

מס' ערר: 140017088

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: אביב שרז

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. במסגרת ערר זה נדון עניינו של נכס ברחוב הרכב 8 בתל אביב יפו, הרשום בספרי העיריה כנכס מספר 2000201228, ח-ן לקוח מספר 10875872 בגינו חויב העורר בתשלום ארנונה.

טענות הצדדים

2. במסגרת הערר מבקש העורר פטור מארנונה שכן, לטענתו בתקופה המדוברת החזיק שוכר אחר בנכס, "איציק אברהם" אשר נכנס לקשיים והחל הליך של כינוס.

3. העורר טוען עוד כי בא לעיריה עם המחאה של השוכר לפקודת עיריית תל אביב וסירבו לקחת ממנו את ההמחאה, הדריכו אותו להעביר את הנכס על שמו ולבקש פטור נכס ריק.

4. העורר לא פינה את הציוד בנכס על מנת שיוכל להשכירו לאחר.

5. עוד טוען כי המשיב לא הסכים להיפגש איתו על מנת לסיים את המחלוקת בפשרה.

6. העורר טוען כי הוסבר לו על ידי נציגי המשיב כי עליו לפנות את הנכס לחלוטין מתכולתו ולקרוא להם שוב לביקורת אך סירב לעשות כן, כיוון שאינו מעוניין לרמות את הרשות.

7. המשיב מתנגד לטענת העורר כי נציגי העיריה הדריכו אותו לפנות את הנכס.

8. המשיב טוען, ולכך ראיות, כי העורר העביר את הנכס על שמו כיוון שהשוכר עזב, וביקש קבלת פטור נכס ריק.

דיון והכרעה

9. למעשה, אין מחלוקת בין הצדדים כי בתקופת המחלוקת הנכס לא היה ריק ואוחסן בו ציוד. לעניין זה ראה דברי העורר בדיון ההוכחות.

"בהתייחס לממצאי הביקורת מיום 27/10/16 ושואלת אותי אם הציוד בנכס שייך לי, אני משיב שהציוד שייך לי.

לא פיניתי את הציוד בתקופת הערר מכיוון שצינתי בישיבה ב- 18/10 שאני לא מוכן לשתף פעולה במעשה מירמה מול עיריית ת"א ולהוציא את הציוד לפי הנחיית העירייה ולקרוא להם לביקורת ואז להחזיר את הציוד".

10. לפיכך, אין לועדת הערר אלא לדחות את הערר.

11. סעיף 13 (א) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות ההסדרים"), קובע, כי:

"מועצה רשאית לקבוע הנחה בשיעור כמפורט להלן, למחזיק של בנין רק שאין משתמשים בו במשך תקופה מצטברת..."

בע"ש 261/92 (ת"א) דניה סיבוס חברה לבניה בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.93), נקבע, כי סעיף זה מגלם בחובו שני תנאים מצטברים:

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

1. הבניין ריק

2. ואין משתמשים בו.

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

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

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

12. לאור האמור לעיל, הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 25.7.2018.

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

מס' ערר: 140016085
140016560

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 ריך, רו"ח

העוררת: וייטסמוק תכנה בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הערר דנו עניינו בחיוב העוררים בחלק יחסי מתדר שרותים הנמצא בנכס ברחוב ראול ולנברג 20 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העיריה כחשבון מס' 10847626 (להלן: "הנכס").

העוררת טוענת שיש להורות על הפחתת שטח השירותים שכן זהו שטח משותף.

ביום 31/1/18 נוהל בפני הועדה דיון הוכחות.

ביום 5/3/18 הגישה העוררת סיכומיה.

במשיב הגיש סיכומיו ביום 15/4/18.

העוררת, ברשות הועדה הגישה תגובה לסיכומי המשיב ביום 1/5/18.

דיון והכרעה

1. לאחר שקראנו את סיכומי הצדדים ואת כלל המסמכים שהונחו בפני הועדה, אנו בדעה כי יש לקבל את טענת העוררת.

2. מוקד הדיון הינו האם האמור בסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה חל בעניינו או שמא עסקינן בשטח אשר אינו "שטח משותף" ולפי הגדרת המשיב "שטח המוחזק במשותף" בגינו יש לשלם ארנונה.

3. סעיף 1.3.1 ח' קובע כדלקמן :

"שטח משותף בבניין או בקומה שרובו אינו משמש למגורים, לא יחוייב, למען בניין או קומה אשר לפחות 80% מהשטח הלא משותף מוחזק על ידי מחזיק אחד. שטחים משותפים אלו, יחולקו ויחוייבו באופן יחסי בין המחזיקים"

4. לשון הסעיף מתווה את הדרך בה יש לבחון את הסוגיה כאמור.
5. ראשית, יש לבחון האם שטח השרותים הינו "שטח משותף". על מנת להכריע בסוגיה זו נפרט את המצב העובדתי שאינו שנוי במחלוקת :
- 5.1 מדובר בחיוב העוררת בארנונה בגין חלק יחסי משטח השירותים הקומתיים.
- 5.2 שטח השרותים נמצא מחוץ לנכס.
- 5.3 השרותים פתוחים ואינם נעולים.
- 5.4 בקומה בה ממוקמים השרותים העוררת אינה מחזיקה ב 80% מהשטח הלא משותף בקומה.
- 5.5 השירותים נמצאים מחוץ למשרדי העוררים.
- 5.6 בקומה יש מספר מחזיקים נוספים אשר עושים שימוש בשרותים, וכן באי מתחם "שוק צפון".
- 5.7 לעוררת אין זכות קניינית או חוזית או בלעדית בשירותים.
- 5.8 האחריות לתפעול ונקיון השרותים אינה של העוררת.
6. העובדות, מלמדות כי העוררת איננה הנהנית העיקרית. שטח השירותים אינו מסופח, סגור או משולט לטובתה.
7. השירותים נמצאים מחוץ לנכס כאמור ולא באחריותה של העוררת.
8. נציין כי הטיעון שהעלה המשיב בסיכומים מטעמו לעניין הוראות מתקני תברואה תש"ל 1970, נטען בהרחבת חזית אסורה. המשיב לא העלה טענה זו בתשובה להשגה שהוגשה מטעמו, לא בתשובה לערר וכן לא במהלך דיון ההוכחות. העלאת טענה זו בשלב הסיכומים אינה מותרת ועל כן הועדה לא נדרשת להתייחס לטענה זו.
9. כאמור, לו היו מובאים בפנינו ראיות כי על אף העובדה שהשירותים לא בשטח בנכס, העוררת עושה בהם שימוש באופן ייחודי, לא מן הנמנע כי החלטתנו הייתה שונה.

לעניין זה ראו את האמור בסעיף 9 לפסה"ד של כב' השופטת מיכל רובינשטיין בעניין עמ"נ (מחוזי ת"א) 122/07 אליעד שרגא ושות' נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (ניתן ביום 10.3.09) (להלן – "עניין אליעד שרגא"), בדבר ההנחה שיש לסתור בדבר שטחי שירות שמעצם טיבם הם שטחים משותפים:

"שטחי השירות הינם מעצם טיבם שטחים משותפים בבניין. על מנת לסתור הנחה זו צריך היה להראות כי הם משמשים לצורך ספציפי את המערער או את הנכס שבו הוא מחזיק. בהחלטתה של ועדת הערר אין כל קביעה באשר לשימוש ייחודי שעושה המערער באותם שטחים מלבד המצוין לעיל- לא מצוין כי המערער פעל בדרך כלשהי על מנת לספח לשטחי משרדו את שטחי השירות ואין כל קביעה לפיה לשטחי השירות צביון כלשהו המזהה אותם עם השטח בו מחזיק המערער, קל וחומר כי אין כל קביעה לפיה המערער גידר את אותם שטחים או צירף אותם בכל דרך אחרת למשרדים שבהחזקתו. ההיפך הוא הנכון - בין שטחי השירות לבין משרד המערער מפרידה דלת עם אינטרקום אשר בה לבדה יש כדי להגדיר את תחומי השימוש וההחזקה של המערער".

10. המשיב הפנה בסיכומיו לע"ש (מחוזי ת"א) 433/96 אדמונית מערכות ממוחשבות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א- יפו, שם מדובר על נכס אחד, עם כניסה אחת, אותו שכרו 2 שוכרים. השטח המשותף המוזכר בפסק הדין מתייחס לשטח משותף בתוך הנכס אותו שכרו השוכרים. אין זה המקרה בעניינו.

11. לאור הקביעה כאמור כי מדובר בשטח משותף, לפי הוראות סעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה, ובהתאם לנסיבות העובדתיות שבתיק זה אשר אין מחלוקת שהעוררים לא מחזיקים ב- 80% מהשטח הלא משותף בקומה, דין טענות העוררת להתקבל.

לאור האמור החלטנו לקבל את הערר.

המשיב ישא בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

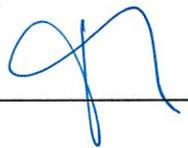
ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.7.2018.

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

בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי דין בוועדת ערר) 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 שירן קדוש

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העורר: מתן לאוב

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינם נכס המצוי ברחוב שורן זלמן 7 תל-אביב, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000307827 ח-ן לקוח 10834809 המסווג על ידי המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".

2. העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכס כבית מלאכה.

3. המשיב, מתנגד לטענה זו וסבור כי יש להשאיר את סיווג הנכס על כנו.

דיון והכרעה

4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.

4.2. העורר פנה למשיב, לאחר סיום השיפוף בנכס בבקשה כי הנכס יסווג כבית מלאכה.

4.3. המשיב, השיב להשגה זו ביום 4/1/17. בהתאם לתשובת המשיב הנכס לא מתאים לסיווג בית מלאכה. אין כל נימוק או הסבר בתשובת המשיב להשגה.

4.4. העורר, בהגשת הערר ובצירוף תצהיר מטעמו פירט את הפעילות בנכס, את המכונות הקיימות בנכס.

4.5. למדנו כי חלל הנכס מיועד לפעילות מלאכה. העורר בתצהירו, שלא הופרך ואף לא נשאל על הרבה מהאמור בו, תאר בפנינו כי בנכס חללים שונים, אשר משמשים לפעילות מלאכה.

4.6. המצהיר מטעם המשיב, תאר כי בנכס מכונות לפיהן ניתן ללמוד על הפעילות בנכס.

4.7. המשיב לא הוכיח כל פעילות שונה המתבצעת בנכס.

4.8. המשיב מתעלם לחלוטין מהממצאים שנטענו על ידי המצהיר מטעמו. גם בדו"ח הביקורת וגם בתשובותיו בדיון ההוכחות.

4.9. בדן"ח הביקורת צוין ופורט מהן המכונות בנכס, מה טען הנציג ולפי דו"ח ביקורת זה נדמה כי גם מדובר בבית מלאכה.

4.10. בניגוד לעמדת המשיב, אנו סבורים, כי על פי השכל הישר והמובן המילולי הרגיל של המלים בית מלאכה או בעל מלאכה, בלתי מתקבל על הדעת כי אדם סביר לא יראה בעסק כבית מלאכה.

4.11. לעניין זה ראו ע"מ 2503/13 אליהו זהר נגד עיריית ירושלים:

"בהגדרות אלה של מלאכה ובית מלאכה אכן נעשה שימוש לא פעם בפסיקה, אך אין בהן כמובן מענה מספק לאפיון הסיווג של "מלאכה" ולהבחנתו מ"שירותים" לענין החיוב בארנונה. ההגדרות של "בית מלאכה" ו"שירותים" לענין ארנונה טעונות יציקת תוכן בהתאם למציאות המודרנית, אשר ישלים את ההגדרות המילוניות.

ההגדרה המילונית של מלאכה ובית מלאכה מלמדת אותנו, כי מאפיין דומיננטי בבית מלאכה הוא עבודת כפיים מקצועית, אך דומה כי איש לא יטען, כי נגריה או מסגריה (הדוגמאות שהובאו בהגדרה המילונית) שבמציאות המודרנית עושות שימוש נרחב במכונות לשם ייעול מלאכתן, אין לראותן עוד בגדר "בית מלאכה". שילוב של מיכון בביצוע המלאכה אינו משנה את מהותה כעבודת כפיים מקצועית, ואין צריך לומר, כי מיכון זה מופעל על-ידי בעלי מלאכה, הממשיכים אף לבצע חלק מן המלאכה באופן ידני.

בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים המ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגורית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

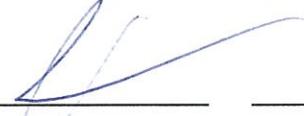
פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

אשר על כן, ולאור הנתונים שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי הנכסים יסווגו בסיווג "בית מלאכה" ואנו מקבלים את הערר.

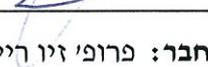
ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.7.2018.

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

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



 יו"ר: עו"ד שירלי קדם



 חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140017299
140017366

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

העוררים: מלובני אברהם ומלובני רות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

הנכס נשוא הערר הנמצא ברחוב טירת צבי 6 תל אביב יפו ורשם בספרי העיריה כנכס מספר 2000224785 ח-ן מספר 10253580 בשטח של 95.12 מ"ר (להלן: "הנכס").

דיון והחלטה

1. לטענת העורר יש לחייב את הנכס בשטח של 91.35 מ"ר.
2. המשיב טוען, כי החיוב הנוסף בשטח 3.77 מ"ר נעשה כדין ומורכב משטח של 1.39 מ"ר בגין חלק בשטח המקלט הקומתי, שטח של 2.26 מ"ר בגין שטח המקלט ושטח של 0.12 מ"ר בגין חלק בשטח חדר שירות (חדר אופניים).
3. לטענת המשיב, המוסכמת עלינו, השטחים הנ"ל מחויבים מעצם היותם שטחים משותפים וכן מעצם השימוש אשר נעשה בשטחים אלה.
4. סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה קובע כדלקמן:
"בשטח הבנין נכלל כל השטח שבתוך יחידת הבנין, רבות כל יציע וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות, סככות ובריכות שחיה"
5. סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר בניין לצרכי ארנונה כדלקמן:
"כל מבנה שבתחום העיריה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה..."
6. סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה קובע כי:
"שטח משותף בבנין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב, למעט שטחים המשמשים לבריכת שחיה, לחדרי משחקים וכד'..."
7. סעיף 2.3 לצו הארנונה קובע כי:

- "שטחים משותפים המשמשים כחדרי משחקים ובריכות שחיה בבנין וכל שטח אחר כיוצא בזה יחויב לפי תעריף מגורים".
8. במקרה הנדון, הוכיח המשיב, כי בשטחים לעיל, עליהם מלינים העוררים, מבוצע שימוש בפועל.
9. לטעמנו, עצם השימוש מועיל לבעלי הדירות, לצורך העניין באחסון חפצים. אנו מוצאים כי שטח בו מאוחסנים חפצים של דיירים אינו שונה משטח המשמש לחדרי משחקים ולכן יש לחייב בגין החלק היחסי.
10. יצוין כי העוררים טוענים טענות שונות לגבי המדידה שנערכה על ידי המשיב וכן לגבי התשובה מטעם מנהל הארנונה.
11. לא מצאנו פגם בתשובת מנהל הארנונה. התשובה מנומקת וניתן ללמוד ממנה את טענות מנהל הארנונה בברור.
12. בנוסף, המשיב המציא מדידה מטעמו לפיה ניתן ללמוד על השטחים השנויים במחלוקת.
13. העוררים טענו כי התמונות שהומצאו על ידי המשיב מציגות תמונה חלקית אך לא המציאו תמונות מטעמם.
14. העוררים טוענים כי השטחים אינם מדויקים אך לא המציאו מדידה מטעמם.
15. סעיף 318 לפקודת העיריות קובע כי:
"פנקסים הנחזים ככוללים ארנונה או שומה שנקבעה או שומה שנעשתה לפי הפקודה יתקבלו בלי כל ראיה אחרת- כראיה לכאורה על קביעת הארנונה או על עשית השומה ועל תקפן".
16. לפיכך, המצב דברים בו העוררים לא המציאו ראיות מטעמם, אנו מקבלים את ראיות המשיב לעניין שטחי הנכס.
17. העוררים, הודו במסגרת תצהירם כי הם אינם עושים שימוש בנכס אך דיירים שונים עושים שימוש ונעשה בשטחים שימוש.
18. אין באפשרות המשיב וגם אין זה מתפקידו לתקור מיהם אותם דיירים העושים שימוש.
19. המשיב, בצדק, מחייב את השטחים בהתאם לחלק היחסי.
20. עצם השימוש בשטחים מובחנים, ספציפיים, סגורים אינו כדוגמת לובי או תדר מדרגות.

21. העוררים גם לא המציאו את הפניות הרבות לדיירים העושים שימוש בשטחים על אף שטענו כי נשלחו פניות רבות בענין.

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

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

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

ניתן בהעדר הצדדיים היום 25.7.2018.

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


חבר: עו"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


יו"ר: עו"ד שיקלי קדם

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

העוררת: חברת נוה שאנן 6 בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

ראשית דבר

1. טרם ניכנס לדון לגופם של העררים, נשתדל לבור את המוץ מן התבן ולהתרכז בטענות המרכזיות של העוררת בפנינו, שעל פיהן נקבל את העררים או שהם יידחו; שכן בישיבת יום 27.3.2018 בערר מס' 17355 שהועבר לטיפולנו בהחלטת הוועדה בראשות היו"ר אורה קניון מיום 5.12.2017 [מאחר וערר קודם 15226 נוהל בפנינו], נתגלעה מחלוקת בין ב"כ העוררת, (עו"ד טלמור רון) לבין העוררת וה"ה עמוס הלפרין ואיתן הלפרין בעלי העוררת, שהודיעו לוועדה בזו הלשון: "שלא על דעת בא כוחנו מאחר ואנו בעלי החברה העוררת אין לנו כל התנגדות כי ההחלטה שתינתן בתיק 15226 תחול גם על ערר 17355".
2. לאחר ששמענו את ה"ה הלפרין ואת דעת בא כוחם שלא הייתה כדעתם, החלטנו כי ההחלטה שתינתן על ידנו תחול על 2 העררים.
3. נציין כי בתאריך 9.7.2017 ניתנה החלטת הוועדה כי טענות הסף של המשיב בכל הקשור לאיחור בהגשת ההשגה לשנת המס 2016 לא מקובלות עלינו לאור האמור בסעיף 2. ג. לתצהירו של מר עמוס הלפרין שהוגש בתאריך 28.5.2017 בצינו כי תשובת מנהל הארנונה (המשיב) ניתנה בתאריך 18.4.2016 ושוגרה לעוררת בתאריך 20.4.2016 ונתקבלה על ידו בתאריך 18.5.2016.
4. המשיב נתן דעתו והתייחסותו, בעקבות פניית העוררת מיום 20.3.2016, על שני נכסים בהם רשומה העוררת כמחזיקה.
 - האחד נכס מס' 2000143988, ח-ן לקוח 10835795 – המרתף.
 - השני נכס מספר 2000390039 ח-ן לקוח 10835796 – הגג.

5. קיבלנו את טענת ב"כ המשיב כי קיימת הרחבת חזית בבקשת ב"כ העוררת להגיש "השלמת ערר" ולכלול בה גם את נכס מספר 2000143983 שהושמט מההשגה; המשיב לא נתן דעתו על נכס זה ואין מקום לוועדה לדון על נכס זה.
6. נוסף כי טענת ב"כ המשיב שמדובר בהרחבת חזית בטענת ב"כ העוררת בהשלמה לערר מוצדקת שכן עיון בסעיפים 3 – 5 מתייחסת לנכס 2000143983 ח-ן לקוח 10835794, בהם נטען כי "העורר רצה להקים עסק, בית אוכל קר, בשטח הנכס הנ"ל, אולם קיבל סירוב מהמשטרה, ומרשות כבאות והצלה, ומהרשות לאיכות הסביבה..." לא נטענה בהשגה ואין התייחסות מהמשיב כי הונחה בפניו השגה לנכס זה.
7. יותר מכך, המצהיר מר הלפרין לא טען ולא התייחס בתצהירו על נכס זה ואין אנו יודעים על איזה נכס מדובר. [נכס 43983].
8. כך גם ערר 17355 שהוגש לוועדה ביום 13.6.2017 נסב רק על נכס מס' 2000143988, ח-ן לקוח 10835795 – המרתף.
9. אגב, יוער כי בתיק מצאנו מכתב נושא תאריך 27.7.2017 ממוען לעוררת ובא כוחה, בחתימת מנהלת המחלקה אצל המשיב (שגית יעקב) המציינת בנדון כי התייחסותה לנכס 2000143983 ח-ן לקוח 10835794, אין לראות בה השגה. בכל מקרה אין אנו יודעים במה מדובר כפי שפרטנו לעיל.
10. נדגיש. החלטתנו כאן תחול אך ורק מיום 1.1.2016 ואילך, ואינה חלה על שנות העבר, עת ביקש ב"כ העוררת להעניק לעוררת פטור בגין המרתף בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, החל משנות המס 2005. [נפנה לסעיף 1.ה. בערר 17355]
11. ככול שסובר ב"כ העוררת כי יש להעניק למרשתו פטור רטרואקטיבי, מקדמת דנא, או שעלינו לקבוע כי פסק הדין בהסכם הפשרה לקמן, חלותו לכל הזמנים, עבר, הווה ועתיד-או כל סעד אחר שאינו כלול במסגרת הסמכויות של הוועדה – רשאית העוררת לפנות לערכאות המתאימות.
12. ודוק. המלל והטיעונים הרבים שבאו מצד ב"כ העוררת, כמפורט בעררים, בעיקר ניסיונו להסתמך על הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין בת.א. 38301/98 [פסק הדין עצמו לא הוגש לוועדה], אינו רלוונטי לענייננו, שכן פסק דין זה לא הוצג בפנינו, אין אנו יכולים לקבוע כי הפטור מחיוב המרתף ניתן ללא כל הגבלה בשנים וכי לא השתנו הנסיבות העובדתיות בנכס זה מאז ועד 2016.
13. יודגש כי גם אם היה מוצג פסק הדין הנ"ל, אין בסמכות הוועדה לפרש אותו או להעניק פטור ללא כל מגבלת זמן. הסמכות נתונה לבית המשפט המנהלי, בעתירה מנהלית ולא בפנינו.

14. באותו אופן לא ניתן להתייחס לפסק הדין שניתן בתביעת העירייה נגד העוררת בתי"א. 12694/98 [נפנה למוצג ע/2 הודעת הפשרה שהוגשה בתיק ביום 26.10.2017]. למרות אי הצגת פס"ד המאשר את הפשרה, ניתן להניח (כפי שהעיד הלפרין "למיטב ידיעתו"- ניתן תוקף של פס"ד בביהמ"ש למוצג ע/2).

15. באותו אופן לא נוכל לאמץ כל ממצא עובדתי כפי שקבעה וועדת ערר מיום 27.12.2006 בערר 2006-04-072 [נפנה לסעיף 1.ג. לערר 17355].

עובדות המקרה, הראיות ודין

16. תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת, באמצעות עמוס הלפרין, להלן: 'הלפרין, הוגש לוועדה ביום 28.5.2017; תצהיר מטעם העוררת באמצעות מהנדס בניין מטעם אינג' מרק דאדי להלן: 'דאדי, בצירוף חוות דעת, תמונות, ואומדן תקציבי הוגש לוועדה ביום 26.10.2017 (יוער כי הוגש מספר פעמים לפני מועד זה); תצהיר השמאי יריב קינן מיום 26.10.2017 בצירוף שומת מקרקעין לשווי קומת המרתף.

17. שמיעת חקירות המצהירים נערכה ביום 26.10.2017.

18. סיכומי ב"כ העוררת הוגשו ביום 15.3.2018, השלמה לסיכומי הוגשו ביום 26.4.2018; סיכומי ב"כ המשיב הוגשו לוועדה ביום 24.5.2018.

19. לסיכומי המשיב צורפו מסמכים שלא מצאנו בהם רלוונטיות שכן לא מצאנו לדון במצב הנכסים בשנים עברו, אלא במצבם עובר למועד הגשת הערר, קרי שנות המס 2016, 2017.

20. נפנה למכתבים שצורפו מטעם מנהלי המחלקה מטעם המשיב לתאריכים 8.2.2011, 16.3.2011, 9.3.2014 - מכתב זה מאשר כי הנכסים רשומים על שם לוגסי יוסף, שאינו העורר כאן.

21. כך לא נקבע ממצאים על פי דו"ח ביקור החוקר אבי בודהנה מיום 26.12.2010; דו"ח ביקור במקום מטעם החוקר מאור שמאי מיום 23.9.2014.

22. דו"ח החוקר מאור שמאי להלן: 'שמאי, מיום 23.9.2014 מתייחס לנכסים שמספריהם פורטו 'בפרטי הנכס' הרשומים על שם אברגל יעקב. לוועדה לא הוגש תצהיר מפי חוקר זה ולא הוכח בפנינו כי הנכסים מוחזקים ע"י העוררת לפנינו. ההיפך, נרשמו הנכסים על שם אברגל כאמור. כך גם דו"ח ביקור חוץ מטעם מאור שמאי מיום 9.3.2016 רשם את אברגל יעקב בנכסים.

23. אין חולק כי אם הנכסים שפורטו (בכולם) רשומים בספרי המשיב על שם אחר, המשיב היה מעלה טענות סף לעניין מעמד המחזיקים. יוער כי בנכסים הרלוונטים לערך 988 היא קומת המרתף, נרשם כי פעלה מסעדה שנסגרה ע"י משרד הבריאות. לא הונחה תשתית לאיזה מועדים מדובר, מתי פעלה מסעדה ע"י אברגל, מתי נסגרה וכו'.

24. לעניין א.צ. 039 קומת הגג, נפנה לסעיף 5 לדו"ח, נרשם כי גדר מתכת סגרה את המתחם ולדברי העורר השטח נהרס בהתאם לצו שניתן ע"י העיריה.

25. בהינתן הדעת כי אולי הטיעון נכון שהגג בשלמות או בחלקו נהרס לבקשת העירייה, מן הראוי היה שיוצגו לנו מסמכים רלוונטים התקפים למועדיהם, הן עבר והן לשנות המס בהם אנו דנים.

26. לעניין הגג. [נכס מספר 2000390039] מצאנו להדגיש מספר עובדות אשר בשקלול הנתונים שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי לא הוכח שהגג היה בר חיוב לשנים 2016 – 2017, והיה בשימוש.

- האחד. מכתב המשיב נושא תאריך 18.4.2016 לעניין הגג נרשם בסעיף 2 שם כך: "לעניין טענתך לביטול נכס המסומן 2 בנדון, אשיבך כי בהתאם לצו שהעברת לאגפנו שטח של 32 מ"ר מסך שטח הנכס (גג) בוטל ובהתאם עודכן השטח מ- 177 מ"ר ל- 145 מ"ר החל מ- 28.12.14."

- לא הוצגו ראיות שביתרת השטח בגג נעשה שימוש ע"י העוררת. עוד נציין כי על פי טופס עדכון פרטי נכס מיום 20.3.2016 ציין הלפרין כי חיוב הגג צריך להיות מבוטל היות והיה צו מנהלי להריסה שהעירייה ביצעה אותו. (הדגשה שלנו). אם צו ההריסה הותיר שטח בשימוש העוררת, היה על המשיב להמציא ראיות לכך או חשבונות חיוב שונים שאינם קשורים לערך בפנינו.

- השני. מכתב המשיב אשר סומן על ידנו כמוצג ע/1 נושא תאריך 3.5.2017 לעניין הגג נרשם בסעיף 3 שם כך: "לעניין נכס המסומן 2 בנדון, נשיבך כי בוטלה היחידה החל מ- 1.1.2017."

- השלישי. מוצג ע/1 הוצג לעיון ב"כ המשיב בישיבת יום 26.10.2017 וניתנה החלטה על ידנו בה נקבע כך: "...לאור המצאת המסמך לעיונו של ב"כ המשיב, ב"כ המשיב מסכים למחוק את כל הטענות הקשורות לגג."

- הרביעי. לעניין האמור בסיכומי ב"כ המשיב, במיוחד בסעיפים 10 ו- 13 כי ב"כ המשיב הסתמכה על דברי ב"כ העוררת שכל נושא החיובים של הגג בוטל בהינתן הדעת למוצג ע/1, ואין לו שום טענות בקשר לגג, משכך לא מצאה לנכון לחקור את עדי העוררת ויש למחוק על הסף את הדיון לעניין שטח הגג ולהתמקד רק ובלבד על שטח המרתף – אין אנו מקבלים עמדה זו. העררים נסבו על שטח הגג ועל שטח המרתף. גם אם נפלה שגגה בתום לב מצד ב"כ המשיב, לא הציג המשיב בפנינו ראיות

- שהעוררת עשתה שימוש בגג, בכל שטחו או בחלקו. תשובת המשיב לא סייגה את שטחי הגג. קריאת המכתב בלשון בני האדם, לדעתנו ביטלה את היחידה ללא סייג.
27. תימוכין לעמדתנו מצאנו גם בדו"ח החוקר שמאי מיום 31.10.17 אשר לא ציין את נכס הגג בממצאיו אלא רשם ממצאים בגין קומת המרתף וקומת ק"ק זו הרשומה בפרטי הנכס כנכס מספר 2000143983 שאינו חלק מהעוררים בפנינו כמפורט לעיל.
28. בנדון דידן יוער כי בתצהיר עדות ראשית מטעם הלפרין, נרשם במפורש בסעיף 2. ב. (2) כי הוא מתייחס גם לחיובי הגג, תוך שמציין את מספר החשבון 10835796. לדעתנו יש טעות קולמוס עת נרשם במקום הספרה 3 נרשם 5.
29. נפנה גם להשגה בחתימת איתן הלפרין מיום 22.6.2016 בה רשם את מספר הח-ן 10835796 בצינו "כל הגג פתוח ולא גובים ארנונה על גגות פתוחים וריקים...אי לכך יש לבטל את החיוב על הגג הריק".
30. בכל מקרה מכתב המשיב מבטל את היחידה כמפורט ח-ן לקוח 10835796 – (גג) ללא כל סייג וללא ציון שטחים בגג שנותרו לחיוב.
31. אם המשיב לא התכוון לבטל את רישום פל היחידה היה מפרט זאת הן במכתבו והן בדו"ח החוקר. הכלל המשפטי המקובל כי פרשנות מסמך תפורש לרעת המנסח, אלא אם תונח תשתית ראייתית הסותרת פרשנות זו. תשתית כאמור לא הוצגה בפנינו.
32. המוצגים המצויים בתיקי הוועדה, אשר התקבלו בישיבת בישיבה שהתקיימה ביום 26.10.2017 וסומנו על ידנו כמוצגים 1/ע – 5/ע כדלקמן:
- מכתבו של המשיב מתאריך 3.5.2017 ממוען לעוררת, מתייחס לנכסים נשוא הערר. [1/ע].
 - הסכם הפשרה בין הצדדים שהוגש לאישור בית המשפט בת.א. 38301/98 [2/ע] [ללא פס"ד המאשר את הפשרה].
 - רשיון הבניה לנכס מיום 18.12.1967 [3/ע].
 - דו"ח ממצאי הביקורת לנכס מתאריכים 15.2.2005 ו- 8.3.2006 בצירוף תרשים ותמונות (בצבע שחור) [4/ע]. [יוער כי התמונות אינן ברורות דיין].
 - מכתבים מטעם מנהלי מחלקה אצל המשיב מתאריכים 21.2.2005 ; 10.1.2007 ; 19.6.2007 20.1.2010 [5/ע].

33. מוצג ע/5 עניינו הענקת פטור לנכס, כלא ראוי לשימוש, בחשבון ארנונה 0038-0060-008 עד לשנים 2005 עד לשנת 2009. בצירוף החלטת הוועדה בראשות היו"ר עו"ד רוכלי מיום 18.1.2010.

בערר 2008-07-133. יוער כי ח-ן הארנונה הישן הוא בגין נכס 2000143988 [המרתף].
34. מסקנתנו לאור מוצג ע/5 כי המרתף קיבל פטור עד סוף שנת המס 2009. מה היה דין המרתף לשנים 2010 ועד לשנת 2016 עת הוגש הערר – לא הוכח בפנינו. לא הומצאה תשתית ראייתית או החלטת המשיב, ככול שקיימת, לא ע"י העוררת ולא ע"י המשיב.

חיוב המרתף.

35. לאחר עיון בתצהירי העוררת, בעדויות, בחו"ד של דאדי ועיון בתמונות שצורפו, מסקנתנו כי מצבו של הנכס, אפילו אם נאטם בבולקים, עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות.

36. היות הנכס בשנים עברו 'חניון' גם אם דאדי ציין בעדותו כי ראה מתקן הורדה (ליפט) ששימש להורדת כלי רכב, דבר שנמנע בתקופה הרלוונטית היום, עקב הפיכת הרחוב לרחוב להולכי רגל והמרתף אינו משמש יותר לחניה, אינו רלוונטי.

37. הממצאים שפורטו בסעיף 2 על כל תתי סעיפיו בחוות דעתו שכנעו אותנו כי מדובר בנכס (מרתף) שלא ניתן להשתמש בו ועונה על דרישות הסעיף 330 והפסיקה בנדון. לא נסתרה העובדה כי במרתף מצא חדירת מי גשמים וביוב, לא נסתר האמור בסעיף 3 במסקנות חו"ד כי ההצפה במרתף נובעת ממים הכלואים בקרקע ומהצפות הביוב בעונת הגשמים. עלות ההשמשה כמפורט בסעיף 3.11 כאמור אינה רלוונטית.

38. מעיון בתמונות שצורפו לדו"ח, בבחינת טוב מראה עיניים, שוכנענו כי התמונות מראות כי הנכס במצבו לא ראוי לשימוש, אין יושבים בו ואינו בר חיוב בארנונה.

39. על פי פסיקות בתי המשפט לרבות פסיקת בית המשפט העליון בעניין חברת המגרש המוצלח, הבחינה הנדרשת במסגרת סעיף 330 לפקודה היא מצבו האובייקטיבי של הנכס הנדון, הא ותו לא. כדאיות כלכלית, או היעדר הכדאיות הכלכלית, לשיפוץ הנכס הנדון אינה רלוונטית.

40. מטעם זה לא קבענו שום ממצא לפי תצהיר קינן, המהווה שמאות לנכס וזו כלל אינה רלוונטית לעררים.

41. בהינתן הדעת לנוסחו היום של סעיף הפטור ובחקיקת תיקון 131 לפקודה, כאשר נקבע שנכסים יהנו מפטור לתקופה קצרה, לאחר מכן ישאו בתשלום לתקופה קצרה בשיעור

המזערי ולאחר מכן ישובו להנות מפטור ללא הגבלת זמן - אין אנו קובעים מה משך התקופה לה זכאית העוררת לפטור ומאיזה מועד תישא בחיוב בתקופת ה- 5 שנים בה תחוייב בשיעור המזערי.

42. קביעתנו כאמור מתייחסת אך ורק לפטור לשנים בה דן הערר. יחד עם זאת המשיב יבדוק את מקבץ המסמכים שפרטנו במוצג ע/5 ואשר העניקו פטור למרתף לפחות עד לשנת 2009 ; וככול הנדרש ייקח אותם בחשבון במניין התקופות לפטור בהתאם לקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות.

43. לאור הנ"ל אנו מקבלים את העררים. ביטול החיובים לנכסים כאמור יחול בשנות המס 2016 - 2017 . לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 26 ביולי 2018, בהעדר הצדדים.

בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים וזאת בתוך 45 יום מיום מסירת 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: עו"ד יהודה מאור
חברה: רו"ח רונית מרמור
חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

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

העורר: ינון הרמתי

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

ובעניין: חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ
להלן: "התמח"ת".

החלטה

1. ביום 21.5.2018 הוגשו סיכומי ב"כ העורר; וביום 20.6.2018 הוגשו סיכומי המשיב לערר.
2. מאחר והרקע העובדתי לעררים שענינם הנכסים המצויים בתחנה המרכזית החדשה ברח' לוינסקי 108 תל-אביב, מוכר לבאי הכוח המלומדים שבפנינו, מצאנו להדגיש את השוני בין הערר דן לבין מרבית העררים בהם החלטנו בעבר. [יפורט לקמן].
3. לצערנו, אנו בדעה כי אין מנוס מלדחות את הערר שענינו במישור היחסים בין העורר למשיב, למרות פסק הדין שצורף לעיוננו בעת"מ 1985/06 בעניין הרמתי ינון והמשיב, פסק דין שניתן בתאריך 10.7.2007 ע"י כב' השופט ד"ר ורדי קובי, סומן על ידנו כמוצג מש/1, גם צורף לסיכומי הצדדים.
4. במרבית התיקים באי כח המשיב, טוענים בין היתר, כי הנכס זוכה בפטור בגין 'נכס לא ראוי לשימוש' לתקופה של 12 שנים ברציפות, אשר אחריה קיבל פטור נוסף לתקופה בת שנתיים, החל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2014 - לפיכך, החל מיום 1.1.2015, ולמשך תקופה בת 5 שנים, כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס, יחויב הנכס לפי הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] על פי התעריף המזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בנכס טרם מתן הפטור, בהתאם לתקנות ההסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות) התשס"ז – 2007.

5. המשיב נסמך במכתבו מיום 5.4.2016 על אותה טענה והחל לתייב את העורר בשיעור המזערי החל מיום 1.1.2015 [נפנה לסעיף 2 למכתבו]. יודגש כי בנספח א' למכתב, במספר סידורי 50 נמצא את הנכס נשוא הערר כאן.
6. אין חולק כי המחוקק מצא לתחום את מתן הפטור שעל פי סעיף 330 לפקודת העיריות באופן שקצב מועדים החל מיום 1.1.2013 ואילך. [ראה ס.ת. 2374 תיקון מס' 131 שתחילתו מיום 1.1.2013]
7. מצאנו שלא לתזור על הדברים הידועים לעורכי הדין בכל הקשור לקבוע בסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות (נוסח חדש) ולאותה פסיקה אליה הפנינו עוררים אחרים בהחלטותינו, כגון: ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח', ע"א 739/89 אהרון י' מיכקשוילי נ' עיריית ת"א-יפו, בר"מ 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו, ועוד.
8. מעיון במסמכים שבתיק הוועדה, העובדות שאין עליהן חולק הן כדלקמן:
- א. הנכס מצוי בתחנה המרכזית החדשה, חנות מספר 2608 ברח' לוינסקי 108 ת"א, רשום אצל המשיב בח-ן לקוח 10047118 נכס 2000132198 בשטח של 32 מ"ר על שם העורר, בסיווג "מסחר קמעוני כללי".
 - ב. הנכס נרכש ע"י העורר בשנת 1988.
 - ג. חזקה בנכס לתפעול תחנת ספורטוטו נמסרה לעורר כבר בשנת 1993.
 - ד. הנכס אינו בשימוש מסחרי כלשהו, לפחות מחודש מרץ 1996 ולאור מצבו הפיזי ראוי לקבלת פטור מארנונה כקבוע בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות.
9. תיק מוצגים מטעם התמח"ת בקשר לחנות 2608 הוגש לוועדה ביום 7.12.2016 התיק כלל את:
- * עותק חוזה מכר חתום מיום 18 באוקטובר 1988 בינה לבין העורר. (מוצג א').
 - * אישור למסירת החנות מטעם התמח"ת לעורר מיום 29.7.1993 –טופס 6 בו רשום ייעודה של החנות "תחנת ספורטוטו", (מוצג ב').
 - * אישור להרכבה ושינויים בנכס מטעם התמח"ת מיום 30.7.1993 –טופס 8 בו רשום שהעורר רשאי לבצע שינויים והרכבה על ידו או קבלני משנה מטעמו, בתוקף ל-30 יום", (מוצג ג').
 - * מכתב מיום 13.2.1994 בו מודיע עו"ד ב"כ התמח"ת כי העורר חייב דמי ניהול בגין הנכס לחודשים 9-12 לשנת 1993 (מוצג ד').
10. המשיב הגיש תצהיר עדות ראשית מטעמו [מר אייל שר-ישראל, להלן "אייל"] בתאריך 15.2.2017 העורר הגיש תצהיר מטעמו ומטעם בנו תומר הרמתי בתאריך 25.1.2017.

11. בתאריך 26.4.2018 נחקרו הצדדים על תצהיריהם.

12. קראנו בעיון את פסק הדין שניתן בין הצדדים ע"י כב' השופט ד"ר קובי ורדי – מוצג מש/1 ומכוחו אנו קובעים עובדה מרכזית אחת שעליה מסכים גם העורר בפנינו, והיא כמצוטט בגוף פסק הדין כך: " מהמסמכים שצורפו לעתירה עולה כאמור שהחנות נסגרה לכל המאוחר במרץ 1996 (ראו מכתבי העותר לעיריה בענין זה מיום 20.9.06 ו- 21.9.97) כך גם מתצהיר הסוכן האזורי של המועצה להסדר הימורים בספורט מר נעמן שקולניק, שהוגש בדיון ביום 9/1/07 (שהתקבל על ידנו) עולה שכדברי העותר למרות שנפתחה החנות כתחנת ספורטוטו, לא התנהלה בה כל פעילות מסחרית לא היו קונים והקומה הייתה שוממה ונטושה כך שהחנות נסגרה לחלוטין, בעקבות שלילת רשיון לניהול תחנת ספורטוטו בהיתר במרץ 1996...בנסיבות אלו הוכח גם שהנכס היה נטוש לחלוטין עקב חסימת הקומה ושיממונה לפחות החל מ-3/96."

13. התוצאה האופרטיבית של פסק הדין היא ביטול חיובי העורר בארנונה לשנים 1996 – 1998 בטלים ומבוטלים. בין אם מכוח הסכם פשרה שהיה בין בת"ם לתמח"ת לשנים קודמות ובין אם התנהלות העירייה בהקפאת חיובי הארנונה.

14. אין חולק בענייננו כי העורר פטור מלשלם ארנונה בהתאם לקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות. העורר נכנס לחיוב הארנונה המזערי, לתקופה של 5 שנים החל מיום 1.1.2015 ורק לאחר תום תקופה זו, במידה ולא יחול שינוי עובדתי בנכס ובחוק, ייהנה מפטור לאחר תום תקופת החיוב המזערי. הערר כנגד החיוב המזערי הוגש ע"י העורר בתאריך 23.6.2016.

15. לא מצאנו בפסק הדין קביעה פוזיטיבית כי התמח"ת היא המחזיקה בנכס. ברור לנו כי גם כיום יש מניעה ממשית בשימוש כל שהוא בנכס. בנידון אנו מאמצים את טענת ב"כ המשיב כעולה מסעיף 30 לסיכומיה.

16. גם אם חסימת הקומה [קומה 2] בוצעה ע"י התמח"ת אין אנו מאמצים את טענת העורר שהמסקנה היחידה הנובעת מכך היא שהתמח"ת מחזיקה בחנות. כאמור אין מניעה מפנייה לערכאות מתאימות שייקבעו שהתמח"ת מחזיקה בחנות ו/או שמנעה ללא סמכות חוקית מהעורר גישה לחנות. [ראה סעי' 9.4 לסיכומי ב"כ העורר]. הטענה כי המשיב אמור היה לבדוק באופן אקטיבי מי המחזיק בחנות במיוחד לאור העובדה שחלף זמן רב אשר במהלכו לא שולם חוב ארנונה, אינו מתאים למקרה הקונקרטי בפנינו, שכן לעורר ניתן פטור מארנונה, לאור מצב הנכס. הפטור שניתן לעורר הוא פטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות, בין אם העורר פנה בעת"מ הנ"ל ועתירתו נתקבלה חלקית. העובדה המוכחת הן מכוח העדויות והן מכוח פסק הדין, שהתמח"ת אינה רשומה כמחזיקה בנכס, בין לבד ובין יחד עם העורר בספרי והמשיב.

17. השאלה המרכזית, וזאת בהעדר קיומו של מסמך המודיע לעירייה על תילופי מחזיקים בין העורר לתמח"ת- האם צדק המשיב בחיוב המזערי את העורר לאור הקביעה כי הוא בעלי הנכס, הוא שקיבל, בעבר, חזקה בחנות וניסה להפעיל בה תחנת ספורטוטו, הוא בעל הזיקה הקרובה לנכס, והאם ניתן לקבוע כי התמח"ת קיבל חזקה בנכס, סגר את שערי הקומה, נעל במנעולים ושערים את הכניסה לכל המתחם, לרבות קומה שנייה- בה מצוי הנכס.
18. לדעתנו התשובה חיובית המשיב פעל כדין עת העניק לעורר את הפטור כקבוע בסעיף 330.
19. למקד את המחלוקת בין העורר לתמח"ת- מצאנו להפנות את הצדדים לטיעון כעולה בסעיפים 4 ו-11 לסיכומי העורר. כשהטענה המרכזית של העורר היא בשתי נקודות: אחת, התמח"ת לקח את החזקה בחנות מהעורר ללא סמכות ובניגוד לדין – כבר החל משנת 1996; השנייה יש להשית את חיובי הארנונה על התמח"ת. יוער כי גם העורר מודה שהחזקה בנכס נמסרה לו בשנת 1993.
20. גם אם נאמץ את הפרשנות הטובה לעורר, לדעתנו הסכסוך בין העורר לתמח"ת אינו בסמכותנו.
21. התמונה הייתה משתנה לו היה העורר מציג ראייה בדבר העברת חזקה בינו לתמח"ת. ואם החזקה ניטלה ממנו שלא כדין ובניגוד לחוק, אין זה מגיע למצב בו הקופה הציבורית, קרי המשיב, יפטור את העורר ויחייב את התמח"ת. ברור שהצדדים עורר/תמח"ת לא פעלו כמיצוות סעיפים 325, 326 לפקודה.
22. בעניינו לא היה חולק כי העורר קיבל מפתחות וחזקה בנכס וניסה להתאים את החנות לתחנת ספורטוטו. הדבר עולה הן מעובדות פסק הדין והן מעדויות העורר ובנו בפנינו.
23. העורר העיד בזו הלשון: "אם את שואלת אותי שבנכס הפעלתי תחנת טוטו, אני משיב שכן ניהלתי שם תחנת טוטו, אבל בשלב מסוים הבנתי שאני רוצה להחליף למשהו אחר, סגרו לי את שני המעברים ולא יכולתי להגיע לחנות שלי."
24. טענת העורר שהתמח"ת סגר את השערים והם 'בעלי השליטה במקום ולא אני' (כלשונו) – גם אם היא נכונה, המשיב אינו מוסמך לחייב את התמח"ת בארנונה שכן שום צד לא פעל כמיצוות המחוקק במתן הודעה בכתב.
25. ברור שככול ולעורר נגרמו לו חיובי ארנונה רק בגלל החלטתנו שבעבר על פי פסק הדין ועל פי הודאתו, הוא קיבל חזקה בחנות וניסה לתפעלה, רשאי הוא לנקוט בתביעה אזרחית נגד התמח"ת.

26. יוער כי התמח"ת לא כאן ולא בתיקים אחרים, צורפה כצד ג' לתיק, אלא שאיפשרנו לה להגיש ראיות לאמות נתוני עורר מול משיב. דרכו של העורר להגיש תביעה כספית תוך הוכחת טענתו שהחזקה ניטלה הימנו שלא כדין ובניגוד לחוק. במחלוקת זו אין לערב את המשיב.

27. יודגש כי הוועדה החליטה ביום 7 בדצמבר 2015 שאין לצרף את התמח"ת כצד ג'. [ראה ערר 140010350 ואח']. ההחלטה נסמכה, בין היתר, על החלטת בית המשפט העליון שניתנה ברע"א 2228/15 ג.י.טי.אס. פאוור סולושנס לימיטד נ'. נתיבים דרום בע"מ ואח' מיום 9.7.2015 אשר יש לה השלכות על הסוגיה שבפנינו שעיקרה האם עלינו לצרף את התמח"ת כצד ג'.

28. שם נקבע: "אמנם, הסמכות שהוקנתה לבית המשפט במסגרת תקנה זו היא רחבה, אך לא רחבה מני יס- והיא עודנה בעלת גבולות עליהם יש להקפיד. אחד הדגשים שנתנה הפסיקה בעניין זה הוא כי יש לוודא שהצירוף נדרש בשל הפלוגתאות העולות מן התביעה כפי שהוגשה, ולא הפלוגתאות בתביעה אחרת שהתובע יכול היה להגיש..."

29. ועוד. בית המשפט העליון בפרשת עע"ם 4551/08 עיריית גבעת שמואל ואח', נ. חברת החשמל לישראל בע"מ. שם נקבע בסעיף 45 לפס"ד כך:

"תהליך החיוב של נישום בארנונה הוא תהליך דו-שלבי: בשלב הראשון – שלב "הטלת הארנונה" או שלב "החקיקה" – נחקק על-ידי מועצת הרשות המקומית צו בדבר הטלת ארנונה. בשלב השני – שלב "השתת הארנונה" או שלב "השומה" – מופקת לכל נישום שומת ארנונה, תוך יישום העקרונות שנקבעו בצו הטלת הארנונה על עניינו הפרטי של הנישום. השלב השני מסתיים כמובן עם שליחת שומת הארנונה לידי הנישום, במסגרת הודעת חיוב או דרישת תשלום."

30. מקום שהתמח"ת אינו רשום כמתזיק בנכס מסויים בספרי המשיב, בין לבדו ובין ביחד עם אחר, הרי שתהליך החיוב בארנונה טרם החל בעניינו. כך שהשומה, ההשגה, הערעור והגבייה טרם החלה לגביו.

31. בערר שלפנינו זאת עולה מתצהירו וגם מעדות אייל שר-ישראל, העורר רשום כמתזיק בנכס משנת 1993. נפנה לנספחים 2, 3 ו-4 לתצהיר אייל; כך גם עולה שהחזקה נמסרה לעורר על פי העובדות בתיק עת"מ 1985/06 הנ"ל.

32. בסעיפים 5, 6 לתצהיר אייל נרשם: "מבדיקה במסמכי העירייה עולה כי ביום 30.8.1993 נערכה ביקורת בנכס לפיה נמצא המקום פעיל ומשמש כתחנת טוטו. (נספח 2); מבדיקה במסמכי העירייה עולה כי ביום 13.9.1995 פנה העורר לעירייה בבקשה לפטור את הנכס מתשלום ארנונה. במכתבו ציין העורר כי בנכס קיימת חנות טוטו הפתוחה רק בימי חמישי. עוד ציין העורר כי הוא מחויב בפתיחת החנות על מנת לשמור על זכותו בנכס. [נספח 3]. "צ.ל. על מנת לשמור את הזכות שלי בטוטו]."

33. אין לנו צורך לדון בטענת המצהיר מטעם המשיב כעולה בסעיף 8 לתצהירו, שכן לא אחת קבענו שמסמך מכתב התמח"ת [בו עסקנו בתיקים אחרים מחודש יולי 1999] מקום שקבענו שאין אנו מקבלים כי מסמך זה מהווה ראיה שהחזקה אמנם נמסרה לרוכש המקורי וכי המשיב פעל כדין עת רשם אותם כמחזיקים בנכס ברישומיו.

34. אמת שהעורר לא החזיק בחנות בפועל ולא עשה בה שימוש, לפחות משנת 1996. יחד עם זאת, הוא הבעלים והוא החזיק בחנות טרם המועד הנ"ל, והוא בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. כאמור, העובדה הנטענת שהתמח"ת מנע מימנו שימוש וחזקה אינה בסמכותנו כך שהחלטתנו לא תהווה השתק עילה או השתק פלוגתא או מניעות בין העורר לתמח"ת. לא נסגרה הדרך בפני העורר, ככול שיחפוץ, לנקוט בהליכים אזרחיים נגד התמח"ת על חיובי הארנונה או כל עילה אחרת בדין.

35. אין לנו ספק שהעורר לא השתמש בחנות ולא זכה לפירות מהנכס או בכל תועלת כלכלית, וזה עומד בשימונו שנים ארוכות. טעם זה הוא שהביא את המחוקק להעניק פטור על פי סעיף 330 בשלבים. בתום מועד החמש שנים, ימשיך העורר לקבל פטור מלא.

36. אין גם ספק בעדות תומר הרמתי שהעיד כך: "...אני יודע עובדתית שבאתי לנכס וכל הקומה עצמה סגורה... נאלצתי להגיע למשרד התמח"ת ונציג שלה בשם יוסי בא איתי והביא מפתחות שהיו ברשותו והוא זה שפתח את הקומה [הדגשה שלנו], ומשם היינו צריכים להגיע לנכס עצמו שהוא גם סגור... את הנכס עצמו אף אחד לא פתח. לא הצלחנו לראות שם כלום. ראינו מדבקה עם מס' החנות."

37. לא באה כל ראיה מצד העורר כי לאחר שהפסיק להשתמש בנכס, לכל הפחות משנת 1996 [ראה פ"ד בעת"מ], מפתחות הנכס שהיו ברשותו, נמסרו לתמח"ת. מניעת השימוש מקום שהנכס עומד בקריטריונים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות, אינה ראיה שהחזקה מצויה בידי התמח"ת.

38. מכל האמור לעיל דין הערר להידחות. אין צו להוצאות.

ניתן היום, 26 ביולי 2018, בהעדר הצדדים.

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

חברה: רו"ח רונית מרמור

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

קלדנית: ענת לוי

תאריך : יד באב תשעח
26.07.2018
מספר ערר : 140018551 / 11:39
מספר ועדה: 11768

בפני חברי ועדת הערר:

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

העוררות: שורץ גתית, הרמן-כהן הילה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

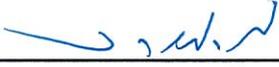
כמבוקש.

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמה בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 26.07.2018.

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


חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום


חברה: רו"ח מרמור רונית


יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : יד באב תשעח
26.07.2018
מספר ערר : 140018488 / 12:26
מספר ועדה : 11768

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: א.ה. היוצרים חברה לבניה והחזקות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנכוחות הצדדים היום 26.07.2018.

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

חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום

חברה: רו"ח מרמור רונית

יו"ר: עו"ד מאור יהודה

שם הקלדנית: ענת לוי

העוררת: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

מבוא

העוררת רשומה כמחזיקה של נכס המצוי ברחוב השלושה 2 תל אביב-יפו, הרשומים בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000254889; ח-ן לקוח 10793373 בשטח 1,142 מ"ר, בסיווג: 'בניינים שאינם משמשים למגורים'.

המחלוקת בין הצדדים נסבה על השאלה האם יש להעניק לנכס, על פי סעיף 330 לפקודת העיריות [נוסח חדש] תשכ"ד-1964 (להלן: "פקודת העיריות"; "הפקודה") ("בניין שנהרס או ניזוק"); פטור מארנונה לשנת המס 2017.

אין מחלוקת כי בין הצדדים הושגה פשרה שקיבלה תוקף החלטת הוועדה בראשותה של היו"ר אורה קניון ביום 17.1.17 בתיקי ערר 140014416 ו- 140014712. הסכם הפשרה צורף כנספח א' לתצהיר מטעם העוררת וקביעותיו המוסכמות מפורטים בהסכם.

טענת העוררת כי יש להמשיך ולהעניק לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 הנ"ל; וטענת המשיב שאין להמשיך ולהעניק לנכס פטור והפטור שניתן בעבר ניתן כפשרה. בעניין זה נפנה לתשובת המשיב בערר לפנינו במכתבו מיום 26.4.2017

החלטת המשיב נסמכת על ביקורת מטעמו שבוצעה ע"י חוקר השומה מר אלעד גרינבלט מיום 24.4.2017 להלן: "אלעד".

תצהיר אלעד, דו"ח הביקורת ותמונות שצורפו לדו"ח הוגשו כראיה ע"י המשיב ביום 25.1.2018 תצהיר מטעם העוררת מטעם מר יניב גבריאל להלן: יניב, הוגש לוועדה בתאריך 2.1.2018 צורף לו עותק הסכם הפשרה נספח א' בצירוף תמונות הנכס נספח ב'.

דיון בפנינו התקיים ביום 26.4.2018 [עמ' 1], בו הודיע ב"כ העוררת כי מוותר על חקירת העד מטעם המשיב.

סיכומי העוררת הוגשו ביום 22.5.2018, סיכומי המשיב הוגשו ביום 19.6.2018 וביום 11.7.2018 החלטנו לקבל סיכומי תשובה קצרים [1 עמ'] מטעם העוררת.

אנו מקבלים את הערר ומחליטים שיש להעניק לעוררת, גם בשנת 2017, את הפטור על פי סעיף 330 לפקודה מהנימוקים הבאים.

עובדות המקרה, הראיות ודיון

1. לדעתנו מקום שהמשיב העניק פטור לנכס גם אם כפשרה, חזקה שפשרה זו לא הוענקה לעוררת מבלי שהונחו ממצאים עובדתיים ולו מינימליים בפני המשיב עת אישר את הפשרה.

2. הפשרה קבעה בסעיף 2.3 כי: "החל מיום 1.7.2016 יהיה הנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש על פי סעיף 330 לפקודת העיריות". סעיף 2.4 קבע כי "הסכמות אלה יחולו על שנות הכספים 2015-2016 בלבד, ומסיימות כל מחלוקת בין הצדדים בעניין נכס זה. החל משנת 2017 שמורות לכל צד טענותיו".
3. הדברים ברורים. ברם לדעתנו, כשהמשיב טוען בתשובתו כי הנכס אינו ראוי להמשך הענקת הפטור ובבדיקה שערך מצא כי הנכס אינו עומד בתנאיו של הסעיף ולכן אינו מאשר את הפטור, היה מן הצורך לפרט בפני העוררת, מה נשתנה במצב הנכס מיום 1.7.2016 לבין מצבו למועד הביקורת 24.4.17.
4. פירוט כזה לדעתנו נדרש הן במסגרת יחסי המשיב לעוררת כך שניתן לפרט יותר את המחלוקת בנדון, והן כאמת מבחן בידי הוועדה לבדיקת הנתונים העובדתיים של הנכס.
5. בדקנו את תצהיר המשיב, דו"ח החוקר אלעד, ממצאיו והתמונות שצורפו לדו"ח.
6. לא מצאנו לא בממצאי הדו"ח ולא ממראה עינינו מהתמונות שהוגשו כי יש לבטל את הפטור ולא להעניקו לשנת המס 2017 – אפילו שב"כ העוררת לא חקר את המצהיר והודיע לוועדה כי מותר על חקירתו.
7. בנדון דידן מצאנו להפנות את ב"כ העוררת לאמור בסעיף 8 לסיכומי תשובתו ולהדגיש שאין אנו מקבלים את טענתו: "ויודגש, מאז הסכם הפשרה מצב הנכס החמיר ולפיכך, יש להמשיך ולתת לנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש".
8. הענקת הפטור או המשך נתינתו מבוסס על החומר שהוגש לנו כראיה.
9. בממצאי אלעד נרשם כך: "הנכס מרוצף, נראה חול רב מפוזר על ריצפת הנכס, שברים בקירות גבס (פנימיים), פסולת בנייה, חומרי בנייה, צינורות לכבלי חשמל חשופים ועוד".
10. ממשיך ומציין אלעד כי בשעת הביקורת לא נראו עבודות או פועלים בשטח הנכס. רישום זה מתאר ממצא עובדתי ליום הביקורת ולשעת הביקורת, אינו ראיה כי לא המשיכו לבצע עבודות בניה בנכס.
11. עיינו בתמונות שצורפו לדו"ח, בבחינת טוב מראה עיניים, ומסקנתנו כי התמונות מראות כי הנכס עדיין לא ראוי לחיוב ארנונה.
12. גם אם לא ניתן לאמץ את טענת יניב כי בחלק מהרצפה יש שברים, ניתן לראות כי אין קירות פנים, חיווט חשמל חשוף וגלוי, ישנם חומרי בנייה ושברים בקירות הפנימיים.
13. תקינות קירות חוץ לנכס, אינה לדעתנו ראיה כי הנכס ראוי לשימוש לאור העובדה כי קירות הפנים שבורים ואין חשמל בנכס.

14. תמונות אלעד מראות נכס שעדיין לא הושלמו בו קירות הגבס. בפועל נראה קומה ללא חלוקה פנימית.

15. עדותו של יניב לא נסתרה במובן הטיעון שלו שהנכס לא מחובר לחשמל למרות שהבניין עצמו מחובר לתשתיות מים וחשמל; הנכס נשוא הערר ללא חשמל, לוח החשמל מנותק ומפורק הוא לא שמיש. כך גם תצהירו במיוחד האמור בסעיף 7: "כבלי חשמל משתלשלים מהתקרה חשופים, כך שכמובן אין במקום תשתית חשמל, מיזוג או תקשורת."

16. העדר חשמל לשיטת העוררת תואם את הרשום בדו"ח המשיב. העובדה כי הנכס מקורה במלואו אינה משכנעת אותנו לאור הממצאים, כי קיום הקירווי אף אם הוא מלא, משמיש את הנכס.

17. על פי פסיקות בתי המשפט לרבות פסיקת בית המשפט העליון בעניין חברת המגרש המוצלח, הבחינה הנדרשת במסגרת סעיף 330 לפקודה היא מצבו האובייקטיבי של הנכס הנדון, הא ותו לא. כדאיות כלכלית, או היעדר הכדאיות הכלכלית, לשיפוץ הנכס הנדון אינה רלוונטית.

18. הן מדו"ח החוקר והתמונות שצורפו לו, הן מתצהיר העוררת, אין אנו סבורים כי מדובר בנכס שאינו מצריך עבודות של שיפוץ יסודי. נכס כזה לדעתנו יש לראותו כהרוס ולא ניתן לשבת בו, למרות שיתר הבניין על קומותיו ראוי לשימוש.

19. בחקיקת תיקון 131 לפקודה, כאשר נקבע שנכסים יהנו מפטור לתקופה קצרה, לאחר מכן ישאו בתשלום לתקופה קצרה בשיעור המזערי ולאחר מכן ישבו להנות מפטור ללא הגבלת זמן – היא מצוות המחוקק.

20. לאור הנ"ל אנו מקבלים את הערר. לא מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת.

ניתן היום, 26 ביולי 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

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

קלדנית: ענת לוי

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

העורר: יצחק חזקיהו

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית הענקת פטור לנכס, והארכת הפטור שניתן מכוח סעיף 330 לפקודת העיריות.
2. הנכס בעניינו נמצא ברחוב אלנבי 117 תל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב, על שם העורר, כנכס מספר 2000110326 ח-ן לקוח 10901763 ; ונכס מספר 2000110411 ח-ן לקוח 10903938 בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים", להלן: "הנכס".
3. תשובת מנהל הארנונה ניתנה בתאריך 29.8.2017.
4. כתב תשובה לערר הוגש לוועדה בתאריך 9.4.2018 בטענה כי הנכס אינו עומד בתנאי הפטור. כמו כן נטען על איחור בהגשת הערר.
5. ביום 26.4.2018 החליטה הוועדה להורות על הגשת תצהירי עדות ראשית שכן העורר טוען שהנכס עומד בתנאי הפטור. ההחלטה ניתנה בהעדר התייצבות מטעם העורר.
6. בתאריך 31.5.2018 ניתנה החלטה שעל העורר להגיש ראיות תוך 20 יום נוספים.
7. מזכירות הוועדה לאחר שיחה עם רחל אשת העורר אישרה את קבלת ההחלטה ונרשמה הודעתה כי העורר יגיש תצהיר כפי שהוחלט.
8. לכתב התשובה לערר צורף דו"ח ממצאי הביקורת מטעם החוקר אסף דניאל שנערך בנכס ביום 28.8.2017, בנוכחות יצחק העורר.
9. בדו"ח נרשם בבירור כי יצחק ממתין לאישור משרד הבריאות והעבודה תסתיים כחודש לאחר חג הסוכות.

10. למרות האמור לעיל, העורר לא הגיש ראיות לביסוס דרישתו לקבלת פטור בהיות הנכס, לגרסתו, עונה על דרישות סעיף 330 לפקודת העיריות.

11. עד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העורר אף לא באה כל התעניינות מצדו בערר שלפנינו.

12. על פניו נראה כי העורר למעשה זנח את הערר ולא מצא בו יותר עניין ולא מצא לנכון להביא ראיותיו בפנינו או לבקש בקשה כל שהיא לאורכה כדי לשמוע טענותיו.

13. די באמור לעיל, כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העורר.

14. מאחר והחלטנו למחוק את הערר לא מצאנו לקבוע האם טענתו המקדמית של המשיב בדבר איחור בהגשת הערר נכונה.

סוף דבר.

הערר נמחק. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 26 ביולי 2018, בהעדר הצדדים.

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

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

חברה: רו"ח רונית מרמור חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

קלדנית: ענת לוי

יו"ר: עו"ד יהודה מאור

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

העוררת: נילי פריאל ברק

- נגד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב

החלטה

1. עניינו של ערר זה הינו בסוגיית סיווגו של הנכס, האם כהחלטת המשיב "בניינים שאינם משמשים למגורים" או כטענת העוררת "תעשייה ומלאכה".
2. אין מחלוקת ואין בנמצא כל ראיה בתוך מסמכי תיק הוועדה כי העוררת הרשומה בספרי המשיב הודיעה על שינוי מחזיק באופן שמר לוקה דלצירו ("סטודיו ענבר"), הוא האיש הנכון המחזיק ומשתמש בנכס.
3. בישיבת יום 26.4.2018 בנוכחות מר לוקה דלצירו הוסבר לו כי אינו יכול לייצג את העוררת שכן אינו עו"ד במקצועו, אף הוסבר לו שרק העוררת רשומה כמחזיקה בנכס בספרי המשיב ולא הסטודיו, משכך עליה להגיש ראיות מטעמה.
4. הנכס בענייננו מצוי ברחוב בזל 36 תל-אביב-יפו, הרשום אצל המשיב, על שם העוררת, כנכס מספר 2000146360 ח-ן לקוח 10929004; בשטח של 34.20 מ"ר בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים", להלן: "הנכס".
5. תשובות מנהל הארנונה ניתנו בתאריך 18.9.2017 ו- 3.10.2017 שוגרו לעוררת. צורפו כנספחים א' ו- ב' לכתב התשובה לערר מטעם המשיב שהוגש לוועדה בתאריך 11.4.2018.
6. כתב התשובה לערר שהוגש לוועדה ציין מפורשות בסעיף 3 בו כי הנכס רשום ע"ש בעלת הנכס נילי פריאל ברק העוררת לפנינו, ואין כל הודעה כי מר לוקה דלצירו נרשם כמחזיק בנכס אף לא הוגש למשיב עותק רלוונטי מחוזה השכירות לצורך שינוי המחזיקים.
7. למרות העדרה של העוררת בדיון יום 26.4.2018 החלטת הוועדה הורתה במפורש כי עליה להגיש תצהירי עדות ראשית תוך 30 יום. המשיב אמור היה להגיש תצהיריו 30 יום לאחר מכן.
8. ביום 31.5.2018 החליטה הוועדה להאריך מועד הגשת תצהירי העוררת תוך 20 יום נוספים, אחרת יימחק הערר ללא דיון נוסף.

9. מזכירות הוועדה שיגרה החלטתנו בדואר רשום , גם השאירה הודעה לעוררת במענה הקולי ביום 3.6.2018.
10. לכתב התשובה לערר צורף דו"ח ממצאי הביקורת מטעם החוקר רוני וקנין שנערך בנכס ביום 14.9.2017 , ונרשם כי נערך בנוכחות שוכר מר לוקה.
11. בדו"ח נרשם בבירור כי : "מדובר במקום ובו מלמדים צורפות ותכשיטנות מהשלב הבסיסי ועד שלבי התמחות מקצועית. מלמדים במקום עיצוב ויצור תכשיטי אקססוריז וצורפות, עיצוב ופיסול מודלים בשעווה, לימוד חריטה, שיבוץ יהלומים ואבני חן...ועוד"
12. החלטת המשיב נסמכת על ממצאי הביקורת ומציינת במפורש :..נמצא כי הוא משמש ללימוד עיצוב וצורפות ומכאן שאין פעילות זו נכללת בהגדרת סעיף 3.3.1 לצו הארנונה".
13. למרות האמור לעיל, העוררת לא הגישה ראיות לביסוס דרישתה לסיווג הנכס כבית מלאכה ותעשייה.
14. עד למועד כתיבת החלטתנו לא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם העוררת אף לא באה כל התעניינות מצדה בערר שלפנינו או כל הודעה כי הודיעה על חילופי מחזיקים בנכס.
15. על פניו נראה כי העוררת למעשה זנחה את הערר ולא מצאה בו יותר עניין ולא מצאה לנכון להביא ראיותיה בפנינו או לבקש בקשה כל שהיא לארכה כדי להשמיע טענותיה.
16. די באמור לעיל , כדי למחוק את הערר מפאת חוסר מעש מצד העוררת.
17. למרות האמור עיינו בממצאי הביקורת והרשום בו. אין חולק כי הציוד במקום כפי שנרשם בדו"ח יכול היה להצדיק סיווג בית מלאכה ; ברם הטיעון כי בנכס מדובר למעשה במקום בו מלמדים צורפות לא נסתר ואינו תואם את הגדרת סעיף 3.3.1 לצו.
18. עוד יודגש כי בתמונות שצורפו לדו"ח החוקר ניתן להיווכח כי מדובר בסטודיו ללימודי צורפות ועיצוב וראה הערה : חפשו אותנו בפייסבוק : סטודיו ענבר/בית ספר לעיצוב תכשיטים.
19. כך שגם לגופו של עניין לא מצאנו כי נפל פגם בהחלטת המשיב.

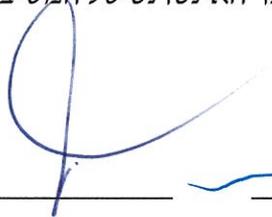
סוף דבר.

הערר נדחה. בנסיבות העניין לא חייבנו בהוצאות.

ניתן היום, 26 ביולי 2018, בהעדר הצדדים.

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

קלדנית: ענת לוי

העוררת: ויתניה בע"מ

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינם של עררים אלו, שהדיון בהם אוחד, הינו נכס בשטח של 279.46 מ"ר, הנמצא במבנה 5 בקומת הקרקע של מתחם "התחנה", (להלן: "הנכס").
2. הצדדים מסכימים, כי עסקינן בנכס ריק שלא נעשה בו שימוש, והמחלוקת בין הצדדים מתמצית בשאלת סיווגו של הנכס.
3. לאור האמור לעיל ובהעדר מחלוקת עובדתיות, הורינו לצדדים להגיש את סיכומי טענותיהם.

4. תמצית טיעוני העוררת

- 4.1. פסק דינו של בית משפט העליון בבר"ם 5045/02 מלק סלומון נ' עיריית תדרה קבע את ההלכה המחייבת, לפיה נכס ריק יסווג על פי יעודו המקורי.
- 4.2. הלכה זו השתרשה היטב בפסיקה, ראו: עמ"נ 19/04 מבטחים מוסד לביטוח לאומי סוציאלי של העובדים בע"מ נ' עיריית דימונה, עמ"נ 249/05 ס.ג.א נכסים בע"מ נ' מנהל הארנונה מ.א. מטה אשר, וכפי שסיכם זאת ביהמ"ש העליון ב עמ"מ 10-8804 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל-אביב:

"במסגרת החלת הייעוד התכנוני של הנכס סבורתני, כאמור, כי יש להחיל את השימוש המותר הזול ביותר מבחינת הנישום.

סיכומו של עניין, באופן כללי לטעמי יש לסווג נכס ריק לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי הדין".

- 4.3. נשאלת השאלה מהו השימוש הזול ביותר לגבי הנכס מושא העררים. האם יש לחפשו ברשימת השימושים המופיעים בתוכנית החלה על האזור או רשימת השימושים הספציפיים המופיעים בהיתר של המבנה.

4.4. במקרה של שימוש לאחסנה (תעריף הדרגתי הנמוך יותר מהתעריף הכללי רק החל מהמ"ר ה-101 ואילך), אין צורך באזכור מפורש בתוכנית או בהיתר, מכיוון שמדובר בשימוש נלווה טבעי. בעניין זה נקבע בעמ"נ 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב, כי סיווג "מחסנים" הינו מטבעו שימוש נלווה אפשרי לנכס, ויש לסווג כך נכס ריק אף אם שימוש זה אינו מופיע בתב"ע. וראה גם: עמ"נ 55466-01-15 בית ארלוזורוב (מפלגת העבודה) נ' עיריית תל אביב.

4.5. הגם שעל פי מכתב מנהל מחלקת מידע ויעודי קרקע של עיריית תל-אביב, מאושר שימוש נלווה לאחסנה במבנים שבמתחם התחנה, הרי בענייננו, העוררת אינה נדרשת לחפש שימושים זולים, אשר אינם מוזכרים בהיתר, מכיוון שלנכס מושא העררים קיים היתר ספציפי, הכולל שימושים זולים יותר מהשימוש הכללי בו סווג הנכס מלכתחילה, וגם זולים יותר מסיווג "מחסנים".

4.6. ברוח זו נפסק בעמ"נ 46446-05-15 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו נ' אפריקה ישראל, עליו הסתמך המשיב בתשובתו לעררים, כי השימושים המותרים חייבים להיכלל במסגרת היתר ספציפי:

"שימוש חורג בקרקע או בבניין מוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה כמצב בו "השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין או לפי היתר על פי כל חוק הדין בתכנון ובניה". הכלל שנקבע בהלכה הפסוקה, על בסיס חוק התכנון והבניה ותקנותיו, הוא כי שימוש הנעשה בכל נכס חייב להתאים הן לתכנית בניין עיר החלה על האזור והן להיתר הבניה לבניין.

... השימוש בנכס ספציפי צריך להיות מותר, כאמור, הן על פי התוכנית והן על פי ההיתר... שימוש למגורים בנכסים אלו, בהעדר היתר לשימוש חורג, אינו שימוש חוקי ומותר... לא שימוש למגורים בנכסים אלו, בהעדר היתר לשימוש חורג, אינו שימוש חוקי ומותר... לא קיימים בענייננו מספר שימושים חוקיים, אשר מהם יש לבחור את השימוש הזול ביותר."

4.10. בכתב התשובה לערר מפנה המשיב להיתר שימוש חורג, המפרט את השימושים המותרים בדיון למבנים במתחם "התחנה", וביניהם: מלונאות ואכסניות, תיאטראות, אולמות קונצרטים, בתי קולנוע, מוזיאונים.

4.11. מעיון בצו הארנונה לשנת 2017, עולה כי מבין רשימת השימושים המותרים בנכס, בהתאם להיתר לשימוש חורג, השימוש הזול ביותר הינו למלונאות (סעי' 3.3.6 לצו בתעריף 58.94 ₪ למ"ר לשנה), השימוש הזול ביותר אחריו הינו השימוש לתיאטראות (סעי' 3.3.8 לצו בתעריף של 66.81 ₪ למ"ר לשנה), וכן הלאה.

4.12. לאר ההוראות הברורות והחד משמעיות של הפסיקה, כאשר נכס הינו ריק וללא שימוש, על המשיב לחייבו בהתאם לשימוש הזול ביותר האפשרי בהתאם ליעודו התכנוני, לחילופין, ולמצער, כאשר לא ניתן למצוא שימוש זול יותר במסגרת התוכנית או ההיתר, ניתן לסווג נכס ריק, כ"מחסן" בהיותו שימוש נלווה טבעי.

4.13. היות ובענייננו, אין מחלוקת כי הנכס ריק, וכי יש לסווגו בהתאם לשימוש הזול ביותר מבין השימושים המותרים בדיון, ואין מחלוקת באשר לרשימת השימושים המותרים בנכס (זו המופיעה בהיתר לשימוש חורג), מן הראוי שהנכס יסווג בסיווג "בתי מלון", בהתאם לסעיף 3.3.6 לצו.

5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1. אין מחלוקת כי סיווג נכס ריק צריך להיקבע על פי הייעוד התכנוני החוקי. השאלה בענייננו שונה, והיא כיצד יש לפעול מקום בו אין ייעוד תכנוני חוקי. במצב זה חלה לטענת המשיב, ההלכה לפיה יש לסווג את הנכס על פי השימוש האחרון שנעשה בו.
- ובמה דברים אמורים?
- 5.2. מדינת ישראל ורשות הפיתוח הן הבעלים של שטח מתחם התחנה, ששימש את צה"ל במשך עשרות שנים, והיה סגור לקהל הרחב. עיריית תל אביב החליטה לפעול לפיתוח המתחם, התחדשותו ושיפוץ המבנים לשימור הכלולים בו, לטובת הציבור הרחב.
- 5.3. התכנית החלה על מתחם התחנה היא תכנית בניין העיר יפו A, שהתפרסמה בעיתון הרשמי מספר 387 ביום 5.1.1993.
- 5.4. בהתאם לתשריט תכנית יפו A, תת מתחם תחנת הרכבת כלול באזור המוגדר כ-PUBLIC SITE (אתר ציבורי).
- 5.5. על מתחם התחנה חלה גם תכנית מפורטת מספר 1200 – תכנית פיתוח שטח מנשיה, שאושרה למתן תוקף בתאריך 3.7.1975. בהתאם לתכנית 1200, מתחם התחנה כלול בשטח המוגדר כ"שטח תכנון לעתיד".
- 5.6. כמו כן, חלה על המתחם תכנית ת.א. 1b/2650 – התוכנית לשימור מבנים בתל אביב, הקובעת כי מרבית המבנים הכלולים במתחם, הם מבנים לשימור.
- 5.7. בשנת 2002 אישרה הועדה המקומית עקרונות להכנת תכנית מפורטת למתחם מנשיה (תכנית מנשיה מס' 4408). תכנית זו מצויה עדיין בשלב עריכת המסמכים, וטרם הועברה לאישור להפקדה בפני הועדה המקומית.
- 5.8. כפועל יוצא מהאמור לעיל, מבחינה תכנונית נכון להיום כל שימוש שנעשה במתחם התחנה מהווה שימוש חורג, ועל מנת להשתמש בנכס יש להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית 1200, הקובעת שלא תורשה כל בנייה לפני אישור תכנית מפורטת.
- 5.9. במצב עניינים זה, מתחם התחנה מוגדר כ"אזור לתכנון בעתיד", וכל שימוש או בנייה מבוקשים בו דורשים הליך של שימוש חורג.
- 5.10. היות ועסקינן בנכס ריק, אשר אין כל שימוש חוקי מותר בו, אלא רק שימוש חורג, יש לפנות לשימוש האחרון שנעשה בנכס, שהוא שימוש שנעשה תחת היתר.
- 5.11. בנוסף, מקום בו הייעוד המקורי של הנכס הינו "אתר ציבורי", ואין לנכס ייעוד ספציפי, הרי שחל הסיווג השירי של "בניינים שאינם משמשים למגורים".

5.12. ההיתר לשימוש חורג למתחם תחנת הרכבת של יפו, עליו מסתמכת העוררת, הינו לתקופה של 10 שנים, החל משנת 2007, ואשר על כן כבר אינו בתוקף כיום. כלומר, כיום אין אפילו היתר לשימוש חורג, וכל שימוש מוגדר כשימוש חורג ללא היתר, למעט מקרים שבהם נעשה שימוש בפועל בהתאם להיתר ספציפי.

5.13. מכתבו של מנהל מחלקת מידע ויעודי קרקע של עיריית תל-אביב, מתייחס למחסן בלונה לשימוש עיקרי, כאשר על השימוש העיקרי להיות מאושר בהליך של שימוש חורג, ואין במכתב זה היתר לשימוש עיקרי כמחסנים – מה גם, שכיום כל שימוש כאמור הינו שימוש חורג.

5.14. בענייננו, משאין לנכס כל סיווג תכנוני ספציפי, ובהתחשב בכך שטרם אושרה תכנית מפורטת הכוללת תכנון עתידי מפורט, כל שימוש יהווה שימוש חורג מתכנית.

5.15. השימוש האחרון בנכס היה למשרדים, ועל כן סיווג הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר" הינו הסיווג הנכון.

ראו לעניין זה:

בר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב;

בר"מ 5045/02 סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פ"ד נו (5) 302.

5.16. כידוע, ייעודו התכנוני של הנכס ייבחן בשילוב נתונים של התב"ע וההיתר, וייקבע רק על פי שימוש אפשרי בהתאם לשניהם יחד. היות ובענייננו, אין תכנית בתוקף, ואילו התוכנית ההיסטורית קובעת, כי כל שימוש מחייב היתר לשימוש חורג, ועל כן אין למעשה שימוש אפשרי על פי שילוב של התב"ע וההיתר, ויש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס, שבגינו ניתן היתר לשימוש חורג.

ראו לעניין זה:

עמ"נ 46446-05-15 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב- יפו נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (פורסם בנבו):

"ישום כלל ההלכות האמורות מביא לכך שעלינו לבחון מהו השימוש המותר בנכסים נושא הערעור הן בהתאם להיתר הבניה הרלוונטי להם והן בהתאם לתכנית בניין העיר החלה עליה. לא ניתן להסתפק בשימושים מותרים המוזכרים באופן כללי בתכנית בניין העיר".

5.17. האמור לעיל עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר המתוזזית לתכנון ולבניה (ערר מס' 5110/07) המסכמת באופן יסודי ומקיף את המצב התכנוני במתחם התחנה.

5.18. על פי המפורט בהחלטה, השימושים החורגים המותרים לנכסים הנמצאים במבנה מס' 5, בו מצוי הנכס מושא העררים, הינם: "בר, בית קפה, גלריה לאמנות/עיצוב, מסחר...".

5.19. כל השימושים האמורים חוסים תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", וגם מטעם זה הסיווג בו סווג הנכס הוא הסיווג הנכון.

5.20. מהחלטה זו ניתן לראות, כי בעוד שקיימים במתחם מבנים המכונים "מבנה מחסן", מבנה מס' 5 אינו מחסן, לא שימש בעבר כמחסן, ואף השימושים המותרים בו אינם מחסנים, גם לא מחסנים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי.

5.21. ויובהר, החלטה זו מתייחסת באופן ספציפי לשימושים החורגים המותרים במבנה 5, בשונה מהנספחים שהובאו על ידי העוררת, המתייחסים לשימושים הכלליים שניתן לעשות במתחם כולו, – ועל כן, מדובר בסיווגים הספציפיים האפשריים למבנה זה.

5.22. לשם השלמת התמונה יצוין, כי כעולה מההחלטה, ההיתר לשימושים החורגים האמורים תקף לתקופה של 10 שנים בלבד, תקופה שכבר הסתיימה כאמור לעיל, ועל כן, כיום, כל סיווג מבוקש מצריך היתר לשימוש חורג, ובהעדר היתר כאמור יחול הסיווג השיוור/סיווג על פי שימוש אחרון.

5.23. במקרה שלפנינו הן ההיתר לשימוש חורג, הן השימוש האחרון, הן התב"ע והן מאפייניו הפיזיים של הנכס מחייבים סיווג כ"משרדים, שירותים ומסחר".

5.24. על דברים אלו חזר בית המשפט בעמ"נ 2826-03-16 קניון רב שפע (1993) בע"מ נ' מנהל הארנונה – עיריית ירושלים (פורסם בנבו):

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

5.25. במלים אחרות, כל שימוש המנוגד להיתר הקיים הינו אסור, אלא אם הותר מפורשות על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ובמקרה שלפנינו – כל השימושים אסורים ומהווים שימושים חורגים, למעט השימוש האחרון שנעשה בנכס, שגם נעשה בהתאם להיתר לשימוש חורג, וגם בהתאם לתכנית הספציפית שחלה על מבנה מס' 5 במתחם התחנה, ואין כל אפשרות לסווג בסיווג אחר, מה גם שהתכנית ההיסטורית קובעת כי הייעוד הינו "אתר ציבורי", שימוש החוסה תחת הסיווג הכללי "בניינים שאינם משמשים למגורים" – שכן כך מסווגים מוסדות ציבוריים.

5.26. ראו גם החלטת בית המשפט העליון בפרשת עמ"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו (פורסם בנבו):

"כאשר הנכס עומד ריק, מבחן השימוש בפועל אינו יכול להועיל. במצבים אלה ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס הן מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפנינו והן מייעודו התכנוני. יצוין, כי בספרות המקצועית הובעה הדעה כי במצבים אלה יש להשית ארנונה על פי הייעוד התכנוני של הנכס, למעט במקרים שבהם חלו בנכס שינויים

פיזיים השוללים ממנו את אופיו, שאז יש מקום להשית ארנונה על פי השימוש האחרון
בנכס".

כך ראו:

עמ"נ 255/07 השקעות כדאיות בע"מ נ' עיריית הרצליה (ההדגשות אינן במקור):

"יש לזכור, כי הבסיס לסיווגו של נכס הינו על פי השימוש הנעשה בו. פירוש הדבר הינו
כי סיווגו של נכס למטרות ארנונה אינו יכול להיעשות במנותק ממטרותיו, מהשימוש
שנהוג לעשות בו וגם מהשימוש שייעשה בו בעתיד. במקרה הנדון, הנכסים נשוא
הערעור הושכרו בעבר למטרות מסחריות כגון משרדים ושירותים מסחריים שונים.
מבניהם של הנכסים הללו ומאפייניהם מתאימים למטרות אלו.... מטרתה של ההלכה
בדבר סיווג הנכס על פי השימוש החוקי המסווג בתעריף הנמוך ביותר לא נועד לעקוף
את חובתו של בעל הנכס לשלם ארנונה בגין נכסיו על פי מטרותיהם ושימושיהם, אלא
להקל עליו במסגרת אותם שימושים הגיוניים וסבירים. הנחת המוצא שיש לזכור הינה
כי גם בעל נכסים ריקים מחויב בתשלום ארנונה, ועם כל הרצון ללכת לקראת מי שאינו
מפיק פירות מנכסיו והם עומדים ריקים, לא ניתן לעקוף הנחת מוצא זו באופן שאינו
עולה בקנה אחד עם עקרונות החיוב בארנונה".

5.27. הכלל שנקבע בהלכה הפסוקה, על בסיס חוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, לעניין
שימוש חורג, הוא, כי שימוש הנעשה בכל בניין, חייב להתאים הן לתכנית בנין העיר החלה על
האזור, והן להיתר הבנייה שניתן בשעת הקמת הבניין. סטייה כלשהי ממסמכים אלו תהווה
שימוש חורג, אשר יש לקבל לגביו היתר (ראה בג"צ 609/75 ישראל נ' ראש עיריית תל אביב יפו
ואח').

5.28. כך וגם, ככלל, כל מה שלא הותר מפורשות – הוא אסור, ואין צורך באיסור מפורש על שימוש
מסוים, שהרי הכלל הוא ששימוש חורג משמעו שימוש למטרה שלא הותר להשתמש בה באופן
מפורש: "כל שאינו מותר מפורשות – אסור. אכן, האיסור יכול שיהפוך להיות – אולם זאת
רק בכפוף להליך חוקי מפורש". (ע"א 1216/98 אבוטבול ואח' נ' ועדת ערר מחוז מרכז; עפ"א
(ת"א) 80150/02 אביעד ואח' נ' מדינת ישראל).

5.29. עוד יצוין כי על פי דיני התכנון והבניה וההלכה הפסוקה בעניינים אלה, שימוש חורג מהיתר –
גם כאשר הוא תואם תב"ע - חייב בהיתר לשימוש חורג. קל וחומר במקרה שלפנינו, שבו כל
שימוש הוא שימוש חורג, כפי שנקבע בתב"ע עצמה, והתב"ע אינה מתירה אף שימוש, למעט
שימוש כ"אתר ציבורי".

6. תמצית טיעוני תשובה מטעם העוררת

6.1. טענתה הראשית של העוררת היא כי יש לסווג את הנכס בסיווג מחסנים. טענתה של העוררת
לתעריפים זולים ממחסנים התעוררה בעקבות מסמכים שצירף המשיב לכתב התשובה לערר.

6.2. החלטת ועדת הערר שצירף המשיב לתגובתו, אינה סותרת את מכתבו של מנהל מחלקת מידע
ויעודי קרקע של עיריית תל-אביב, כי בהתאם למצב התכנוני החל על מתחם התחנה, ניתן
לאשר שימוש נילוה של מחסנים.

- 6.3. מהחלטת ועדת הערר עולה, כי שימוש כמחסנים מותר באופן קבוע, וכי השימושים האחרים, שתעריפיהם זולים יותר מותרים עד ליום 24.1.18.
- 6.4. היות ועניינו של הערר הינו שנת 2017 ואילך, מבוקש לסווג את הנכס בסיווג בית מלון (כוכב 1) או תאטרון, עד ליום 24.1.18, ומחסנים ממועד זה ואילך.

7. דיון והכרעה

- 7.1. לאחר שעיינו בסיכומי הצדדים ובאסמכתאות הרבות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה כי דין העררים להתקבל באופן חלקי.
- 7.2. בשורה של פסקי דין שיצאו מלפני בית המשפט העליון, נקבע כי אין מקום לפטור מארנונה נכס העומד ריק, לבד מהפטורים, המוגבלים בהיקפם, שנקבעו בחוק. כלומר, נקבע כי גם נכס ריק חייב בארנונה.
- 7.3. עם זאת, כדי שלא לפגוע בקניין של הבעלים יתר על המידה, נקבע, כי נכס ריק יסווג לצורך תשלום ארנונה על פי השימוש החוקי הזול ביותר המותר בו, היינו לפי פוטנציאל השימוש הזול ביותר האפשרי, כיון ששימוש בפועל – אין.

ראו לעניין זה:

- בר"מ 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה, פ"ד נז (5) 302 (2003);
- בר"מ 10360/06 תנופורט (1990) בע"מ נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית שער הנגב (2007)
- עע"ם 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו
- 7.4. על פי הפסיקה האמורה, אין מדובר בתעריף הנמוך מבין התעריפים שבצו הארנונה, אלא התעריף הנמוך בהתאם לשימושים החוקיים בנכס.
- 7.5. המשיב אינו חולק על כי את השימושים החוקיים בנכס יש לבחון בשילוב נתונים של התביע וההיתר החלים על הנכס, וכי יש לקבעם על פי שימוש אפשרי בהתאם לשניהם יחד, דא עקא שלשיטת המשיב, מחד גיסא, ההיתר לשימוש חורג למתחם תחנת הרכבת של יפוי, עליו מסתמכת העוררת, הינו לתקופה של 10 שנים, החל משנת 2007, ואשר על כן כבר אינו בתוקף, ומאידך גיסא, כיום אין בענייננו תכנית בתוקף, ואילו התוכנית ההיסטורית קובעת, כי כל שימוש מחייב היתר לשימוש חורג, ועל כן אין למעשה שימוש אפשרי על פי שילוב של התביע וההיתר, ולכן יש לסווג את הנכס בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בנכס, שבגינו ניתן היתר לשימוש חורג – משרדים, קרי, בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".
- 7.6. לאותה מסקנה מגיע המשיב תוך הפנייה להחלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה (ערר מס' 5110/07), אשר על פיה, השימושים החורגים המותרים בנכסים הנמצאים במבנה מס' 5, בו מצוי הנכס, הינם: "בר, בית קפה, גלריה לאמנות/עיצוב, מסחר...". החוסים כולם תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

7.7. דרך נוספת להגיע לאותה מסקנה מוצא השיב בעובדה שהייעוד המקורי של הנכס, הינו "אתר ציבורי". משאין לנכס ייעוד ספציפי, הרי שחל הסיווג השירי של "בניינים שאינם משמשים למגורים".

7.8. מקבלים אנו את טענת המשיב כי ההיתר לשימוש חורג למתחם תחנת הרכבת של יפו, כבר אינו בתוקף, אך אין בידינו לקבל את מסקנתו, כי היות ומבחינה תכנונית נכון להיום כל שימוש שנעשה במתחם התחנה מהווה שימוש חורג, וכי על מנת להשתמש בנכס יש להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג, ואשר על כן, בהעדר ייעוד תכנוני חוקי לנכס, יש לסווג את הנכס בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

7.9. אנו מקבלים גם את מסקנותיו של המשיב, כי בענייננו השימושים שניתן לקבל בגינם היתר לשימוש חורג, חוסים כולם תחת סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", דא עקא, שאנו סבורים, כי כאשר עסקינן בנכס המסווג כ"בניין שאינו משמש למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", בהיותו ריק, ניתן לראות בו נכס שמותר בו גם שימוש כמחסן נלווה.

7.10. על פי הפסיקה אין צורך שהשימוש כמחסן יופיע מפורשות בתב"ע, כדי שניתן יהיה להכיר במחסן כבסיווג חוקי בנכס.

כך, בעמ"נ 46043-04-14 ליאו בל (1986) בע"מ נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין ליאו בל"), נקבע מפורשות, כי סיווג "מחסנים" הינו מטבעו שימוש נלווה אפשרי לנכס, ויש לסווג כך נכס ריק אף אם שימוש זה אינו מופיע בתב"ע, ובלשון בית המשפט:

"אמנם, נכונה היא מסקנת וועדת הערר כי ככלל יש לסווג נכס בסיווג הזול ביותר המופיע בתכנית, אולם, המקרה שלפניי יהווה חריג למסקנה זו, שעה שמדובר בשימוש נלווה אפשרי לנכס. ככלל, נכון הוא, כי יש לבחון את רשימת השימושים המופיעים במפורש בתב"ע, כשימושים המותרים במקום. עם זאת, הדין שונה לעניין מחסן, שהוא מטיבו ומטבעו שימוש נלווה".

וראה גם:

עמ"נ 55466-01-15 בית ארלוזורוב (מפלגת העבודה) נ' עיריית תל אביב (להלן: "עניין בית ארלוזורוב"):

"שימוש בנכס כמחסן הינו שימוש לוואי לשימושים מסחריים ... במיוחד נכונים הדברים מקום בו השימוש הינו תיאורטי בלבד ולא נעשה שימוש בפועל, שאז היו נבחנים דיני התכנון והבניה לגופם".

7.11. לאור האמור, ומשמכיר המשיב באפשרות שניתן לסווג את הנכס תחת אחד מהסיווגים החוסים תחת הסיווג "בניין שאינו משמש למגורים, לרבות משרדים, שירותים ומסחר", הרי ברי כי השימוש בנכס כמחסן נלווה הינו שימוש מותר, גם אם לא יופיע במפורש בהיתר.

7.12. מסקנתנו זו עולה בקנה אחד עם מכתבו של מנהל מחלקת מידע וייעודי קרקע של עיריית תל-אביב, באשר למבנים שבמתחם התחנה, לפיו אושר בהם שימוש נלווה לאחסנה.

7.13... המשיב מוסיף וטוען בענייננו, כי גם אם שימוש בנכס כמחסן נלווה הינו מותר, הרי הכוונה היא למחסן נלווה לשימוש עיקרי, כאשר על השימוש העיקרי להיות מאושר בהליך של שימוש חורג, ואין עסקינן בשימוש עיקרי כמחסנים.

7.14. דא עקא, שטענה זו של המשיב כבר נדחתה בפסיקה. כך, בעניין ליאו בל, דן בית המשפט מפורשות באבחנה שניסה המשיב לעשות בין שימוש נלווה כמחסן, לשימוש עיקרי כמחסן, ובטענתו כי בהעדר עסק עיקרי לא ניתן לייחס לנכס שימוש כמחסן נלווה, אך דחה זאת מניה וביה, בקבעו כי ניתן לסווג נכס כמחסן לצרכי ארנונה, גם אם הנכס יכול לשמש רק כמחסן נלווה לעסק, ובלשון בית המשפט בעניין ליאו בל:

"שימוש כמחסן הינו אחד הייעודים התכנוניים החוקיים, גם אם, בהיותו שימוש נלווה, אינו נזכר במפורש. כיון שאין מחלוקת כי הנכס יכול להיות שימוש נלווה כמחסן, הרי ניתן להשכיר את הנכס לעסק כלשהו, בבניין או בסביבה, שימש את הנכס כמחסן.."

7.15. באשר לבקשת העוררת לסווג את הנכס בסיווג מלונאות, תיאטרות וכיוצ"ב, נפנה את העוררת לקביעתו המפורשת של בית המשפט בעניין בית ארלוזורוב:

"יצוין בהקשר זה, כי מטבע הדברים, רוב הסיווגים האפשריים יהיו סיווגים כלליים ולא סיווגים ספציפיים, הדורשים התאמה פיזית של המבנה (דג' בריכת שחיה, חניון או בית קולנוע) ומשכך מרחב ה"משחק" של הנישום עם הסיווגים האפשריים, גם לפי התב"ע, אינו רחב".

8. אשר על כן ולאור האמור לעיל אנו מקבלים את העררים באופן חלקי, וקובעים כי יש לסווג את הנכס בעודו ריק, בסיווג מחסנים.

9. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי מהצדדים בהוצאות.

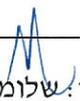
10. בהתאם לסעיף 23 (ב) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

11. 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.

ניתן בהעדר הצדדים ביום 26/07/2018.


חברה: שירלי קדוש, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

517\1\105ע

העורר: עקיבא גרוביס

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' הסדנה 16, שטחו 14.35 מ"ר והוא מסווג בסיווג "תעשייה ומלאכה".
2. העורר טוען כי הנכס אינו ראוי לשימוש וכי מדובר בנכס שאינו בשימוש לכל מטרה שהיא, ואינו "בניין". לכן אינו בר חיוב בארנונה.
3. המשיב טוען כי עפ"י סעיף 330 לפק' העיריות ניתן לנכס פטור מתשלום ארנונה בגין היותו נכס לא ראוי לשימוש, וזאת לתקופה של 3 שנים מיום 1.1.13 עד 31.12.15. עפ"י הוראות סעי' 330 לפק' העיריות, החל מיום 1.1.16 ולמשך תקופה של 5 שנים (כל עוד לא יחול שינוי במצבו של הנכס) מחוייב הנכס לפי התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור.
4. המשיב מוסיף כי עפ"י סעי' 269 לפק' העיריות הנכס מהווה "בניין", ולכן הוא בר חיוב בארנונה.

דיון ומסקנות

5. העורר לא הופיע לדיון המקדמי שנקבע לדיון. משנקבע מועד נדחה לדיון מקדמי הגיש העורר בקשה, בה הוא ציין שהוא בן 92 והוא מבקש לקיים את הדיון בהעדרו.
6. הדיון המקדמי נערך כמבוקש בהעדרו של העורר, והתיק נקבע לשמיעת הוכחות במסגרתן נדרשו הצדדים להגיש תצהירי עדות ראשית. העורר לא קיים את החלטתנו ולא הגיש תצהיר עדות ראשית, והמועד להגשתו חלף זה מכבר. העורר לא ביקש לדחות את מועד הגשת התצהירים, וגם לא ביקש להכריע בערר עפ"י החומר המצוי בתיק. בנסיבות אלה ניתן להסיק שהעורר זנח את הערר, ודין הערר להידחות.

7. על אף זאת אנו מחליטים לדון בערר גם לגופו, אולם כפי שיפורט להלן גם לגופו של עניין אנו סבורים כי דין הערר להידחות.

8. סעי' 9 (א) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בועדת ערר) תשל"ז – 1977 קובע:

"הועדה רשאית לדון בערר ולהחליט בו על יסוד החומר בכתב שהובא לפניו ובהעדרם של בעלי הדין, אם אף אחד מהם לא ביקש בכתב להתייצב לפניו על מנת להשמיע טענותיו".
נבחן איפוא את טענות הצדדים עפ"י החומר בכתב המצוי בפנינו.

טענת נכס לא ראוי לשימוש

9. "330. 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 –

(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".

10. בהתאם להוראות סעי' 330 לפקודה, ניתן לנכס נשוא הערר פטור לנכס לא ראוי לשימוש לתקופת הפטור הראשונה בת 3 השנים מיום 1.1.13 עד 31.12.15. מאחר שתקופת הפטור הראשונה חלפה, הרי לפי הוראת סעי' 330 לפק' יש לחייב את הנכס למשך 5 שנים עפ"י התעריף המזערי בהתאם לחוק הסדרים במשק המדינה, ואכן מיום 1.1.16 מחוייב הנכס עפ"י התעריף המזערי לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור, כנדרש בחוק. דהיינו הנכס זוכה לפטור לנכס לא ראוי לשימוש עפ"י הוראות סעיף 330 לפק' העיריות. לפיכך טענות העורר לגבי פטור לנכס לא ראוי לשימוש דינן להידחות.

11. יוער כי עפ"י הוראות סעיף 330 (3) לפק' העיריות, לאחר חלוף תקופת הפטור השניה בת 5 השנים, וכל עוד הנכס יוותר במצב של נכס הרוס או ניזוק, הוא לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים.

סיווג הנכס

12. העורר אמנם לא טען כך מפורשות אולם מטיעונו משתמע כי לטענתו לא מדובר בבניין בהתאם להגדרת "בניין" בסעיף 269 לפק' העיריות.
נקדים ונאמר שאיננו סבורים כך.

13. סעיף 269 לפק' העיריות קובע כדלהלן:

"בניין" – כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה..."

14. מסעיף החוק עולה כי "כל מבנה שבתחום העירייה לרבות חלק ממנו, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה", נכנס בגדר ההגדרה של "בניין".

15. בענייננו, עפ"י דוחו"ת הביקורת שנערכו ב- 9.3.17, וב- 25.4.17 ומהתמונות המצורפות להם (שלא נסתרו ע"י העורר) שוכנענו כי מדובר "בבניין" כהגדרתו בסעיף 269 לפק' העיריות. עולה מכך שהנכס נשוא הערר הוא בר חיוב בארנונה.

סוף דבר

16. מכל המקובץ אנו קובעים כי עד 31.12.15 הופטר המבנה מתשלום ארנונה בגין היותו נכס הרוס ולא ראוי לשימוש, וממועד זה ואילך הוא מחוייב כדין לפי התעריף המזערי עפ"י השימוש האחרון שנעשה בו.

לפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26/07/2018

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

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

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

מס' עררים: 140015725
140017193

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית
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: יסמין טי.וי. בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

דעת הרוב: יו"ר אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

1. הנכס נשוא הערר נמצא בשד' רוקח ישראל 101 ת"א, ושטחו 147.52 מ"ר. עסקינן בשטח לא מקורה, מכוסה בדק עץ (מסומן בתשריט באות – A) הנכס סווג ע"י המשיב בסיווג בניינים שאינם משמשים למגורים. הערר נסב על סיווגו של הנכס והשאלה האם הוא פטור מתשלום ארנונה אם לאו.
2. לבקשת הצדדים אותדו ביום 11.7.17 שני העררים שבכותרת.

טענות העוררת

3. יש לפטור את העוררת מתשלום ארנונה בגין הנכס בהתבסס על סעיף 1.3.1 ט' לצו הארנונה בהיותו גינה או לחילופין בהתבסס על סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה בהיותו - מרפסת גן שאינה מקורה ואינה בעלת קיר או מעקה בשלושה צדדים.
4. מצבו של הנכס והשימוש בו לא השתנה מהיום הראשון שהעוררת מחזיקה בו, וביום 11.7.16 במסגרת ערר אחר (140013897 להלן "הערר הקודם") הופטרה העוררת מתשלום ארנונה בגינו.
5. הנכס הוא שטח חצר המשמש את העוררת כגינה (לפי סעי' 1.3.1 ט' לצו הארנונה), אליו יוצאים עובדיה בשעות הפנאי או בהפסקה כדי להתאוורר או לעשן. הוא היה בעבר מכוסה חול והעוררת השקיעה ויפתה אותו. עתה הוא מכוסה בדק עץ ויש בו ערוגות פרחים ושתילים אחרים.
לא נעשה בו שימוש כמשרדים.
גם חוזה השכירות שלה מבחין בין שטח המשרדים לשטח הגינה.
6. לצורך כינוי שטח כ"גינה" אין חובה כי כולו יהיה בהכרח שטח אדמה, בוודאי לא בעת של היום כאשר שטח גינה מרוצף לעיתים בחלקו או מכוסה בלוחות עץ, ועדין אין עוררים על כך שהוא משמש כגינה.
ברור שאם היתה נותרת אדמה או שהשטח היה מכוסה בדשא סינטטי והיה נעשה בו אותו שימוש בדיוק – הוא לא היה מחויב בארנונה.
אין להעניש את העוררת שרצתה ליפות את השטח ולהטיב עם עובדיה.
7. לחילופין הנכס משמש את העוררת כמרפסת גן (לפי סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה). הוא אינו מקורה ואינו מגודר בקיר משלושת צדדיו, ולכן הוא פטור מתשלום ארנונה.

8. הנכס לא מהווה מרפסת במובן סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה. השטח אינו תחום כלל לא במעקה ואף לא באדנית.

טענות המשיב

9. שינוי הסיווג נעשה כדין. ההחלטה לקבל את הערר הקודם נעשתה לבקשת המשיב כאשר הוא ציין מפורשות שהסכמתו לקבל את הערר נבעה מטעות של העירייה וכי ההודעה נוגעת לשנת המס 2015 בלבד, והוא שומר לעצמו את הזכות לפעול לשינוי הסיווג בשנות המס הבאות.

10. הנכס חוייב וסווג כדין.

העוררת היא המתזיקה בנכס ועושה בו שימוש. אין מדובר ב"גינה" במשמעותה הפשוטה. אין מדובר בשטח אדמה, אלא בשטח המכוסה דק עץ, מבונה לכל דבר. אין מגדלים בו פירות וירקות.

11. מדובר בשטח אינטגרלי משטח העסק, המהווה מרפסת לכל דבר ומשמש את העוררת בלבד כפינת עישון לעובדי העוררת, ולכן הוא בר חיוב בארנונה, עפ"י סעיף 1.3.1 ב' לצו הארנונה.

12. העוררת הפכה את השטח לשטח בנוי שהעלה את ערכו.

השטח מוגבה ממפלס הרחוב ותחום מכל צדדיו בקירות ולכן גם אין מדובר במרפסת גן הפטורה מתשלום ארנונה.

דיון ומסקנות

13. ראשית לכל נאמר כי צודק המשיב בטענה שלא ניתן להקיש מההחלטה שניתנה בערר הקודם (140013897) על העררים דנן. ההסכמה שהוותה בסיס להחלטה סויגה מפורשות על ידי המשיב לשנת 2015 בלבד, תוך הדגשה שאין בה כדי לגרוע מסמכותו של המשיב לבחון את חיוב הארנונה בשנים הבאות.

14. עם זאת, לגופו של עניין, לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו סבורים כפי שיפורט להלן, כי עסקינן ב"מרפסת גן" כמשמעותה בסעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה. סעיף זה קובע כדלהלן:

"מרפסת גן" תחוייב במלואה במידה והיא מקורה או בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה".

15. הגדרת המונח "מרפסת גן" טומנת בחובה שילוב בין "מרפסת" לבין "גינה". בכלל זאת היא יכולה להיות מרוצפת או שטח של גינה בה מגדלים פרחים, עצים או צמחים שונים. בענייננו בנכס נשוא הערר קיים השילוב בין שטח בעל משטח דק, לבין שטח מגוון שיש בו עצים, פרחים וצמחים שונים.

16. בהערת אגב יאמר כי, מזה שנים לא מעטות שונה אופיה של ה"גינה המסורתית" והיא מכילה עתה לא אחת את השילוב בין שטחים מרוצפים בחומרים שונים, לבין גידולי פרחים, צמחים ועצים. שילוב זה בלבד אין בו כדי לשלול ממנה את הגדרתה כ"גינה".

17. סעיף 1.3.1 י"ב לצו הארנונה, נוקב בשני תנאים שבהתקיימם תחוייב "מרפסת גן" בתשלום ארנונה והם:

היות מרפסת הגן מקורה, או היותה בעלת מעקה או קיר בשלושה צדדים של היקפה.

18. בענייננו הנכס נשוא הערר אינו מקורה, ואינו מוקף במעקה או קיר משלושה צדדיו. הבודק מטעמו של המשיב, יוסי חנופה כתב בדו"ח הביקורת שערך בנכס ב- 25.5.16, "בביקורת שנערכה בכתום (השטח נשוא הערר א.ק.) נראו משטח דק לא מקורה מוגבה מהקרקע". והוסיף בעדותו בחקירה נגדית: "השטח נשוא הערר שבו מחזיקה יסמין מתוחם בשני קירות..."

אני מסתכל על התשריט ואומר שהשטח A הוא השטח המוחזק ע"י העוררת ושני הקירות שתוחמים אותו הם הקיר שלידו כתוב "שער" הקיר השני הארוך שלצידו כתוב "קיר". הבודק אף צירף לעדותו צילומים התומכים בנאמר.

בדומה לכך גם הבודק השני מטעמו של המשיב, ליאור בארי, שערך ביקורת ביום 30.3.17, העיד:

"השטח מתוחם בשני צדדים בלבד.... אין מעקה באף צד של השטח".
העד גם הוסיף: "לא ראיתי שיש מניעה פיזית למשרדים אחרים לעשות שימוש בשטח נשוא הערר".

19. עולה מהאמור לעיל כי השטח נשוא הערר עומד בשני התנאים למתן הפטור לפי סעיף 1.3.1 י"ב לצו האנונה.

הוא אינו מקורה, ואינו מוקף במעקה או קיר משלושה צדדים.

20. השימוש שעושה העוררת בשטח נשוא הערר אינו שימוש כמשרד, אלא להתאוררות העובדים בזמן ההפסקה או לצרכי עישון. כך עולה הן מעדותו של עד העוררת כמו גם מעדותו של עד המשיב יוסי חנופה, שכתב בדו"ח הביקורת:

"במהלך הביקורת נראו עובדים יוצאים לעשן במקום" העד הוסיף והעיד:
"לא ראיתי שולחנות בגינה ולא מחשבים ולא ראיתי טלפונים...
בסוג של המרפסת מתחם הזה לא ראיתי שימוש משרדים".

21. טענת המשיב כי העוררת אינה מגדלת בשטח הנ"ל פירות וירקות, מוטב לה שלא היתה נטענת. אין חובה בדיון לגדל פירות וירקות בלבד בשטחי גינה. הצמחים הגדלים בשטח נשוא הערר כוללים עצים, פרחים וצמחיה מגוונת אחרת, שאין ספק שניתן לראותה כצמחים הגדלים בכל גינה "קלסית".

גם הטענה שערכו של הנכס עלה לאחר שכוסה בדק, אין בה כשלעצמה כדי לתמוך בגרסת המשיב לסיווגו של הנכס.

22. טענות המשיב כי בעררים דומים התקבלה החלטה ששטחים דומים לשטח נשוא הערר יש לסווג כמרפסת עפ"י סעיף 1.3.1 ב' לצו האנונה, לא תועיל למשיב.

החלטתנו דנו ניתנת לאחר ששקלנו את עובדות המקרה נשוא הערר והגענו למסקנה כי כאן עסקינן כאמור ב"מרפסת גן" הפטורה מתשלום ארנונה.

23. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.

אין צו להוצאות.

דעת מיעוט: רו"ח רונית מרמור

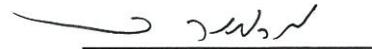
אינני מסכימה עם דעת הרוב ודעתי כי יש לדחות את הערר כמפורט להלן:

1. סעיף 1.31 (ט) לצו האנונה קובע:

"שטח חצר בניין שאינו משמש למגורים שעיקר שימושו עם המבנה לשימושים כגון: חניה, אחסנה, מלאכה וכיו"ב, פרט לשטח גינה, יחויב כולו...".

2. מהתמונות המצולמות שהוגשו לוועדה, אני למדה כי מדובר בשטח מרפסת מבונה בדק ששטח "הגינות" הקיים במרפסת ביחס לשטח המרוצף הינו שטח קטן ואינו מהותי ביחס לכלל השטח, כך שהטפל הולך אחר העיקר. לעניות דעתי מקרה זה עונה על סעיף 1.31 (ט) לצו האנונה ומדובר בשטח חצר בניין שאינו משמש למגורים.

3. אין חולק כי העוררת היא המחזיקה בנכס ועושה בו שימוש השטח משרת את עובדי החברה ואת העסק עצמו, כפי שהעורר עצמו העיד בפנינו ומסר שהשטח זה משמש כפינת עישון לעובדיו.
על כן אינני רואה שטח זה כ"מרפסת גן" אלא רואה בו כשטח שעיקר שימושו עם המבנה.

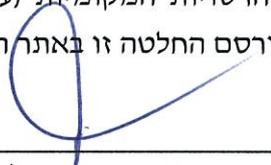

חבר: רו"ח רונית מרמור

הוחלט כאמור בהחלטת עו"ד אורה קניון ועו"ד ורו"ח אבשלום לוי.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26/07/2018

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אורה קניון

חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי

חברה: רו"ח רונית מרמור

העוררים: כליל ומיכאל בע"מ

זיסאפל יהודה

רדגארד בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. הערר דן נסב על חיובי העוררים בגין נכס הנמצא ברח' ראול ולנברג 24 ת"א.
 2. ביום 7.2.16 נשלחה לחברת כליל ומיכאל בע"מ וזיסאפל יהודה (העוררים 1 ו-2) הודעה, לפיה כבעלי שליטה בחברת רדגארד בע"מ עליהם לשלם חוב ארנונה של חברת רדגארד שנצבר בתקופה 1.1.05 עד 31.12.05 ובינואר פברואר 2009. העוררים טוענים כי אין לחייבם בחוב נשוא הערר.
- טענות העוררים:**
3. העוררים טענו שהם לא החזיקו בנכס בתקופה נשוא הערר, מאחר שבתקופה זו החזיק בנכס מפרק החברה / המנהל המיוחד. המפרק הזמני מונה לחברה ב- 4.4.01 וצו לפירוק החברה הוצא ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א ביום 13.11.01 ומונה לה מפרק. הפירוק הסתיים זה מכבר. מרגע שמונה מפרק מתבטלת סמכותם של כל האורגנים בחברה, והסמכות לפעול כחברה עוברת למפרק.
 4. העוררים 1 ו-2 אינם בעלי השליטה בחברה. עפ"י סעי' 119 א' לפקודת מס הכנסה, בעל שליטה הוא מי שמחזיק לפחות ב- 25% מהזכויות המנויות בהגדרת "בעלי שליטה" שבפק' מס הכנסה. טענה זו גם אושרה ע"י עדת המשיב בעדותה בפני הועדה. העוררים החזיקו בפחות מ- 25% מזכויות אלה בחברה.
 5. החוב הנטען התיישן.
 6. אין כל עילה להרמת מסך ההתאגדות. לא התקיימו הנסיבות המיוחדות המנויות בסעיף 119 א' (א) לפקודת מס הכנסה, המקנות לעירייה את הזכות לפנות לבעלי שליטה בחברה, מה עוד שלטענת העוררים כאמור, הם גם לא היו בעלי שליטה בחברה.

טענות המשיב

7. בתשובה לערר טען המשיב כי יש לדחות את הערר על הסף מאחר שטענת אינני מחזיק נטענה זמן רב לאחר חלוף המועד להגשת השגה וערר, ולכן הפכה השומה לחלוטה.
8. טענות העוררים 1 ו-2 כי אינם בעלי שליטה בחברה נטענו בעלמא ללא תימוכין.
9. הטענות כי לא התקיימו הנסיבות הקבועות בסעיף 119 א' (א) לפק' מס הכנסה אינן מצויות בסמכות הועדה, וכך גם לא טענת ההתיישנות, או הטענה כי יש להשית את החוב על מפרק החברה.
- עפ"י הוראות סעיף 3 (א) (4) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 סלהלן: ("חוק הערר"):
- "מי שתוייב בתשלום ארנונה כללית רשאי תוך תשעים ימים מיום קבלת הודעת התשלום להשיג עליה לפני מנהל הארנונה על יסוד טענה מטענות אלה:
-
- (4) היה הנכס כמשמעותו בסעיף 8 (א) לחוק ההסדרים התשנ"ג – שהוא אינו בעל שליטה או שחוב הארנונה הכללית בשל אותו נכס נפרע בידי המחזיק בנכס".
- העוררים לא טוענים שחוב הארנונה נפרע, אלא רק שהם לא בעלי שליטה, וטענה זו לא הוכחה על ידם.

דיון ומסקנות

10. הדיונים בערר התמשכו בין היתר נוכח ניסיונם של הצדדים לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה. ניסיונות אלה לא צלחו והתיק נקבע להגשת תצהירי עדות ראשית ושמיעת הוכחות, ולאחר מכן להגשת סיכומים בכתב.
11. העוררים הגישו סיכומיהם, ואילו המשיב לא הגיש סיכומים, במקומם הגיש ב-13.3.18 הודעה כדלהלן:
1. "לאחר בחינה חוזרת של טענת העוררים לפיה הם אינם בעלי שליטה בחברת רדגארד בע"מ(להלן: "החברה") הוברר למשיב כי בהתאם לנתוני רשם החברות וביחס להליך הגבייה שננקט כלפי העוררים לפי ס' 8 (ג) לחוק ההסדרים נשוא הערר דנו, העוררים אינם מהווים בעלי שליטה בחברה במובנם של סעיפים 119 ו-32 (9) (א) לפקודת מס הכנסה.
2. על פי ס' 3 (א) (4) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו-1976 גדר סמכותה של ועדת הערר הנכבדת בסוגיות הנובעות מהליך גביית מנהלי ע"פ ס' 8 (ג) לחוק ההסדרים התשנ"ג הוא אך ורק בשתי טענות: טענת "אינני בעל שליטה" וטענה כי חוב הארנונה בגין הנכס נפרע. ראו לעניין זה בר"מ 901/14 עבוד ויקטור נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו).
3. לפיכך, ומבלי להודות באיזו מן הטענות הנוספות שמעלים העוררים במסגרת הליך זה, אשר ממילא אינן מצויות בסמכותה של הועדה הנכבדת, החליט המשיב לקבל את הערר ככל שהוא נסב אך על טענת העוררים לפיהם הם אינם מהווים בעלי שליטה בחברה.
4. יובהר, כי אין באמור לעיל כדי להוות ויתור ו/או הודאה בכל הנוגע לנקיטת הליכי גבייה על פי דין בגין החובות נשוא הערר, בין היתר לפי ס' 8 (ג) לחוק ההסדרים.

5. לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על קבלת הערר, ללא צו להוצאות."

12. העוררים הגיבו ב- 22.4.18 להודעת המשיב כדלהלן:

"1. במסגרת הודעתו המתחכמת של המשיב הוא מודה שדרישת התשלום בחשבונות לנכסים ברחוב ולנברג ראול 24, ח-ן לקוח 10195037, 10194869 יצאה לעוררים כליל ומיכאל בע"מ וזיסאפל יהודה למרות שהם אינם בעלי שליטה.

2. ז"א דין ההשגה והערר אשר הצריכו מאמצים רבים להתקבל ודין החיוב כלפי העוררים להתבטל.

3. ככל וועדת הערר הנכבדה תקבע כי דין הערר להתקבל והחיוב כלפי העוררים להתבטל הרי שתם הערר.

4.

5. כמו כן, נוכח הודעת המשיב הרי שברור שהערר הוגש כדין ולאחר הליך ממושך שכלל הוכחות שנבע מהתעקשות העירייה ניתנה המסקנה הברורה מאליה שאין חבות לעוררים כבעלי שליטה.

6. אשר על כן תתבקש וועדת הערר לקבל את הערר, לבטל את החיוב כנגד העוררים כבעלי שליטה ולפסוק לחובת המשיב הוצאות הולמות ולרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ בגינו."

13. טענתו העיקרית של המשיב בערר דנן היתה כי יש לחייב את העוררים 1 ו- 2 מכח הוראת סעיף 3 (א) (4) לחוק הערר, בנימוק שהעוררים היו בעלי שליטה בחברת רדגארד בע"מ. העוררים שללו טענה זו. נוכח הודאתו של המשיב כי העוררים אינם בעלי שליטה בחברה, נישמט הבסיס לחיובם של העוררים בארנונה בגין חובות החברה. בנסיבות אלה טוב עשה המשיב שביקש בהודעתו לקבל את הערר. איננו נדרשים לסעיף 4 להודעת המשיב.

14. אנו מחליטים איפוא לקבל את הערר.

15. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים בנושא ההוצאות אנו קובעים כי כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 26/07/2018

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התשי"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

העוררת: ברלב ידידיה פרנקל בע"מ

נ ג ד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עסקינן בבניין הנמצא ברח' הקישון 48 פינת רח' ידידיה פרנקל ת"א. הבניין מכיל מספר דירות מגורים וחנויות המהווים את הנכסים נשוא הערר. מדובר בבניין לשימור שהעוררת רכשה וקיבלה בגינו היתר בניה, שבמסגרתו בוצעו בנכס עבודות בנייה, שיפוץ ושימור הקיים, תוך שינוי מבני של היחידות שהיו קיימות, והוספת קומות נוספות ויחידות נוספות. לצורך הבניה פונה הבניין מכל דייריו. הבניין מורכב מקומת קרקע ועוד 5 קומות.
2. אין מחלוקת שבמהלך עבודות הבניה השיפוץ והשיחזור, היו הנכסים לא ראויים לשימוש וקיבלו פטור מתשלום ארנונה בגין כך. המחלוקת בין הצדדים נסבה על מועד תחילת חיובם של הנכסים בארנונה, דהיינו המועד שממנו ואילך הנכסים הם ברי חיוב בארנונה.

טענות העוררת

3. הבניין לא היה ראוי לשימוש עד 7.11.17 עת אוכלס לראשונה, ולכן מועד תחילת חיובם של הנכסים בארנונה צריך להיות 7.11.17.
4. העוררת מפרטת כי ב- 24.7.16 ניתן לבניין טופס 4 להפעלת מערכות, אך לא לאיכלוסו. באישור נאמר כי ניתן יהיה לאכלס את הבניין לאחר השלמת העבודות עפ"י היתר הבניה וקבלת אישור איכלוס ממהנדס העיר. ביום 14.8.17 ניתן טופס 4 לאיכלוס, שהותנה בכך שהבניין יחובר לפני האיכלוס לכל התשתיות והמערכות הדרושות ותוצא תעודת גמר. החשמל חובר רק ביום 26.10.17, כאשר הסיבה לעיכוב חיבור החשמל, לא היתה בשליטת העוררת, אלא בשליטת חברת החשמל.

5. ב- 17.11.17 החלה מסירת הנכסים לרוכשים ואיכלוסם של הנכסים, תוך שהעוררת נאלצה לשלם כספים רבים לרוכשים מטעמה, בשל איחור במסירת הנכסים לרוכשים.

6. עד מועד האיכלוס היו הנכסים ריקים מכל אדם וחפץ ולא ניתן היה לעשות בהם שימוש ולא נעשה בהם שימוש, למעט בחלק קטן מיחידה מסחרית שבקומת הקרקע, בה שהה שומר בתקופת הבנייה.

7. נטל הראיה צריך לחול על המשיב.

טענות המשיב

8. לצורך מתן הפטור יש לבחון את מצב הנכס בפועל, לבחון האם הנכס ראוי לשימוש, ואם הוא היה או לא היה בשימוש בפועל. נטל הראיה מוטל על העוררת. כל עוד היתה הצדקה למתן הפטור נוכח מצבם של הנכסים ניתן להם פטור מארנונה, שהוארך עד 31.12.16. לאחר מכן הבניין כבר לא היה הרוס, הוא עמד על תילו והיה נעול ולא פרוץ.

9. שלילת הפטור נעשתה בהתאם לביקורת מ- 1.2.17, לפיה רוב הבניין היה מוכן לשימוש למעט עבודות השלמה.

10. בביקורת נמצא, ואין על כך מחלוקת, שבנכס התגורר שומר ועל אף טענות העוררת שהבניין לא היה מחובר לחשמל, נמצא בביקורת שביחידה שבה התגורר השומר היו מכשירים חשמליים, עובדה המלמדת שהיה חיבור בפועל לחשמל.

11. העדרו של טופס 4 אינו שולל בהכרח את החיוב כאשר הנכס ראוי לשימוש. מדובר במבחן עזר בלבד.

12. העוררת לא הציגה ראיות בנוגע לתשלום ששולם כביכול לדיירים עקב איחור במסירת היחידות.

דיון ומסקנות

נטל הראיה

13. טענת העוררת כי בענייננו נטל ההוכחה מוטל על המשיב דינה להידחות. עפ"י הפסיקה נטל ההוכחה יעבור למשיב רק כאשר עסקינן בנכס חדש שבנייתו טרם הושלמה.

כך בעת"מ (ת"א) 2597/08 חיים מרידור נ. עיריית יהוד נקבע:

"אני סבורה כי כאשר מדובר במבנה שהיה קיים ובר חיוב בארנונה, ושנעשה בו שימוש, והעותר טוען כי הוא נהרס, הנטל מוטל עליו להוכיח כי מצבו של הנכס השתנה, כך שמנכס בר שימוש הוא הפך לנכס שלא ניתן עוד להשתמש בו. לעומת זאת, כאשר מדובר בנכס שטרם

הפך בר חיוב, שבנייתו עדיין לא הושלמה, והעירייה מבקשת לטעון כי יש להתחיל לחייבו בארנונה, אני סבורה כי הנטל צריך להיות מוטל על העירייה, להוכיח כי הבנייה הושלמה, וכי הנכס הפך מ"אדמת בניין" למבנה בר חיוב בארנונה. את הלכת המגרש המוצלח יש להתחיל תוך שההבדלים הללו נלקחים בחשבון".

הלכה דומה נקבעה בעמ"נ (ת"א-יפו) 8846-05-11 חברת גב ים לקרקעות בע"מ נ. עיריית הרצליה. ביהמ"ש פסק:

"מקובל עליי כי כאשר מבוקש פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, רובץ הנטל על הנישום להוכיח את טענותיו ואת התנאים הדרושים למתן הפטור, ואילו כאשר מדובר בחיוב ראשוני בארנונה, כי אז רובץ הנטל על העירייה להוכיח כי מדובר בבנייה שהושלמה, וכי בפנינו "בניין", שניתן לחייבו בארנונה".

14. הנכסים נשוא הערר הם נכסים ששופצו בבניין לשימור. אין עסקינן בבניין חדש שבנייתו טרם הושלמה. לפיכך נטל ההוכחה מוטל על העוררת.

טענת נכס לא ראוי לשימוש

15. סעיף 330 לפק' העיריות {נוסח חדש} קובע:

"נהרס בנין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק 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)..."

על מנת לזכות בפטור המבוקש עפ"י סעי' 330 לפק', יש לעמוד בשלושה תנאים

(1) הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

(2) אין יושבים בבניין.

(3) נמסרה הודעה למשיב.

16. בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים בשבתם כבתי משפט מנהליים, קבעו כי פטור מארנונה עפ"י סעי' 330 לפקודה ינתן רק כאשר הוכח עפ"י מבחן פיזי אובייקטיבי כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

בעניין זה נקבע ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ.

עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה כי המבחן הקובע הוא "מבחן פיזי אובייקטיבי", נקבע

כי: "די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש ואין יושבים בו".

עוד נקבע: "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל

עלי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף

330 הבניין צריך להיות "ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי שהוא לגבי

הבניין".

ביהמ"ש המשך וקבע כי אין לעשות לשם כך שימוש במבחן "הכדאיות הכלכלית", ואין

להידרש לשאלה האם המחזיק בנכס יכול לשוב ולהשמישו בעלות סבירה.

בפסי"ד הובהר כי המבחן שיש להשתמש בו הוא מבחן פיזי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר, וניתן להכריע בו לפי מבחן השכל היישר.

17. דברים אלה של ביהמ"ש יש לקרוא גם נוכח הלכות אחרות של ביהמ"ש העליון לפיהן פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום, ולהקפיד להעניק אותם רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקני בתנאי הפטור.

18. השאלות שעלינו להכריע בהן הן איפוא, האם בתקופה נשוא הערר היה הבניין הרוס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, והאם נעשה או לא נעשה בו שימוש.

א) שימוש

19. העוררת טוענת שהנכסים היו ריקים ולא בשימוש, מלבד נכס אחד בקומת הקרקע ששימש את השומר של הבניין.

טענה זו של העוררת נתמכת בדוחו"ת הביקורת של המשיב כמו גם בעדויות עדי המשיב.

כך בדו"ח הביקורת מ- 6.11.16 נאמר לגבי הנכסים בקומות העליונות:

"כל הנכסים נמצאו ריקים בשעת הביקורת".

ובעדויות העיד הבוחן פז וברמן:

"לא ראיתי שהיה בבניין שימוש למגורים או לעסקים מלבד השומר. השומר היה בקומת הקרקע".

גם בדו"ח הביקורת מ- 1.2.17 נאמר שלא נמצא שהיה שימוש ביחידות שבקומות העליונות, ורק ביחידה אחת שבקומת הקרקע (שסומנה בתשריט כיחידה 1 בשטח של 18.52 מ"ר) נעשה שימוש לצורכי שומר הבניין.

דהיינו מתוך כל היחידות הרבות בשטח של מאות מ"ר, נעשה שימוש ביחידה אחת בלבד ששטחה 18.52 מ"ר. (להלן "חדר השומר").

20. הבניין אינו מוגדר כנכס אחד, אלא כנכסים רבים כמספר יחידותיו.

בנסיבות אלה אנו סבורים כי יש להפריד בין כלל יחידות הבניין לבין חדר השומר. מהעדויות עולה כאמור שלמעט חדר השומר, עסקינן בנכסים שלא נעשה בהם שימוש ושאינן יושבים בהם.

ב) טופס 4

21. טופס 4 הוא אישור הניתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה לחיבור הבניין לתשתיות תשלום, מים, טלפון ולשימוש במבנה.

העוררת טוענת כי המועד לתחילת חיובו של נכס בארנונה לא יכול להיות לפני מועד קבלת טופס 4, וחיבורו של הבניין לתשתיות.

ביום 14.8.17 ניתן טופס 4 לאיכלוס, אך הוא הותנה בכך שהבניין יחובר לפני איכלוסו לכל התשתיות והמערכות, ותוצא תעודת גמר. הבניין חובר לתשתית החשמל רק ב- 26.10.17.

22. ביחס לטופס 4 נקבעה הלכה בשורה ארוכה של פסקי דין.

כך לדוגמא בפס"ד שניתן בעמ"נ (באר-שבע) 108/02 א. יונה מבנים להשכרה נ. המועצה המקומית ירוחם שבו נקבע:

"צודק בא כח המשיבים כי הדין אינו קובע כי היעדר קיומו של טופס 4 מונע את האפשרות של גביית ארנונה".

ביהמ"ש מציין כי נושא זה כבר נדון בעבר ע"י כב' הנשיא לרון בעניין ת.א. (באר-שבע) 2105/86 מועצה מקומית נתיבות נ'. מ.ל. השקעות, שם נקבע:

"...מתי ניתן לראות בניין כמושלם באופן שיהיה חייב בתשלום ארנונה. הנתבעות טוענות שיש מקום לחייבן רק מקבלת תעודת גמר (טופס 4) אך נראה לי, כי בעניין זה יש להעדיף את האמור בספרו של הנריק רוסטוביץ, "ארנונה עירונית", מהדורה רביעית, בעמ' 83 שבו נדונה הסוגייה של יום היווצרו של בניין ומובעת הדעה כי מפסקי הדין ניתן להסיק "את קיומו של "מבחן האכלוס", דהיינו יום תחילתו של בניין הוא היום בו הוא ראוי לשימוש שיועד לו". ובהמשך בעמ' 84 נאמר כי:

"גם דירה שלגביה לא הוצאה תעודת גמר, עשויה להיחשב כדירה שבנייתה הסתיימה".

במהדורה החמישית (עמ' 323) של ספרו, חוזר הנריק רוסטוביץ על האמור לעיל:

"יש מספר מבחנים ל"גמר בניה" של בניין: מבחן עיקרי הוא המבחן ה"פונקציונלי" על פיו מגיעה בניית בניין לסיומה כאשר הוא ראוי לשימוש, כלומר: הבניין כולל את כל התשתיות החיוניות למטרה שלה הוא נועד".

תשתית החשמל היא מבין התשתיות החיוניות בכל בניין.

ממשיך רוסטוביץ הנריק ואומר:

"אם הבניין ראוי לשימוש אזי יש להשית בגינו ארנונה, בין אם הוצאה בגינו תעודת גמר ובין אם החלו להשתמש בו. אם לא הוצאה לבניין תעודת גמר ואין עושים בו שימוש, אזי אין להשית בגינו ארנונה משום ששימוש בבניין בהיעדר תעודת גמר הוא עבירה על החוק. אולם, אם אדם עושה שימוש בבניין בהיעדר תעודת גמר, ועובר בכך על החוק, אזי יש להשית עליו ארנונה בגין הבניין בהתאם לשימוש שהוא עושה".

23. כך גם נקבע בעמ"נ (חיפה) 12-10-23951 עו"ד אבנר כהן כונס הנכסים נ. מנהלת הארנונה

בעיריית נהריה:

"... אינני סבור כי יש לקבל את טענת המערער כי מאחר שלא ניתן לבניין טופס 4 הדבר מעיד על כך שהבניין אינו ראוי לשימוש. אמנם יש לתת משקל גם לטופס 4 כאשר בוחנים את השאלה האם הבניין ראוי לשימוש, אך אין זה המדד היחיד וישנם מדדים נוספים כגון מצבו הפיסי של הנכס, קיומם של חסרים במבנה, קיומן של תשתיות חיוניות למטרה שלה נועד הבניין וכדומה. במקרה זה, כפי שקבעה ועדת הערר, הראיות שהוצגו בפני ועדת הערר מצביעות על כך כי הנכס היה במצב של קבלת תעודת גמר ולא היו חסרות בו התשתיות החיוניות. אף נקבע כי מדובר בנכס בגימור כמעט מלא, הכולל לא רק מחיצות פנים אלא גם קירות צבועים, בהם הורכבו חלונות ודלתות, כלים סניטאריים, תקרה אקוסטית ברובו ואף ריהוט".

ג) תשתיות החשמל

24. טענת העוררת שהנכסים לא היו מחוברים לרשת החשמל מוצאת תימוכין בהתכתבות שניהלה העוררת בזמן אמת (ספטמבר 2017) עם חברת החשמל בה נאמר ע"י נציג העוררת (ב-12.9.17):

"אני נמצא באיחור מול לקוחות על לא עוול בכפי! אבקש לעשות את מירב המאמצים ע"מ להקדים הני"ל או לחילופין לחשמל הבניין ולבצע העבודה לאחר מכן".

ובמכתבו של מר קובה מחברת החשמל מיום - 13.9.17, לגורמים בחברת החשמל נאמר:
"האם ניתן לחשמל את הבניין באופן זמני. הבחור נמצא באיחור רב מול הלקוחות ומשלם קנסות כבדים".

והתשובה שהתקבלה:

"לא ניתן להקדים. דרור צריך קודם לדאוג לסיים את עבודות הרשת"

25. בביקורת שנערכה מטעם המשיב ב- 1.2.17 נאמר לבוחן "חשמל עדן אין. מחכים לאישורים ולבנייה של ארונות של חברת חשמל". על אף זאת העיד החוקר מאור שמאי בחקירתו:
"לשאלתך אם בדקתי קיומם של ארונות חשמל או אם יש חשמל בבניין, אני משיב, אינני חשמלאי ולא הנדסאי חשמל ולא בדקתי ולא בודק אם יש חשמל ואת תקינות החשמל אני אף פעם לא בודק את זה. לא זכור לי אם בדקתי שיש ארונות חשמל".

תשובה זו תמוהה נוכח העובדה שהבודק נשלח לבדוק אם הנכס ראוי לשימוש ונוכח הצהרתו המפורשת כאמור של נציג העוררת, שהנכס לא מחובר לרשת החשמל ועדיין לא הותקנו בו ארונות חשמל.

26. הבניין דנן אינו מהווה נכס שומה אחד, אלא מספר רב של נכסים בכל אחת מקומות הבניין. למעט "חדר השומר" שהיה בו ככל הנראה חשמל, שוכנענו שכל יתרת הנכסים בשטח של מאות מ"ר לא היו מחוברים לתשתית החשמל, ולא ניתן היה לחברם לתשתית החשמל לפני 26.10.17, מסיבות שאינן בשליטתה של העוררת. תשתית החשמל היא אחת התשתיות החיוניות שבחיבורה הותנה איכלוס הבניין נשוא הערר, ואנו סבורים שבנסיבות דנן יש לראות בו מרכיב חשוב בקביעת מועד תחילת היות הנכס ראוי לשימוש.

מועד המסירה והתקופה נשוא הערר

27. תימוכין נוספים לעמדת העוררת כי הנכס לא היה ראוי לשימוש ניתן למצוא בטענה שהעוררת איחרה במסירת הנכסים לרוכשים, (שנמסרו לרוכשים רק ב- 7.11.17) ונאלצה עקב כך לשלם פיצויים לרוכשי הנכסים.

כך עולה מתצהיר העוררת, שמוצא תימוכין הן בהתכתבות עם חברת החשמל שצוטטה לעיל, והן בחלק מטופסי מסירת הנכסים בהם הצהירו הרוכשים:

"קיבלנו פיצוי סופי, מוחלט ובלתי חוזר בגין דחיית ו/או איחור במועד המסירה של הדירה/חנות והנזקים שנגרמו לנו/לי, ככל שנגרמו, עקב דחיית ו/או איחור במועד המסירה כמפורט לעיל עד יום 7.11.17".

28. עם זאת, טענתה העיקרית של העוררת היא כאמור שהנכסים לא היו ראויים לשימוש מאחר שהבניין טרם חובר למערכת החשמל.
לגרסת העוררת הבניין חובר לחשמל ביום 26.10.17. עולה מכך שגם לגרסת העוררת מיום זה ואילך כבר היה הבניין ראוי לשימוש. העובדה שמסירת החזקה ביחידות החלה ב- 7.11.17, אין לה איפוא משמעות למועד סיום מתן הפטור.
אנו קובעים איפוא כי הנכסים ברי חיוב בארנונה מיום 26.10.17 ואילך.

סוף דבר

29. מכל המקובץ אנו קובעים כדלהלן:

- (1) אנו דוחים את הערר בכל הנוגע ל"חדר השומר" שסומן בתשריט המשיב מיום 1.2.17 במספר 1 ושטחו 18.52 מ"ר, וקובעים כי בנכס זה נעשה שימוש בתקופה נשוא הערר והוא לא עונה על הגדרת נכס לא ראוי לשימוש.
- (2) אנו מקבלים חלקית את הערר בכל הנוגע ליתר הנכסים, וקובעים כי לגבי נכסים אלה על המשיב להאריך את תקופת הפטור עד 26.10.17 (מועד החיבור לחשמל) בגין היותם נכסים לא ראויים לשימוש.

אין צו להוצאות.

ניתן היום בהעדר הצדדים 24/07/2018.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העוררת: מזל כהן

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה עיריית תל אביב - יפו

החלטה

1. עניינו של הערר שלפנינו הינם 2 מבנים יבילים המוצבים מזה שנים בחצר ביתה של העוררת, המצוי ברח' בושם 23 תל אביב (להלן: "המבנים" ו"הנכס" בהתאמה).
2. תמצית טיעוני העוררת
 - 2.1. המכולה שמספרה בעירייה 200426872, שצורפה לשטח הבית היא בבחינת נכס שאינו ראוי לשימוש.
 - 2.2. אין במכולה דלת, החלונות שבורים, ובמכולה רטיבות ונזילות רבות, נודף הימנה ריח עז של טחב וצחנה (שלא ניתן להמחיש דרך הכתב), והיא אינה מתוברת לתשתיות מים, ביוב וחשמל.
 - 2.3. "כלי העבודה", שלכאורה מצויים במכולה, אינה אלא פסולת חלודה של כלים בודדים, שלא שווים פרוטה, של בעלה של העוררת שנפטר לפני למעלה מ- 20 שנה.
 - 2.4. התמונות שצולמו ע"י הפקח מטעם המשיב מדברות בעד עצמן.
 - 2.5. לא יעלה על הדעת ש"נכס" כזה יחויב בתשלום. הסיבה היחידה שהנכס עדיין מצוי בחצר הבית, היא עלות הפינוי שאין ביכולת העוררת לשלמה.
 - 2.6. בעדותו בפני הועדה, לא סתר הפקח מטעם המשיב, אף אחת מטענות העוררת, והוא אף אישר את טענותיה בדבר נזילות ורטיבות. משום מה לא זכר הפקח דבר מהפרטים עליהם נשאל, על אף שמדובר בפרטים ברורים לעין (ולאף), וכל מי שנקלע באקראי למכולה מבחין בהם, על אחת כמה וכמה פקח, שזה כל תפקידו, וזו הסיבה לשמה הגיע למכולה.
 - 2.7. את הקרוון שמספרו בעירייה 200426872, אין לחייב בתשלום רטרואקטיבי.

- 2.8. מבירור מעמיק עם קרובי המשפחה שהיו מצויים בעובי הקורה בזמן הבאת הקרון, עיי בעלה של העוררת ז"ל, עולה כי בעלה של העוררת ז"ל, היה פעיל בעיריית ת"א ויו"ר המועצה הדתית, וכי הוא דיווח עליו כחוק.
- 2.9. המשיב לא חייב את הקרון בארנונה למרות הדיווח.
- 2.10. המשיב המשיך שלא לחייב את הקרון, גם לאחר שנציגו עשו למצער שתי ביקורות בשנים האחרונות.
- 2.11. אין למשיב אלא להלין על עצמו, ולבטל את החיוב הרטרואקטיבי.
- 2.12. למרות ניסיונות העוררת לבוא בדברים עם המשיב, כפי המלצת יו"ר הוועדה, מאמציה העלו חרס.
- 2.13. אנו מבקשים לקבל את הערר גם מחמת מצבה הסוציאלי הקשה של העוררת, אישה שעבדה כל חייה כעובדת עירייה מסורה.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. **שטח המכולה המשמש לאחסון – טענת נכס לא ראוי לשימוש**
- 3.1.1. אין מחלוקת כי הנכס אינו ריק מחפצים.
- 3.1.2. גם נציג העוררת מודה בסיכומיו, כי במקום קיימים כלי עבודה, אף שלטענתו מדובר בפסולת חלודה שנותרה במקום.
- 3.1.3. לא ברור מדוע גם כעת, לא טורחת העוררת לפנות את המכולה מתכולתה.
- 3.1.4. כאשר הנכס אינו ריק מתכולה, גם אם לא נעשה בו כל שימוש אחר, הרי שאין מקום ליתן פטור.
- 3.1.5. מהתמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה, כי אין מדובר על אשפה גרידא, אלא בצידוד בהיקף ניכר.
- 3.1.6. זאת ועוד, נציג העוררת העיד, כי האמור בדו"ח הביקורת שהוגש מטעם המשיב מתאר את מצבו של הנכס, אך הוסיף כי הוא אינו מחובר למים וכי הוא, לטענתו, אינו ראוי לשימוש.
- 3.1.7. מר בן ישי שערך את הסיור במקום כתב בדו"ח הביקורת: "מדובר על מכולה ובה כלי עבודה של סבו ז"ל, כמו כן קומפרסור, שואב אבק..."
- 3.1.8. אין חולק כי מדובר בנכס מוזנח, אך עם זאת אין הוא מצוי במצב המצדיק פטור.
- 3.1.9. גם אם מדובר בנכס מוזנח, הרי שאין מדובר בנוק או הרס אשר מונעים כל שימוש בו, ולראייה אף נעשה בו שימוש לאחסנה.

3.1.10. ביהמ"ש קבע בבר"מ 5711/06 **חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית ת"א יפו – מנהל הארנונה** (פורסם בנבו), את הקריטריונים אשר אך בהתקיימותם יהיה הנכס זכאי לפטור בגין נכס לא ראוי לשימוש. בעניין זה נקבע כי על הנישום להרים את הנטל ולהוכיח, **באופן פיזי אובייקטיבי**, כי מדובר **בנזק משמעותי** באופן בו נזוק במידה שאי אפשר לשבת בו לכל סיווג חוקי לגבי הבניין.

3.1.11. למעשה, די בכך כי יוכח כי נכס עומד על תילו, ובו שימוש לאחת מבין תכליות השימוש שבצו הארנונה על מנת שניתן יהיה לחייבו בארנונה.

3.1.12. האינטרס הציבורי מחייב שהקופה הציבורית לא תעניק פטורים והטבות, על חשבון הציבור כולו, אלא אם הם מוצדקים ומבוססים. הלכה פסוקה היא, כי פטור ממסים יש לפרש באופן מצמצם, כל זאת במטרה למנוע ככל שניתן אפליה באופן בו נישום מסוים יסובסד באמצעות תשלום המיסים על ידי נישומים אחרים.

3.2. שטח הקרוון – טענת ביטול חיוב רטרואקטיבי

3.2.1. טענתה היחידה של העוררת בעניין חיוב שטח הקרוון, נוגעת לחיובו באופן רטרואקטיבי.

3.2.2. כידוע טענות הנוגעות לחיובו הרטרואקטיבי של נכס אינן מצויות בסמכותה של הועדה הנכבדה, ומשכך דינן להידחות על הסף.

3.2.3. נציגה של העוררת טען בסיכומיו, כי נמסרה למשיב הודעה על הצבת המבנה, ואף טען כי נציגי המשיב חזו בקיומו של הנכס בביקורים במקום.

3.2.4. טענות אלו נטענו ללא כל תימוכין.

3.2.5. בחקירתו השיב העד: **"אני לא יודע לומר מתי הודענו לעירייה על קיומם של המכולה והקרוואן. אני לא הייתי מעורב"**. עוד קודם לכן הסיר העד את הספק בעניין מועד הצבתם: **"אני לא יודע מאיזו שנה המכולה והקרוואן מוצבים שם. הם עומדים שם לפחות 7 שנים"**.

3.2.6. אף אם היה ממש בטענות העוררת, ובשגגה לא חויבה היחידה בתשלום ארנונה, הרי שאין בכך כדי להצדיק את אי חויבה עם התגלות המצב.

3.2.7. יוזכר כי האחריות למסירת הודעה מונחת לפתחו של המחזיק בנכס, ולא הונחה בפני הועדה כל ראיה לכך שאכן נמסרה הודעה כאמור.

3.2.8. בנסיבות אלו ממילא קיימת הצדקה לחיובו של הנכס, וראו בין עמ"נ 11-05-11965 אמנון חביב נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו): **"במצב דברים זה, האשם בכך שהשטחים לא חויבו בארנונה רובץ כולו לפתחם של המערערים, אשר נמנעו ביוזמתם מלדווח על התזקתם בשטחים במטרה להתחמק מתשלום ארנונה, ועל כן חיוב המערערים בארנונה באופן רטרואקטיבי אינו פוגע בתחושת הצדק וההגינות, אינו פוגע בהסתמכות ואינו גורם כל עוול, נהפוך הוא."**

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי דין הערר להידחות.
- 4.2. טענות העוררת בדבר מצבה הסוציאלית, ובדבר חיובה באופן רטרואקטיבי, אינן בסמכות וועדת הערר, שכן אינן מסוג העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").
- 4.3. סעיף 3(ב) לחוק הערר, קובע כי: "אין באמור בחוק זה כדי להסמיך את מנהל הארנונה או את ועדת הערר לדון או להחליט בטענה שמעשה המועצה של הרשות המקומית בהטלת הארנונה או בקביעת סכומיה היה נגוע באי-החוקיות שלא כאמור בפסקאות (1) עד (3) של סעיף קטן (א)".
- 4.4. על פי הדין והפסיקה, סמכות הוועדה מוגבלת לאותם עניינים טכניים עובדתיים המפורטים בס"ק 3(א) לחוק הערר, וטענות בדבר מצב סוציאלי, ובדבר חיוב רטרואקטיבי, אינן נכללות בהם.
- 4.5. בעת"מ 1905/05 החברה להגנת הטבע נגד עיריית תל אביב (פורסם בנבו) נקבע כדלקמן:
- "מספר פסקי דין שנפסקו לאחרונה בבית המשפט העליון חיזקו את הגישה כי הסמכות הנתונה לגוף זה הינה מצומצמת לעניינים טכניים עובדתיים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הערר, ואינה כוללת את הסמכות לדון בסוגיות משפטיות מובהקות. הטעמים שהוזכרו בפסקי הדין התייחסו להרכבה של ועדת הערר שאיננה מחייבת על פי חוק היות משפטן בין חבריה (ראו ע"מ 5640/04 מקורות חברת מים בע"מ נ' מועצה אזורית לכיש פדאור [לא פורסם] 05 (20) 721 (2005) וכן רע"א 10643/02 חבס ת.צ. פיתוח (1993) בע"מ נ' עיריית הרצליה, פסקה 10 לחוות דעת של כבוד השופטת ע. ארבל ועמדת כבוד השופטת מ. נאור שהשאירה השאלה בצריך עיון (טרם פורסם 14.5.06); השוו גם ע"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ (טרם פורסם 11.6.06)).
- לאור פסקי דין אלה, ואף שסבורה אני כי רצוי שוועדת הערר תדון גם בנושאים אלה, על מנת להקל ולפשט את הליך תקיפת החלטות מנהל הארנונה, באשר המצב ד'היום הוא של פיצול סמכויות המקשה על נישום, אני קובעת כי הסמכות לדון בעתירה זו הינה לבית משפט זה בהליך של עתירה מנהלית לפי פרט 1 לתוספת הראשונה לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים."
- 4.6. לעניין העדר סמכות הוועדה לדון בשאלת חוקיותו של החיוב הרטרואקטיבי ראה גם:
- עת"מ (ת"א) 8708-05-13 מרום פאר נדל"ן בע"מ נ' עיריית ת"א (פורסם בנבו)
- עמ"נ 14848-02-13 עופר שערים אוטומטיים בע"מ נ' עיריית ראשון לציון (פורסם בנבו):
- "ככלל, דעתי היא כי הסמכות לדון בשאלת גבייה רטרואקטיבית נתונה לבית המשפט המנהלי, ולו בלבד, כמו גם יתר הטענות החותרות תחת שורש חוקיות דרישות תשלומי הארנונה. על כן צדקה ועדת הערר בקביעתה כי אינה מוסכמת לדון בשאלה זו."

- 4.7. גם את טענות העוררת בדבר מתן פטור מכח סעיף 330, החלטנו לדחות.
- 4.8. סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנוק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 4.9. בבר"מ 10313/17 חברת המגרש המוצלח בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב (להלן: "הלכת המגרש המוצלח"), קבע בית המשפט העליון, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:

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

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

- 4.10. 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).

כך ראה:

עמ"נ 9130/11 יורשי המנוח יוסף סויסה ז"ל נ' עיריית רחובות (פורסם בנבו):

"השאלה אינה כיצד רואה הנישום את הבניין באופן סובייקטיבי, אלא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי "הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו". אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל כי הנזק שבו עוסק סעיף 330 לפקודת העיריות צריך שיהא נזק משמעותי".

- 4.11. אכן, כפי שהוכח לנו, מדובר בנכס שיש לפנות ממנו פסולת והוא זקוק לניקוי ותיקונים; יחד עם זאת אין מדובר בנכס הרוס אשר חדל להיות בנין, ובכלל זה נכס שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. ממצאי הביקורות עולה באופן חד משמעי, כי מדובר בנכס במצב פיסי תקין, בעל פוטנציאל שימוש, שלא זו בלבד שלכל הפחות ניתן לעשות בו שימוש לצרכי אחסנה, אלא שבפועל מצויים בו חפצים, גם אם לטענת העוררת הינם בבחינת פסולת.

בעניין זה צודק המשיב התמה, מדוע לא סולקה פסולת זו, אם אכן עסקינן בפסולת.

ראה לעניין זה:

ערר 140013299 אדלר רפאל:

"יובהר כי על מנת שיקבל הנכס פטור עליו להיות פנוי וריק מכל חפץ ואדם בהתאם לדרישת המשיב".

ערר 140011018 אילן אליעזר:

"נקדים ונאמר כי החלטנו לדחות את הערר מהטעם שלמרות שלנכס נגרמו נזקים כבדים, הוא לא רוקן מתכולתו והעורר ממשיך לשבת בו ולעשות שימוש מצער במקצתו. משכך, אין הוא עומד בתנאי סעיף 330...".

ערר 140011950 הבורסה לניירות ערך בת"א:

"במקום אחר אף כתבנו כי האשפה של האחד יכולה להיות הרכוש של האחר".

4.12. לאור האמור לעיל אנו קובעים, כי העורר לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש להוכחת זכותו לקבלת פטור לפי סעיף 330 לפקודה.

4.13. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

4.14. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

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

6. 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.

7. ניתן בהעדר הצדדים ביום 30.07.2018.

חבר: מטרסו אהוד, עו"ד

חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח

יו"ד: שלומית ארליך, עו"ד

העוררת: חברים מרום השקעות וניהול בע"מ

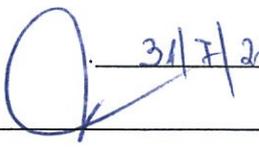
- נגד -

המשיב: מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ביום 10.4.18 הגישה העוררת בקשה להוספת טענה מן הצדק לכתב הערר.
 2. ביום 15.7.18 הגיש המשיב תגובתו לבקשה.
 3. לאחר שעיינו בטענות הצדדים, באנו לכלל דעה כי דין הבקשה להידחות.
 4. העוררת לא טרחה לפרט בבקשתה מדוע הטענה החדשה אותה מבקשת היא להוסיף נשמטה מהערר שהגישה, כמו גם מההשגה שהוגשה על ידה, והסתפקה בטענה, כי יש לאפשר את העלאת הטענה החדשה משיקולי צדק.
 5. דא עקא שמנימוקי העוררת עולה, כי שיקולי הצדק אליהם היא מכוונת, הינם, העובדה כי, כך לטענתה, הטענה החדשה אותה היא מבקשת להעלות מוצדקת ונכונה.
 6. לא נראה כי לכך כיוון מתקין תקנות הערר, שאחרת, משיקולי צדק, יש לאפשר העלאת כל טענה חדשה המועלית על דרך של הרחבת תזית, שכן עצם אפשרות קבלתה לגוף העניין, הינו לכאורה בבחינת עשיית צדק.
 7. אם לא די באמור לעיל, מתגובת המשיב עולה, כי העוררת בחרה להעלים מהועדה את העובדה שטענתה החדשה כבר הועלתה על ידה במסגרת השגה שנדחתה, וכי העוררת לא הגישה ערר בגין ההחלטה שדחתה את ההשגה.
- התנהלות זו כשלעצמה, מצדיקה את דחיית הבקשה, הנשענת לכאורה על אדני צדק.
8. אשר על כן אנו דוחים את הבקשה.
 9. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
 10. ניתן בהעדר הצדדים ביום 31/7/2018.


 תברה: אהוד מטרסו, עו"ד


 חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


 יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

אסבסטוס וכימיקלים חברה בע"מ

העוררת:

- נגד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו

המשיב:

החלטה

1. לאחר שהעוררת הגישה תצהירה בתיק זה, ולאור האמור בהם, הגיש המשיב בקשה לקבלת הערר, ללא צורך בהמשך דיון בו.
 2. העוררת הסכימה לבקשה אך ביקשה להורות על פסיקת הוצאות לחובת המשיב.
 3. בהתאם להחלטתנו, הגיש המשיב תגובה לבקשה לפסיקת הוצאות, וביקש לדחותה.
 4. לאחר שבחנו את טיעוניהם המפורטים של הצדדים, הננו סבורים כי יש לדחות את הבקשה לפסיקת הוצאות, וזאת מחמת כל אחד מהנימוקים המפורטים להלן, וממשקלם המצטבר גם יחד:
 - 4.1. אנו מקבלים את טיעוני המשיב, כי החלטתו נסמכה על מידע שהגיע לידינו רק עם קבלת תצהירי העוררת.
 - 4.2. הערר התקבל, בהסכמת המשיב, מבלי שהעוררת נדרשה לנהל מסכת של חקירות וסיכומים.
 - 4.3. הועדה אינה נוהגת לחייב בהוצאות, אלא כאשר התנהלות הצדדים הינה בלתי ראויה ו/או בלתי סבירה.
- וידגש, רבים מהעררים המוגשים לוועדה נדחים, וזאת לאחר ניהול הליך ארוך, בו נשמעות ראיות ומוגשים סיכומים. אף על פי כן הועדה אינה נוהגת להשית הוצאות על העוררים לטובת המשיב, מתוך תפיסה שעסקינן בציבור נישומים, שיש להקל עליו את הגישה לערכאה זו של ועדת הערר, שהגשת הערר אליה אף לא כרוכה בתשלום אגרה.

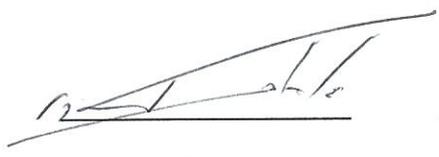
באותה מידה, ומתוך תפיסה זו, גם במרבית העררים שמתקבלים, לא מושתות הוצאות על המשיב לטובת הנישומים, וזאת, כאמור, אלא אם התנהלות בלתי ראויה ו/או בלתי סבירה של המשיב מצדיקה זאת.

בעניינינו התנהלות המשיב, שהסכים לקבל את הערר מיד לאחר קבלת תצהירי העוררת, לא מצדיקה השתת הוצאות על המשיב.

4.4. אי השתת הוצאות על צדדים, מקום בו הסכים צד לקבל את עמדת משנהו, ללא צורך בניהול הוכחות, הינה פרקטיקה נהוגה גם במערכת בתי המשפט, מערכאת השלום ועד ערכאת העליון.

5. אשר על כן אנו מקבלים את הערר, ודוחים את הבקשה לפסיקת הוצאות.

6. ניתן בהעדר הצדדים ביום 31/7/2018.


חברה: אהוד מטרסו, עו"ד


חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח


יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

520\1\105ע