר: עו"ד שירי קדם

קלדנית: ענת לוי