



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

תאריך : יח באייר תשף
12.05.2020
מספר ערר : 140021174 / 11:43
מספר ועדה: 12083

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת:

אבו עג'ווה עלי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10623118
מספר חוזה: 489295
כתובת הנכס: ברגנר אליזבת 8

אבו עג'ווה עלי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10359541
מספר חוזה: 173444
כתובת הנכס: ברגנר אליזבת 8

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אבו עג'ווה עלי

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

פרוטוקול

העורר: הנזק היה מיום 3/1/2020 עד ליום 25/4/2020. אני מציג תמונות לב"כ המשיב בנוגע לנזק שנגרם לנכס. אני אוסיף שמיום 17/5/2020 הנכס יהיה מושכר למגורים.

ב"כ המשיב: לשיטת המשיב בתקופה שבמחלוקת לא הוכח כי הנכס לא שימש למגורים בעודו לא מושכר, כלומר עד ליום 17/5/2020. ללא קשר מהתמונות שהוצגו לי ע"י העורר עולה כי היה נזק פיזי משמעותי לנכס בתקופה שצוין העורר כך שזה עומד בתנאי סעיף 330 ומשכך ניתן יהיה לתת פטור בין התאריכים 3/1/2020 ועד ליום 25/4/2020.

העורר: אני מסכים להצעה של המשיב.

תאריך : יח באייר תשף
12.05.2020
מספר ערר : 140021174 / 11:43
מספר ועדה : 12083

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: אבו עג'ווה עלי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

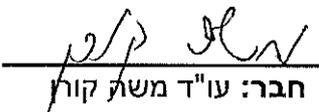
החלטה

לאחר שמיעת הצדדים ולפנים משורת הדין, אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים במובן זה שהנכס יקבל פטור לפי סעיף 330 בין הימים 3/1/2020 ועד ליום 25/4/2020. יתר טענות העורר ידחו.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.05.2020.

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 משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יח באייר תשף
12.05.2020

מספר ערר : 140020969 / 12:36
מספר ועדה : 12083

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת:

נעם סגל רות תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10754378
מספר חוזה: 622354
כתובת הנכס: המחוגה 3

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: נעם סגל רות
לין פוליאק

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

פרוטוקול

ב"כ המשיב: אני מפנה לכתב התשובה, אבל בגדול מבקשת לציין כי הכתובת של העסק של הבת כפי שמפורסם באתר שלה הוא בכתובת הנכס. אנחנו רואים שבנכס מתקיימות סדנאות והייתה תערוכה וכיוצ"ב. אנו גם סבורים שהעבודה של האומן אינה עצמאית ושמסייעים לו בעבודה. יש הרבה עמדות מחשב שלכאורה סותר את האופי של מה שאמור להיות סטודיו.

העוררת: אני מצהירה ומתחייבת שמתחילת שנת 2020 לא היו ולא יהיו כל שימושים מעבר לשימוש שלי כסטודיו לאומן לרבות שלא יהיו שימושים של סדנאות, תערוכות ומתן אפשרות לאחרים להשתמש בנכס וכיוצ"ב.

בתה של העוררת: אני לא עובדת בנכס. לראיה הבאתי חשבוניות וחוזים שבהם ניתן לראות כתובת אחרת. לא נעשו סדנאות וכיוצ"ב בשנת 2020.

הצדדים: לאחר שיחה מחוץ לפרוטוקול לפני משורת הדין הגענו להסכמות להלן:
לגבי 2019 תתקבל הטענה של העוררת בנוגע לחלק מהנכס, קומת הקרקע בשטח של 34.78 מ"ר שישווג כסיווג של אומן. יתר הנכס יישאר בסיווג לא למגורים.
לגבי 2020 מוסכם שהסיווג יהיה סיווג של אומן לגבי כל הנכס, בכפוף לשמירת זכויות המשיב שכלל שיגיע אליו מידע אחר יהיה זכאי לחיוב מתחילת שנת 2020 לפי נכס שלא למגורים והעוררת תהיה מושתקת מלטעון לחיוב רטרואקטיבי.
העוררת גם תתחייב לשתף פעולה עם המשיב לגבי ביקורות וכיוצ"ב ככל שידרשו.

תאריך : יח באייר תשף
12.05.2020
מספר ערר : 140020969 / 12:36
מספר ועדה : 12083

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן
חבר: עו"ד משה קורן
חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר/ת: נעם סגל רות

- ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

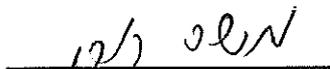
החלטה

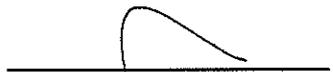
אנו שמחים שהצדדים קיבלו את המלצתנו להגיע לפשרה ולמתווה הפשרה שהצענו ונותנים תוקף של החלטה להסכמות לעיל.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 12.05.2020.

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 משה קורן


חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי


יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

שם הקלדנית: ענת לוי

עררים : 140018069
140018702
140020479

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררים: ארואסטי ואח'

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

זהות העוררים והשאלה המשפטית

1. העוררים הנם קבוצת רוכשים, אשר רכשו, בתאריך שלא נמסר לועדה, את הבניין ברחוב גרשון שץ 35 בתל אביב, אשר שימש כבניין משרדים "וואת במטרה להפכו לבניין מגורים ובו שמונה יחידות דיור ויחידה מסחרית בקומת הקרקע".
2. מיום 1.1.13 ועד ליום 31.12.15, ניתן לבניין פטור "נכס לא ראוי לשימוש", בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות, מחמת מצבו הפיזי של הבניין.
3. בחלוף שלוש השנים של פטור מלא מארנונה, ובהתאם לסעיף 330(2) נדרשו העוררים בתשלום ארנונה בתעריף מופחת.
4. העוררים טוענים כי בחודש יולי 2017 נסתיימו ההכנות והושגו האישורים לתחילת עבודות הבניה הנחוצות להפוך את בניין המשרדים לבניין מגורים, ומשכך, לטענתם, יש לראות בנכס "אתר בניה" ולהימנע כליל מחיובו בארנונה. (סעיפים 5 ו-6 לסיכומי העוררים).
5. בסעיף 9 לסיכומיהם מציגים העוררים את המחלוקת העומדת לדיון בפנינו בשאלה: האם אתר בניה הינו נכס שאינו ראוי לשימוש כהגדרת מונח זה בפקודה, או שמא מדובר באדמת בניין, הפטורה מארנונה.
- העוררים מבהירים כי בעבר ועד לתיקון 131 (משנת 2012) של סעיף 330 לפקודה היתה שאלה זו שאלה אקדמית בלבד, היות וממילא בשני המקרים היה אתר בניה פטור לגמרי מארנונה.
6. המשיב מגדיר את המחלוקת ומבהיר כי הנכסים הנדונים בפנינו הינם שטחי בניין אשר מצויים בשיפוצים והמחלוקת אינה בשאלה אם הבניין הינו נכס הראוי לשימוש, אלא בשאלה אם מדובר בבניין (כטענת המשיב), או שמא מדובר באדמת בניין, להבדיל מבניין, (כטענת העוררים).

המסגרת הנורמטיבית

7. עלינו להבחין, איפוא, בין "אדמת בניין" לבין "בניין". ככל שנקבע כי הנכס הוא "אדמת בניין" הרי הוא פטור מארנונה, וככל שנקבע כי בפנינו "בניין" הרי שאין מחלוקת בין הצדדים, במקרה זה, כי דינו כדין נכס לא ראוי לשימוש, בתקופתו השנייה.

8. המילים "אדמת בניין" מוזכרות בסעיף 8 לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי תקציב) תשנ"ג 1992, בקובעו: "מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה, שאינם אדמת בניין". סעיף 7 לחוק הנ"ל מפנה להגדרות המפורטות בסעיף 269 לפקודת העיריות.

סעיף 269 לפקודת העיריות מגדיר, בהגדרה שיווית את המילים "אדמת בניין": כל קרקע שבתחום העירייה שאינה לא בניין ולא אדמה חקלאית ולא קרקע תפוסה.

המונח "בניין" מוגדר אף הוא בסעיף 269 הנ"ל, כדלהלן: "כל מבנה שבתחום העירייה, או חלק ממנו, לרבות שטח הקרקע שעיקר שימושו עם המבנה כחצר או כגינה או לכל צורך אחר של אותו מבנה אך לא יותר מהשטח שקבעה לכך המועצה למעט קרקע שהמבנה שעליה לא היה תפוס מעולם, כולו או בחלקו".

לכל הנ"ל נוסף אף את הגדרתו של "בניין" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965:

"בניין" – כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות –

(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע;

(2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור, או לתחום, שטח קרקע או חלל;

9. הפסיקה קבעה כי המבחן להגדרת "בניין", לצרכי ארנונה הוא מבחן השכל הישר וההיגיון של חיי המציאות. ר' עת"מ 124/02 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' המועצה האזורית מבואות חרמון (פורסם בנבו). כך אף נפסק בבר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ, (פורסם בנבו) כפי שנפרט בס' 15 להלן.

טענות הצדדים

10. העוררים טוענים כי יש לקבל את עמדתם שמדובר באתר בניה ומשכך לסווגו כ: "אדמת בניין" וזאת: "לנוכח היקף עבודות הבניה (כמעט בניה מלאה מחדש), לנוכח הפסיקה שנתגבשה בנושא, ותכלית תיקון 131 לסעיף 330 לפקודת העיריות".

העוררים מפנים, לביסוס טענתם, ביחס להיקף הנרחב של עבודות הבניה בנכס לתצהיר שהוגש מטעמם על ידי מפקח הבניה של הפרוייקט מר מנחם רוניק, להיתר הבניה ולפירנוט כלל השינויים ותוספות הבניה המבוצעים בנכס, כמו גם לתמונות של אתר הבניה בתקופות שונות.

עוד טוענים העוררים, כי אתר בניה בו נבנה, לראשונה, בניין, הינו אדמת בניין גם כאשר הבניין עומד על תילו, בד"כ עד לקבלת היתר אכלוס הוא טופס 4 המתיר חיבור הבניין לתשתיות. מכאן ש"אדמת בניין" הינו מונח משפטי ולא עובדתי, שהרי מבנה יכול להיחשב כאדמת בניין וביום למחרת, עם קבלת אישור הרשויות, ייחשב המבנה ל"בניין" המחוייב בארנונה.

טענה נוספת של העוררים מצויה בניסיון להבין את התכלית לתיקון 131 לסעיף 330, אותו מצאו העוררים בדו"חות הביקורת על השלטון המקומי של מבקר המדינה. בדו"ח זה נזכרים דברי הנציגים הממשלתיים בדבר מניעי התיקון כהאי ליסנא: "המטרה של הממשלה בחוק הזו היא שיהיו יחידות דיור נוספות ולא שהנכס יעמוד הרוס ובלתי שמיש".

יוער כי בדברי ההסבר להצעת החוק לא נמצאה התייחסות לתכלית זו או אחרת.

לטענת העוררים, ניסיון המשיב לחייבם בארנונה, גם כאשר החלו עבודות הבניה (חיוב אשר לא היה עולה על הפרק לפני התיקון לפקודה), מביא לתוצאה הפוכה מזו של תכלית התיקון.

העוררים גם מנסים לתמוך יתדותיהם בלשון החלטת המשיב מיום 17.4.19 (נספח א' לעררם מסי' 140020479 ולסיכומיהם), כאילו, המשיב מכיר בכך שאין מדובר עוד במבנה שייעודו למשרדים, כי אם אתר בניה.

11. המשיב טוען כי מדובר בנכסים שהינם שטחי בניין אשר מצוי בשיפוצים ולא "אדמת בניין", כי גם העוררים לא חלקו על כך כי הבניין לא נהרס מן היסוד וכי חלק ניכר ממנו נותר עומד על תילו.

גם העוררים הסתפקו בטענה כי מדובר ב"אתר בניה" ולא ב"אדמת בניין", אלא שבקשו לקרוא לתוך "אתר בניה" את המשמעות המשפטית של "אדמת בניין". המשיב מדגיש כי "אתר בניה" אינו מושג המוכר בחוקי הארנונה.

המשיב מפנה לתצהירים שהוגשו מטעמו, ובהם ביקורות שערכו חוקרי השומה יוסי שושן (23.10.17) ואפי בסנו (28.3.18) וכי האמור בתצהירים ובדוחות הביקורת הפך לממצא שאינו שנוי במחלוקת, משבחרו העוררים שלא לחקור את עדי המשיב.

המשיב טוען כי גם העוררים מודים כי מדובר בהסבה של הבניין למגורים ולא בבניה של בניין מגורים חדש, מדובר בבניין בן 4 קומות ולא באדמה ריקה וחשופה ואף לא מצב של הרס מוחלט של בניין. וזאת בכל מצב נתון שהוא.

המשיב מפנה למבחן האדם הסביר הנשאל האם יש במקום מבנה שניזוק/בשיפוצים, או "אדמה" ותשובתו המתבקשת כי מדובר במבנה שניזוק ומצוי בשיפוצים.

היתר הבניה אינו מתיר להרוס את השלד, אלא לשונו מדברת בעד עצמה.

המשיב רואה את העוררים כמי שהתחמו, לכל אורך הדרך, שכן אין מדובר בנכס לא ראוי מכורח המציאות, אלא העוררים הם אלה אשר בחרו, שלא לעשות בנכס שימוש לאורך שנות הפטור הראשונות והעדיפו לנצל את הפטור המגיע להם בדין, בגין שנים אלו, במקום להמשיך ולעשות שימוש בנכס עד למועד קבלת ההיתר.

המשיב טוען כי אילו היו העוררים ממשיכים לעשות שימוש בנכס עד למועד קבלת ההיתר, אזי תחילתו של הפטור המלא הייתה בחודש יולי 2017 ונמשכת לכל אורך תקופת השיפוצים, דבר שהיה מיתר את הערר. התוצאה מהתנהלות העוררים הינה כי העוררים קבלו את הפטור כבר משנת 2013 וכעת דורשים הם מן הציבור לשאת בנטל הארנונה בו הם חייבים, בעוד שבדיוק לשם כך קצב החוק מגבלת זמן, הגבלה אותה לקחו בחשבון העוררים.

דיון והכרעה

12. כבר בשלב זה נבהיר כי בתשובתו מיום 17.4.19 להשגה, קבע המשיב כי סיווג הנכס הקיים, העומד והבנוי, יעשה ע"פ הוראות הדין, כפי שפורש בפסה"ד מיום 6.6.17 של ביהמ"ש המחוזי, כבי' השופטת אסתר נחליאלי היאט בעמ"י 15095-10-15 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להלן: "פרשת המגרש המוצלח"), וכי אין ממש בטענת העוררים כי, במכתב יש משום הכרה בכך שאין מדובר עוד במבנה אלא באתר בניה.

לא זו אף זו, המשיב אף מתייחס להיתר הבניה, בו נקבע במפורש כי מדובר בבניין שעובר הליך שיפוץ, לצורך הפיכתו מבניין העומד על תילו ומיועד לשימוש משרדי, לבניין המיועד למגורים ולמסחר.

13. בפרשת המגרש המוצלח דחה בית המשפט את הניסיון לראות בנכס המיועד לשימוש מחמיר, בו לא ניתן לבצע עבודות אלא בהתאם לתכנית שימור ספציפי, משום נכס פטור מתשלום ארנונה, בלא להחיל עליו את תיקון 131 לפקודה (כלומר ליתן פטור בלתי מוגבל).

כל שביקש המשיב במכתב תשובתו הנ"ל, היה לקבוע כי משחלפה תקופת הפטור המלאה, הרי בתקופה השנייה יש לחייב את הנכס בתעריף מזערי, לפי השימוש האחרון שנעשה בו טרם מתן הפטור, דהיינו, משרדים. המשיב ביקש לאמץ את שנקבע בפרשת המגרש המוצלח, ואפשר לעוררים להקטין את הארנונה בגין התקופה השנייה, בכך שהתאים את השימוש בנכס, בתקופה השנה להוראות ההיתר, דהיינו, שימוש למגורים.

14. בערר זה, אין העוררים מסתפקים בתשלום ארנונה בתעריף המזערי, למשך התקופה השניה, אלא מבקשים לבטל את החיוב מחמת טענה שלא עסקין ב"בניין", אלא ב"אדמת בניין".

15. דעתנו היא כי דין הערר להידחות וכי הניסיון להחיל את ההגדרה המשפטית של "אדמת בניין" על הנכס הנדון הינו מלאכותי ואינו תואם את העובדות כפי שהוצגו בפנינו. העוררים אינם חולקים על כך כי המונח "אדמת בניין" ישים, למעשה רק על בניינים חדשים, אשר טרם הפכו לבניינים מחויבי ארנונה. בעניין ההבחנה בין בניין הזכאי לפטור או להנחת נכס בלתי ראוי, לבין אדמת בניין ובניין המחויב לראשונה, ר' פסק דינו של כבוד השופט חנן מלצר בתיק בר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ.

ביהמ"ש העליון קבע כי עסקין בשאלה עובדתית הנבחנת לגופה. ביהמ"ש אימץ את קביעתו של בימ"ש קמא (כבוד השופט אורי שוהם, בעת שכיחן כשופט בימ"ש מחוזי בתל אביב), כי ניתן לעשות היקש בין דרכי הבחינה על פי סעיף 330 לפקודה (נכס שאינו ראוי לשימוש) לבין דרכי הבחינה שעל פי סעיף 269 לפקודת העיריות, דהיינו, ההבחנה בין בניין לאדמת בניין. וכדברי ביהמ"ש העליון בפסק הדין:

"מן המובאה שלעיל עולה איפוא בבירור, כי בית משפט זה קבע בהלכת המגרש המוצלח כי מבחן הכדאיות הכלכלית איננו יכול לחול גם כאשר עסקין בשאלה מתי בניין הנמצא בשלבי הקמה הופך להיות ראוי לשימוש (ולא רק כאשר מדובר בבניין שלם שניזוק). בהנמקה שהובאה לעיל נאמר כי הדרך לבחון האם בנייתו של הבניין הושלמה הינה אך ורק באמצעות המבחן האובייקטיבי, קרי בשאלה האם במצבו הנוכחי ראוי הנכס לשימוש אם לאו. לשאלה האם יכול המחזיק בנכס להשמישו בעלות סבירה – אין איפוא משמעות מבחינת דיני הארנונה הכללית. לפיכך, יכול המחזיק לבחור להמשיך ולהותיר את הנכס במצב שהוא איננו ראוי לשימוש, וכל עוד יעשה כן – לא יחוב בארנונה בגין החזקתו את הנכס. דברים אלה, כך נקבע בהלכת המגרש המוצלח, נכונים גם כאשר מדובר בנכס שהיה שמיש אך ניזוק, וגם כאשר מדובר בנכס שבנייתו טרם הושלמה. בהתאם, בשורה ארוכה של פסקי דין, יישמו בתי המשפט המחוזיים את הלכת המגרש המוצלח גם כאשר התעוררה מחלוקת האם הושלמה בנייתו של נכס, בהתאם להגדרה הקבועה בסעיף 269 לפקודת העיריות (ראו, בין היתר: עמ"נ 37796-05-10 רבינוביץ נ' עיריית פתח תקוה [פורסם בנבו] (26.12.2010), ו-עת"מ 30765-06-10 מרידור נ' עיריית יהוד [פורסם בנבו] (24.07.2011))."

16. ועדת הערר בתיק 140019619 בעניין יוסף צביאלי נ' מנהל הארנונה בתל אביב יפו (יו"ר- עו"ד אפרת קפלן), היטיבה להבחין, ברוח הדברים הנ"ל בין "בניין" לבין "אדמת בניין" ואף הפנתה לפסיקה אשר הרחיבה באופן משמעותי את המונח "בניין", למשל בע"ש 682/87 טב בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית פתח תקוה, בג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית תקרית אתא, וע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ.

בהחלטתה מיום 3.2.2020 של ועדת הערר הנ"ל נקבע, בין היתר: "עולה באופן ברור כי מדובר במבנה שריר וקיים, בעל יסודות, עמודים וקירות (וגם אם חלקיים) שעבר שיפוץ מאסיבי... אין מדובר בקרקע ריקה ולא מדובר בבניין שנבנה יש מאין על קרקע ריקה.. אין מדובר בבניין שנהרס כליל באופן שהוא מהווה אדמת בניין אשר עניין ברת חיוב בארנונה".

17. כבר ציינו כי אין בפי העוררים טענה כי הבניין הרוס עד היסוד, אלא טענה של אתר עבודה. אתר עבודה לכשעצמו אינו בהכרח "אדמת בניין", שכן על פי ההגדרה של סעיף 269 לפקודת העיריות "אדמת בניין" שוללת כל סוג של בניין בכל מצב שהוא. הגדרת "בניין" מאפשרת גם חלק ממבנה, לרבות שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה.

18. מכל חומר הראיות שהוצג בפנינו, ברי לנו כי מדובר ב"מבנה" שהותרו בו שינויים ותוספות כמפורט בהיתר הבניה. בהיתר עצמו ניתן: "שימוש חורג בבניין קיים בן שלוש קומות... עבור משרדים... שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספות בניה בקומות הקיימות, הוספת קומה נוספת וכו'".

בהמשך ההיתר נקבע: " אין בהיתר זה אישור לשינויים בשלד הקונסטרוקטיבי של הבניין, למעט אלה הכלולים בהיתר זה".

ההיתר עצמו הוצא "בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 5.5.2016 לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות מהנדס העיר בשלב ביצוע עבודות בניה."

גם המצהיר מטעם העוררים, מר מנחם רוניק, משיב בחקירתו: "ניתן היתר לחיזוק ושינוי המבנה".

19. לא זו בלבד שכל המסמכים שהוצגו בפנינו תומכים בעמדת המשיב, אף זו שהעוררים צירפו ביום 24.3.19 הודעה מטעמם לה צירפו את מכתבו של אינג'ינר מיכאל סגל מיום 11.3.19 בו: "הבהיר והצהיר כדלהלן: 1. לפי ההיתר, המבנה הקיים מקבל תוספת של קומה וחצי וחיזוק לרעידת אדמה לפי ת"י 413". בהמשך מפרט המהנדס מטעם העוררים את העבודות של חיזוק הבניין.

נמצא כי המהנדס מטעם העוררים מצהיר במפורש כי הבניין לא נהרס וכי עיקר העבודות הינן בגדר תוספות בניה.

20. תיקון מס' 131 לסעיף 330 לפקודת העיריות נעשה לאחר ובעקבות פסה"ד של ביהמ"ש העליון מיום 30.12.2009 בתיק בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו (להבדיל מפרשת המגרש המוצלח דלעיל משנת 2017, הנזכרת בסעיפים 12-13) להחלטה זו) בו נדחה המבחן הכלכלי לצורך בחינת קיומו של סעיף 330, וכן נדחתה עמדת העירייה לפיה יש להגביל את הפטור בזמן.

המחוקק בתיקון 131 חידד את תנאי הסעיף וקבע תקופת פטור, תקופת סכום מזערי ולאחריה שוב תקופת פטור.

התכלית האפשרית המוסקת מדברי מבקר המדינה אף אינה רלבנטית למצב בו העוררים כלל לא נקלעו, בדלית ברירה, למצב של "נהרס בניין שמשתלמת עליו ארנונה לפי הודאת הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו ואין יושבים בו" (כלשון סעיף 330) אלא בחרו לחדול מעשיית שימוש בנכס וזכו לפטור שהגיע להם בהתאם לבחירתם. ר' מכתב תשובת מנהל הארנונה מיום 25.10.17 להשגת העוררים אשר צורף כנספח ב' לערר מס' 140018069.

משמוצתה תקופת שלוש שנות הפטור, העניק המשיב לעוררים את ה"סכום המזערי" של התקופה השניה.

גם העוררים מודים בסעיף 18 לסיכומם: "עיינינו הודאות כי תכלית התיקון היתה לקצר את תקופת הפטור כדי ליצור תמריץ להשמת מבנים נטושים כחלק מהמאמץ להתגבר על מצוקת הדיור וכדי לשפר את הבטיחות וחזות פני העיר".

בפועל לאחר קבלת הפטור, מוסיפים העוררים ומבקשים את הארכתו של הפטור בנימוק מחודש בלבוש של פרשנות בלתי סבירה למילים: "אדמת בניין", פרשנות שלשון החוק שוללת אותו מיניה וביה.

21. אין כל בסיס לומר כי משניתן היתר בניה לשיפוצים של נכס, לרבות שיפוץ מאסיבי, נדמה את הנסיבות לבניין חדש הנבנה על אדמת בניין, אשר טרם קיבל את היתר האכלוס.

סוף דבר

22. לאור כל האמור לעיל אנו קובעים כי הנכסים הנדונים, הינם בניין החייב בארנונה ודוחים את טענת העוררים כי מדובר ב"אדמת בניין". העוררים מחויבים בארנונה החל מיום 6.7.17 בשימוש מגורים בתעריף המזערי, ע"פ עיקר יעודם - למגורים, בהתאם למכתבו של המשיב מיום 17.4.19.

23. התוצאה היא כי הערר נדחה. העוררים ישאו בהוצאות המשיב בסכום של 750 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18/5/2020.

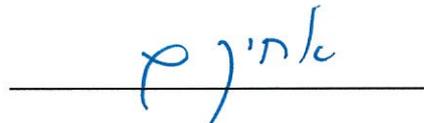
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי



חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח



יו"ר: עו"ד יהושע דוויטש

**ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית
שליד עיריית ת"א - יפו**

מספר ערר: 140019066

**בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש**

**חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן**

**העוררות: 1. אלגרה גילה בן דור
2. ליליאן עוז
3. ריבה איילון**

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה וצמצום המחלוקת

1. העוררים טוענים כי בגין כל הנכס שבבעלותם, גוש 7087 חלקה 65, בשטח של 532 מ"ר, המצוי בדרך בן צבי 19, יפו (להלן: "הנכס"), זכאים הם לפטור מארנונה בהתאם להוראות ס' 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש), עבור תקופת החיוב שבין חודש אוגוסט 2017 ועד לחודש יולי 2018.

יצויין כי הנכס רשום בספרי העירייה, כשני נכסים נפרדים, כדלהלן:

א. נכס 2000370238, בשטח של 277 מ"ר בסיווג של: "בניינים שאינם משמשים למגורים". (להלן: "נכס א'").

ב. נכס 2000370242, בשטח של 237 מ"ר בסיווג של: "שטח קרקע שעיקר שימושו עם המבנה". (להלן: "נכס ב'").

2. במכתבו של המשיב מיום 16.5.18, בתשובה לכתב ההשגה, (נספח 1 לערר וגם נספח א' לכתב התשובה לערר), העניק לעוררות הנחת נכס ריק מיום 16.4.18 ועד ליום 15.7.18, בגין נכס ב' ובלשונו של המשיב: "נמצא כי אינך עושה שימוש במבנה ... אושר אי חיוב הקרקע...ממועד פנייתך...עד 15.7.18".

נקדים את המאוחר ונציין כי מחודש יולי 2018, השכירו העוררות את הנכס בשלמותו, כמפורט בסעיף 12 לכתב הערר.

3. בס' 6 לכתב התשובה לערר מאשרת ב"כ המשיב כי המשיב העניק פטור מתשלום לנכס ב' עבור שלושת החודשים הנ"ל. ברור כי הכוונה להנחת נכס ריק מכח תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993.

בפתיח לסיכומים שהגישה ב"כ המשיב, הלך המשיב דרך נוספת, בכך שהותיר לדיון את שאלת תחולת סעיף 330 לפקודת העיריות, אך ורק ביחס לנכס א' ולא ביחס לנכס ב' הואיל וכלשונו: "יובהר, כי נכס שמספרו 2000370242 (דהיינו, נכס ב' - י.ד.), בגודל של 237 מ"ר...אינו מחויב ואינו שנוי במחלוקת".

מיד לאחר הבהרה זו, עובר המשיב לדון אך ורק בכל הקשור לנכס א'.

בנסיבות אלו, אין לנו אלא לראות בהבהרת המשיב משום הודאת בעל דין כי שוב אין הוא מחייב את העוררות בגין נכס ב' ביחס לכל תקופת המחלוקת קרי מחודש אוגוסט 2017 ועד חודש יולי 2018 וכי המחלוקת היחידה שנותרה להכרעה היא תחולת סעיף 330 לפקודת העיריות על נכס א', בגין תקופת המחלוקת שמחודש אוגוסט 2017 ועד לחודש יולי 2018.

4. לטענת העוררות יש ליתן לנכס פטור נכס לא ראוי לשימוש מכיוון שלטענתן לא ניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו עקב חסימת הכניסה לנכס ע"י פולשים, כפי שיפורט ביתר הרחבה להלן.

העובדות הצריכות לעניין

5. במועד שלא פורט, חלק מהנכס, אשר מצוי בחזית הנכס הפונה לרח' בן צבי, הופקע ע"י עיריית תל אביב, לטובת סלילת דרך ציבורית, להלן: "השטח המופקע".

בחודש יולי 2005 הושכר הנכס למוסרי אליהו ושרלי חומרי בניה בע"מ. שוכרים אלה פינו את הנכס בסוף חודש יולי 2017 והחזירו החזקה בו לידי העוררות, לאחר הליכים משפטיים שונים, בינם לבין העוררות.

דא עקא והשוכרים אמנם פינו את הנכס אבל פלשו לשטח המופקע, בצמוד לנכס, בחלק הפונה לחזית רחוב בן צבי, והקימו חומת לבנים בין השטח המופקע לבין הנכס שבבעלות העוררות, אשר חוסמת את הכניסה לנכס ואינה מאפשרת גישה מחזית הנכס.

עיקרי טענות הצדדים, לצורך הדיון וההכרעה

6. לטענת העוררות חסימת הכניסה לנכס מדרך בן צבי ע"י הקיר שנבנה בשטח המופקע, אינו מאפשר לעשות שימוש כלשהו בנכס. בעלה של העוררת ריבה אילון, מר אבי אילון, מפרט בתצהירו כי "העוררות נעדרות יכולת לגשת לחלקה שבבעלותן ולעשות בו שימוש (ס' 16 לתצהיר).

רק בחודש יולי 2018, לאחר כשנה שהעוררות לא עשו שימוש בנכס, הצליחו להשכיר את הנכס לבעל המגרש הצמוד, אשר הסכים, לטענת העוררות לשכור את הנכס, כנגד הפחתת דמי השכירות.

הואיל ושוכר זה מחזיק כעת בשטח "מאוחד", פתח השוכר פתח כניסה בצד הנכס הצמוד לנכס ששכר, בלא להיזקק לכניסה מן החזית החסומה. משכך, מאז יולי 2018 מותזק הנכס בשלמותו מופעל ונושא בתשלומי ארנונה, על ידי שוכרי העוררות.

העוררות מדגישות כי לולא היה השכן שוכר את הנכס, לא היו מצליחות להשכירו, ואי אפשר היה להמשיך ולעשות בו שימוש.

העוררות מפנות אצבע מאשימה כלפי העירייה, כי רק ביום 23.12.2018, יותר משנה לאחר שהלינו בפעם הראשונה, על הפלישה לשטח המופקע ועל בניית החומה החוסמת את הגישה לנכסם של העוררים, הגישה העירייה תביעה לפינוי וסילוק יד מהשטח המופקע כנגד הפולשים.

7. לטענת המשיב, כפי שעולה מתצ"א מיום 20.11.18 (מסמך מס' 2 שהוגש כראיה מטעם המשיב), קיימות שתי אפשרויות גישה לנכס: האחת, מרחוב בן צבי, כאשר המעבר לנכס מתאפשר רק בשטח המופקע אשר מצוי בחלקה נפרדת שאינה בבעלות העוררות, והשנייה, מרחוב 3320, המהווה כביש בעל גישה ישירה לנכס. משכך, טוען המשיב, ניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו ובכך נשמט אחד היסודות המתחייבים לפטור על פי סעיף 330 לפקודה.

דיון והכרעה

8. הצדדים לא חסכו ידם בהמצאת מסמכים רבים מאוד לביסוס טענותיהם.

העוררות המציאו תצהיר מפורט לביסוס טענותיהם שבערר ובין היתר צירפו לתצהיר את המסמכים הקשורים להתנהלותם המשפטית כנגד שוכריהם לשעבר שהפכו לפולשי השטח המופקע, לתלונתם בפני הנוגעים בדבר בעירייה, אשר הניבה ביום 23.12.2018 תביעה לפינוי וסילוק יד (הן כנגד הפולשים והן כנגד העוררים).

המשיב הגיש תצהיר מטעם חוקר השומה מר נעם אדלר, אשר ביקר ארבע פעמים בנכס וערך ארבעה ממצאי ביקורת. כן הגיש המשיב שלל כתבי בי דין מתוך ההליכים המנהליים

והאזרחיים אותם נקטה העירייה כנגד הפולשים, בביהמ"ש לעניינים מקומיים ובימ"ש השלום, שתכליתם היא: במישור המנהלי- הריסת החומה שנבנתה ללא היתר, ובמישור האזרחי- פינוי וסילוק יד ממקרקעי העירייה. כן צרפו מכתבים ותכתובות בין הצדדים.

9. ביום 17.6.19 נחקר בפנינו מר אבי איילון, המצהיר מטעם העוררות וביום 7.10.19 נחקר בפנינו מר נעם אדלר המצהיר מטעם המשיב.

10. מר אבי איילון אישר בחקירתו כי קיימת גישה לנכס "דהיינו כניסה לנכס שלי מרחוב 3320 בכניסה זו לא היה שימוש עד שהפולש בנה את החומה (אוגוסט 2017). הנכס הזה מיועד לחומרי בניין. ברחוב 3320 משאית לא יכולה להיכנס, משאית לא עוברת. הכניסה מרחוב 3320 אפשרית למכוניות פרטיות והולכי רגל... אינני מדבר על מצב חוקי אלא על מצב עובדתי".

העד הודה כי אינו מחוייב לעסוק במקום רק בענייני חומרי בניין, כפי שהיה בעבר, שכן הרישיון הוא לניהול עסק תעשייה קלה וכי כיום הנכס כולו מושכר למוסד כחניון.

11. שני הצדדים הפנו אותנו בסיכומיהם לתיק עמ"נ (מנהלי חיפה) 420/04 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' עובדיה סהר שנידון בפני כבוד השופט ברלינר.

בסעיף 11 לפסה"ד בפרשת סהר הנ"ל מסכם ביהמ"ש כהאי לישנא:

"לסיכום: נגרמה אמנם מניעה ממשית בהפעלת החנות על ידי הבניה ברכוש המשותף וחסירת הגישה אל החנות, אף אם החסימה אינה מוחלטת. בכך ניזוקה החנות באופן משמעותי, עד כי מידת הנזק עשויה להיחשב כמהותית לצורך הפטור מארנונה לפי ס' 330 הנ"ל. אולם, המשיב לא פעל בסבירות להסרת החסימה, וכבעלים סביר של החנות היה עליו לעשות זאת. המערערת לא פעלה, ככל הנראה, כנדרש, כדי למנוע או לסלק את חסירת הגישה אל החנות, אך אין בכך כדי להצדיק פטור מארנונה. אותו קטע בהחלטת הוועדה המתיחס לגב' ברור, דינו להתבטל."

12. משקבע ביהמ"ש בעניין סהר, כי בעל הנכס לא פעל באופן סביר להסרת החסימה, נקבע כי אין ליתן לנכס פטור לא ראוי לשימוש.

בענייננו, העוררות הסתפקו בפניה לעירייה אך נמנעו מלנקוט בהליך משפטי להסרת מטריד החסימה ומשכך האמור בפסק דין בעניין סהר יפה אף לענייננו.

לא נעלם מענייננו האמור בסיכומי התשובה מטעם העוררת (אשר הוגשו בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה מיום 27.1.20), כי הפולשים פלשו למקרקעי העירייה וכי לטענת העוררות: **"לא היתה כל אפשרות לפתוח בהליכים משפטיים כנגד הפולשים, שהרי אלו לא פלשו לשטחן"**.

מנגד ההליכים המשפטיים אינו מתמצה בתביעה לסילוק יד, והעוררות היו יכולות לנקוט בהליכים אחרים להסרת המטרד, הן עפ"י חוק המקרקעין והן עפ"י פקודת הנוזיקין, כפי שציפה ביהמ"ש המנהלי בחיפה בפרשת סהר הנ"ל מן הנישום שם.

נוסיף גם ונעיר כי לסיכומי התשובה מטעם העוררות צרפו העוררות שתי החלטות נוספות שניתנו לאחרונה, האחת בביהמ"ש לעניינים מקומיים והשניה בבימ"ש השלום בת"א, (שני ההליכים המשפטיים שנקטה העירייה כאמור לעיל). החלטות הנ"ל ניתנו במהלך חודש ינואר האחרון, לאחר שמיעתו של ערר זה בפנינו, בלא שהמשיב יכול היה להתייחס אליהן. ברם יש בהחלטות כדי להצביע על הצלחת העירייה בשני ההליכים שנקטה כנגד הפולשים, כמו על טעות בשיקול דעת העירייה לצרף לתביעת סילוק היד כנגד הפולשים, גם את העוררות, טעות אשר בגינה חויבו לשלם לעוררות הוצאות משפט בסך 10,000 ₪ ומע"מ.

13. גם אם נתעלם משאלת נקיטת ההליכים העצמיים אותם לא נקטו העוררות כלפי הפולשים, הרי יש להבחין את המקרה שלנו מפרשת סהר. בפרשת סהר קבע ביהמ"ש כי: **"בנתונים העובדתיים של המקרה דנן לא ניתן לצפות שבעל החנות או כל אדם אחר ישתמש בה במצב הנוכחי של החסימה"**. (וידוגש כי חרף קביעה זו חוייב בעל החנות בארנונה מחמת נקיטתו ביישב ואל תעשה"). בעוד שבמקרה הנדון בפנינו, לא רק שלא נקטו העוררות בהליכים

עצמאיים, אלא שהחסימה אינה מוחלטת ואינה מצדיקה נעילת עסק, לאור הכניסה מרחוב 3320.

סופה של הפרשה מעיד על תחילתה, שהרי בסופו של יום הנכס הושכר ונעשה בו שימוש, חרף החומה החוסמת מדרך בן צבי.

14. העוררות גם לא המציאו ראיות לביסוס טענתם כי הקמת החומה בשטח המופקע הוא שמנע את השימוש בנכס ובכל מקרה היעדר שימוש בפועל אין בו כדי לפתור מחיוב ארנונה.

בכתב ההגנה שהגישו העוררות, באמצעות בא כוחן, עו"ד עידו פרישתא (הוא ב"כ העוררות גם בפנינו) בעניין תביעת סילוק היד שהגישה העירייה כנגדם וכנגד הפולשים, כותב עו"ד פרישתא בסעיף 11 כי החומה שבנו הפולשים "לא מאפשרת גישה ראויה מכיוון זה". גישה ראויה ולא חסימה מוחלטת.

יתרה מכך, מוסיף עו"ד פרישתא ומבהיר כי נזקן של העוררות מתמצה בעיכוב מימוש רצונם של העוררות להשכיר את הנכס, הא- ותו לא! אין מדובר באי הפעלת המקום, אלא בקושי להשכירו, עד אשר הושכר בתמורה מופחתת.

כתב ההגנה הינו נספח 7 לראיות המשיב.

יצוין שכתב ההגנה הנ"ל הוגש בסמוך להגשת הערר שבפנינו.

15. סעיף 330 לפקודה קובע שלושה תנאים מצטברים למתן פטור:
- הנכס נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.
 - אין יושבים בנכס.
 - נתנה על כך הודעה בכתב טרם התקופה המבוקשת לפטור.

ע"פ בר"ם 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב, על הנישום להרים את הנטל ולהוכיח באופן פיזי אובייקטיבי, כי מדובר בנזק משמעותי באופן בו הנכס: "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג שהוא. די שניתן לעשות בנכס שימוש חוקי כלשהו, כדי לשלול את זכות הפטור.

בענייננו פוטנציאל השימוש בנכס היה קיים והעוררות אינן זכאיות לפטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות.

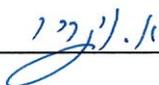
16. לאור האמור לעיל, מצאנו כי יש לקבל את הודאת המשיב כי אין הוא מחייב את העוררות בארנונה בגין נכס ב', דהיינו, נכס מס' 2000370242. אנו דוחים את הערר ביחס לנכס א', דהיינו נכס מס' 2000370238, בשטח של 277 מ"ר וקובעים כי אין העוררות זכאיות לפטור ע"פ סעיף 330 לפקודת העיריות בגין התקופה שמתודש אוגוסט 2017 ועד חודש יולי 2018.

בנסיבות המקרה מצאנו לנכון שלא לקבוע הוצאות לחובת העוררות.

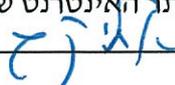
ניתן בהעדר הצדדים היום 18/5/2020.

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: אודי וינריב, כלכלן

קלדנית: ענת לוי


חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דוורטש



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : כד באייר תשף
18.05.2020

מספר ערר : 140021260 / 11:22
מספר ועדה : 12086

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

צברי משה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10375270
מספר חוזה: 211715
כתובת הנכס: הודיה 15

צברי משה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10262130
מספר חוזה: 212992
כתובת הנכס: זרח 11

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

נוכחים:

העורר/ת: צברי משה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העורר: שמעתי את דברי ב"כ המשיב כי, כפוף לכך שלא יהיה שינוי במצב הנכס, הרי בסוף השנה אני מסיים את התקופה השנייה, עפ"י סעיף 330 ואז יחזור הנכס להיות פטור מארנונה כפי שהיה בשלוש השנים הראשונות.
לאור האמור לעיל אני מבקש למחוק את הערר.

תאריך : כד באייר תשפ"ו
18.05.2020
מספר ערר : 140021260 / 11:22
מספר ועדה : 12086

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: צברי משה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

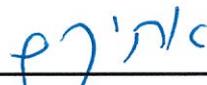
אנו מוחקים את הערר וללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 18.05.2020.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : כד באייר תשף
18.05.2020

מספר ערר : 140021208 / 11:51
מספר ועדה : 12086

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת:

איש הורוביץ אתי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11075708
מספר חוזה: 975263
כתובת הנכס: מרידור יעקב 14

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : שרון רפאלי קלר

נוכחים:

העורר/ת: איש הורוביץ אתי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: שרון רפאלי קלר

פרוטוקול

העוררת: לאחר ששמעתי את המצב המשפטי וגם מתוך שיקול פרקטי כלכלי, אבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

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

תאריך : כד באייר תשפ
18.05.2020

מספר ערר : 140021208 / 11:51
מספר ועדה: 12086

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העורר/ת: איש הורוביץ אתי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

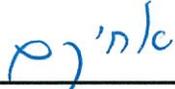
הערר יימחק ללא צו להוצאות.

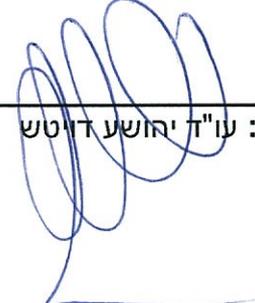
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.05.2020.

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


חבר: אודי וינריב, כלכלן

שם הקלדנית: ענת לוי


חבר: דר' אחיקם פירסטנברג, רו"ח


יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

עררים: 140017472
140018630

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד יהושע דויטש
חבר: ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: ריבוע כחול גדלן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

היו"ר עו"ד יהושע דויטש והחבר אודי וינריב:
הקדמה והעובדות הצריכות לעניין

1. בפנינו שני עררים מאוחדים, בגין השנים 2017 ו-2018, בהם אנו נדרשים לשאלת סיווג נכס ריק, לאחר שחלפה תקופת 36 החודשים, של ההנחה, לה זכאי הנכס על פי תקנה 13 לתקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב) תשנ"ג-1992.
2. הנכס מצוי בתחנה המרכזית הישנה, ברחוב לוינסקי 106 ג, תל אביב, בשטח של 600 מ"ר, ומספרו בספרי העירייה 2000132423.
3. לאחר שחלפה התקופה, בה היה זכאי הנכס להנחת נכס ריק, הגיעו הצדדים להסכם פשרה לפיו, בשנים 2014-2016 סווג הנכס כמחסן.
4. בשנים 2017-2018, לאחר שפג תוקף הסכם הפשרה, מצא המשיב לסווג את הנכס על פי ייעודו, למסחר, ומשכך, חוייב בסיווג של "בניינים שאינם למגורים". העוררת סבורה כי: "יש להשית ארנונה על פי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים האפשריים", כלשונה בהשגתה עליה חזרה בהודעת הערר.
- בסיכומיה מבקשת העוררת לחייב את הנכס כ"מחסן" מכח היתר הבניה המאפשר בנכס "שירותים מסחריים".
5. בישיבה המקדמית שהתקיימה ביום 6.12.17 הגיעו הצדדים להסכמה להמתין להכרעת בית המשפט העליון בתיקים בר"ם 991/16 ובר"ם 5254/16 וכי: "תוך שלושים ימים ממתן החלטה ימסרו הצדדים הודעת עדכון לוועדה הנכבדה בהמשך ניהול התיק".
6. הצדדים ניסו להגיע לסיום המחלוקת על דרך הפשרה עד כי ביום 24.3.19 הודיע ב"כ העוררת כי לא הושגו הסכמות ומשכך נתנה ביום 27.3.19 החלטת יו"ר הוועדה על הגשת תצהירים.
7. משהוגשו תצהירי הצדדים התקיים בפנינו ביום 27.1.20 דיון הוכחות, בו נחקרו קצרות המצהיר היחיד של כל אחד משני הצדדים.
- בראשית אותה ישיבה, מסרו הצדדים לוועדה כי: "פסיקת בית המשפט העליון הינה כי בנסיבות העניין יש לבדוק את היתר הבניה של הנכס והמחלוקת בינינו הינה הפרשנות של היתר הבניה".
- הוועדה הגיבה על אתר: "כי אין בסמכותה לדון בסבירות התוצאה אלא אך ורק לנסות ולפרש את היתר הבניה על פי מצוות ביהמ"ש העליון".

8. הנה כי כן, אנו נדרשים לפרש את היתר הבניה, על פי חומר הראיות כפי שהוגש בפנינו.

הראיות שהוצגו לוועדה

9. מטעם העוררת הוגש תצהירו של מר רדו קאופמן, מנהל נכסים אצל העוררת משנת 2013, שמאי מקרקעין במקצועו, אשר לדבריו בדק וחיפש אחר היתרי הבניה של הנכס ומצא מספר בקשות להיתרי בניה ואף צירף לתצהירו מספר גרמושקות שנתנו לאורך השנים.

בסעיף 6 לתצהירו של העד, מוצאים אנו לראשונה התייחסות לשאלה העומדת בפנינו, בדבר היתר הבניה, במילים: "בהתאם לבקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין... מצוין בתיאור הבקשה... כאשר השימוש העיקרי (אשר מסומן באפור) הנו מסחרי, בידור, משרדים, שימוש אחר".

בחקירתו הנגדית מאשר העד: "השימוש המותר בנכס הוא למסחר".
(עמוד 2 למעלה לפרוטוקול הדיון מיום 27.1.20).

מטעם המשיב הוגש תצהירה של גבי הלנה יוסים, מפקחת בניה במחלקת ההנדסה של עיריית תל אביב.

בסעיף 4 לתצהירה נאמר כי הנכס המדובר הינו בקומה השלישית של המבנה, בסעיף 5 לתצהירה נאמר כי בקומה זו קיימים ייעודים לטובת מסחר, ובסעיף 6 לתצהירה נאמר כי היא מבקשת להבהיר כי ההיתר החל על הנכס אינו כולל שימוש למחסנים, כשלעצמם.

בחקירתה הנגדית הגישה, על דעת שני הצדדים, היתר בניה 5/2007766 ואשרה שעל פיו: "מה שמותר זה שירותים מסחריים ושטחים מסחריים".

גדר המחלוקת

10. על בסיס חומר הראיות הנ"ל, אין למעשה ולא יכולה להיות מחלוקת בין הצדדים, כי היתר הבניה הינו למסחר ולשירותים מסחריים.

למרות זאת, סבורה העוררת, ר' פרק ג' לסיכומיה, כי פסה"ד של בית המשפט העליון, בתיקים בר"ם 991/16 ובר"ם 5254/16, קובע: "כי נכס ריק וללא שימוש, יחוייב על פי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים על פי דין, כאשר היתר הבניה לצורך העניין הוא הדין".

11. הואיל וההיתר המותר הוא לשירותים מסחריים, הרי לטעמה של העוררת מחסן הוא אכן שירות מסחרי מותר בהיתר. לחלופין גם אם ההיתר היה רק למסחר ולא גם לשירותים מסחריים, הרי שמחסן של מסחר נצבע בשימוש העיקרי, ולכן מותר לשימוש ככזה, ומשצו הארנונה מכיר בשימוש נפרד של מחסן, ניתן לסווגו ככזה.

12. המשיב סבור כי משמעותו של פסק הדין של בית המשפט העליון, לו ציפו הצדדים הינה אחת ואין בלתי וכלשונו של ביהמ"ש העליון: "משניתן היתר בניה לנכס מסוים, רואים בו דיני התכנון והבניה כהסדר ממצה לעניין השימושים המותרים בנכס ואוסרים על כל שימוש אחר בו, וגם אם שימוש זה הותר מלכתחילה בתכנית".

במילים פשוטות: הצדדים סכמו להמתין ולאמץ את קביעת ביהמ"ש העליון, פסיקת ביהמ"ש העליון לא תאמה את עמדת העוררת, ועתה מנסה העוררת לערבב בין פסיקת ביהמ"ש העליון, לבין פסיקות קודמות שגויות שבטלו מן העולם.

המצב המשפטי והכרעה

13. ביהמ"ש העליון (כבוד השופטים פוגלמן, ברק ארז ומזוז) הוציא תחת ידו ביום 5.8.18 פסק דין עקרוני, בשאלת סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה, בשני תיקים מאוחדים: בר"ם 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב ובר"ם 5254/16 עיריית תל אביב נ' בית ארלוזורוב חברה בע"מ.

14. הכרעת ביהמ"ש העליון: "לצורך סיווג נכס ריק לצרכי ארנונה יש להתחשב אך בשימושים אפשריים לפי היתר הבניה. אין די בשימושים הקבועים בתכנית החלה על הנכס כל עוד לא נקבעו במפורש בהיתר בניה".

נכון הוא, כי על פי הפסיקה שרווחה, עד להכרעת בית המשפט העליון, כאשר אין מבחן שימוש בפועל לסייע לצורך סיווג, יושם מבחן דו שלבי: הראשון, בחירת השימוש המתאים ליעוד התכנוני, והשני, בחירת הסיווג הזול מן השימושים המותרים על פי דין.

דא עקא ובערעורים שבפני ביהמ"ש העליון נשאלה השאלה, כיצד יש ליישם את השלב הראשון. וכלשון ביהמ"ש: "השאלה היא אם סל השימושים האפשריים על פי הדין מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה או שמא ניתן לכלול בו גם שימושים התואמים את הייעודים שנקבעו בתכנית החלה על הנכס".

ביהמ"ש העליון קבע כי השיקולים בדבר ההקלה עם הנישום אינם רלבנטיים בשלב הראשון, שעניינו איתור השימושים האפשריים לצורך סיווג הארנונה, אלא אך בשלב השני שעוסק בבחירת השימוש הזול ביותר מבין אלה.

מסקנתו של ביהמ"ש העליון בס' 24 לפסה"ד הינה:

"מש הוצא היתר בנייה לנכס, כל שימוש שנעשה בו שלא על פי ההיתר אינו כדין, וזאת אף אם מדובר בשימוש שהותר בתכנית החלה על הנכס. בהקשר שבו עסקינן, בשלב הראשון שעניינו בחינת "סל" השימושים בנכס, יש לאתר את אפשרויות השימוש הקיימות למחזיק בנכס הריק. כנובע מדיני התכנון והבניה, אפשרויות אלו הן רק אלו שהותרו בהיתר הבניה. מכאן כי שימוש שנעשה בניגוד להיתר, אף אם הוא תואם את התכנית, אינו משום שימוש אפשרי העומד לנישום".

ביהמ"ש העליון העניק פתרון לסוגיית השימוש המותר לנכס ריק באמצעות פרשנות העולה בקנה אחד עם דיני התכנון והבניה, והותיר לצדדים או לוועדות הערר לבחון מהו היתר הבניה שניתן לנכס הריק, לצורך ארנונה.

משמעות הדברים, כי רק אם ההיתר אפשר מפורשות, שימושים אחדים, ניתן יהיה לעבור לשלב השני, הוא השלב המקל עם מחזיק הנכס הריק. כך קרה בפרשת ליאו בל, כמפורט בסעיף 15 להחלטתנו, להלן.

15. פרשה זה לענייננו נדונה אף היא בביהמ"ש העליון בתיק בר"ם 3747/17 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' ליאו בל 1986 בע"מ, (גם כן בהרכב השופטים פוגלמן, ברק-ארז, מזוז). בעניין זה טענה חברת ליאו בל כי אין לחייבה בסיווג השירי של "בניינים שאינם משמשים למגורים" אלא כמחסן, בהיותו שימוש נלווה טבעי לשימושים המשרדיים שהותרו בתכנית. העירייה סברה כי ייעודו החוקי של הנכס נלמד מהיתר הבניה אשר קבע שימוש משרדיים בלבד.

ועדת הערר דחתה את הערר של ליאו בל וקבעה כי נכס ריק יסווג על פי השימוש הזול ביותר מבין השימושים המותרים על פי דין וכי אין מחלוקת כי הותרו רק שימושים משרדיים או שימושיים דומים לכך. וכי כדי לסווג את הנכס כמחסן, נדרש כי יהיה זה השימוש העיקרי בנכס.

ביהמ"ש המחוזי (כב' השופטת מיכל אמנון גונן) קבל את הערעור המנהלי הואיל והסתפק באפשרות של שימוש נלווה אפשרי מעצם טיבו וטבעו לשימוש המשרדי שהותר בתכנית.

דא עקא ועל פסק דין זה של ביהמ"ש המחוזי, הגישה עיריית תל אביב בקשת רשות ערעור, בתיק בר"ם 3747/17 הנ"ל.

ביני לביני נתנה הכרעת ביהמ"ש העליון בפרשיות בית ארלוזורוב ואפריקה ישראל הנ"ל. בעקבות הכרעתו העקרונית הנ"ל, קבע ביהמ"ש העליון בערעור בעניין ליאו בל כי הערעור של עיריית תל אביב יתקבל, דהיינו פסק הדין של ביהמ"ש המחוזי יבוטל, אך התיק יחזור לוועדת הערר כדי שתקבע מהו סיווג הנכון של הנכס על פי היתר הבניה התקף.

לשון אחר: ביהמ"ש העליון הורה על בחינת היתר הבניה, האם הוא מתיר מפורשות גם מחסן, ואם אכן כך ניתן לעבור לשלב השני ולבחון אם ניתן להעניק לנכס סיווג של מחסן, במובן הוראות צו הארנונה.

16. בענייננו, התקיימו ההליכים לבחינת הסיווג הנכון של הנכס על פי היתר הבניה התקף והוא מסתכם במילים מסחר ו/או שירותים מסחריים. משמעות הדברים כי על פי הכרעתו של בית המשפט העליון בנסיבות העניין שוב לא נוכל להרחיב את היתר הבניה לשימוש של מחסן. על מנת להקל על העוררת.

17. העוררת לא הציגה בפנינו אסמכתא לכך כי היתר הבניה כולל שימוש למחסנים. יתרה מכך, אין בתצהירו של העד מטעמה כל אזכור לשימוש שהוא מעבר לשימוש מסחרי.

18. המשיב העיד את הגב' ילנה יוסים, שהיא מפקחת בניה במחלקת ההנדסה של העירייה והיא הצהירה במפורש כי ההיתר החל על הנכס אינו כולל שימוש למחסנים כשלעצמם. העוררת בחרה, בהגיון לא מבוטל, שלא לחקור את העדה על קביעה זו, על כל המשתמע מכך.

מנגד, אשרה העדה כי: "לפי מסמך ההיתר מה שמותר זה שירותים מסחריים ושטחים מסחריים".

על כך אין מחלוקת ולנו לא נותר אלא לקבוע כי אכן זהו השימוש המותר על פי היתר הבניה. אין באפשרותנו ליצור פרשנויות מרחיבות ולקרוא בהיתר שימוש גם למחסנים.

19. עמדתנו נתמכת בהחלטות שנתנו וועדות הערר השונות, לאחר הכרעת ביהמ"ש העליון, כדוגמת ערר 140018537 בעניין שובל ניהול והשקעות בע"מ: "סל השימושים מוגבל אך ורק לשימושים שהותרו בהיתר הבניה". ערר 140019564 בעניין אמקור בע"מ: "לא ניתן לקרוא לתוך היתר הבניה את שאינו כלול בו במפורש ולא ניתן לראות בסיווג בית תכנה ו/או בסיווג מחסן כשימושים המותרים על פי דין בנכס משעהוררת לא הצביעה על כך שהנכס עומד בתנאים הקבועים לסיווגים אלו". כך גם בערר 140017324 בעניין חברת דואר ישראל בע"מ: "סיווגו של נכס ריק שאינו בשימוש יקבע לפי השימושים המותרים בהיתר הבניה".

לא נעלמה מענייננו החלטת ועדת הערר בעכו בתיק 31/17 הבזאר התורכי בע"מ נ' מנהל הארנונה בעכו, אותה צירפה העוררת לסיכומיה. באותו מקרה הצדדים הסכימו כי לא קיים היתר בניה ועל כן בהיעדרו, נלמד השימוש החוקי מתוך תיק התביעה. ר' סעיף 20 להחלטת ועדת הערר בעכו. כן ראה בסי' 28 להחלטה, בה מוסיפה הוועדה, שבנסיבות העניין, גם השימוש שנעשה בפועל בנכס, היה אחסון, דבר המחזק את עמדתה בקבלה את הערר ובהתירה סיווג של מחסן.

יצוין כי הגדרת "מחסן" בצו הארנונה של עיריית תל אביב שונה מזו של הצו בעכו, בין היתר בכך שבתל אביב, קיימות הגבלות, שהן: לקוחות אינם מבקרים בו, הנכס אינו נמצא בקומת עסק אותו הוא משרת או בקומה רצופה לו, ואינו משמש לשיווק והפצה.

20. חיזוק נוסף לעמדתנו שלא לסווג את הנכס כ"מחסן", מוצאים אנו בהשקפה שהובעה על ידי בית המשפט העליון (כב' השופטת דפנה ברק-ארז בבר"מ 6934/16 סמדד וינברג נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 10.10.2016): "דומה כי פרשנות נכונה של הקביעה לפיה נכס ריק יסווג על פי התעריף הזול מבין אותם "שימושים אפשריים על פי דין" מכוונת לשימושים כלליים (כגון "תעשייה", "תעסוקה" או "מגורים") ולא לשימושים קונקרטיים ומצומצמים בהגדרתם, שלגביהם יש לתת משקל רב יותר למבחן השימוש בפועל. עמדה זו אף תואמת את האמור בעניין חלקה 6, שם נקבע כי מלבד ייעודו התכנוני של הנכס הריק, ניתן ללמוד על פוטנציאל השימוש בנכס מהשימוש האחרון שנעשה בו עובר לפינויו, ממאפייניו של הנכס ומאינדיקציות המעידות על שימוש שבעל הנכס עתיד לעשות בו – ולחייב אותו בהתאם לכך, אף אם מדובר בסיווג בעל תעריף גבוה יותר (ראו: שם, בפסקה 17)".

21. נכס יחויב לפי הסיווג הזול ביותר בהתאם לשימושים המותרים עפ"י דין. עפ"י היתר הבניה התקף הסיווג לנכס הינו מסחר ו/או שירותים מסחריים, ומאחר ומחסן יכול להיכנס להגדרת שירותים מסחריים, גם אם כשירות נלווה, יש לאפשר לעורר לקבל את סיווג הנכס כמחסן. כאמור לעורר הזכות לבחור בסיווג הזול ביותר מבין הסיווגים המותרים בהיתר הבניה. בנוסף, סיווג הנכס כמחסן נקבע כבר בעבר בהסדר פשרה בין הצדדים לשנים 2014-2016. לאור זאת ניתן לדעתי לכלול את סיווג המחסן בסיווג השירותים המסחריים המותרים עפ"י היתר.

22. התוצאה היא כי הוחלט ברוב דעות כי אין בידינו לקבל את הערר ואנו דוחים אותו בלא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 18/5/2020.

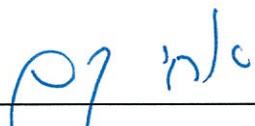
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.

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



חבר : אודי וינריב, כלכלן

קלדנית : ענת לוי



חבר : ד"ר אחיקם פירסטנברג, רו"ח



יו"ר : עו"ד יהושע דויטש



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

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020

מספר ערר : 140021303 / 09:29
מספר ועדה: 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

מרגלית טל תעודת זהות [REDACTED], מרגלית אילן תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10937552
מספר חוזה: 829292
כתובת הנכס: יהודה הימית 58

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: מרגלית טל
חני אור ביטון

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

פרוטוקול

הגענו לדיון בהבנה שיהיה ניתן לקבל הכרעה בסוגיה שהעלתי בערר. התאכזבתי לשמוע מב"כ המשיב ומחברי הוועדה כי הם נעדרי סמכות בסוגיה שהעלתי ואני מביעה את מחאתי שוב על כך שסכום הארנונה שולש וגם שהתנאים הפיזיים והסביבתיים אינם מצדיקים זאת. אני אפעל בכל אפיק אפשרי כדי להביא לתיקון השומה. אני מקבלת את המלצת הוועדה ומבקשת למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

העוררת:

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020
מספר ערר : 140021303 / 09:29
מספר ועדה: 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: מרגלית טל, מרגלית אילן

- נ ג ד -

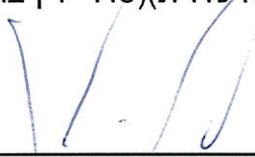
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

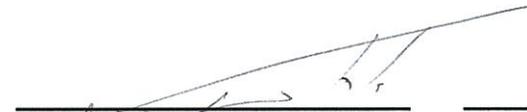
החלטה

בנסיבות העניין אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.05.2020.

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 אהוד פלדמן


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020

מספר ערר : 140021258 / 10:08
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

ממן בן תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10923402
מספר חוזה: 814522
כתובת הנכס: בן יהודה 31

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

**העורר/ת: ממן בן
אור סיסמה**

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

פרוטוקול

העורר: אני חוזר על טענותיי בכל הנוגע לסיווג על אף האמור בפס"ד מישל מרסייה, אני סבור שלועדה יש שיקול דעת למרות הדין המפורש. כמו כן בנכס קיים מרתף שאינו בשימוש והייתי מבקש התחשבות העירייה לגבי השטח שאינו בשימוש על ידי. אני מקבל את המלצת הוועדה לנוכח ההבהרות שניתנו לי בסוגייה ואני מסכים למחיקת הערר ללא צו להוצאות.

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020
מספר ערר : 140021258 / 10:08
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: ממן בן

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנחנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.05.2020.

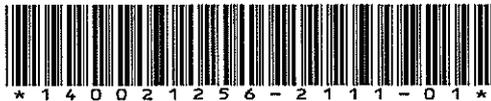
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)(סדרי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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020

מספר ערר : 140021256 / 10:28
מספר ועדה: 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

פילו אהובה שושנה תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11089774
מספר חוזה: 989932
כתובת הנכס: אבן גבירול 138

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: פילו אהובה שושנה
פילו שלמה

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

פרוטוקול

העוררת: אני חוזרת על הטענות שהעלתי במסגרת הערר. מדובר בשוכר שהותיר אחריו חובות לחברת החשמל, לועד, ארנונה ושכ"ד ואני מוחא על הקלות שבה יכול שוכר להודיע על חדילת חזקה ובעצם לגלגל את החבות עליי כבעלים, לא כל שכן כאשר השוכר עדיין יושב בנכס, משתמש בו ולא משלם מיסים. אני מקבלת את המלצת הוועדה למשוך את הערר. אני אתבע את נזקיי באפיק האזרחי.
גותר חוב לחודש ינואר עבור השימוש שעשה השוכר, אני מתכוונת לפנות לעירייה בבקשה שימחלו על החוב שנוצר עקב הנטישה של השוכר.

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020
מספר ערר : 140021256 / 10:28
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: פילו אהובה שושנה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מורים על מחיקת הערר ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.05.2020.

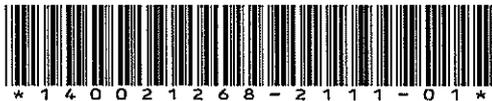
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת ההחלטה.
בהתאם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי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

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז באייר תשף
21.05.2020

מספר ערר : 140021268 / 10:40
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

אלי יצחק תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10867613
מספר חוזה: 755446
כתובת הנכס: סלומון 6
ע"י ב"כ עו"ד : ריבקין אבי

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אלי יצחק
ב"כ העורר/ת עו"ד : ריבקין אבי

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

פרוטוקול

ב"כ העורר: אני חוזר על טענותי אני גם מפנה לדוח הביקורת שצורף לכתב התשובה מיום 27/1/2020. שימת הלב היא לעובדה שאפילו הגישה לנכס היא בלתי אפשרית. אין גישה עצמאית לנכס כך שגם אם הנכס היה מצב ראוי לא היה ניתן לעשות בו שימוש מסחרי כלשהו. הסביבה היא קשה והתנאים הפיזיים מקשים עוד יותר על השמשת הנכס והדבר עולה הן מהדוח של העירייה והן מהתמונות שאני מציג כאן בדיון. אני מפנה לתמונות שמהן עולה כי הרצפה מקולפת הכל שבור והרוס. אני אגיש לתיק תמונות נוספות מעבר לאלה שצרפתי לערר. אני מראה לחברתי כי אין מקום למחלוקת בסוגייה זו.

ב"כ המשיב: לאחר שבחנתי את טענות העורר והתרשמתי כי המקום הרוס אני מסכימה למתן הפטור המבוקש החל מתחילת שנת המס ינואר 2020.

תאריך : כז באייר תשפ"ו
21.05.2020
מספר ערר : 140021268 / 10:40
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: אלי יצחק

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

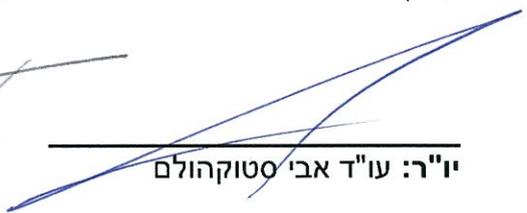
אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים למתן פטור לנכס בגין היותו לא ראוי לשימוש החל מינואר 2020 ואילך.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.05.2020.

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 אהוד פלדמן


חבר: עו"ד אהוד מטרסו


יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כז באייר תשפ
21.05.2020

מספר ערר : 140021247 / 12:26
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת:

ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ חברה פרטית [REDACTED], כנפיים אחזקות
בע"מ חברה ציבורית [REDACTED], אחזקות ארקיע נתיבי אויר ושרותי תעופה בע"
חברה פרטית [REDACTED], ארקיע אינטרנשיונל (1981) בע"מ חברה פרטית
510900046

חשבון לקוח: 10308192
מספר חוזה: 193741
כתובת הנכס: 25 2040

[REDACTED] ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 10308246
מספר חוזה: 193780
כתובת הנכס: 25 2040

ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ חברה פרטית [REDACTED], כנפיים אחזקות
בע"מ חברה ציבורית [REDACTED], אחזקות ארקיע נתיבי אויר ושרותי תעופה בע"
חברה פרטית [REDACTED], אחזקות מטוסים ושרותי תעופה מיסודה של ארק
חברה פרטית [REDACTED], ארקיע אינטרנשיונל (1981) בע"מ חברה פרטית
510900046

חשבון לקוח: 10308211
מספר חוזה: 193750
כתובת הנכס: 25 2040

ע"י ב"כ עו"ד : רינה צדקה

- נ ג ד -

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

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: כנפיים אחזקות בע"מ, אחזקות ארקיע נתיבי אויר ושרותי תעופה
בע", ארקיע אינטרנשיונל (1981) בע"מ, ארקיע קווי תעופה ישראליים בע"מ, ארקיע
קווי תעופה ישראליים בע"מ, כנפיים אחזקות בע"מ, אחזקות ארקיע נתיבי אויר
ושרותי תעופה בע", אחזקות מטוסים ושרותי תעופה מיסודה של ארק, אר
ב"כ העורר/ת עו"ד : רינה צדקה

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

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: לאחר שבחנו את מועד העזיבה בנכסים נשוא הערר כאשר המחלוקת היא ביחס
למועד העזיבה ולתקופה שמ- 25/11/19 ועד ל- 22/1/2020. לצורכי פשרה המשיב
מסכים לקבל את הערר באופן חלקי מתאריך בו נמסרה ההודעה לגבי העזיבה ביום
.1/1/2020

תאריך : כז באייר תשפ"ו
21.05.2020
מספר ערר : 140021247 / 12:26
מספר ועדה : 12089

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם
חבר: עו"ד אהוד מטרסו
חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר/ת: ארקיע קווי תעופה ישראלים בע"מ, כנפיים אחזקות בע"מ, אחזקות ארקיע נתיבי אויר ושרותי תעופה בע", ארקיע אינטרנשיונל (1981)

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות בין הצדדים.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.05.2020.

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 אהוד פלדמן

חבר: עו"ד אהוד מטרסו

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם

שם הקלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד מטרסו אהוד
חברה: רו"ח מלי אורלי

העוררת: עמותת סובוד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

נושא הערר והנכס שבמחלוקת

1. לפנינו כתב ערר מיום 13.12.2018 (להלן: "ערר" או "כתב ערר") שהוגש על יסוד תשובת מנהל הארנונה מיום 4.11.2018 (להלן: "תשובה להשגה").
2. העוררת, עמותת סובוד בע"מ (להלן גם: "העמותה") היא עמותה רשומה שמספרה 580086916 אשר מחזיקה בנכס המצוי ברחוב דרך בן צבי 84 בתחומה של עיריית ת"א (להלן: "הנכס").
3. מנהל הארנונה דחה את ההשגה על שומת ארנונה לשנת 2018 שהגישה העוררת ביום 2.10.2018 (להלן: "השגה"). בקשת העוררת לפטור חלקי מארנונה נדחתה על יסוד תשובה מנומקת של מנהל הארנונה שעניינה אי עמידה בקריטריונים להכרה במוסד פטור מתשלומי ארנונה.
4. ראוי לציין בשלב זה כי מלבד הנימוק המרכזי שבו נדון להלן לפיו אין בפעילותה של העמותה כדי לחסות תחת הפטור הקבוע בסעיף 5(ח) לפקודת מיסי העירייה ומסי ממשלה (פיטורין), 1938 (להלן: "פקודת הפיטורין"), נטען בסעי' 7 לתשובת מנהל הארנונה מיום 4.11.2018 כי אין לאשר את בקשתה גם משום שלא נמסר מידע מספק ועל רקע חוסר במסמכים שיכולים היו לשפוך אור על התנהלותה של העמותה מבחינת השימוש וההתרחשויות שמתקיימות במקום בפועל. לפיכך, במחלוקת שמובאת בפנינו קיים צורך בבירור עובדתי לצד ניתוח משפטי שיתמקד במיהות העוררת ובאופי פעילותה של העמותה לצורך סיווג הנכס שבה היא מחזיקה ושאותו היא מנהלת.
5. לטענת העוררת – עמותת סובוד פועלת כמוסד ציבורי בהתאם לסעי' 9(2) למס הכנסה וכמלכ"ר לעניין מע"מ. עוד נטען כי לעוררת אין עובדים בשכר ופעילותה ממומנת מתרומות המשולמים על ידי חברי העמותה. יצוין כי דו"ח הביקורת מטעם העירייה מיום 23.10.2018 מאשר את העובדה כי העמותה ממומנת מתרומות ומ-"דמי השתתפות" באחזקה מחברים בסך של 300 ₪ לחודש.
6. בפרק הביאורים שצורף לדוחות הכספיים של העמותה (נתמך בתצהיר חבר ועד העמותה, מר רן שפי) נכתב, וזה אף עלה בע"פ במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, כי עמותת סובוד היא חלק מאחוות סובוד הבינלאומית. עוד נטען כי מדובר באחוה (brotherhood בלעז) שפועלת ב-83 מדינות בעולם וכי אגף הרווחה של סובוד העולמית הוכר בשנת 1989 על ידי האומות המאוחדות כגוף סיוע בינלאומי.
7. במסגרת הדוחות הכספיים שצורפו לתצהיר העדות של העוררת ניתן להבחין בסעיף שמחזק את הטענה לשיוך העמותה בישראל כחלק מארגון וולנטרי בינלאומי שכן מצוין בדוחות כי תרומות

מהעמותה משלמות לוועד העולמי של אחוות סובוד העולמית. עוד למדנו מעיון בדוחות כי מרבית הוצאותיה של העמותה הן לצורך שכירות הנכס, מיסים, חשמל ותחזוקה וניהולי בסיסי.

8. שטחו הכולל של הנכס נשוא הערר (נכס מס' 200041400) הוא 171מ"ר. הנכס מחויב לפי סיווג של **בניינים שאינם משמשים למגורים** שהוא גם תעריף השימוש שמזוהה עם הסיווג של "משרדים ומסחר".

9. באשר לנכס מבחינה פונקציונלית – התמונות שהוגשו לתיק מלמדות כי מדובר בסוג של אולם קטן. נציין בהקשר זה כי במסגרת כתב תשובה לערר נמנע המשיב מלהתייחס למבנה הנכס וצורתו כנימוק לדחיית הערר אלא התמקד בעיקר בטענות (לרבות מסקנות פרשניות) שעולות מתוך ניתוח פעילותה של העמותה מהחומרים שהובאו בפניו.

10. מעיון בדו"ח שערך חוקר חוץ מטעם העירייה בנוגע לנכס נכון למועד הביקורת מיום 23.10.2018 עולה כאמור כי מדובר בחלל גדול ופתוח שבשוליו ובדפנותיו מונחים דרגשים, מזרנים וכריות ששופכים אור על השימוש שנעשה בנכס ועל אופי פעילותה המוצהר של העמותה.

11. ראוי לציין בהקשר זה כי בכניסה לנכס קיימת מבואה, חלל נפרד שמשמש כאזור "התכנסות" שמאכלס בתוכו רהיטי ישיבה ואירוח, כוננית, שולחן וציוד שמסגיר היתכנות לקיומם של מפגשים חברתיים שמתקיימים לצד הפעילות המרכזית שתועדה במסגרת דו"ח הביקורת מיום 23.10.2018: "עריכת מדיטציה ויוגה".

12. כאמור, הן בתשובה להשגה והן במסגרת כתב התשובה לערר – לא נטען כי יש במבנה הנכס, בצורתו ו/או באופן שבו הוא בנוי או מחולק כדי לשלול אפריורית את ההיתכנות לפיה מתקיימת בנכס פעילות פטורה מהסוג שהעוררת הצהירה עליה תחילה.

13. עיון במסמכי העמותה (לרבות מתוך תעודת הרישום של סובוד ישראל בתיק רשם מס' 3816/99) אשר צורפו להשגה, וחלקם צורפו גם התצהירים שהגישו הצדדים בתמיכה לטענותיהם העובדתיות, מראים כי מטרתה "העיקרית" והמוצהרת של העמותה היא "שיפור אופיים של חברי העמותה בדרך של תרגולים רוחניים שמגמתם שחרור תכונות האחוזה וההומניזם הטבעות באדם, ומתן אפשרות לחיות בדרך הנכונה".

14. לדידו של המשיב, מבחינה מילולית ופרשנית, אין בתיאור המטרה המוצהרת של העמותה כפי שהיא כתובה במסמכי היסוד כדי לתמוך בטענה כי יש בפעילות המתוארת כדי לחסות תחת הפטור מארנונה לפי סעי' 5(ח) לפקודת הפיטורין; שהרי מבחינת העירייה, "תרגולים רוחניים" אינם "נופלים" לתנאי החוק ואולי אף סותרים את הוראת הפקודה אשר כידוע מעניקה פטור כל עוד מתקיימים התנאים הבאים המגולמים בהוראה הבאה: "כל קרקע או בניין המשמשים אך ורק לצרכי ספורט או **תרבות הגוף** שלא למטרת רווח".

15. היינו, הנכס משמש אך ורק לתרבות הגוף, הנכס מוחזק בפועל על ידי מוסד שאינו פועל למטרת רווח ושהנכס שלגביו מבוקש הפטור אינו משמש למטרות רווח.

16. למצער, בכתב הערר נכתב מעט מאוד על התנהלות העמותה ועל הסיבות המרכזיות שעל פיהן יש להכיר ולראות בפעילותה הלכה למעשה כזו שהיא פטורה על פי הדין אולם במהלך בירור המחלוקת (בשלב הבאת העדויות) ובשלב הסיכומים הורחבה היריעה כך שבסופו של יום ניתן היה לעמוד על אופי פעילותה באופן אובייקטיבי יותר – וזאת כבסיס להסקת מסקנות סופיות.

17. עוד נציין כי במסגרת ראיות המשיב צורף דו"ח ביקורת נוסף ועדכני מיום 24.6.2019 שנערך בנכס באמצעות חוקר שומה שמשויך ליחידת הפטורים בעירייה ושאר במסגרתו פורטו הממצאים שתועדו ואשר ביחד עם דו"ח הביקורת הקודם שצוין לעיל - נותנים תמונה עובדתית מלאה יותר

על הנעשה בנכס וכן על הפעולות שחברי העמותה מקיימים במקום באופן שבדיקתן על ידנו אפשרו בחינה מעמיקה של שאלת התקיימות התנאים הנ"ל בענייננו.

גדר הספקות בערר זה וההליכים בפני הועדה

18. העוררת טוענת כי הפעילות שמתבצעת בנכס שמושכר על ידה וכן השימוש שנעשה בפועל על ידה בשטח החלל שנבדק על ידי המשיב פעמיים מצדיק החלת הפטור מארנונה הקבוע בסעיף 5(ח) לפקודת הפיטורין (סעי' 6 לכתב הערר).
19. גדר הספקות כרוך בשאלה מהי פעילותה של העוררת, האם היא עונה על התנאים הקבועים בפקודה והאם המונח "תרבות הגוף" שלקוח מלשון הוראת ס"ק (ח) בפקודה תואם את מה שהעוררת מקיימת בפועל בנכס.
20. לדברי העוררת היא מקיימת בשטח הנכס אך ורק תרגולים גופניים בדומה ליוגה, פילאטיס ו/או אומנויות לחימה כגון טאי צ'י ואייקידו שכבר זכו בעבר להתייחסות והכרה בפסיקה. חשוב לומר שלא הובאו בפנינו תמונות ו/או תיעוד של הפעילות בזמן אמת.
21. כאמור, מנגד, יכול הטוען לטעון, וברור שזו גם חזית המריבה בענייננו, כי תרגולים פיזיים שמטרתם "התעלות רוחנית" (סעי' 6 לתצהירו של מר שפי) מהסוג הנטען אינם נופלים בגדר הפטור שהחוק מכוון אליו על פי הבנה ותפיסה "פשוטה" של הפרשן הסביר בהשוואה עם פעילות ספורטיבית פטורה שהיא פופולרית ומוכרת יותר במרחב הציבורי.
22. מכיוון שכך, הבא נבחן את התשתית לצורך הכרעה בשאלת דיוננו. כאמור, במוקד המחלוקת הפרשנית שבענייננו הוראת סעיף 5(ח) לפקודה שזו לשונה:
- "5. הנכסים כדלקמן יהיו פטורים מהארנונה הכללית דהיינו –**
(ח) כל קרקע או בנין המשמשים אך ורק לצרכי אספורט או תרבות הגוף שלא למטרת רווח".
23. לטענת המשיב, העוררת לא הוכיחה כי פעילותה מקיימת את התנאים המצטברים להחלתו של הפטור החלקי המבוקש, בראש ובראשונה כי הפעילות הנעשית בנכס צריכה להיעשות אך ורק לצרכי ספורט ו/או תרבות הגוף, ואילו העוררת, כך לטענת מנהל הארנונה, אינה מקיימת פעילות ספורטיבית וכי גרסת העוררת עמומה ולא ברורה דיה מבחינה קטגורית בנוגע לאופי הפעילות שמתקיים במקום.
24. לטענת המשיב, גם אם מקבלים את הגרסה לפיה החברים בעמותה עוסקים בשיטות שיישומן כרוכות בתנועה כלשהי, הפעילות "הרוחנית" הייחודית (תרגולים רוחניים) של החברים בעמותה כפי שהוסבר, ונדמה שיש בפעילותם ביטוי פיזי וגופני, אינה מסוג הפעילויות שאליהן התכוון המחוקק בעת שחוקק את הפטורים הבודדים והמפורשים שבפקודה.
25. מעבר לכך, מוסיף המשיב וטוען, כי מתוך הממצאים שהמשיב אסף בחקירותיו עולה כי בהסכם השכירות שעליה חתומה העמותה, שמשום מה לא הוגש לתיק אך נצפה על ידנו במהלך ההוכחות, צוין כי מטרת השכירות היא לטובת "מפגשים חברתיים יוגה, פילאטיס וריקוד". לדידו, יש גם בכך כדי להוות אינדיקציה לכך כי הפעילות שמתוארת על ידי העמותה אינה הולמת את תכלית החקיקה ולכן אינה מזכה בפטור.

26. והאמור לעיל היא גם דרך של המשיב לומר כי גם בהנחה שמבוצעת בנכס פעילות ברורה שקלה לבדיקה ולזיהוי אין היא עונה לטענתה לתנאי של פעילות לצרכי ספורט ו/או תרבות הגוף בהקשר של הפקודה – ובשורה התחתונה, לא הוכח כי הנכס משמש אך ורק לפעילות שמזכה בפטור.
27. בתאריך 14.3.2019 התקיים דיון מקדמי בפנינו שבה שטחו הצדדים את טיעוניהם אולם נדמה היה שניהול הליך הוכחות שבו כל צד יגיש את הסבריו וראיותיו הינו בלתי נמנע.
28. בתאריך 18.3.2019 הוגשה בקשה לאיחוד ערר לשנת 2018 (140019478) עם ערר לשנת 2019 (140019873) בנימוק כי קיימת זהות בין הצדדים והטענות בשני התיקים ביחס לנכס נשוא הערר שנוטר ללא כל שינוי ומכאן שבהחלטה מיום 1.5.2019 אושר איחודם של שני העררים.
29. בתאריך 4.4.2019 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם העוררת.
30. ביום 14.5.2019 הוגש תצהיר עדות מטעם המשיב אליו צורף דו"ח ביקורת מיום 23.10.2018 בלבד.
31. בתאריך 13.6.2019 נערך דיון הוכחות שבמהלכו נחקר מר רן שפי מטעם העוררת תוך ויתור על חקירה של העד (חוקר שומה) מטעם המשיב.
32. סיכומים מטעם העוררת הוגשו ביום 27.8.2019 ואילו סיכומי המשיב הוגשו ביום 23.10.2019.
33. בקשה לסיכומי תשובה בהיקף של עמוד וחצי מטעם העוררת הוגשה ביום 31.10.2019 לאחר שהותר לה הגשתם לתיק בהחלטה נפרדת מיום 7.11.2019.

דיון והכרעה

34. לאחר העיון בכתב הערר, בתשובת מנהל הארנונה, באסמכתאות ובסיכומי הצדדים ובנספחיהם, עמדתנו היא שיש להיעתר לבקשת העוררת לאשר לה קבלת פטור (חלקי) מארנונה בהתאם לפקודת הפיטורין מהנימוקים שלהן.
35. נתחיל מהכלל הרחב וננוע במתן הסבר והתייחסות ביחס אל הפרט. ארנונה על בניינים ועל קרקעות שבתחום העירייה וחישובה הוא לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימוש וניצולו. החייבים בארנונה הם המחזיקים בנכסים. ככלל, מחייבים נכס בארנונה בהתאם לסיווג בצו הארנונה המיטיב לבטא את השימוש שנעשה בו (ראו בר"ם 3058/16 מנהל הארנונה במועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה נ' אפרת שותפות ליצור ושיווק אפרוחי פיטום, (פורסם בנבו) ניתן ביום 28.3.2017).
36. ארנונה היא המס העיקרי שגובות רשויות מקומיות לכיסוי הוצאותיהן, והוא אולי אף המקור העיקרי להכנסותיהן. כידוע, וזו בגדר ידיעה שיפוטית, הארנונה משמשת כאחד המקורות העיקריים למימון הוצאותיה של הרשות המקומית. קבלת שירותים על ידה מחייבת את התושבים כי יממנו, על דרך תשלום ארנונה קבועה ושוטפת, את הוצאות השירותים הניתנים להם.
37. מאחר וכולם נהנים משירותיה של העירייה, ועל עיקרון זה עמד המשיב בסיכומיו, פטורים או הנחות הם היוצא מן הכלל, וכאשר ניתנים לתושב או למחזיקים פטור מתשלום מס ארנונה, יש בכך כדי להכביד את עולה של הארנונה על תושבים אחרים בתחום שיפוטה וכי הדבר עלול ליצור גירעון תקציבי ולהוביל לפגיעה בעיקרון השוויון בפני נטל שהוא כאמור הכרחי. ראו לעניין זה ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת מים בע"מ (פורסם בנבו, ניתן ביום 15.5.2000).
38. על כן, פטור מארנונה או הקלה חלקית במס, כמוהם כהטלת מס, ונדרשים הם להסמכת ברורה בחוק, ובעת שמפרשים את הוראות פקודת הפיטורין, עלינו כגוף מעין שיפוטי לפרש אותן מתוך ראייה קפדנית ובהתאם לעקרונות הנ"ל, ולא כל שכן בעת שבוחנים החלה של פטור אזי שהדבר חייב להיעשות על יסוד מקור נורמטיבי ברור על פי לשונו. ראו בג"ץ 6741/97 יקותיאלי נ' שר הפנים (פורסם בנבו, ניתן ביום 4.4.2001).

39. ולא כל שכן בתחום הארנונה, שכן ייתכנו מקרים "אפורים" רבים שאנו כחברי ועדה נדרשים אליהם ושהם אינם בהכרח נופלים על תבניות מוכרות ונפוצות שבחינתן אינה קלה מבחינה פרשנית. נדמה שענייננו כאן הוא אחד מאותם מקרים "אפורים" שדווקא מצדיק פירוש והחלה שפועל לטובת העוררת.
40. אם להקדים אחרית דבר לראשיתו, אזי שלא ראינו מקום לקבוע כי התרגולים הגופניים המבוצעים על ידי העוררת וחבריה במקום, כפי שהוסברו במהלך ההוכחות, וכפי שהוצגו במסגרת התיעוד שהמשיב הביא באמצעות חוקריו, מנוגדים ו/או סותרים את המונח "תרבות הגוף" שאותה הנכס נועד לשרת.
41. מר שפי רן הבהיר בסעי' 8 לתצהירו כי בנכס נעשית פעילות פיסית על מזרנים בדומה לפעילות ספורטיבית אחרת שמקיימת לרוב את תנאי הפקודה. מר שפי נתקף במהלך עדותו ותיאר את פעילות העמותה בהלימה עם תצהירו וציין מפורשות כי בנכס לא מתקיימים מפגשים חברתיים אלא שהמטרה היחידה בהחזקה וניהול של הנכס היא לשם ביצוע תרגולים ללא הדרכה שאינם מהווים ספורט תחרותי אך הם מיוסדים על תפיסה פילוסופית מוכרת ושהם מבוצעים בקבוצה על ידי מתאמנים שכבר צברו ידע, הבנה וניסיון.
42. מר שפי הדגיש כי הפעילות במקום מצריכה הכנה מוקדמת שנעשית מחוץ לנכס. חקירת נציג העוררת במהלך דיון ההוכחות היתה קצרה למדי והיא לא פגעה באמינות גרסתה של העוררת כך שנותרנו למעשה עם התלבטות שהיא בעיקרה פרשנית ומשפטית.
43. מתוך עיון בשני דוחות החקירה שהובאו בפנינו, וזאת הגם שדו"ח מיום 26.6.2019 צורף לסיכומי המשיב בלא קבלת היתר, אפשר לקבוע כי קיים תיעוד מספק לגבי הפעילות של העמותה. כאמור, לא נעלמה מעינינו הטענה של המשיב כי בביקור מיום 26.6.2019 נמנע מהחוקר מטעמו לצפות בפעילות בזמן אמת אולם ביקורת זו נעשתה על ידי חוקר שלא טרח להתייבץ לחקירה, וכי אין בדו"ח המאוחר כדי לשלול מבחינה עובדתית את מה שנטען על ידי העוררת.
44. בדו"ח הביקורת מיום 23.10.2018 נכתב במפורש כי פעילות המדיטציה והיוגה מתבצעת בימים א'-ה' (למשך זמן קצוב שלאחריו המקום נועל את שעריה), פתוחה לחברי העמותה וכי כלל הציבור יכול להיות חבר בעמותה (תוך השתתפות בהוצאות), ובסופו אף נכתב ע"י החוקר כי לא נצפתה במקום פעילות נוספת.
45. התרשמנו מעדותו של מר שפי כי הצהרתו כנה וכי המקום נועד לקיים פעילות ברורה וראויה שעולה בקנה אחד עם הבנתנו את המונח "תרבות הגוף". בנסיבות העניין, לא ראינו לנכון לתת משקל ראייתי מכריע לעובדה כי בהסכם השכירות נכתב כי הנכס נועד לשרת מטרת שימושים נוספים. בכל הסכם שכירות שהוא אינו למגורים הגדרת מטרת השכירות אינה תמיד מדויקת ותפקידה לשקף בעיקר את סוג השימוש המותר לשוכר באופן רחב וכללי.
46. בניגוד לנטען בסיכומי המשיב, אין זה נכון שהעוררת לא סיפקה הסבר לכך שבהסכם הוגדרה מטרת השכירות באופן שאינו משקף את פעילותה במקום. מר שפי העיד בחקירתו במפורש לעניין זה והסביר כי התרגולים המבוצעים במקום אינם מהווים לתפיסתו מפגשים חברתיים לפי מובנם "הרגילי", וכי ההיבט הפיסי בתרגול שמבוצע במקום הוא זה שעומד במוקד הביקורת.
47. לא ראינו מקום להטיל ספק בגרסת העוררת לעניין זה. הדבקות תווית "תרבות הגוף", באשר היא, אין היא ראויה כי תזכה כל גוף או עמותה באורח אוטומטי בפטור מתשלומי ארנונה, גם אם כוונותיה/ה כנות.

48. הענקת פטור מתשלומי ארנונה אינה אפשרית ללא בדיקה פרטנית, וראוי להעניק שכזו כי תייסד עצמה על תשתית נתונים מבוססת ולו בשל טיבה של הארנונה כמס המוטל בעיקרו למימון שירותים. כך, על פי תפיסתנו, נהגנו במקרה דנן.
 ראו לעניין זה ע"א (ת"א) 247/98 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' "עצמה" המרכז לאגודות ספורט עצמאיות (פורסם בנבו, ניתן ביום 6.7.99); בג"צ 26/99 עיריית רחובות נ' שר הפנים, פ"ד ז(3) 121, 97 (2003).

49. בחינת החומרים והעדויות מגלה כי פעילות העמותה אינה חורגת מתחום תרבות הגוף (מדיטציה, יוגה ומחול), היא עומדת בקריטריונים (ללא כוונת רווח) שמעמידה הוראת הפקודה הרלבנטית הנ"ל, וכי ההיגד "אך ורק" מתקיים שכן לא נסתרה בשום צורה עדותו של מר שפי לעניין התמקדותו בתרגילים שמטרתם גלויה.

50. מקובלות עלינו טענות העוררת במסגרת סיכומי התשובה בגנות התנהלות הדיונית של המשיב שנטל לעצמו את החירות להגיש ראייה בשלב הסיכומים ללא היתר וזאת בניסיון בדיעבד לקעקע את אמינות גרסתה של העוררת. לעניין זה נדגיש כי גם אם נקבע שאין לפסול את הגשתו של דו"ח הביקורת, לא ראינו לנכון להידרש מעבר לדחיית נימוקי המשיב לכך שהעוררת לא עמדה בנטל הראייה כביכול.

51. כמו כן, נציין כי עיינו בפסיקה שכל צד נדרש להבאתה לשם ביסוס עמדתו. לא מצאנו בסיכומי המשיב כל נימוק, מלבד טיעונים משפטיים, שיש בו כדי לשלול את הפטור החלקי שאישורו כפוף לעמידה בתנאים שהעוררת הוכיחה את התקיימותם.

52. בנסיבות אלו, לא ראינו מקום להידרש ליתר המחלוקת שהעלו הצדדים בסיכומיהם ביחס לניתוח היבטים שונים שעולים מתוך הפסיקה הנוגעת להכרעות שונות שניתנו ביחס לענפי ספורט השונים.

53. מכל הטעמים שלעיל אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררת עומדת בתנאי הפטור החלקי המבוקש לפי סעי' 5 (ח) לפקודת הפיטורין.

54. באשר לשאלת ההוצאות, לכאורה היה מקום לחייב את המשיב בגין צירוף והסתמכות על ממצאי דו"ח ביקורת מבלי שניתן לו היתר אולם בשל העובדה כי ניתן לב"כ העוררת זכות תשובה ומשום שהעוררת לא פעלה די לטעמנו כדי לשפר את נגישותה על מנת לאפשר צפייה בפעילותה בזמן אמת לא ראינו לנכון לחייב בהוצאות.

ניתן היום 25.05.2020

בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 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 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.

יו"ר: עו"ד אבי סטוקהולם כהן חברה: דו"ח אורלי מלי חבר: עו"ד אהוד מטרסו

קלדנית: ענת לוי

עררים: 140011193
140011658
140009113
140006622

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב-יפו

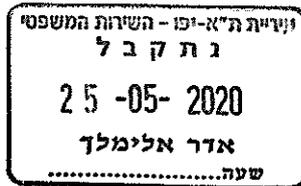
בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רות פרינץ
חברה: אורלי מלי רו"ח
חבר: אודי וינריב, כלכלן

העוררת: איירפורט סיטי בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו



החלטה

הנכס נשוא העררים שבנדון נמצא ברחוב קרמינצקי 3 בתל אביב ("הנכס").

השתלשלות העניינים שעד למתן החלטה זו

תחילתו של הערר שבנדון בהחלטת ועדה מיום 27.5.15 עליה הגישה המערערת ערעור מנהלי שנשמע בפני כבי השופטת גילי רביד (עמ"נ 15-08-44587). בפסק דין מיום 23.2.2016 קבעה כבי השופטת רביד שעל ועדת הערר לחזור ולדון בטענות המערערת כפי שאלה עלו בעיקרי הטיעון שהוגשו בתיק, לרבות (ולא רק) תוך התייחסות לטענות הבאות:

- א. חיוב של שלות החודשים מיום 1.4.12 ועד 30.6.12 בה לא הוכר הנכס כנכס שאינו ראוי לשימוש.
- ב. התייחסות לדו"ח המשיב מיום 29.3.13.
- ג. סיווג הנכס.

(להלן: "פסק הדין").

ביום 20.9.16 ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה שניה בערר. על החלטה זו הגישה המערערת ערעור מנהלי אשר נשמע בפני כבי השופטת שטופמן (עמ"נ 16-12-2990). בפסק דין מיום 1.11.2017 נתן בית המשפט תוקף להסכמת הצדדים ולפיה בוטלה החלטת ועדת הערר השניה והדין הוחזר לוועדה לדין בהרכב חדש, בהתאם להוראות פסק הדין של כבי השופטת רביד לעיל.

פסקי הדין צורפו כנספחים 1-2 לסיכומי העוררת.

בדיון לפנינו ביקשו הצדדים להגיש סיכומים משלימים ואלו הוגשו על ידי העוררת ועל ידי המשיב (להלן: "הסיכומים").

בהתאם לפסק הדין של כבי השופטת שטופמן, המסמכים העומדים לפנינו לצורך הכרעה הנם עיקרי הטיעון שהוגשו על ידי הצדדים במסגרת עמ"נ 15-08-44587 וכן הסיכומים המשלימים דלעיל שהוגשו על ידי הצדדים. יצויין כי ככל הנראה נפלה טעות בסיכומי המשיב, המפנה לעיקרי הטיעון שהוגשו על ידי הצדדים בעמ"נ 16-12-2990, שכן כאמור ולהבנתנו בהתאם להחלטת כבי השופטת שטופמן, יש לשוב ולדון בערר בהתאם לפסי"ד של כבי השופטת רביד ולרבות כתבי הטענות שהוגשו שם.

למען הסר כל ספק נבהיר, כי שתי החלטות הקודמות שניתן על ידי הועדות הקודמות ואשר **בוטלו** בפסקי הדין, **לא היוו חלק מחומר הראיות בעת מתן ההחלטה שבנדון.**

הסוגיות הטעונות הכרעה

כעולה מעיקרי הטיעון שהוגשו על ידי הצדדים והסיכומים שהוגשו בתיק זה, המחלוקות העומדות להכרעתנו הן כדלקמן:

1. נכס 2000256777

ביחס לנכס 2000256777 קיימות מחלוקות ביחס לשתי תקופות:

התקופה הראשונה- מיום 1.4.2012 ועד ליום 30.6.2012 ;
התקופה השנייה- מיום 1.1.2013 ועד לסיום הבניה;

ביחס לשתי התקופות הנ"ל לעוררת שתי טענות חלופיות:

- 1.1. על המשיב להעניק לנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות.
- 1.2. לחילופין, יש לסווג את הנכס תחת הסיווג "תעשייה ומלאכה", שהוא סיווג הנכון על פי ייעודו של הנכס, ולא בסווג "מסחר קמעוני" כפי שסווג על ידי המשיב.

בנוסף, חישוב השטחים לחיוב צריך להיות 9,656 מ"ר ולא 10,478 מ"ר שחוייבו על ידי המשיב.

2. קומת החניון

לטענת העוררת, אין לחייבה בגין שטחי החניון אשר השכירה לצד ג'. בנוסף, על המשיב להפחית את שטחי המעבר והתמרון מן השטח המחוייב, בהיותם שטחים משותפים.

3. נכס 14009113 - קרקע תפוסה

לטענת העוררת יש להחיל את ביטול החיוב בגין השטח הנ"ל מיום קבלת החזקה בנכס ממוטרולה.

דיון והכרעה

נכס 2000256777

ביחס לנכס זה קיימות מחלוקות ביחס לשתי תקופות, כאשר ביחס לשתיהן טוענת העוררת את אותן שתי טענות חלופיות. נדון בתקופות אחת לאחת.

יצוין כי העובדה שאינה שנויה במחלוקת היא, שהעוררת קיבלה חזקה בשטח מחברת מוטורולה ביום 6.2.11 וממועד זה קיבלה פטור מחיוב בארנונה כנכס ריק למשך **חצי שנה** עד ליום 1.8.11 ופטור מכח סעיף 330 לפקודת העיריות **מיום 1.8.11 ועד ליום 1.4.2012** (ראה עיקרי הטיעון מטעם המשיב, סעיף 6).

מתן פטור מכח סעיף 330 לפקודה

בקשת המערערת הינה למתן פטור על פי סעיף 330 לפקודת העיריות, הקובע כדלקמן:

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

הזכאות לפטור מארנונה מותנית בשלושה תנאים מצטברים, שנטל הוכחתם על מבקש הפטור, בהיות בקשתו חריגה לכלל - תשלום הארנונה, ואלה הם:

- (א) בניין נהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו;
- (ב) אין יושבים בו;
- (ג) נמסרה הודעה לעירייה;

במסגרת בר"מ 5711/06, 7261/07, 10313/07 המגרש המוצלח בע"מ עזבון המנוח אלשווילי ז"ל ואשר נוף נ' עיריית תל אביב יפו ועיריית חיפה [פורסם בנבו] (30.12.09) התייחס ביהמ"ש העליון לשאלה האם כאשר אי אפשר לשבת בבניין ובפועל אין יושבים בו אך קיימת כדאיות כלכלית בשיפוצו (והפיכתו לבניין שאפשר לשבת בו) ניתן למנוע מתן פטור מארנונה לפי סעיף 330 וקבע, כי בחינת היותו של הנכס בניין שנהרס או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, הינו עובדתי במהותו, כאשר עסקינן:

"מבחן פיסי אובייקטיבי בעיני האדם הסביר... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. 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' (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב-ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה ק"ו (17.9.2008) לביטוי 'I know it when I see it' עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר."

לעניין נטל הראיה, אזי בהתאם להלכות בית המשפט העליון יש לפרש פטורים בענייני ארנונה בצמצום ולהקפיד על הענקת פטור רק במקרים בהם הנישום עומד באופן דווקא בתנאיו כאשר נטל ההוכחה הוא על הנישום (ראה לעיל בפרשת המגרש המוצלח וכן בעמ"נ (מינהליים ת"א) 23384-07-13 מכשירי תנועה ומכוניות (2004) בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב (פורסם בנבו, 26.08.2014), עת"מ (מינהליים ת"א) 21836-08-12 אברהם פדל נ' עיריית הרצליה (פורסם בנבו, 13.04.2014), וכן ראה בעמ"נ (מנהלי תל אביב-יפו) 114/05 מנהל הארנונה בעיריית תל-אביב נ' חברת עזן יפו בע"מ (פורסם בנבו, 26.12.2005):

על נישום המבקש לקבל פטור מתשלום ארנונה מוטל נטל ההוכחה להראות כי התקיימו כל התנאים לקבלת הפטור, אלא אם כן נקבע בדין אחרת. כך נפסק באופן ספציפי לגבי סעיף 330 לפקודת העיריות (ת.א. ת"א) 25885/95 עיריית תל אביב יפו נ' קידר, רוטטוביץ - פסקי דין, כרך ד, תש"ס, בעמ' 578, 584; ת"א (חי') 62131/96 עיריית חיפה נ' גטאס פדול, רוטטוביץ - פסקי דין, כרך ג, תש"ס, בעמ' 684, 686; עמ"נ (חי') 341/03 יוסף לוי נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, פורסם במאגר נבו). כך גם פסקה כב' השופטת דותן בענייננו (ראה סעיף 6 לעיל

התקופה הראשונה - 1.4.2012-30.6.2012 - שלושה חודשים

אין מחלוקת כי ביחס לתקופה זו מתקיימים שני התנאים האחרונים הנכללים בסעיף 330. המחלוקת היא איפה בשאלה, האם בתקופה הנדונה הנכס היה במצב שהוא יניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. יש לציין כי לחלק מן נכס הנ"ל (435 מ"ר) ניתן פטור מיום 31.3.2012 ועד 30.6.12 (ראה מוצג מע"מ) ועל כן הערר נוגע רק לחלק מנכס זה לגביו לא ניתן הפטור (קומה הקרקע וקומה מינוס אחד, אשר יקראו להלן לצורך הנוחיות "הנכס").

כעולה מסיכומי העוררת, לטענת העוררת על המשיב להחיל על תקופה זו את אותו הפטור שניתן לנכס בתקופה שקדמה ליום 1.4.2012 ושניתנה לו על ידי המשיב בתקופה שלאחרי יום 30.6.12.

הנימוק העיקרי שבפי העוררת הוא, שעל מנת לבטל את הפטור שכבר ניתן לעוררת בגין החיוב לאחר שהמשיב הגיע למסקנה שהנכס אינו ראוי לשימוש בתקופה שלפני חודש אפריל 2012, היה על המשיב להוכיח שחל שינוי במצבו של הנכס לאחר אפריל 2012. לטענת העוררת, המשיב לא הציג כל אסמכתא לכך שמצבו של הנכס השתנה בתחילת חודש אפריל 2012, כלומר לכך שהנכס ניתן וראוי לשימוש ממועד זה ובמשך שלושה חודשים עד לתחילת חודש יולי 2012, אז הוענק הפטור פעם נוספת לתקופה של חצי שנה עד ליום 1.1.2013.

לטענת העוררת, פסקי הדין בעניין "המגרש המוצלח" (בר"מ 5711/06) ו-"חברת גב ים" (בר"מ 42/12) קובעים כי הפטור המוענק בהתאם לסעיף 330 אינו מוגבל בזמן אלא חל כל עוד אין שינוי במצבו של הנכס, וכי הלכה זו טובה גם לעניינו.

בנוסף מבססת העוררת את טענתה על הביקורת שנערכה בנכס על ידי המשיב ביום 29.3.12 אשר בה צויין: שקומה 1- הינה ריקה מכל אדם וחפץ והקומה היא ללא תאורה וללא מחיצות, בקומת הקרקע פורקו השטיחים ויש אחסון של ציוד רב בחלל ואילו קומה א' נמצאת בהליך של שיפוץ. לטענת העוררת יש בממצאי הדו"ח הנ"ל כדי להצביע על כך שבאותו המועד הנכס ענה להגדרה של נכס הניזוק במידה שלא ניתן לשבת בו ואין יושבים בו.

לטענת המשיב, יש לדחות את טענות העוררת ממספר טעמים:

ראשית, העוררת לא הוכיחה שהנכס אינו ראוי לשימוש, למרות שנטל ההוכחה בעניין זה מוטל עליה (ראה בר"מ יוחננון וחבר מבני תעשייה). המשיב מפנה בעניין זה לטענות שהופיעו בסעיף 20-22 לעיקרי הטיעון שלו ולפרוטוקול הליך ההוכחות, נספח 7 לעיקרי הטיעון. לטענת המשיב העוררת אינה צודקת בטענתה שנטל ההוכחה הוא על המשיב, שכן כל שנת מס עומדת בפני עצמה.

שנית, הפטור המקורי ניתן רק עבור קומה א' בהתאם לדו"ח הביקורת שנערך ביום 12.8.12. לעומת זאת בביקורת שנערכה בחודש אפריל 2013 כמעט לא נראה פועלים במקום והנכס נראה נטוש. בהתחשב בכך שבנכס אוחסן ציוד רב, יש להגיע למסקנה שהנכס אינו נכס "שאינו ראוי לשימוש".

לאחר שעניינו בטענות הצדדים במסמכים שהוצגו הגענו לכלל מסקנה שדעתנו היא כדעת המשיב, היינו שלא היה מקום ליתן לעוררת פטור לנכס שבנדון בהתאם לסעיף 330 לפקודה ביחס לתקופה הראשונה. זאת מן הנימוקים שלהלן:

כפי שפורט לעיל, נטל ההוכחה מוטל על העוררת להוכיח כי הנכס עומד בתנאי סעיף 330 בכל תקופת הפטור המבוקשת.

ביחס לתקופה הראשונה, הוצגו לועדה שני דו"חות ביקורת של המשיב: האחד מיום 28.12.2011 (מוצג מע) שנערך לפני תחילת התקופה, והשני מיום 29.3.12 (מוצג מע) שנערך ערב התקופה שבמחלוקת. בדו"ח משנת 2011, על יסודו ניתן לעוררת פטור עד ליום 1.4.2012, מצויין כי נראו במקום פועלים רבים המפנים את תכולת הנכס (ולרבות קירות גבס ומחיצות) וכן נראו בן חפצים שונים. ניכר איפה מהדו"ח הנ"ל שעבודות ההריסה בנכס היו בעיצומן לקראת עבודות השיפוץ. בדו"ח השני, שנערך בדיוק שלושה חודשים לאחר מכן, והוא הרלוונטי יותר לעניינו הואיל ונערך ממש בסמוך לקביעת המשיב שאין להמשיך לתת את הפטור, נתבקש החוקר לבדוק "האם כל הבניין עדיין בשיפוץ?" (ראה עמ' 2 לדו"ח, ההדגשה אינה במקור). ממצאי הדו"ח האמור היו כלדקמן:

- קומה מינוס 1 ריקה מכל אדם וחפץ. כוללת מחיצות. המפסק הראשי סגור.
- קומה הקרקע משמשת לאחסון ציוד רב בחלק מן החדרים וחלקם האחר של החדרים ריק.
- קומה א' נמצאת בהליך של שיפוץ. נמצאו בה מספר פועלים.

נציג העוררת, מר בר אשר, נשאל בחקירתו אודות טיב העבודות שנערכו בנכס בתקופה הרלוונטית וטען כי "אינו הבן האדם הנכון לשאול אותנו" שכן אינו יודע מה בוצע בנכס (ראה עמ' הראשון

לפרוטוקול). פרט לעדות זו, לא הציגה העוררת מסמכים כלשהם אשר יעידו על מצב הנכס בתקופת המחלוקת ו/או על טיב העבודות שבוצעו בשלושת הקומות, אם בוצעו, אף שברור שיכולה היתה לעשות כן שכן הנכס היה לחלוטין בשליטתה.

העוררת הציגה לוועדה את פנייתה למשיב מיום 15.3.12 (מוצג מע/6) ומענה המשיב לפנייה מיום 2.4.12 (מוצג מע/7). במענה המשיב, אשר הוצא בסמוך לאחר שהוצא דו"ח הביקורת, הובהר כי בעוד שקומה א', המצויה בהליך שיפוץ, ראויה למתן הפטור הרי שלא ניתן להעניק את הפטור ביחס לקומות מינוס אחד שנראתה נטושה וקומת הקרקע שבה נעשה שימוש לאחסון.

כידוע, הפטור בהתאם לסעיף 330 ניתן מקום שלא ניתן לעשות כל שימוש בנכס, לרבות אחסון. נוכח ממצאי הביקורת מיום 29.3.12 שלא נסתרו על ידי העוררת בשום ראייה, אנו סבורים כי **בדין ובצדק** הגיע המשיב למסקנה אליה הגיע שיש ליתן לעוררת פטור ביחס לחלק מן הנכס בלבד.

יש לציין כי נוכח ממצאי הביקורת ומכתב המשיב מיום 2.4.12 יש גם לדחות את טענת העוררת על כך שהמשיב לא נימק את החלטתו ו/או שלא הציג הוכחות, וזאת גם אם כטענת העוררת נטל ההוכחה מוטל לפתחו של המשיב טענה שאין **בידנו לקבל** נוכח ההלכות המצוטטות לעיל.

התקופה השנייה - 1.1.2013 – סיום הבניה ואכלוס

לטענת העוררת, דו"ח הביקורת של המשיב מיום 15.4.2013 מצביע על כך שהנכס מצוי בתחילת השיפוץ וכי הנכס אינו ראוי לשימוש.

לטענת המשיב, לאור מצבו של הנכס אין מקום ליתן את הפטור ביחס לתקופה זו. המשיב מפנה לדיון ההוכחות וכן לבר"ם 7119/18 ועמ"נ 34282-05-18.

לאחר שעניינו בטענות הצדדים במסמכים שהוצגו הגענו לכלל מסקנה שיש ליתן לעוררת פטור ביחס לחלק מתקופה זו, ונבאר את דברנו:

העוררת לא הציגה לוועדה מסמכים כלשהם התומכים בטענתה שבתקופה השנייה עמד הנכס בתנאי סעיף 330. גם המצהיר מטעם העוררת לא שפך אור כאמור על טיב העבודות שבוצעו. לפיכך, עלינו לבסס את החלטתנו אך ורק על יסוד ממצאי דוחו"ת הביקורת של המשיב שהתקיימו בתקופה הרלוונטית והוצגו בפנינו.

בדו"ח הביקורת מיום 26.8.12 (מוצג מע/4) (בתקופת הפטור) נקבע כי במקום נמצאו מספר רב של פועלים שעסקו בעבודות בניה שונות. בעקבות זאת, אושר לנכס פטור כנכס לא ראוי לשימוש למשך חמישה חודשים עד לסוף שנת 2012.

הביקורת הבאה בנכס נערכה ביום 15.4.2013 היינו בתוך התקופה שבמחלוקת (מוצג מע/5). לא ברור מדוע לא התקיימה בנכס ביקורת במועד מוקדם יותר, בסמוך לאחר "פקיעת" הפטור הקודם שניתן לנכס, כלומר בתחילת שנת 2013. מכל מקום, בדו"ח צויין שהנכס מצוי "בתחילת שיפוץ" ו"ישנה התקדמות קלה מביקורת קודמת שנעשתה במקום". כמו כן מצויין בדו"ח כי הנכס "נטוש ופתוח" ונצפו בנכס פחי אשפה שבורים, ותקרה אקוסטית שבורה שנפלה לרצפה. עוד צויין בדו"ח כי בקומת הקרקע ישנם קבלני עבודה ונראו הריסת קירות.

לא הוצגו בפנינו צילומים צבעוניים שצורפו לדו"ח הנ"ל, וההעתק המצוי בידנו הינו באיכות גרועה ביותר שלא מאפשרת להתרשם בצורה יסודית ממצבו של הנכס (במענה לבקשת הועדה מסרה העוררת כי אין בידה העתקים צבעוניים של הצילומים שצורפו לדו"ח).

מן הדו"ח עולה, בין השורות, שעבודות השיפוצים שהתקיימו בנכס בחודש אוגוסט 2012 ובעקבותיהן ניתן לנכס פטור עד לסוף שנת 2012, התנהלו, ככל הנראה, בעלצתיים. ייתכן שמסיבה זו, לא דרשה העוררת קיום ביקורת נוספת בנכס מיד עם תום תקופת הפטור הקודמת, היינו בתחילת שנת 2013. מן הדו"ח ומן המעט שניתן לראות בצילומים, הנכס אינו נראה הרוס כלל ועיקר ואף ברור שאינו מצוי בעיצומן של עבודות שיפוצים. לאור זאת ובהעדר כל ראייה המוכיחה אחרת (שיכולה היתה בוודאי

העוררת לספק ובחרה מסיבות שלה שלא לספק) יש לדעתנו לקבוע שהחלטת המשיב שלא ליתן לנכס פטור מכח סעיף 330 ביחס לתקופה שעד למועד הביקורת- 15.4.2013- הינה הגיונית וניתנה כדין.

אשר לתקופה שמיום 15.4.2013 ועד לסיום הבניה, אנו סבורים שיש מקום ליתן את הפטור המבוקש, וזאת הגם שבמועד הביקורת עצמה וכאמור לעיל, וככל שניתן להתרשם מן התמונות, הנכס לא היה הרוס. לא ניתן להתעלם מהאמור מדו"ח הביקורת, שהמקום פתוח וכי הנכס "כולו לקראת שיפוץ". הדו"ח אף מציין כי היו במקום פועלים. הגיון הדברים מחייב, שממועד זה ואילך היתה חייבת העוררת לבצע עבודות בהיקף משמעותי על מנת להביא את הנכס למצב בו ניתן לעשות בו שימוש. מסקנה זו מתחייבת ממצב הנכס בעת הביקורת, שהגם שאינו הרוס הרי שמחייב ביצוע עבודות שיפוצים בהיקף נרחב.

בהקשר זה נוסף עוד, שהעובדה שנכס אינו מצוי במצב של שיפוץ אלא רק לקראת שיפוץ, אינה שוללת מניה וביה את המסקנה שהנכס אינו "בניין שניזוק במידה שלא ניתן להשתמש בו". בעניין זה ראה עמ"נ (מינהליים ת"א) 212-09 "דין" חברה לתחבורה ציבורית בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 15.02.2011):

"מחוות דעת זו עולה, כי הנכס אינו ראוי לשימוש. עורך חוות הדעת מטעם המשיב בחן, לעומת זאת, אם בנכס מתבצעים שיפוצים, לאור העובדה כי כך נומקה בקשת המערערות למתן הפטור. מחוות דעת אלו עולה כי בנכס לא מתקיימים שיפוצים, אך לא בהכרח כי הינו ראוי לשימוש, באופן השולל את הארכת הפטור. כך, קבע עורך הביקורת בנכס מטעם המשיב, בעקבות ביקורת מיום 6.1.08, כי מדובר "בשטח ריק מכל חפץ ואדם וללא פעילות, למעט קירות גבס מונחות אחד על השני במרכז החלל" בחוות דעת נוספת מיום 17.04.08 נקבע כי "אין שינוי בקומה 7 מביקורת קודמת שלי במקום... אין במקום שיפוצים, אין כלי עבודה, אין פועלי בניין, אין חומרי בניין, למעט קירות גבס שהיו גם בביקורת קודמות. הנכס נמצא ברובו ריק (למעט הגבס) ללא פעילות וללא אדם". מאחר שוועדת הערר נתבקשה לבחון האם הנכס ניזוק באופן שאינו בר שימוש, אין; ני סבור כי העובדה שהוא מצוי לקראת שיפוץ, במהלכו או שאין בו שיפוצים כלל, כקביעת השמאי מטעם המשיב, מעידה, מניה וביה, על שאלת היות הנכס בר שימוש. על כן, על הוועדה לשקול מחדש את משקלן הראייתי של חוות הדעת שהוגשו לה."

לאור האמור מסקנתו היא שיש להעניק לנכס פטור בהתאם לסעיף 330 ביחס לתקופה שמיום 15.4.13 ועד לסיום הבניה. יש לציין כי הגענו למסקנה זו בלא מעט לבטים, בעיקר שכן העוררת מצידה ומסיבה לא ברורה, בחרה לספק מעט מאוד מידע ביחס למצבו של הנכס.

סיווג הנכס

העוררת טוענת כי ייעודו של הנכס הוא "תעשייה ומלאכה" כשימושיו כיום, ולכן ניתן לסווגו לכל היותר בסיווג הנ"ל. לטענת המשיב, סיווג זה אינו יכול להנתן לשטח שאינו ריק ומאחר ובנכס נמצא ציוד הרי שיש לסווג בהתאם לשימוש האחרון שנעשה בו על ידי מוטורולה- שימוש משרדי.

סוגיית הסיווג של נכסים ריקים נדונה רבות בפסיקה והוכרעה על ידי בית המשפט העליון, בין היתר בפסקי הדין בעניין ע"מ 8804/10 חלקה 6 בגוש 6950 בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 12.3.12) (להלן: "הלכת גוש חלקה") וכן בברם 5045/02 מלק סלומון נ' מנהל הארנונה שליד עיריית חדרה (פורסם בנבו, 14.7.2003). בית המשפט קובע כי יש לסווג נכס העומד ריק וללא שימוש, לפי הסיווג בתעריף הזול ביותר מבין השימושים האפשריים בנכס עפ"י דין. כידוע, בית המשפט העליון צמצם את ההלכה לעיל בבר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' עיריית תל אביב ובר"מ 5254/16 בית ארלוזורוב חברה בע"מ נ' עיריית תל אביב שם נקבע, שנכס ריק יחויב לפי מרחב השימושים המפורטים בהיתר הבניה ולא לפי התב"ע.

בעניינו מדובר על סווג שניתן לנכס בשנת 2014 ומשכך ספק אם חלה הלכת "אפריקה ישראל".

כך או כך, ההקלה שניתנת לנכסים ריקים שאינם זכאים לפטור, ניתנת לנכס ריק.

כמפורט לעיל, בתקופה הראשונה, נמצא בביקורת של המשיב כי הקומה היחידה שהיתה ריקה היתה קומה מינוס אחד. בקומת הקרקע נמצא ציוד רב ובקומה א' בוצעו עבודות. מכאן, שמתן הקלה בסיווג כנכס ריק יכולה להנתן בתקופה הראשונה רק ביחס לשטח של קומה מינוס אחד, כלומר, לאותו חלק לגביו לא ניתן הפטור בהתאם לסעיף 330 לפקודה.

ביחס לתקופה השנייה אין בידינו ממצאים מספיקים על מנת לקבוע שהנכס היה ריק. כאמור לעיל, לא ניתן לראות כמעט דבר בתמונות ואילו מהתיאור המילולי שבדו"ח עולה שמאמצע מחודש אפריל 2013 הנכס אינו ריק. ייתכן שהנכס היה ריק עד ליום 15.4.2013 וייתכן שלא, ואולם העוררת לא סיפקה ראיות כלשהן ביחס לכך ומשכך יש לקבוע שהנכס לא היה ריק. בנוסף, ולאור מסקנתנו כי החל מיום 15.4.2013 בוצעו בנכס עבודות שיפוצים, אזי ברור כי בתקופה זו הנכס לא היה ריק, ממילא אין רלוונטיות לסוגיית הסיווג.

גודל השטח לחיוב

בסעיף 21 לסיכומיה טוענת העוררת, בהתייחס לנכס 2000256777, שחישוב השטח לחיוב צריך להיות 9,656 מ"ר ולא 10,478 מ"ר שחוייבו על ידי המשיב.

לא מצאנו טענה כזאת בעיקרי הטיעון של העוררת המהווים כאמור את כתב הטענות עליו מתבססת הועדה. ההתייחסות היחידה שמצאנו לסוגיית החיוב ביתר בעיקרי הטיעון של העוררת נמצא בסעיף 16, שם נטען שהחיוב ביחס לכל הקומות היה אמור להיות 13,100 מ"ר ובפועל חוייבה העוררת בגין שטח כולל של 14,968 מ"ר. לא מדובר באותה טענה.

הואיל והטענה מופיעה לראשונה בסיכומי העוררת, מדובר בהרחבה אסורה של חזית המחלוקת, ומכאן שאין עלינו להכריע בה.

קומת החניון (נכס 2000256807)

לטענת העוררת אין לחייבה בגין שטחי החניון אשר השכירה לצד ג' ובנוסף, על המשיב להפחית את שטחי המעבר והתמרון מן השטח המחוייב, בהיותם שטחים משותפים.

ביתר פירוט נטען, שהחניון בשטח של 8,563 מ"ר עמד ריק וללא שימוש עד ליום 20.12.2011 שאז נחתם הסכם שכירות בין העוררת לחברת יהלום שירותי חניונים בע"מ (להלן: "יהלום") לגבי אחזקת 75% מהשטח (מוצג 15) והחניון הושב לחזקת העוררת בחודש ספטמבר 2014 עקב ביטול ההסכם בידי העוררת (ראה עדות נציג העוררת). הואיל וכך, בתקופה שמיום 20.12.2011 ועד לחודש ספטמבר 2014, יש לחייב את העוררת על פי שיעור אחזקתה בנכס בלבד (25%) ולפטור את העוררת מחיוב בגין השטחים המשותפים בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה ולבר"מ 7703/06.

העוררת מפנה בסיכומיה למסמכים שהוגשו למשיב (נספחים ו', ז', לסיכומים), לדו"חות הביקורת של המשיב מיום 17.5.12 ומחודש מאי 2014 (נספח ח' לסיכומים), וכן למכתב ששלחה למשיב ביום 20.8.2012 הכולל צילומים (נספח ז' לסיכומים).

לטענת המשיב, מהביקורות שנערכו במקום עולה כי העוררת מחזיקה במרבית שטח החניון ובעלת הזיקה הקרובה ביותר, בפרט שלא נצפו סימונים ספציפיים במקומות החניה. המשיב מפנה לעיקרי הטיעון. מבלי לגרוע מכך טוען המשיב שהחיוב בגין החניון הינו חלוט שכן העוררת לא הגישה לגביו ערר וזנחה את טענותיה בעניין זה גם בהליך ההוכחות. משעה שהעוררת נמנעה מלהביא ראיות יש לזקוף זאת לחובתה.

לאחר שבחנו את הטענות והראיות בעניין חיוב קומת החניון והחיוב בגין שטחי המעברים בקומה, דעתנו היא כדעת המשיב בשל הנימוקים המפורטים להלן:

העוררת טוענת כי יש לפטור אותה לחלוטין מחיוב בארנונה ביחס לשטח של 75% מתוך הנכס המוחזק לטענתה על ידי צד ג'- יהלום. טענת העוררת היא למעשה טענת "אינני מחזיק". על מנת לפטור את העוררת מחיוב בגין חלק מהנכס אשר בבעלותה, היה על העוררת להגיש למשיב הודעות כדין, בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, כאשר נטל הראיה מוטל על העוררת.

עיון בהסכם השכירות מעלה שיהלום שכרה מהעוררת 75% מהשטחים בכל קומה בחניון המיועדים לחניה לפי היתר הבניה ואילו "יתרת המושכר - 25%" תשאר בידי העוררת. בהסכם השכירות אין הגדרה מדוייקת ביחס למקומות חנייה **ספציפיים** המהווים 75% משטח המושכר. בסעיף 9 להסכם (תנאי השימוש ברשיון) נקבע רק העקרון ולפיו **"לא יחננו כלי חרכב מטעמה העולים על 75% ממקומות החניה שבהיתר הבניה"**. להסכם השכירות **לא צורף תשריט** ובו מצויינת החלוקה בפועל של השטח המותר בשימוש לעוררת לעומת זה המותר בשימוש ליהלום. מהנספחים שצורפו לעיקרי הטיעון עולות בנוסף העובדות הבאות:

- ביום 15.2.12 פנתה העוררת למשיב וצרפה את הסכם השכירות.
- ביום 29.3.2012, היינו כחמישה חודשים לאחר חתימת הסכם השכירות, נערכה ביקורת בנכס ובה צויין כי מגרש החניה פעיל ובתשלום, וכי קיימים בו שני בתיני שמירה. לדו"ח צורף צילום של שלט הכניסה לחניה של חברת יהלום. בדו"ח ביקורת שנערך לאחריו, בחודש אוגוסט 2012, לא קיימת התייחסות לנושא החניון ואולם קיימים צילומים של שלטים המוצבים בכניסה לחניון ללא ציון השם "יהלום".
- ביום 2.4.12 הודיע המשיב לעוררת כי לא נתקבל אצל המשיב הסכם שכירות עם חברת יהלום (מע/7).
- ביום 7.5.12 פנתה העוררת פעם נוספת למשיב וצרפה העתק מהסכם השכירות.
- ביום 22.5.2012 דחה המשיב את השגת העוררת תוך ציון העובדה, שלא ניתן להעתר לבקשה לחילופי מחזיקים שכן בהתאם לביקורת שנערכה במקום ביום 17.5.12: **"אין חלוקה פיסית בשטחים שבבניין, מדובר בשטח אינטגרלי אחד. עוד עולה ממצאי הביקורת, כי אין כניסות נפרדות לחניון או לחילופין שילוט וסימון בחניון שמסומן באופן מפורט מי משתמש באיזה שטח בחניון"** (עמוד אחד בלבד מן הדו"ח הנ"ל צורף כמוצג מע/18).
- במענה לכך פנתה העוררת פעם נוספת למשיב במכתב מיום 20.8.12, אליו צרפה צילומים מהם לטענתה ניתן לראות בבירור את החלוקה 75%-25% ועל כי יש לחייב אותה כך וכן לפטור מחיוב בגין המעברים. יש לציין כי הצילומים שהוגשו לתיק הועדה אינם ברורים כלל ולא ניתן לראות מה יש בהם.
- במענה לפניית העוררת חזר המשיב במכתב מיום 17.10.12 על עמדתו לפיה רישום המחזיק יכול להתבצע רק לאחר שתוכח למשיב חלוקה פיסית של השטחים בבניין של 75%-25% ואילו הדבר לא מוכח מן הצילומים שצורפו.
- ביום 29.10.12 חזרה פנתה העוררת למשיב וטענתה כי נשלחו למשיב צילומים נוספים. אלו לא הוצגו בפנינו.
- מכל האמור לעיל עולה כי העוררת הציגה למשיב הסכם שכירות המעיד על כך שהשכירה 75% משטח החניון ליהלום. עוד עולה מהדברים, כי לא הסכם השכירות ולא הצילומים שסופקו על ידי העוררת **אינם מראים את "החלוקה" שבין השטחים, באופן הנדרש והמתחייב על פי ההלכה הפסוקה, על מנת לעמוד בדרישת סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות.**
- בית המשפט העליון אישר במסגרת בר"מ 6518/11 **מרכז לוינסקי נ' עיריית ת"א יפו** (פורסם בנבו, 26.03.2012) את ההלכה לפיה לשם קביעת קיומה של החזקה לצרכי ארנונה בחלקי נכס, ובחנינות בחניונים בפרט, נדרש כי ההחזקה תהיה **ספציפית**. ראה שם ובפסקי הדין הנזכרים שם: עמ"נ 134/07 **חברת לב גן העיר בע"מ ואח' נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו** (פורסם בנבו), 2.9.2009; עמ"נ 226/02 **א"מ חניות (ירושלים) (1993) בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית ירושלים**

[פורסם בנבו], (5.5.2004); ע"ש 3098/97 אלקס, שטרן, אשר, רום עורכי דין נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו), (12.3.1998).

למעלה מן הצורך נצטט גם מפסה"ד עמ"נ (מינהליים ת"א) 134/07 חברת לב גן העיר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו (פורסם בנבו, 02.09.2009):

"למעלה מן הצורך אציין כי, לעמדתי, לא ניתן לראות במנוי או מורשה נטען זה או אחר, כמחזיק לצורך ארנונה, מקום בו לא מסומנת עבורו חניה ספציפית בחניון. אשר על כן, מקובלים עלי הדברים האמורים בסעיפים 30-31 לחגובת המשיב, כדלקמן:

30. ... עניין לנו בחניון לצרכי חניה בתשלום, שהוא יחידה עסקית אחת שמופעלת על ידי המערערת 1. אין מחלוקת בין הצדדים, כי מקומות החניה בחניון אינם מסומנים ואינם שמורים (למעט 11 חניות בודדות), כאשר כל לקוח יכול לחנות היכן שיחפוץ... במצב דברים כזה, הרי שלא ניתן לראות במנוי נטען זה או אחר 'מחזיק' בחניה ספציפית לצורכי --- סוף עמוד 6 --- ארנונה, ולא ניתן לראותו כבעל הזיקה הקרובה ביותר אליה" (ההדגשה במקור - ש.ג.).

31. ברור, כי לסימון חניה עבור מנוי קבוע יש השלכות כלכליות עבור מפעיל החניון. במצב כזה, נגרעת אותה חניה שמורה ממצבת החניות ולא ניתן לעשות בה עוד שימוש עבור לקוחות מזדמנים. רוצה לומר, כי אף לו ביקשה המערערת 1 לרשום מנויים אלה או אחרים כמחזיקים בחניות שונות ואף לו הציגה הסכמי שכירות מתאימים (דבר שלא נעשה בפועל), עדיין לא ניתן היה לעשות כן, מאחר ואין מדובר בחניות מסומנות או שמורות. מפעיל חניון הבוחר שלא לסמן את חניותיו, מאפשר לעצמו ניצול מקסימלי של מקומות החניה שברשותו – ואין הוא יכול לבקש ליהנות מכל העולמות (מחד למקסם את השימוש בחניות ומאידך לדרוש כי אלה ירשמו על שם מנוי זה או אחר לצורכי ארנונה)."

7. לאור כל האמור, לא מצאתי מקום לקבל את טענת המערערת לפיה ישנם גורמים אחרים המחזיקים בחניות בחניון לצורך חיוב בארנונה, וכי היא אינה מחזיקה בו לפחות ב- 80% מהשטח. המערערת מחזיקה ברוב רובם של השטחים בחניון (יותר מ-80% מן החניון), ולפיכך יש לחייבה בארנונה בגין שטחי המעבר והתמרון, בהתאם לסעיף 1.3.1 ח' לצו הארנונה.

וראה גם בעמ"נ (מינהליים ת"א) 265-09-12 אמות השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 06.10.2013):

המערערת טוענת כי ישנם מחזיקים נוספים בחניון עליהם יש להטיל את חיוב הארנונה בגין חניותיהם. הנטל להוכיח מיהו המחזיק בשטח מסוים מוטל על המבקש. לפי רישומי העירייה המערערת היא המחזיקה בחניות ואם רצתה המערערת להסב רישום זה, היה עליה לפעול בדרך הקבועה בסעיף 326 לפקודת העיריות [נוסח חדש].....

אין חולק כי המערערת רשומה בספרי העירייה כמחזיקת החניות לצורך החיוב בארנונה. גם אם טוענת המערערת כי בפועל גורמים אחרים מחזיקים בחלק מהחניות אין די בכך לצורך חיוב בארנונה.... המערערת טוענת כי הציגה חוזי שכירות ביחס לחניות לפיהם היה על המשיב לרשום את המחזיקים החדשים ברשומותיו... מעיון בהסכמים שצורפו עולה כי אין בהם קביעה מדויקת וחד משמעית על כמות החניות....

הראיות שהוצגו בפנינו מעידות על כך שהחזקה של יהלום בחניות ספציפיות לא הוכחה. ההיפך הגמור מכך, שהרי הסכם השכירות אינו קובע דבר ביחס למיקום של מקומות החניה המוקצים ליהלום, אלא נקבע שיעור האחזקה הכללי מכלל השטח. מעבר לאמור בהסכם השכירות, העוררת לא פירטה בפני המשיב /או בפניה הועדה אלו חניות ספציפיות היא מחזיקה, להבדיל מיהלום, ולא צירפה ראיה ברורה לסימון החניות בחניון, אשר שבאמצעותה אפשר לחשב ולהוכיח את שיעור

אחזקותיה בחניון ובתוך כך ליתן לה את הפטור המבוקש ביחס לשטחים שאינם מוחזקים על ידה באופן קבוע. הסכם השכירות שהוצג אינו כולל תשריט של חניות, והמצהיר מטעם העוררת לא שפך אור נוסף בעניין זה. כפי שצויין לעיל, הצילומים ששלחה העוררת למשיב במצורף למכתבה מיום 20.8.12 (הנוכרים בסיכומי העוררת) אינם ברורים ולא ניתן ללמוד מהם דבר בדבר שיעור האחזקה בשטחים על ידי העוררת. הואיל וגם המשיב לא "השתכנע" מצילומים אלו, אין לנו אלא לקבל את עמדתו בעניין זה.

לא מן המותר לציין שבידי העוררת היו קיימים כל האמצעים להציג בפני המשיב ולמצער בפני הוועדה את הנתונים העובדתיים לאשורם, שכן הנכס כולו מצוי בחזקתה, הן כמחזיקה והן כמשכירה. העובדה שהעוררת יכולה היתה להביא ראיות נוספות להוכחת טענותיה ולא עשתה כן, כאשר נטל ההוכחה מוטל עליה בהתאם לסעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, עומדת לחובת העוררת.

צודק המשיב בטענתו (סעיף 5 לסיכומים) שיש לתת את הדעת גם לכך שטענת העוררת נסתרת על ידי הסכם השכירות שנחתם בינה לבין חברת החשמל מחודש דצמבר 2011 והתוספת להסכם זה מחודש דצמבר 2012 (חלק ממוצג 8/ע). במסגרת הסכמים אלו שכרה חברת החשמל מהעוררת 150 חניות, בעוד שבהסכם השכירות עם יהלום (שנחתם שנה קודם לכן) צויין כי בנכס 350 מקומות חניה ומכאן שלאחר חתימת ההסכם "נותרו" לעוררת 87 חניות בלבד (25%). לא ברור איפה כיצד יכולה היתה להשכיר 150 חניות לחברת החשמל. למותר לציין כי אילו צירפה העוררת תשריט ממנו ניתן היה להבין אל נכון את אופן חלוקת האחזקות בחניון, הרי שניתן היה לעמוד מקרוב על הסיבה לסתירה הלכאורית האמורה, ואולם משלא נעשה כך ולא ניתן הסבר במסגרת עדות נציג העוררת, הרי שהסתירה עומדת בעינה.

בהקשר אנו מקבלים גם את טענת המשיב על כך שיש לזקוף לחובת המערערת את העובדה שלא ביקשה את צירופה של יהלום כצד לתיק, אף שצירוף כאמור הינו מתבקש לאור הטענה שאת החיוב בגין מרבית שטח החניון (75%) יש להטיל על יהלום. נוסף לטענה זו תמיהה על כך שהעוררת לא צירפה כל מסמך מחברת יהלום המאשר את העובדה שהחברה הני"ל אכן מחזיקה בחלק הארי של החניון, מסמך שניתן בנקל היה להשיג ולהציג. יש לזכור בהקשר זה שעל פי הסכם השכירות, אמורה יהלום לשאת בחובות הארנונה החלים על החלק המוחזק על ידה (סעיף 10.1 להסכם).

אין לקבל את טענת העוררת בעיקרי הטיעון (סעיף 35), שעל המשיב לחייב את יהלום כבעלת הזיקה הקרובה ביותר "לחניון", שכן כמפורט לעיל אין די לעניין הזיקה הקרובה ביותר בהקניית זכות ערטיאלית ב- 75% משטחי החניון אלא שיש להוכיח שלצד ג', המחזיק, חזקה ממשית בשטח מסויים, קבוע, מוגדר ומשולט.

העוררת מוסיפה וטוענת לפטור מחיוב המעברים מכת סעיף 1.3.1 (ח) לצו הארנונה, אלא שלאור העובדה שלא הוכחה על ידי העוררת אופן האחזקה בשטח החניון, הרי שעל פי לשונו של הסעיף, אין מנוס מדחיית הטענה בדבר פטור שטחי התמרון והמעבר המצויים בחניון. ראה לעניין זה בפסק הדין בעניין **אמות השקעות** לעיל וכן בפסי"ד של בית המשפט העליון בעניין **מרכז לוינסקי** לעיל, בשניהם נקבע כי מקום משלא הוכח כדבעי שהעוררת אינה המחזיקה היחידה, ממילא אין תחולה לפטור הקבוע בסעיף 1.3.1(ח) לצו הארנונה.

נכס 14009113 - קרקע תפוסה

העוררת טוענת בסיכומיה שיש להחיל את ביטול החיוב בגין השטח הני"ל מיום קבלת החזקה בנכס על ידי העוררת מחברת מוטרולה. העוררת מפנה בעניין זה להחלטת הוועדה מיום 27.5.15 (**נספח ט'** לסיכומי העוררת) שקיבלה את טענת העוררת לאי חיוב קרקע תפוסה ביחס לנכס 2000256787 מיום 15.11.13. לטענת המשיב כבר ניתנה הסכמתו לתיקון החיוב בעניין זה.

עיון בהחלטת הוועדה הנזכרת מעלה שהוועדה נימוקה את החלטתה ליתן את הפטור החל מיום 15.11.13 בכך שממועד זה הסכים המשיב לתת את הפטור ומנגד לא הוכח על ידי העוררת שלא נעשה על ידה שימוש בנכס הני"ל לפני מועד זה (ראה סעיף 48 להחלטה). במסגרת הסיכומים העוררת אינה מפנה את הוועדה לראיות כלשהן שהוצגו על ידה לעניין אי השימוש בתקופה שלפני מועד זה, ומכאן שאין לנו אלא לקבל את מסקנת הוועדה הקודמת.

סוף דבר

לאור הנימוקים המפורטים לעיל אנו קובעים כדלקמן:

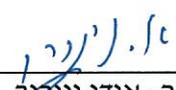
- א. הערר המתייחס למתן פטור מחיוב לנכס 2000256777 בתקופה שמיום 1.4.2012 ועד ליום 30.6.2012 - **נדחה**.
- ב. הערר המתייחס למתן פטור מחיוב לנכס 2000256777 בתקופה שמיום 1.1.2013 ועד ליום 14.4.13 - **נדחה**.
- ג. הערר המתייחס למתן פטור מחיוב לנכס 2000256777 בתקופה שמיום 15.4.13 ועד לסיום הבניה- **מתקבל**.
- ד. הערר המתייחס לשינוי הסיווג של נכס 2000256777 לסווג "תעשייה ומלאכה" - **נדחה**.
- ה. הערר ביחס לגודל השטח המחוייב בגין נכס 2000256777 - **נדחה**.
- ו. הערר הנוגע לחיוב החניון (נכס 2000256807) - **נדחה**.
- ז. הערר הנוגע לחיוב נכס נכס 14009113 (קרקע תפוסה) - **נדחה**.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 25/7/20

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


חבר: אודי וינברג, כלכלן

קלדנית: ענת לוי


חברה: אורלי מלי, הו"ח


יו"ר: עייל רוזין פרינץ

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019825

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: יצחק בן נון

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב מנחם בגין 10 תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000159105 ח-ן ארנונה מס' 11029134.

העורר קיבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן – "פקודת העיריות") מחודש נובמבר 2018 ועד לחודש מרץ 2019. לטענת העורר, יש להעניק לו פטור לנכס לא ראוי לשימוש גם עבור החודשים מרץ 2019 – יולי 2019 מאחר והנכס לא היה ראוי לשימוש גם בתקופה זו. לטענת המשיב, על פי דו"ח הביקורת שנערך ביום 4/2/2019 לא נמצא כי הנכס עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות ולכן יש לדחות את הערר.

טענות העורר

- לטענת העורר הנכס נמצא בבניין לשימור משנות ה-30, והוא הושכר כחנות בגדים במשך למעלה מ-50 שנה. לאחר שהשוכר פונה מן המושכר בצו בית משפט ביום 7/11/2018 מצא העורר כי הנכס הרוס לחלוטין ולא ניתן היה לעשות בו שימוש כלל.
- עם קבלת החזקה בנכס, העורר החל לערוך שיפוץ מאסיבי בנכס, והוא התקדם בו על פי יכולתו הכלכלית. העורר קיבל פטור לנכס לא ראוי לשימוש מחודש נובמבר 2018 ועד לחודש מרץ 2019. יחד עם זאת, לטענתו, רק בחודש יולי 2019 הפך הנכס לראוי לשימוש וניתן היה להשכירו.
- לטענת העורר, החוקר שערך ביקורת בנכס ביום 4/2/2019 לא ביקר בנכס בתקופת הפטור ולפיכך הוא לא ידע להשיב מהם השינויים שחלו בנכס בין התקופה בה הוענק לנכס פטור ובין התקופה בה לא הוענק לו פטור. על אף שהחוקר ציין כי שקעים ומפסקים מותקנים, הוא לא ידע להשיב האם החשמל עובד. החוקר ציין כי נראו קילופי צבע וטיח בתקרה אולם לא זכר כי ברזלי התקרה בלטו החוצה ובמהלך החקירה הוצגה לו תמונה כאמור.

החוקר ציין בדו"ח כי במקום בוצעו עבודות נקודתיות, אולם הוא לא ידע לציין אילו עבודות בוצעו.

• לטענת העורר, בדו"ח הביקורת לא צוין כי במועד הביקורת מערכת המיזוג לא עבדה, תעלות המזגן כלל לא היו מחוברות, מערכת הכיבוי לא פעלה, קומת הגלריה הייתה רעועה, לא ניתן היה לעשות שימוש במדרגות הגלריה, כלל החלונות היו פרוצים ושבירים דלת הכניסה הייתה פרוצה ושבורה ועל הקירות עובש ורטיבות. לכן, לטענת העורר, המשיב לא עמד בנטל להוכיח כי בנכס חלו שינויים מהותיים לעומת התקופה בה הוענק לעורר פטור.

• לטענת העורר הוא תמך את טענותיו בעדויות של עדים שהעידו כי הנכס לא היה ראוי לשימוש וכי עדים אלו ביקרו בנכס וידעו מידיעה אישית את מצבו. בנוסף, העוררת צירף תמונות המלמדות על מצב הנכס וחשבונות בגין השיפוץ לרבות כאלה המעידות על מערכת החשמל הלא תקינה.

לאור כל האמור טוען העורר כי הוכח שהנכס לא היה ראוי לשימוש גם בחודשים מרץ – יולי 2019 ולפיכך יש לקבל את הערר.

טענות המשיב

• לטענת המשיב נטל ההוכחה בכל הקשור להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות מוטל על העורר והוא לא עמד בו.

• עדותם של גב' חנה יפת ומר נפתלי איינהורן מטעם העורר הן בעלות משקל נמוך, שכן הם לא לקחו חלק בשיפוץ ולא אמדו את מצב הנכס מבחינה מקצועית / הנדסית. עיקר ידיעתם מביקורים בנכס ודיווח לעורר על נוכחות הפועלים במקום.

• לטענת המשיב, מעדותו של העורר אין חולק כי בנכס אוחסנו חפצים רבים בתקופת השיפוץ, לרבות ארון, שולחן תצוגה ומדפים. מדובר ברהיטים שהושארו בנכס ואשר נעשה בהם בסופו של דבר שימוש בפועל. על אף שהעורר העיד כי חלק מהציוד פונה, הוא לא צירף תיעוד לכך. מכאן, לטענת המשיב, כי יש לראות בעורר כמי שעשה שימוש בפועל בנכס ולמעשה ישב בו על דרך של שימוש בו לאחסון. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.

• לטענת המשיב, כאשר נכס אינו ריק אין מקום להעניק לו פטור בהתאם להוראת סעיף 330 לפקודת העיריות שכן אכסון ציוד וריהוט מהווה, על פי הוראות סעיף 330, ישיבה בנכס. בנוסף, אין בעובדה שאין בנכס חשמל בכדי לחייב הענקת פטור לנכס. על פי הפסיקה, די בכך שהבניין עצמו מחובר לתשתיות ואין בכך שנכס מסוים אינו מחובר אליהם, כדי להוות עילה למתן הפטור.

• כעולה מדו"ח הביקורת שנערך בנכס, הנכס מרוצף, קיימים בו שקעים ומפסקי חשמל, גופי תאורה ומערכות לגילוי עשן. המשיב סבור כי למעט חוסר סדר הנראה בתמונות, הנכס אינו במצב שלא מאפשר לעשות בו כל שימוש שהוא, ולמצער לטובת אחסון.

• המשיב מוסיף כי האינטרס הציבורי מחייב שהקופה הציבורית לא תעניק פטורים והטבות על חשבון הציבור, אלא מקום בו הם מוצדקים ומבוססים.

לאור כל האמור טוען המשיב כי הנכס לא עמד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות במהלך התקופה שבמחלוקת ולכן דין הערר להידחות.

דיון והכרעה

סעיף 330 לפקודת העיריות קובע כך:

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בבר"מ 10313/07 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב – יפו, נקבע כך:

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" עדיין יש לבחון כיצד בסופו של דבר בכל זאת תוכרע השאלה. לדעתי מדובר בשאלה עובדתית והמבחן שיש לקבוע הוא מבחן פסי או בייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים".... השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו. 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" (כתרגומו של השופט רובינשטיין ב- ע"פ 2358/06 סלימאן נ' מדינת ישראל, פסקה ק"ו (טרם פורסם, 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it") עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר. כפי שציין השופט רובינשטיין בפרשה אחרת:

"משאין בחוק או בתקנות הגדרה למושג שפירושו נדרש, יש לפרשו על פי המשמעות הרגילה שמייחסות לו הבריות, ולהיעזר במבחן השכל הישר: 'כלל ידוע הוא, שכאשר ביטוי השגור בפי הבריות אינו מוגדר בחיקוק, יש לפרשו לפי המשמעות הרגילה שמייחסים לו בני-אדם' (ע"א 753/68 מלכה פרנסיס, ואח' נ' בנימין רוזנברג, פ"ד כג(2) 182, 187 (1969) - השופט, כתארו אז, י' כהן); 'באין הגדרה מיוחדת בחיקוק מסויים מניחים שהמחוקק דיבר בלשון בני-אדם והתכוון למונח המקובל של המונח'....

ודוק: אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנוק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי. לעניין מס שבת התעוררה כאמור השאלה מהי זירה המיועדת למגורים לפי טיבה. הפסיקה שעסקה בעניין קבעה כי "יש לבדוק את הדירה, כמות שהיא, לצורך מבחן זה, ולראות, אם היא מיועדת ועשויה לשמש בפועל למגורים מבחינה פיסית, דהיינו, מבחינת המבנה ומבחינת הימצאותם של מתקנים המצויים בדרך כלל בדירות מגורים והחיוניים לשם שימוש רגיל וסביר של הדיירים, כגון מתקני חשמל ומים, שירותים, מטבח וכיוצא באלה" ...

הפטור שלפי סעיף 330 מדבר על "בנין" ולא דווקא על דירת מגורים. המונח "בנין" הוא מונח רחב יותר ואין הוא מוגבל אך למגורים. כפי שנקבע "המונח בנין הינו מונח רחב ביותר, הכולל מבני מגורים, משרדים, בתי עסק, בתי מלון וכדומה".... על כן, גם אם בניין אינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אין לומר כי

בהכרח יחנה הוא מפטור לפי סעיף 330. יתכן בניין שאינו ראוי לשימוש לצרכי מגורים אך ניתן להשתמש בו בהתחשב בדיני התכנון והבניה, למשל, לצרכי משרדים, מלאכה, תעשייה או כל סיווג אחר שהוא כדין לגבי הבניין. על כן, כדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין...".

בהתאם לפסיקה האמורה, יש לבחון האם יש לראות בנכס נושא הערר כנכס שנהרס או ניזוק בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות גם בחודשים מרץ – יולי 2019, לאחר שהמשיב הכיר בנכס כעומד בתנאי הסעיף בין החודשים נובמבר 2018 – מרץ 2019.

בדו"ח ממצאי הביקורת מיום 4/2/2019 שנערך על ידי החוקר מר אלעד גרינבלט צוין כך:

"בשטח המופיע ע"ג תרשים א' נראו הממצאים הבאים:

הנכס מרוצף, שקעים ומפסקים – מותקנים, גופי תאורה ומערכת לגילוי עשן – מותקנים, נראו מס' נקודות בתקרה בהן נראו קילופי צבע/ טיח, מדפים ומתלים מקובעים, כלי עבודה, חומרי בנייה פועל מבצע עבודות נקודתיות.

בשטח המופיע ע"ג תרשים ב' 1 נראו הממצאים הבאים:

השטח מרוצף, שקעים ומפסקים – מותקנים, כונניות, כסאות וכו'. לא נראו: פועלים, חומרי בנייה או כלי עבודה בשטח זה.

בצילומים שצורפו לדו"ח נראה כי הנכס נמצא במהלך שיפוץ מאסיבי. אנו מבקשים להעיר כי בשים לב לנתונים שהוצגו בפנינו, לרבות גיל הבניין, העובדה שהחזיק בו שוכר אחד במשך חמישים שנה והוא נדרש לשיפוץ מאסיבי, באופן שהמשיב החליט להעניק לו פטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות למשך מספר חודשים, אנו משאירים ללא הכרעה את השאלה האם כאשר ברור שהנכס נמצא בשלהי השיפוץ, היה על המשיב להציג את דו"ח הביקורת שנערך בעבר ועל בסיסו הוחלט כי הנכס אינו ראוי לשימוש, ולהציג את ההבדל בין מצבו אז ובמועד הביקורת העדכנית.

העורר עשה כל שלא ידו כדי להראות שהנכס לא היה ראוי לשימוש גם לאחר חודש מרץ 2019, ולמעשה, לפי טענתו, לא היה די בשיפוץ במשך שלושת חודשי הפטור, כדי להעמידו במצב המאפשר שימוש בו. העורר הביא תצהירים מטעם שני עדים שביקרו במקום מעת לעת במהלך השיפוץ, ונחקרו על ידי ב"כ המשיב, והמציא קבלות המלמדות על השיפוץ, ומלמדות, בין היתר כי לא מדובר בנכס שלא היה "מחובר לחשמל" כטענת ב"כ המשיב, אלא כי "מערכת חשמל ... נימצא לא תקין ולא ראוי לשימוש".

יחד עם זאת, על פי הוראות הדין והפסיקה, לא נוכל לקבל את הערר, מן הטעם שבמועד הביקורת בנכס הנכס לא היה ריק. מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת ומחקירת העורר עצמו עלה בבירור כי בנכס נמצאו חפצים ורהיטים שנשארו בנכס גם לטובת השוכר ששכר את הנכס לאחר השיפוץ. כך, נראים בתמונות שולחן, כסאות, מדפים ומתלי בגדים. העורר עצמו העיד כי "אני מאשר כי לאורך כל תקופת השיפוץ נותר ציוד בנכס ואותו העברתי לשוכרים החדשים. מדובר בארון, שולחן תצוגה, מדפים". העורר אמנם טען כי חלק מהציוד הנראה בתמונות הוצא מן הנכס, אולם אין

ברשותנו ראייה לכך וממילא לפי טענתו שלו הנכס לא היה ריק במועד הביקורת, גם אם חלק מן החפצים הוצאו ממנו.

הפסיקה התייחסה בנוקשות לתנאי לפיו על נכס לא ראוי לשימוש להיות ריק ונקבע לא אחת כי על מנת שנכס יקבל פטור כנכס לא ראוי לשימוש עליו להיות ריק ופנוי מכל חפץ או אדם. שימוש בנכס לצורך אחסון פריטים וריהוט כמוהו כשימוש בנכס, ולפיכך אין לראות בנכס נושא הערר כלא ראוי לשימוש. במובן זה, יש לראות בעורר כמי שעשה שימוש בנכס לצרכי אחסון, קרי "ישב בו", בתקופה בה נטען כי הוא אינו ראוי לשימוש.

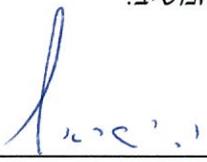
על פי הפסיקה, יש לפרש את הוראות סעיף 330 לפקודת העיריות בצמצום, והשימוש בהוראה זו הוא במשורה. לפיכך, ולאור העובדה שהנכס לא היה ריק במועד הביקורת, ולדברי העורר גם לאחר הביקורת נותרו בו פרטי ריהוט, קולבים ומתלים, לא ניתן להעניק לעורר פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 27/5/2020.

בהתאם לסעיף 2)5 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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.

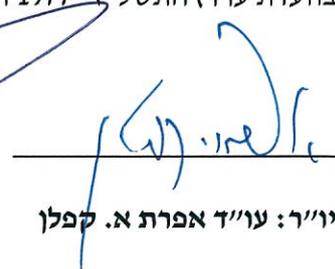


חבר: רו"ח יעקב ישראלי

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ראובן הרן



יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

ערר מס' 140019439

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: אסף אשורי

זיו זאב סספורטש

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב המסגר 53, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000224544 ח-ן ארנונה מס' 10898070.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח גג הצמוד לנכס בו החזיקה העוררת. בעוד לטענת העוררים מדובר בשטח גג משותף המשמש את כלל הדיירים בבניין, לטענת המשיב מדובר בשטח בר חיוב בארנונה שהושכר לעוררים בחוזה שכירות כחלק משטח המושכר והם עשו בו שימוש.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לתקופה החל מחודש אוגוסט 2018 ועד לחודש דצמבר 2018. מאחר והעורר הצהיר כי הציליה שהותקנה בשטח הגג הוסרה בחודש דצמבר 2018, לאור חילופי הדברים עם ב"כ המשיב הקודמת, עו"ד ברלינר, ולאור הודעת ב"כ המשיב שצורפה לסיכומים, אנו מניחים כי בהתאם להצהרות אלו העירייה לא המשיכה לחייב את העורר בארנונה החל מחודש ינואר 2019.

טענות העוררים

- על פי נסח הטאבו השטח שבמחלוקת רשום כשטח משותף של דיירי הבניין ואינו מוצמד לנכס בו החזיקו העוררים.
- על הגג מוצבים מזה שנים כסאות, שולחנות שבורים ומקרר ישן שמרביתם הוצבו בידי דיירי הבניין עוד לפני שהעוררים שכרו את הנכס. בראשית חודש אוגוסט 2019 (כך במקור- למרות שעל פי החומר שבפנינו כוונת העוררים לאוגוסט 2018) העוררים הציבו

ציליה בגודל 64 מ"ר כשהיא קשורה בתבלים לקיר המשרד וחומת הבניין הצמוד. הציליה נתלה באופן ארעי מעל שטח ישיבה מצומצם כפינת עישון על מנת שדיירי הבניין לא יעשו בחדר המדרגות ויגרמו מטרד לדיירי הבניין.

- בפועל, השטח בו נעשה שימוש הוא כשליש משטח הציליה 16-20 מ"ר, וכך עולה, לטענתם, גם מהתמונות שצירף המשיב לתגובתו. החל מחודש מאוגוסט 2018 ועד ראשית חודש דצמבר 2018 נעשה שימוש בשטח זה לטובת הדיירים. השימוש בגג הופסק לגמרי בסמוך לאחר קבלת מכתב העירייה.
 - כ- 30 יום לאחר תלית הציליה, העוררים הפסיקו את עיקר פעילותם, שני עובדים עזבו והעוררת פיטרה ארבעה עובדים נוספים. העוררת הפסיקה לחלוטין את פעילותה בחודש אוקטובר 2019. בנסיבות אלו, ולאור השתקת הפעילות, המכתב שנשלח על ידי עיריית תל אביב ביום 7/8/2018 הנוגע לחיוב בארנונה הגיע לעוררים רק בחודש נובמבר 2018.
 - העוררים הגישו השגה כנגד החלטת המשיב ובעקבות כך נערך ביום 8/11/2008 ביקורת נוספת בנכס.
 - בגג קיימת דלת ביטחון עם קודן שהוצבה בידי דיירי הבניין מטעמי בטיחות, מאחר והבניין אינו מאויש עם שומר דרך קבע. בידי ועד הבניין מפתח לגג.
 - הגג משמש להצבת מזגנים של המשרדים בבניין ונמצא בשימוש של כלל דיירי הבניין, הנכנסים אליו באמצעות קוד כניסה לדלת הגג.
 - בבניינים בסביבה נעשה שימוש דומה, והעוררת מבקשת לנהוג בה באופן זהה בהתייחס לנסיבות.
 - העוררים פירקו את הציליה, ולאחר שעובדי העוררים פוטר לא היה שימוש זה פקטו בגג על ידי העוררים. העוררים פנו לדיירי הבניין כדי שיפנו את הציוד שהושאר על ידם בגג.
 - הדייר הקודם ששכר את הנכס לא נדרש לתשלום ארנונה בגין הגג לאחר שפינה את הציוד ממנו.
 - העוררת מוסיפה כי שימוש בציליות על שטח מסומן על מדרכה אינו מחוייב בארנונה.
- מאחר והשימוש בגג לא נועד ליצירת רווח, ובנסיבות בהן העוררים סגרו בסופו של דבר את המשרד מסיבות שונות, מבקשים העוררים להורות על ביטול החיוב בארנונה. לחילופין, העוררים מבקשים לקבוע כי שטח החיוב יהיה בגודל 18 מ"ר בסיווג גג לא מרוצף או מתוחזק וללא שירותי ניקיון ותברואה ועד ראשית חודש דצמבר 2018.

טענות המשיב

- המשיב הציג תשריט מדידה שנערך בפועל, לפיו שטח הגג בשימוש הוא 64 מ"ר. העוררים לא הציגו תשריט מטעמם ולא סתרו את המדידה שנערכה על ידי המשיב. מכל מקום, המדידה כללה רק את השטח שבו נעשה שימוש ולא את כל שטח הגג.
- שימוש בגג, בין שהוא מקורה ובין אם לאו, מהווה, כשלעצמו, הצדקה לחיוב בארנונה.
- אין מחלוקת כי העוררים עשו שימוש בשטח הגג. העוררים אינם מכחישים כי הם הציבו על הגג ריהוט וקירוי ועשו בו שימוש.

- שטח הגג הוא חלק מהסכם השכירות של העוררים. העורר העיד כי על פי הסכם השכירות הושכרה קומת הגג, אולם, העוררים לא צירפו את הסכם השכירות והתשריט שהיה חלק מן ההסכם.
- מדובר בשטח מקורה בו הוצבו רהיטים, שולחן ואף מקרר, הכניסה לשטח הגג היא רק מהמשרד של העוררים ולדברי העורר הוא משרת אותם כפינת עישון. המשיב מפנה לפסיקה לפיה שטח גג המהווה פינת עישון הוא בר חיוב.
- העוררים אמנם טוענים כי הם הסירו את הציליה בחודש דצמבר 2018, אולם הם לא שלחו הודעה על כך לעירייה ולא הציגו כל ראיה התומכת בכך. גם אם הוסר הקירוי, אין בכך כדי לפטור את העוררים מתשלום ארנונה שכן ממילא הם עשו בגג שימוש כפינת עישון, ואין הדבר משנה אם היא מקורה אם לאו.
- המשיב מוסיף כי טענת העוררים לאפליה אינה בסמכות הוועדה.

לאור האמור טוען המשיב כי חיוב השטח נושא הערר נעשה כדין ויש להורות על דחיית הערר.

דיון והכרעה

כאמור, המחלוקת בפנינו נוגעת לחיוב העוררת בארנונה בגין שטח גג שגודלו 64 מ"ר.

למרבה הצער, ועל אף הנסיבות שתיארה העוררת בפנינו, הנוגעות למצבה והפסקת פעילותה, אין עילה להתערב בהחלטת העירייה.

העוררת אינה חולקת על העובדה שהיא עשתה שימוש בשטח הגג והיא הגדירה את השימוש כ"פינת עישון".

מן התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת עולה בבירור כי נעשה שימוש בשטח הגג, ונראים בו רהיטים שונים; כסאות, שולחנות ואף מקרר (ככל הנראה לא עובד). העובדה שהעוררת התקינה ציליה להגנה מפני השמש בחודש אוגוסט 2018 מחזקת את המסקנה שהיא עשתה שימוש בחלק משטח הגג.

המשיב ערך מדידה של השטח ששימש את העוררים בפועל בשטח הגג, ותשריט המדידה צורף לתצהיר מטעם המשיב. על אף טענת העוררת כי היא עשתה שימוש בשטח קטן יותר, היא לא המציאה כל מדידה אחרת המאמת את טענותיה, ולכן אין באפשרותנו לקבל את טענתה.

מחווה השכירות שהמציא המשיב עולה כי המושכר ששכרה העוררת הוגדר כ"קומת הגג ברחוב המסגר 53 + 4 חניות בקומת המרתף לפי תשריט מצורף" (הטעות במקור – הערת הוועדה). העוררת לא המציאה את התשריט שצורף להסכם, שכן אילו לא כלל את שטח הגג ייתכן והיה בו כדי לסייע לה.

מכל מקום, על פי דו"ח הביקורת מיום 1/8/2018 הכניסה לגג היא אך ורק דרך שטח הנכס בו מחזיקה העוררת. בנוסף, דלת הכניסה לשטח הגג סגורה בדלת עם קודן.

בנסיבות אלו, ועל אף ההבנה למצבה של העוררת, אין מנוס מלקבוע כי העוררת עשתה שימוש בשטח הגג בגודל 64 מ"ר בין החודשים אוגוסט – דצמבר 2018 ולפיכך הנכס בר חיוב.

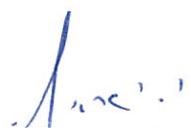
הערר נדחה.

אין צו להוצאות.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 27/5/2020.



חבר: רו"ח יעקב ישראלי

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ראובן הרן



יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: זיואל השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל - אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בשטחים המסווגים כ"חניונים במבנה ללא תשלום" הנמצאים בקומת המרתף ברחוב הברזל 19-21 בתל אביב-יפו, הרשום כנכס מס 2000227681 ח-ן לקוח מס' 10259268.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לחלק משטח הנכס הנ"ל, הכולל עשר חניות המשמשות את מלון ליאונרדו, ואשר נרשמו ביום 5/3/2017 על שם רשת מלונות פתאל (להלן – "החניות"). לטענת העוררת יש ליישם את הודעת החדילה שמסרה, לטענתה, ביום 1/7/2016, בהתאם לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות, ולרשום את רשת מלונות פתאל כמחזיקה בחניות החל ממועד זה. לחילופין, העוררת טוענת כי יש לרשום את החניות על שם רשת מלונות פתאל החל מיום 1/1/2016, כפי שנעשה ביחס למחסן המשמש את המלון. לטענת המשיב הוא פעל כדין כאשר רשם את החניות על שם רשת מלונות פתאל רק החל מיום 5/3/2017, המועד בו המציאה העוררת למשיב את הסכם השכירות עם רשת מלונות פתאל הכולל עשר חניות.

טענות העוררת

- לטענת העוררת היא מסרה למשיב הודעה על חדילת חזקה עוד ביום 1/7/2016 שכללה שמות של השוכרים של החניות בבניין שבבעלותה, מספר מקומות החנייה המוקצים לכל שוכר, מיקום החניות, ובכלל זה היא התייחסה גם לחניות נושא הערר. המשיב ערך ביקורת בנכס ואימת את טענות העוררת.
- המשיב דחה את הודעת החדילה והמשיך לחייב את העוררת בגין שטחים שאינם בתזקתה, על אף שהיה מודע באופן פוזיטיבי לכך שהעוררת אינה מחזיקה בשטחי החנייה שבמחלוקת.
- בהמשך להודעת החדילה, נדרשה העוררת להמציא את הסכמי השכירות לשטחי החניות, וזאת כהשלמת מסמכים להודעת החדילה.
- המשיב נאות לקבל את הודעתה של העוררת רק החל ממועד קבלת הסמי השכירות, קרי, החל מיום 5/3/2017.
- לטענת העוררת מדובר במחלוקת משפטית בלבד; האם עד למועד הגשת הסכמי השכירות יש לראות בהודעה שנמסרה מטעמה בכתב ככזו העונה על דרישת סעיף 326 לפקודת העיריות, ולראות בהסכמי השכירות שהוגשו ביום 5/3/2017 כהשלמת מסמכים בלבד.

- לטענת העוררת הוראות פקודת העיריות אינן מתנות הודעת חדילה בצירוף הסכם שכירות, כפי שטען המשיב, אלא די בהודעה בכתב בלבד. לטענתה, בית המשפט הורה למשיב לחדול ממנהג זה אולם המשיב ממשיך להציב דרישה זו. העוררת מפנה בעניין זה לעמ"נ 18911-10-11 טריינין נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו ולעמ"מ 5547-10-13 ספיר ואח' נ' עיריית תל אביב – יפו.

- לטענת העוררת למשיב הייתה ידיעה פוזיטיבית כי העוררת אינה מחזיקה בחניות, גם על פי ממצאי הביקורת וגם על פי הצהרת העדה מטעם המשיב, גב' ציוני, שהעידה כי למשיב הייתה ידיעה ברורה באשר למחזיקים בשטחי החנייה שבמחלוקת. העוררת מפנה בעניין זה לבר"מ 8462-11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' מירב פלקון.

- לטענת העוררת מרגע שבדק המשיב ומצא כי העוררת אינה מחזיקה בנכס, וקיבל את הסכם השכירות, היה עליו לבצע את הודעת חדילת החזקה של העוררת.

- העוררת צירפה לסיכומיה מכתב מאת בא כוחה, במסגרתו התבקש המשיב לרשום עשר חניות על שם רשת מלונות פתאל (נספח 3 לסיכומים). על אף הודעה זו המשיב לא רשם את החניות והמשיך לחייבה בגין.

- העוררת צירפה את הסכם השכירות עם רשת מלונות פתאל משנת 2007 הכולל עשרה מקומות חנייה (נספח 3 לסיכומים). הסכם זה כולל גם מחסן, אשר רישומו בהתאם לחוזה השכירות הועבר החל מיום 1/1/2016, זאת בעוד רישום החניות בוצע רק החל מיום 5/3/2017. לטענת העוררת מרגע שתוקן מועד רישום המחסן, מן הראוי היה לתקן גם את רישום החניות בהתאם לחוזה והחל מיום 1/1/2016 ולמצער החל מיום 1/7/2017.

לאור כל האמור טוענת העוררת כי יש ליישם את הודעת חדילת החזקה של העוררת החל מיום 1/1/2016 ולמצער החל מיום 1/7/2016.

טענות המשיב

- לטענת המשיב דין טענות העוררת ביחס לשנת 2016 להדחות על הסף מחמת סופיות השומה; העוררת לא הגישה ערר לשנת 2016 והערר כאן מתייחס לשומה לשנת 2017 בלבד. הטענה ביחס לחיובים משנת 2016 נטענה בחריגה ממסגרת המועדים הקבועים בחוק; בשנת 2016 נדחו שתי השגות שהגישה העוררת, האחת ביום 21/11/2016 והשנייה ביום 19/12/2016, ובגין תשובות אלו העוררת לא הגישה ערר במועד הקבוע בחוק. המצהירה מטעם העוררת אישרה בחקירתה כי העוררת לא הגישה ערר בגין שנת 2016. לאור זאת מדובר בשומת מס חלוטה ואין מקום לדון בה.

באשר לשנת המס 2017;

- לטענת המשיב רישום העוררת כמחזיקה בחניות נושא הערר נעשה כדן.
- העוררת לא מסרה הודעת חדילה כנטען על ידה ביום 1/7/2016 ולא צירפה הודעת חדילה כאמור. המצהירה מטעם העוררת הצהירה בדיון כי היא לא צירפה את ההודעות שנשלחו לעירייה.
- על פי עדות המצהירה מטעם העוררת, הסכם עם רשת מלונות פתאל נחתם עוד בשנת 2007, אולם המצהירה לא ידעה להסביר מדוע היא לא פנתה לעירייה בצירוף הסכם זה בין השנים 2007-2017. המצהירה העידה גם כי אין לה אסמכתא באשר למועד בו הומצא הסכם זה בעבר.
- בהעדר ראיה מטעם העוררת בדבר הודעות שנשלחו בעבר למשיב, ומאחר ונטל ההוכחה מוטל על העוררת – יש לדחות את הערר.
- לטענת המשיב רישום חניות על שם מחזיקים נעשה בהתאם לחוזי שכירות לתקופה של 12 חודשים לפחות, המפרטים באופן ספציפי את החניות ושטחן, ובהתאם לביקורת בנכס המאמתים את האמור בהסכמי השכירות. כך נעשה בעניינה של העוררת. העוררת פנתה למשיב רק ביום 5/3/2017 בהודעה כדן לפי סעיפים 325-326 לפקודת העיריות

וצירפה הסכם שכירות מתאים, והחל ממועד זה שונה שם המחזיק בחניות נושא הערר. המשיב מדגיש כי אין די במסירה הודעה וכי עליה להיות מלווה במסמכים הנדרשים.

• בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות חלה חובה על מחזיק בנכס להודיע על חדילה מחזקה. כל עוד לא נמסרה הודעה כאמור, חיובו של המחזיק נעשה כדין. בנוסף, חבותו של המחזיק או הבעלים המקורי היא שיורית. המשיב מפנה לפסיקה בעניין זה.

• המשיב מוסיף כי גם כאשר נמסרת הודעת חדילת חזקה, בהעדר נתונים מתאימים אודות

זהות המחזיק בנכס, לא ניתן לרשום מחזיק אחר בספרי העירייה, ואין זה מתפקידה של העירייה להתחקות אחר המחזיקים בנכסים. העירייה מוסמכת לדרוש פרטים, הוכחות ומסמכים מתאימים לאימות ההודעה על שינוי מחזיקים ונטל ההוכחה מוטל על בעלים של נכס להוכיח את קיומו של מחזיק אחר.

• המשיב מוסיף כי אין די בעובדה שישנם מקומות חניה משולטים בחניון לצורך רישום מחזיקים בחניות אלו, וצירוף הסכם השכירות הוא תנאי בלתי נפרד מנהלי העירייה. במשיב מפנה לעמ"י 134/07 חברת לב גן העיר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו, שאושר על ידי בית המשפט העליון בבר"ם 388/10 חברת לב גן העיר בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו, לפיהם אין כל אפשרות להעביר חנייה אלא באופן ספציפי ומפורט.

לטענת המשיב העוררת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכחת טענותיה, ולא הצביעה על חזקה ספציפית של מחזיק אחר בחניות נושא הערר במועד הנטען, ולכן יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

כעולה מן התכתובות שבפנינו בין העוררת ובין המשיב התנהלו חילופי דברים ממושכים בנוגע להסבת חניות בבעלות העוררת על שמות מחזיקים שונים. העוררת צירפה תכתובות רבות עם העירייה, ביו היתר החל משנת 2013. רוב התכתובות מתייחסות לחילופי מחזיקים בחניות ובמחסנים בקומה 1.

מן החומר שבפנינו עולה כי החניות נושא הערר בקומה 2- נזכרו באופן מפורש לראשונה במכתב ב"כ העוררת למשיב מיום 27/9/2016, אליו צורפה טבלה שבה מפורטות חניות קבועות וחניות זמניות. במכתב זה ביקשה העוררת מהמשיב לרשום, בין היתר, 10 חניות קבועות בקומה 2- על שם השוכרת מלונות פתאל בע"מ.

ביום 21/11/2016 השיב מנהל הארנונה לפנייה זו כך:

"על מנת לבחון את הבקשה להסבת שטחי החניות שבנכס הנדון ע"ש השוכרים השונים כמצוין בפנייתך, יש להעביר אלינו חוזי שכירות תקפים, מלאים ושלמים, בציון מס' החניות בהתאם, ושתקופתם 12 חודשים לפחות, התחומים על ידי שני הצדדים. עם קבלת המסמכים כמפורט לעיל נבחן את בקשתך ונשיב בהתאם".

במכתב צוין כי לעוררת הזכות להגיש ערר על תשובה זו בתוך 30 יום. לטענת המשיב העוררת לא הגישה ערר כנגד החלטה זו.

ביום 5/3/2017 הגישה העוררת השגה למנהל הארנונה על חיוביה לשנת 2017. בהשגה זו פירטה העוררת את החניות בקומה 2- ובקומה 3-, בהן מחזיקים, לטענתה, שוכרים שונים. בעוד ביחס לרוב המחזיקים העוררת פירטה את מועדי הודעותיה בעבר, וצירפה, על פי האמור במכתב, את הסכמי השכירות, הרי שבאשר לחניות המוחזקות על ידי מלונות פתאל בע"מ, היא ציינה באופן כללי בסעיף י"ב למכתבה כי:

"מלונות פתאל – במסגרת הודעת רישום שוכר כבר בשנת 2007 ניתנה הודעה על רישום 10 חניות בקומה 2-, הנכס מתבקשים לרשום החניות החל ממועד ההודעה המקורית, מצ"ב העתק החוזה ומסומן 8".

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 8/5/2017 השיב מנהל הארנונה לעוררת, בהתייחס לחניות נושא הערר כך:

"מבדיקה ברישומנו לא נמצאה פניה להסבת 10 חניות בקומת המרתף 2- ע"ש מלונות פתאל. כמו כן, חוזה השכירות שצורף לפנייתך הינו חסר מאחר ונתקבלו 2 העמודים הראשונים של ההסכם... עם קבלת האמור לעיל נפעל בהתאם".

נראה כי נפלה טעות בתשובת מנהל הארנונה מיום 8/5/2017, שכן, כאמור, העוררת פנתה בעניין החניות נושא הערר במכתב מיום 27/9/2016. גם אם במועד זה לא הומצא חוזה השכירות בין העוררת ובין מלונות פתאל בע"מ במלואו, לא ניתן היה לאמר כי לא נמצאה פנייה להסבת 10 החניות נושא הערר. בנוסף לכך, המצהירה מטעם המשיב, גבי אירית ציון ירושלמי, אישרה בחקירתה כי "בפגישה מיום 10/8/16 נדונו החניות אליהן מתייחס הערר". כנגד החלטה זו הגישה העוררת את הערר שבפנינו.

ביום 29/6/2017, ולאחר הגשת הערר וכתב התשובה לערר, פנה ב"כ העוררת במכתב למשיב, אליו צירף את חוזה השכירות המלא של מלונות פתאל בע"מ. על גבי הודעת הפקס הוא ציין כי "החווה הזה הועבר לעירייה בזמנו".

ביום 26/7/2017 השיב מר גולבר, מנהל המחלקה אצל המשיב, לעוררת, בהתייחס לחניות נושא הערר, כי:

"החל מתאריך 5/3/2017 יפתח חיוב ע"ש רשת מלונות פתאל בע"מ בשטח של 135.14 מ"ר (10 חניות) בקומה 2- בשימוש: חניונים במבנה ללא תשלום (פיצול מנכס מס' 2000227681).

השינוי יחול מהמועד שבו נמסרה ההודעה הראשונה לעירייה".

(ההדגשה שלנו – הערת הועדה)

מכאן, שעל פי החלטת המשיב מיום 26/7/2017 השאלה היחידה העומדת בפנינו היא מהו המועד בו יש לרשום את החניות על שם רשת מלונות פתאל בע"מ, וביתר דיוק, מהו מועד מסירת ההודעה לעירייה.

בפתח הדברים נציין כי התקשינו למצוא בתכתובות הרבות שצירפה העוררת תמיכה לטענותיה כי המשיב ידע כי החניות נושא הערר אינן בחזקתה. העוררת צירפה תכתובות רבות המתייחסות לחניות בקומה 1- ולמתסנים, כמו גם לחניות בקומה 2-, אולם באף אחת מאלה לא מצאנו כי העוררת התייחסה לחניות המוחזקות בידי מלונות פתאל בע"מ. גם אם היו, לפי דבריה, דיונים שונים בעירייה הנוגעים להעברת חניות בקומות המרתף בבניין על שם שוכרים שונים, לא מצאנו תכתובת כלשהי המתייחסת במפורש לחניות המוחזקות בידי רשת מלונות פתאל, והעוררת לא הצביעה במפורש על תכתובת כאמור. לפיכך, בהיעדר הודעה מפורשת אודות מחזיק כלשהו בעשר החניות נושא הערר, בשים לב לכך שהעוררת הייתה רשומה כמחזיקה בכל קומות המרתף, ואף מחזיקה בחניות רבות "זמניות" בקומות המרתף, לא ניתן לקבוע כי העירייה ידעה כי העוררת אינה מחזיקה בחניות נושא הערר.

כאמור, המכתב הראשון בו נזכרו חניות אלו הוא מיום 28/9/2016. המשיב לא טען כי לא ניתן היה לדעת את מיקום החניות, ואף אחד מן הצדדים לא צירף דו"ח ביקורת ממנו ניתן ללמוד על המועד בו אישר המשיב את מיקום החניות האמורות. מכל מקום, טענתו היחידה של המשיב בעניין זה היא כי היה על העוררת להמציא את חוזה השכירות המלא. אין מתלוקת כי המשיב רשאי לדרוש מן העוררת את חוזה השכירות המלא, אולם המשיב עצמו קבע במכתב מיום 26/7/2017 כי מועד השינוי יחול מיום מסירת ההודעה לעירייה, ולא ממועד המצאת הסכם השכירות.

על פי החומר שבפנינו, הודעת העוררת הראשונה לעירייה נמסרה ביום 27/9/2016. בהמשך לכך, דרש המשיב מן העוררת להמציא חוזה שכירות בגין חניות אלו. בניגוד לטענת המשיב, איננו סבורים כי היה על העוררת להגיש ערר כנגד החלטה בהשגה מיום 21/11/2016, שכן העוררת ראתה בהחלטה זו כחלק מן ההליך המתמשך לרישום החניות, ואין חולק גם לדעת העוררת כי המשיב מוסמך לדרוש את חוזה השכירות. באשר לתשובה להשגה מיום 19/12/2016 העולה מן התשובה להשגה שצורפה היא כלל לא מתייחסת להסבת חניות ע"ש רשת מלוונות פתאל. איננו מקבלים את טענת המשיב כי העוררת לא הגישה השגה בגין שנת 2016 ולפיכך היא מנועה לטעון לעניין החיוב לשנה זו. על פי החומר שהומצא לנו, תשובת מנהל הארנונה בעניין החניות נושא הערר, ניתנה בתשובה למכתב ב"כ העוררת מיום 27/9/2016 (התקבל ביום 28/9/2016) ובו נקבע כי על העוררת להעביר חוזי שכירות מלאים ושלמים בציון מספר החניות בהתאם. על אף שמנהל הארנונה ציין כי ניתן להגיש ערר כנגד החלטה זו, מנהל הארנונה לא דחה את בקשת העוררת לשינוי מחזיקים, ותשובתו מהווה, למעשה, דרישה להשלמת מסמכים, כחלק מן ההליך לבחינת בקשתה של העוררת. העובדה שהעוררת המשיכה לפעול מול העירייה, והמציאה את חוזה השכירות, ולא הגישה ערר כנגד הדרישה להשלמת המסמכים, לא הובילה לכך שהעוררת מנועה מלטעון לעניין מועד המצאת ההודעה.

באשר לטענות העוררת כי היא המציאה את חוזה השכירות עוד בשנת 2007, כמו גם טענותיה כי יש לראות את מלוונות פתאל בע"מ כמחזיקה בחניות החל מיום 1/7/2016 או החל מיום 1/1/2016 - טענות אלו נטענו בעלמא ולא ברור על מה הן נסמכות. המצהירה מטעם העוררת העידה בחקירתה במפורש כי "אינני יודעת מתי הומצא למשיב, אני יודעת שההסכם נחתם ביום 29/1/2007 ובדרך כלל נהוג להעביר את חוזה השכירות בסמוך לאחר מכך". ובהמשך דבריה "לא הייתי בתפקיד ולכן אינני יכולה להסביר מדוע לא נערכה פנייה לעירייה בשנים 2007 ל-2017". גם הטענה כי נרשם מחסן על שם מלוונות פתאל בע"מ בהתאם לחוזה זה אינה מלמדת כי החוזה הומצא לצורך רישום החניות ובד בבד עם בקשה מתאימה לרישום חניות על פיו.

מכל מקום, חוזה שכירות חלקי, הכולל 2 עמודים בלבד, הומצא ביום 5/3/2017 וחוזה השכירות המלא הומצא ביום 29/6/2017.

משנמצא כי העוררת פנתה למשיב ביום 28/9/2017, והמשיב אינו חולק על קיומה ועל קבלתה של פנייה זו, אין מקום לפרש את החלטת מנהל הארנונה בדבר מועד ההודעה, כאילו הודעת העוררת נמסרה רק ביום 5/3/2017.

לאור כל האמור, אנו רואים בהחלטת המשיב מיום 21/11/2016 כדרישה להשלמת מסמכים, במטרה לבחון את הבקשה להסבת החניות על שם מלוונות פתאל בע"מ, ולא כדחייה של הבקשה ביחס לשנת 2016. בהתאם להחלטת המשיב מיום 26/7/2017, יש להעביר את החזקה בחניות נושא הערר על שם רשת מלוונות פתאל בע"מ החל מיום מסירת ההודעה בגין חניות אלו, קרי, החל מיום 27/9/2016.

האמור מתיישב עם לשון סעיף 325-326 לפקודת העיריות לפיו החיוב יושת החל ממועד מסירת ההודעה (ע"א 8417-09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי). ראו בעניין זה גם פסק הדין בעמ"נ 18911-10 טריינין נ' מנהל הארנונה.

בשולי הדברים נציין כי המשיב לא טען כי החניות אינן ספציפיות או כי מיקומן בקומה 2- לא היה ידוע עד ליום 5/3/2017, אלא טען אך ורק לעניין מועד מסירת ההודעה על ידי העוררת ומועד המצאת חוזה השכירות. מכאן אנו מסיקים כי לא הייתה מחלוקת לעניין מיקום החניות והמועד בו נודע למשיב על מיקום החניות (ראו בין היתר סעיף 31 לסיכומי המשיב).

המצהירה מטעם העירייה אישרה כי לעירייה הייתה ידיעה פוזיטיבית כי החניות נושא הערר אינן מוחזקות בידי העוררת: "בפגישה מיום 10/8/2016 נדונו החניות אליהן מתייחס הערר. אני מאשרת כי כבר במועד זה יש צורך בהסדרת רישום החניות בנכס. הנתונים היו ידועים כפי שנרשמו ביום 5/3/17, אלא שאז טרם הומצאו חוזי השכירות התואמים את הבקשה לרישום...". כאמור, בסמוך לאחר מועד הישיבה, וביום 27/9/2016, מסרה העוררת הודעה בכתב למשיב בנוגע

לחניות נושא הערר. המצהירה מטעם העירייה אישרה למעשה בדבריה כי לא היה ספק לגבי מיקומן של החניות והספציפיות שלהן, אלא רק כי נדרשה המצאה של חוזי השכירות.

סיכומו של דבר; הערר מתקבל בחלקו. בשים לב לידיעתה של העירייה אודות החניות נושא הערר, להודעה בכתב שמסרה העוררת ביום 27/9/2016 ולכך שבתשובת מנהל הארנונה הוא איפשר לעוררת להמציא את חוזי השכירות על מנת לבחון את בקשתה - עשר החניות נושא הערר ירשמו על שם מלוונות פתאל החל מיום 27/9/2016 – מועד מסירת ההודעה על ידי העוררת.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 27/5/2020.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

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



חבר: רו"ח יעקב ישראלי

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד ראובן רון



יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: נכסים ייזום ופיתוח בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכסים הנמצאים בקומות 11, 13 ו- 18 ברחוב המסגר 39, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כלהלן: נכס מס' 200040522 ח-ן ארנונה מס' 10903924, נכס מס' 2000223729 ח-ן ארנונה מס' 10903907, נכס מס' 2000414372 ח-ן ארנונה מס' 10903921 ונכס מס' 2000223804 ח-ן ארנונה מס' 10903912 (להלן – "הנכסים").

לטענת העוררת, אין לחייב אותה בארנונה בגין הנכסים בתקופה החל מיום 20/12/2016 ועד סוף שנת 2017 (להלן – "התקופה שבמחלוקת"), אלא את השוכרת חברת אר. בי. פי. קי. אר בע"מ (להלן – "השוכרת") ו/או את המפרק מטעמה. לחילופין, ולמען הזהירות, העוררת טוענת כי יש לסווג את הנכסים בסיווג הזול ביותר האפשרי. לטענת המשיב, רישום העוררת, שהיא הבעלים של הנכסים, כמחזיקה בנכסים, בתקופה שבמחלוקת, נעשה כדין, לאחר שהנתונים שבידי המשיב הצביעו על כך שהשוכרת אינה מחזיקה עוד בנכסים ובעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים.

טענות העוררת

לטענת העוררת, היא השכירה את הנכסים לשוכרת החל מיום 15/5/2015 ולמשך 60 חודשים. על אף שהשוכרת נכנסה להליכי פירוק, היא נותרה המחזיקה בנכסים הן מבחינה משפטית – תוזית והן מבחינת השימוש בפועל לצורכי אחסנת ציוד בנכס.

המשיב קיבל את חוזה השכירות שנחתם בין העוררת והשוכרת, והעוררת העידה כי היא לא החזיקה ולא עשתה שימוש בנכס בתקופת המחלוקת. ביום 24/12/2017 החזקה בנכס הועברה לשוכר אחר, במסגרת ניסיונה של העוררת למזער את נזקה.

באשר לטענת המשיב כי הוא ניסה לרשום חוב במיטלטלין על שם השוכרת, בעקבות הצטברות חוב ארנונה, וכי בעקבות כך הוא ערך ביקורת בנכס ומצא כי הנכסים ריקים;

- העוררת מפנה לכך שהמצהיר מטעם העירייה, מר נסים שעייבי, לא ידע לציין בעדותו על סמך איזה מידע רשמה העירייה כי מיחידת הטאבו טענו כי השוכרת עדיין מתזיקה בנכס.
- העוררת מפנה לדו"ח הביקורת מיום 20/12/2016 בו צוין כי לדברי משה, השוכרת עזבה את הנכסים לפני חודשיים, אך החוזה נותר על שמה ואנשי החברה מגיעים מפעם לפעם כדי לאסוף ציוד שנוותר בנכסיהם.

• העוררת מפנה לכך שעל גבי המזכר עליו חתומה גבי שקד מנחמי (הוגש וסומן מש/1), בו ציינה כי בטרם ביצוע חילופי המחזיקים היא בדקה את זהות המחזיק מול נציג העוררת, מר עמרי טל, לא מצוין מועד השיחה. זאת בעוד ההודעה על חילופי מחזיקים נושאת תאריך 9/3/2017. העד מטעם העוררת, מר עמרי טל, הצהיר בעדותו בפני הוועדה כי לא אמר באותה שיחה שהשוכרת עזבה את הנכס, אלא לכל היותר כי היא "הפסיקה את הפעילות".

• העוררת מפנה לכך שגבי יפית סולימאני, אשר הגישה תצהיר המתעד את הליכי הגבייה, הצהירה כי בהתאם לחקירה שהזמין המשיב כנגד השוכרת התברר כי היא אינה פעילה. זאת בעוד במהלך עדותה בפני הוועדה היא לא ידעה לציין איזו חקירה נעשתה ומה הכוונה בקביעה תחת הכותרת "כתובת החברה" כי החברה אינה פעילה. בנוסף, היא לא ידעה להבהיר את הקשר בין היותה של השוכרת בפירוק ובין הקביעה כי היא לא פעילה.

• לטענת העוררת, המשיב לא מכחיש כי השוכרת שכרה את הנכסים לתקופת המחלוקת, ולא טוען כי הוא קיבל הודעה מהשוכרת כי היא הפסיקה להחזיק או להשתמש בנכסים. לטענתה, חובות השוכרת לעירייה, כמו גם כניסתה להליכי פירוק, אינם מצדיקים את הסבת החיוב מן השוכרת אל העוררת, כבעלים של הנכסים. העוררת מפנה לעדותה של גבי ריקי גל, מטעם המשיב, שהצהירה בעדותה כי חברה בפירוק חייבת בארנונה בגין תקופת החזקה בנכס ולטענתה גם במקרה זה השוכרת היא זו שחבה בארנונה בגין הנכסים.

• לטענת העוררת, גם לאחר מתן צו הפירוק ביום 18/12/2016 לא התקיים כל שינוי בזיקתה של השוכרת לנכס. השוכרת נותרה בעלת הזכות המשפטית הבלעדית להשתמש בו, הציוד של השוכרת נותר בנכס ועובדי החברה עדיין הגיעו ונכנסו לנכס, גם אם לצורך הוצאת חלק מן הציוד שבו. העובדה שהשוכרת הפסיקה את פעילותה העסקית בנכס אינה מאיינת את העובדה שהיא המשיכה להחזיק בנכס ולהשתמש בו.

• טענת המשיב כי ניתן להסב על בעלי נכס חוב, במקרים בהם לא ניתן לגבות את הארנונה ממי שחב בה בפועל, היא שגויה. העוררת מפנה בעניין זה לע"א 8189/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי, שם נקבע כי בעל מירב הזיקות לנכס הוא הנישום הנכון, ולא נקבע בו, כטענת העירייה, כי ניתן להעביר על שם הבעלים חוב שהעירייה לא מצליחה לגבות מהשוכר.

העוררת מסכימה כי המשיב מוסמך לבצע ביקורת בנכסים, גם אם לא התקבלה הודעה מאת השוכרת בנוגע לסיום החזקה בהם, אולם לטענתה המשיב אינו מוסמך לסיים את רישומה של השוכרת בנכס על בסיס מינוי מפרק והצטברות חובות. בהקשר זה, העוררת טוענת כי בדיקתו החריגה של המשיב מול נציגי העוררת פגומה באופן מהותי וכי השיקול שהנחה אותה היה הסבת החיוב בארנונה אל הבעלים.

- לחילופין, ולמען הזהירות, העוררת טוענת כי יש לחייבה בסיווג המוזל ביותר לנכס ללא שימוש, ולכל היותר בסיווג בית תוכנה, על בסיס האפשרות להשתמש הנכסים כמשרדים לפיתוח תוכנה או בסיווג מחסנים, בהתאם לכך שאוחסן בהם ציוד.

לאור כל האמור מבקשת העוררת לקבל את הערר ולהורות על תיקון השומה.

טענות המשיב

- לטענת המשיב, העברת רישום החזקה בנכס על שם העוררת, שהיא הבעלים של הנכס, נעשתה כדין, מאחר והעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס.
- לטענת המשיב, העוררת מנסה להשית לפתחו של המשיב את העובדה שהשוכרת נכנסה להליכי פירוק, את חוסר הבהירות בשאלת המחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת ואת השלכות הסכסוך בינה ובין השוכרת, כל זאת ללא הצדקה משפטית או עובדתית.
- השוכרת נרשמה כמחזיקה בנכסים החל מיום 28/3/2016. עקב הצטברות חובות ארנונה בגין הנכסים, ערך המשיב בדיקות וביקורת בנכס, בכדי לבחון את זהות המחזיק בפועל בנכסים. בביקורת שנערכה בחודש דצמבר 2016 נמצאו שלושה נכסים סגורים ונכס אחד לא מאויש. לדברי אב הבית של הבניין השוכרת עזבה את הנכסים. מבדיקות ודו"חות חקירה של חוקר חיצוני עלה כי השוכרת נכנסה להליכי פירוק והפסיקה את פעילותה. המשיב פנה לעוררת, ומשלא נענה, הוא החליט להסב את רישום החזקה בנכס על שם העוררת כבעלים החל מיום 20/12/2016.
- בנוסף, בשיחה טלפונית שנערכה על ידי גבי מנחמי מטעם העירייה עם עמרי טל, מטעם העוררת, נמסר כי העוררת אינה נמצאת עוד בנכסים. המשיב מפנה לפירוט השיחה מיום 23/5/2017 שהוגש וסומן מש/1. המשיב טוען כי על פי שיחה זו נציגי העוררת הודו בזמן אמת כי השוכרת אינה נמצאת בנכסים.
- עמדת העוררת כי הסכם השכירות עם השוכרת היה בתוקף אינה מתיישבת עם טענות העוררת עצמה; שכן העוררת מודה כי השוכרת החזיקה בנכסים עד סוף שנת 2017 וכי העוררת חיפשה שוכרים פוטנציאליים להחליפה החל משנת 2018, ומכאן כי החזקה בנכסים הוחזרה לה עוד לפני תום חוזה השכירות.
- המשיב, לטענתו, פעל בשקידה ראויה במטרה לאתר את המחזיק הנכון בנכסים. זאת בעוד העוררת ניסתה להסיר כל אחריות מכתפיה באשר לחיובי הארנונה בגין נכסים שבבעלותה, תוך שהעד מטעם העוררת העיד כי הוא אינו יודע בגין איזה תקופות השוכרת שילמה דמי שכירות - או האם היא שילמה חשבונות מים וחשמל - או אם הוגשה תביעה בגין חוב הארנונה כלפי השוכרת.
- לטענת המשיב, חבותו של בעל נכס בארנונה היא חבות שיורית, והיא תוטל עליו כל אימת שלא הודיע למשיב על חילופי מחזיקים, ואף במקרים בהם לא ניתן לגבות את חוב הארנונה ממי שחב בה בפועל. המשיב מפנה בעניין זה לע"א 8417/09 עיריית ירושלים נ' ששון לוי לעת"מ (ים)15-05-1804 ראש חשמל בע"מ נ' עיריית ירושלים ולספרו של רוסטוביץ. מפסיקה זו עולה, לטענת המשיב, כי יש לחייב בעלים של נכס בתשלום הארנונה כחובה שיורית רק כאשר לא ניתן לגבותה ממי שחב בה בפועל.

- המשיב מוסיף, כי במקרה בו התגלע סכסוך מובהק בין מחזיקים, העירייה אינה צד לסכסוך כאמור. מקרים כאלה אינם בסמכות הוועדה ואף לא בסמכותו של מנהל הארנונה.
- המשיב מפנה לסעיפים 325-326 לפקודת העיריות, שתכליתם לא להכביד על העירייה באיתור אחר המחזיקים בנכסים, ובכלל זה שלא להטיל עליה להכריע בסכסוכים בין בעל נכס ובין שוכר. בסכסוך כאמור בעל הנכס רשאי להגיש תביעה כנגד השוכר, ואין להכביד יתר על המידה על העירייה בעניינים שכאלה. המשיב מפנה בין היתר לפסק הדין בבר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב – יפו לפיו אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין שוכרים ומשכירים.
- לטענת המשיב הוא אינו יכול לעצום את עיניו שעה שמביקורת בנכסים עלה כי השוכרת אינה מחזיקה עוד בנכסים, בייחוד כשהיא נקלעה להליכי פירוק, נמצא כי היא אינה פעילה ואב הבית מסר כי היא אינה נמצאת בנכסים. במקרים שכאלה חובת המשיב לפעול לשינוי שם המחזיק אף ללא הודעת חדילה. המשיב מפנה לפסק הדין בתא"ק (ים) 63031-12-13, שם דובר על נסיבות חריגות בהן המחלקה הממונה על גביית ארנונה ידעה על שינוי המחזיקים ונקבע כי עליה לפעול לגביית הארנונה על פי אותה ידיעה. בעניין זה מפנה המשיב גם לעת"מ (ת"יא) 55444-06-13 חלקה 109 בגוש 7107 נ' עיריית תל אביב – יפו ובר"ם 8462/11 מנהל הארנונה בעיריית הרצליה נ' פלקון.
- לטענת המשיב, הוא פעל מכח חובת ההגיונות הבסיסית, ולא התעלם מהמצב העובדתי ממנו עלה בבירור כי השוכרת אינה פעילה ואינה מחזיקה בנכסים. המשיב טוען גם לתזקת תקינות המעשה המינהלי וכי בעוררת לא "סדקה" את טענותיו באשר לזהות המחזיק.
- המשיב מדגיש כי אין מדובר בהעברת חזקה בשל הצטברות חובות, כטענת העוררת, אלא שהצטברות החובות מצביעה על חשש לחילופי מחזיקים. ההחלטה לרישום העוררת כמחזיקה בנכסים התבססה על נתונים עובדתיים מגובים באסמכתאות; ביקורת, דו"חות חקירה, שיחות עם גורמים רלוונטים וכד', והמצב העובדתי בפועל מלמד כי לא קיים בנכס מחזיק בעל זיקה קרובה יותר לנכס.
- באשר לטענתה החלופית של העוררת; לטענת המשיב הענקת סיווג מופחת לנכס יינתן לנכס ריק מכל חפץ ואדם, בעוד נמצא בנכסים ציוד רב. בנוסף, היתר הבנייה לנכס הוא למשרדים והעוררת לא הוכיחה אחרת, כמו גם שהיא לא הצביעה על שימוש בפועל בנכס כבית תוכנה.
- לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לקבוע כי העברת חיוב הארנונה על שם העוררת, בהיותה בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכסים, הינו כדין, ויש לדחות את הערר

דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי ההליך בפנינו לא נועד לשמש כנתיב לפתרון המחלוקות בין העוררת ובין השוכרת, וסמכותנו מצומצמת אך ורק למחלוקת בין העורר ובין העירייה, קרי, לשאלה האם שינוי רישום המחזיק בנכסים על ידי המשיב על שם העוררת בתקופה שבמחלוקת נעשה כדין.

מכאן, כי עלינו לקבוע, על פי החומר שבפנינו, האם פעלה העירייה כדין כאשר רשמה את העוררת כמחזיקה בנכסים נושא הערר, כמשמעותו של מונח זה בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות.

סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להסדרת יעדי התקציב) התשנ"ג – 1992 קובע כי הארנונה תשולם על ידי המחזיק בנכס:

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

סעיף 1 לפקודת העיריות (נוסח חדש) מגדיר מחזיק כלהלן:

"מחזיק – אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או שוכר או בכל אופן אחר..."

סעיף 269 לפקודת העיריות, תחת פרק 14 שכותרתו "ארנונה" מגדיר מחזיק כך:

"מחזיק – למעט דייר משנה".

סעיף 325 לפקודת העיריות קובע את חובתו של בעלים או מחזיקים של נכס המחויב בארנונה למסור הודעה בכתב לעירייה בעת שחדלו להחזיק בנכס או בעת העברת בעלות בנכס בלשון זו:

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

סעיף 326 לפקודת העיריות קובע כי הארנונה מוטלת על מי שנעשה הבעלים או המחזיק, המחויבים למסור הודעה לעירייה בכתב על מהות העסקה והצדדים לה:

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

היו חייבים לשלם ולא שילמו; בהשכרה לתקופה הקצרה משנה אחת, יהיה המשכיר חייב בארנונה".

במקרה שבפנינו אין חולק כי השוכרת נרשמה כמחזיקה בנכסים בהתאם לחוזה שכירות עם העוררת, ואין חולק כי לא נמסרה הודעת חדילה מטעם השוכרת, ולא הוגשה הודעה כלשהי בדבר שינוי מחזיקים מטעם העוררת כבעלת הנכס.

כידוע, העירייה מנהלת רישומים בדבר זהות המחזיקים בנכסים בתחום שטחה העירוני, בהתאם להודעות נמסרות על ידי בעלים ומחזיקי נכסים. פקודת העיריות מטילה חובה אקטיבית הן על הבעלים והן על המחזיק בנכס להודיע בכתב לעירייה על כל שינוי שכזה. הרציונאל שבבסיס סעיפים אלו הוא הקלת הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, ולו מפאת העובדה שביצוע בדיקה באשר לזהות המחזיק דה פקטו בכל נכס עלולה להוות נטל שהרשות לא תוכל לעמוד בו בהיעדר המשאבים הנחוצים לכך.

יחד עם זאת, על פי הפסיקה, בנסיבות מסוימות לא יכולה הרשות לנהוג תוך עצימת עיניים והתעלמות מנתונים הזועקים כי עליה לבדוק באופן אקטיבי בעצמה אם חל שינוי בהחזקה בנכס מסוים. בפסק הדין בבר"ם 867/06 מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ' דור אנרגיה (1988) בע"מ (להלן – "עניין דור אנרגיה") קבע כב' הש' דנציגר כי ייתכנו אף מקרים מסוימים בהם תחזיק הרשות המקומית כמי שמעלה בתפקידה כנאמן הציבור, קרי, התרשלה בבדיקה באשר למצב הבעלות או החזקה של נכס מסוים בשטחה.

בעניין דור אנרגיה קבעה כב' השופטת עדנה ארבל כי קיימות נסיבות בהן ידיעה בפועל של הרשות המוסמכת לגביית ארנונה בדבר שינוי זהות המחזיק בנכס, החלטת העירייה להמשיך ולחייב את המחזיק היוצא היא בלתי סבירה ואף אינה עולה עם חובת ההגינות. על הרשות לפעול בהגינות בעת גבייתם של תשלומים אלו, ובמקרים בהם קיימת ידיעה בפועל מצד העירייה אודות שינוי זהות המחזיק בנכס בפועל, ישיבתה בחיבוק ידיים אינה מתיישבת עם חובת הגינות זו.

מן החומרים שבפנינו התבררו העובדות הבאות;

ביום 23/11/2016 ביקר בנכסים גובה ארנונה לשם נקיטת הליכים של הוצאה לפועל כנגד השוכרת. בהערות לדו"ח שמילא באותו יום נכתב: "עזבו/ ברחו לפי אב הבית השאירו חובות ונעלמו לפני חודש".

ביום 20/12/2016 נערכה ביקורת בנכסים על ידי החוקר מר אריאל שרעבי, בו הוא התבקש לבדוק מי מחזיק בנכסים. בדו"ח הביקורת ציין החוקר כי שלושה נכסים נמצאו סגורים ואילו נכס אחד נמצא לא מאויש. תחת הכותרת התייחסות הלקוח ציין החוקר כך: "לדברי משה חברת אר.בי. פי. קיו. אר עזבה את הנכסים לפני כחודשיים אך חוזה השכירות נותר עדיין על שמה. עוד לדבריו, אנשי החברה באים מפעם לפעם כדי לאסוף את הציוד שנותר בנכסיהם".

בעקבות דו"ח הביקורת פנה מנהל הארנונה ביום 26/12/2016 במכתב לעוררת, בו ציין את ממצאי הביקורת, והפנה לכך שעל פי סעיף 326 לפקודת העיריות חלה החובה על בעל הנכס להודיע על כל

שינוי שחל בנכס שבבעלותו. במכתב ביקש מנהל הארנונה מהעוררת להודיע האם הנכסים מוחזקים על ידי העוררת ללא שינוי, האם הם מושכרים למחזיק חדש והאם הם הוחזרו לחזקת העוררת ובאיזה תאריך. בסעיף 5 למכתב ציין מנהל הארנונה כי בהעדר פרטים על השוכרת הקיימת תבחן האפשרות להסב את החיוב בנכסים על שם בעלי הזיקה הקרובה אליהם ביותר, קרי, על בעלי הנכסים. מכתב זה לא נענה על ידי העוררת.

ביום 9/3/2017 פנה מנהל המחלקה מר נסים שעבי לעוררת במכתב, בו ציין כי המכתב של מנהל הארנונה מיום 26/12/2016 לא נענה, ולפיכך הוחלט לבצע חילופי מחזיקים בנכסים מהשוכרת על שם העוררת החל מיום 20/12/2016 (מועד הביקורת בנכס – הערת הוועדה).

ביום 18/4/2017 הגישה העוררת השגה כנגד ההחלטה האמורה, בה היא טענה כי יש להותיר את החיוב על שם השוכרת ו/או המפרק מטעמה, וטענה טענות דומות לטענות שנטענו בערר; העוררת טענה כי היא אינה מחזיקה בנכסים, כי השוכר לא מסר הודעת חדילה, וכי כנגד השוכרת ניתן צו פירוק ביום 18/12/2016, וכי צו הפירוק כשלעצמו אינו מבטל את זיקת השוכרת לנכסים. העוררת הוסיפה כי מדובר בחיוב רטרואקטיבי וכן כי הנכסים לא ראויים לשימוש וריקים וכי יש לסווג בסיווג הזול.

ביום 6/6/2017 דחה מנהל הארנונה את ההשגה וציין, בין היתר, כי הסכם השכירות בין העוררת והשוכרת הוא במישור החוזי, אולם מרגע שחדלה השוכרת להחזיק בנכסים תקופת השכירות אינה מלמדת דבר על החזקה בפועל. משחדלה השוכרת להחזיק בנכסים, בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליהם היא העוררת, בעלת הנכסים.

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

גבי יפית סולימאני מטעם המשיב הגישה תצהיר ובו פירטה את ההליכים בניסיונות לגביית חוב הארנונה מאת השוכרת, שהובילו לביקור רישום מטלטלין ביום 23/11/2016.

יוצא, כי בעקבות ביקור זה נודע למשיב כי השוכרת "עזבה/ברחה" מן הנכסים. בנסיבות אלה, ועל פי הפסיקה, לא יכול המשיב לעצום את עיניו, והייתה מוטלת עליו חובה אקטיבית לבדוק מי המחזיק בנכס. בעקבות כך, וביום 20/12/2016, נערכה ביקורת בנכס, בה נמצאו שלושה נכסים סגורים ונכס אחד לא מאוייש. מאחר וממצאי הביקורת אישרו את האמור בביקור רישום המטלטלין, מחויב היה המשיב להמשיך ולפעול לאיתור המחזיק בנכסים.

מכל מקום, מהתצהירה של גבי יפית סולימאני עולה כי ביום 24/12/2016 הוזמנה תקירה בנוגע לשוכרת, והתברר כי היא אינה פעילה.

בדו"ח החקירה שנערך ביום 24/12/2016 על ידי שרותי מידע לישראל, צוין תחת הכותרת כתובת החברה: "מתקירתנו עולה כי מדובר בחברה אשר אינה פעילה כיום. החברה פעלה מרחוב יצחק שדה מספר 17, פינת רחוב המסגר 39 קומה 13 בתל אביב". תחת הכותרת פעילות עסקית צוין כי השוכרת אינה פעילה מזה כשלושה חודשים.

למעשה, המשיב המשיך בניסיונותיו לגביית חוב הארנונה מהשוכרת, ובד בבד פנה לעוררת לבדיקת זהות המחזיק בנכסים.

לטענת העוררת, גבי יפית סולימאני, נציגת גבייה אצל המשיב, נחקרה על תצהירה ולא ידעה להשיב מה הוביל את חברת שירותי מידע למסקנה כי השוכרת היא חברה לא פעילה. היא גם לא ידעה להשיב האם חברה בפירוק היא בהכרח לא פעילה. אלא שאין בעדות זו, או בהיעדר ידיעתה אודות האבחנה בין אלה, כדי ללמד על שאלת המחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת.

גבי ריקי גל, נציגת גבייה בכירה באגף גביית ארנונה ומיס אצל המשיב, הצהירה כי בהתאם לפרסום ברשומות ביום 18/12/2016 ניתן כנגד החברה צו פירוק והמשיב הגיש כנגד השוכרת תביעת חוב.

בחקירתה, העידה גבי גל כי "חברה בפירוק חייבת בארנונה בגין תקופת החזקה בנכס". עדות זו מתיישבת עם הפעולות שנקטה העירייה לגביית את חוב הארנונה מן השוכרת במהלך תקופת החזקה בנכסים שאינה במחלוקת ואשר פורטו בתצהירה. גבי גל אמנם פירטה בחקירתה את ההליכים העומדים בפני העירייה לגביית חוב ארנונה מחברה בפירוק, אולם גם בכך אין כדי ללמד דבר אודות החזקה של העוררת בנכס, אלא לכל היותר על גביית חובות הארנונה של השוכרת בפירוק במהלך תקופת החזקה בנכסים.

מהשתלשלות העניינים המתוארת, קשה לקבל את טענת העוררת כאילו העירייה פעלה לרישום העוררת כמחזיקה בנכסים מן הטעם שלא עלה בידה לגבות את חוב הארנונה מן השוכרת. מן העדויות שבפנינו עולה כי העירייה פעלה כמתחייב ממנה לאיתור המחזיק בנכס לאתר שנודע לה באופן אקטיבי מאב הבית של הבניין כי השוכרת "ברחה/ עזבה" מהנכסים.

מר אריאל שרעבי, החוקר שערך את הביקורת בנכס ביום 20/12/2016, העיד בפנינו כי במועד הביקורת הוא מצא כי שלושה נכסים מבין הארבעה נמצאו סגורים ואחד היה פתוח ולא מאויש, ונמצא בו ציוד.

העוררת אמנם טוענת כי הציוד האמור הוא ציוד של השוכרת, וכי אנשים מטעם השוכרת נהגו להגיע מעת לעת לנכסים בכדי לאסוף ציוד, אולם טענה זו לא הוכחה, וממילא אין בטענה שהשוכרת הותירה ציוד בנכס כדי ללמד על כך שהיא בעלת מירב הזיקות לנכסים, כפי שעולה מכלל נסיבות העניין.

מר נסים שעבי, מנהל מחלקת מידע עסקי באגף הארנונה, העיד בחקירתו כי הוא אינו יודע האם המכתב של מנהל אגף הארנונה לעוררת מיום 26/12/2016 הגיע ליעדו, והבהיר כי ההחלטה להעברת החיובים בגין הנכסים על שמה של העוררת נעשתה על ידו. על פי עדותו, החלטתו התקבלה בהסתמך על דו"ח הביקורת מיום 20/12/2016 והעדר תשובה של העוררת לפניית המשיב לבירור זהות המחזיק. מר שעבי לא ידע של מי הציוד שהיה באחד מארבעת הנכסים ולא ידע לאמר מנין המידע לפיו יחידת הטאבו מסרה כי השוכרת עדיין מחזיקה בנכס.

העובדה שמר שעבי לא ידע אודות מקור המידע ביחידת הטאבו לא יכולה לסייע לעוררת; שכן ברור, כי גם אם ביחידת הטאבו נרשם מידע כאמור, הוא אינו גובר על מצאי ביקורת בפועל בנכסים ודברים שנאמרו על ידי אב הבית/ אחרים בזמן אמת.

מר שעבי הוסיף, כי ביום 23/5/2017 התקיימה שיחה טלפונית בין גבי שקד מנחמי והמצהיר מטעם העוררת, והוא הגיש מזכר המתעד את השיחה בחתימתה (הוגש וסומן מש/ 1). על פי המזכר, בהמשך להשגה שהגישה העוררת, גבי מנחמי פנתה ליועץ המשפטי של העוררת במטרה לבצע ביקורת ולבחון את טענותיו, והוא הפנה אותה לתיאום הביקורת מול האחראי על הבניין, מר גל הולצר. מר הולצר השיב לה שתיצור עימו קשר לתיאום הביקורת יומיים לאחר מכן. בשיחה שנערכה עם מר הולצר ביום 21/5/2017 הוא טען כי השוכרת היא זו שמחזיקה בנכס ולכן על העירייה לפנות לשוכרת או למפרק החברה לתיאום. באשר לפרטי מפרק החברה הוא הפנה אותה ליועץ המשפטי של העוררת. היועץ המשפטי של העוררת השיב לגבי מנחמי, כי כל עוד השוכרת לא הודיעה על חדילה היא המחזיקה בנכס, ולפיכך הוא לא רשאי לפתוח עבור המשיב את הנכסים, ואף השיב לה כי אין בידינו את פרטי המפרק וכי היא תוכל לפנות לפרקליטה מטעם כונס הנכסים הרשומה בתיק. היועץ המשפטי של העוררת ציין בשיחה זו כי השוכרת אינה משלמת דמי שכירות לעוררת ולא השיב האם ברשותו מפתח לנכסים.

מן האמור במזכר עולה, כי גם לאחר הגשת ההשגה, העוררת לא סייעה בידי המשיב לברר את זהות המחזיק האמיתי בנכס כמו גם את טענותיה שלה כי הנכס ריק, אלא למעשה השתמשה בטענתה החוזית כי המחזיק בנכס היא השוכרת. קשה לקבל את טענת העוררת במועד זה כי מכיוון שחווה השכירות עם השוכרת עדיין בתוקף, העוררת, כבעלים, שביקשה כבר אז לטעון לעניין החזקה בנכס, השיבה כי היא מנועה מלפתוח את הנכסים לביקורת המשיב.

זאת ועוד; בסיום המזכר האמור, ציינה גבי מנחמי כי טרם ביצוע חילופי המחזיקים היא שוחחה עם נציג החברה, מר עמרי טל, האמון על נושא הארנונה, שאימת כי השוכרת אינה נמצאת עוד בנכסים, אולם לא ידע למסור את מועד עזיבתה. גם אם, כטענת העוררת, במזכר לא צוין מועד שיחה זו, תוכנה מתיישב עם ממצאים אחרים של המשיב לפיהם השוכרת לא החזיקה עוד בנכסים, ובכלל זה דברי אב הבית מיום 23/11/2016 וממצאי דו"ח הביקורת מיום 20/12/2016. מכאן שהמזכר של גבי מנחמי המתעד את שיחתה עם מר טל, המצהיר מטעם העוררת, **מתווסף** לראיות נוספות שעמדו בפני המשיב לפיהם השוכרת אינה מחזיקה בנכס.

בדיון ההוכחות נחקר מר עמרי טל מטעם העוררת, במקום המצהיר מטעם העוררת, מר נסים שטרית, שסיים את תפקידו אצל העוררת. מר טל הצהיר כי כל האמור בתצהיר החתום בידי מר שטרית הינו אמת ונחקר אודותיו.

מר טל הצהיר כי הוא אינו יודע האם השוכרת שילמה דמי שכירות לעוררת או אם שילמה תשלומי מים וחשמל. הוא הצהיר כי "לא הודענו לשוכרת על הפרת הסכם למרות שלא שולמו דמי שכירות מכיוון שמבחינתנו הם המשיכו להחזיק בנכס".

בהמשך חקירתו, העיד מר טל כי "לשוכרת היו מפתחות, ציוד, חווי שכירות ואנשי החברה היו מגיעים מידי פעם לקחת ציוד". באשר למידע שברשותו אודות הציוד של השוכרת שהיה בנכסים, הוא השיב כי "המידע שקבלתי לגבי מה שנמצא פיזית בנכס זה ממשה אב הבית ומתכתובות מייל של החברה ולכן אין ביכולתי להשיב כיצד ייתכן שמחודש דצמבר נמצא הנכס סגור".

תכתובות המייל המלמדות כי הציוד בנכסים שייך לשוכרת לא הוצגו בפנינו, ולמעשה, לא הוצגה כל ראיה לכך שהציוד שייך לשוכרת או כי אנשיה המשיכו להגיע למקום, ולאסוף ציוד, באופן חופשי, בזמן שעל פי דברי היועץ המשפטי לעוררת (כעולה מן המזכר מ/ש/1), השוכרת נמנעה מלשלם דמי שכירות.

בהתייחס לשיחה הטלפונית עם גבי מנחמי, השיב מר טל בחקירתו כי "מה שהתכוונתי היא שהשוכרת הפסיקה את הפעילות. אני לא מאשר שאמרתי שהחברה עזבה את הנכס". בהמשך, לשאלת הוועדה, הוא השיב כי "ממה שאני יודע והתייעצתי עם משה – אב הבית שהשוכרת הפסיקה פעילות, אבל עדיין העובדים של החברה המשיכו להגיע לנכס, הציוד נשאר בנכס ובידי השוכרת המפתחות לנכס".

נעיר, כי טענות אלו תמוהות, שכן בעוד המצהיר מטעם העוררת לא ידע האם העוררת שילמה דמי שכירות, הוא ידע כי היא "הפסיקה את פעילותה", מידע שנודע לעירייה רק בעקבות דו"ח חקירה. המצהיר לא נשאל ולא השיב מנין נודע לו כי החברה הפסיקה את פעילותה (אך לא עזבה את הנכס), ידיעה המצריכה ככל הנראה בירור ודרישה, בזמן שפרטים אחרים המצויים בידיעתה של העוררת, כגון האם השוכרת שילמה דמי שכירות או חשבונות מים וחשמל לא היו בידיעתו.

מכל האמור לעיל עולה כי טענותיה העיקריות של העוררת, לפיהן השוכרת היא שהחזיקה בנכסים בתקופה שבמחלוקת הן: הטענה כי על פי חוזה השכירות בין העוררת והשוכרת, שנחתם ל- 60 חודשים, השוכרת נותרה בעלת הזכות המשפטית הבלעדית להשתמש בנכסים; הטענה כי הציוד של השוכרת נותר בנכס והטענה עובדי החברה המשיכו להגיע לנכס בעיקר לאיסוף ציוד.

באשר לחוזה השכירות; אין חולק בעניין זה, אלא שכידוע, עצם הזכות המשפטית להחזיק בנכס אינה מלמדת על החזקה בפועל ובפרט אינה מלמדת על בעל מירב הזיקות לנכס לצרכי רישומו כמחזיק לצרכי ארנונה. באשר לשתי הטענות האחרונות; הרי שהעוררת לא המציאה ולו ראשית ראיה לטענותיה.

זאת בעוד על פי הממצאים שהציג המשיב, השוכרת לא החזיקה בפועל בנכסים בתקופה שבמחלוקת; האמור עולה מדו"ח המטלטלין מיום 23/11/2016 ודברי אב הבית באותו מועד, מדו"ח הביקורת בנכסים מיום 20/12/2016 ודברי "הלקוח" במועד זה, ומדו"ח החוקר החיצוני שנערך לבקשת העירייה. דברי מר עמרי טל לגבי מנחמי מצטרפים לאלו ומחזקים מסקנה זו.

מכאן מסקנתנו כי המשיב המציא די ראיות המצביעות על כך שבתקופה שבמחלוקת השוכרת לא החזיקה בפועל בנכסים, גם אם חוזה השכירות שלה היה בתוקף. שאלת מחויבותה החוזית של השוכרת כלפי העוררת אינה משליכה על עצם החיוב בארנונה, המושת, כידוע, על המחזיק בפועל בנכס ו/או על בעל מירב הזיקות לנכס.

באשר לטענתה החלופית של העוררת; בהעדר ביקורת בנכס, המלמדת כי הנכס היה ריק בתקופה שבמחלוקת, והעדר יכולת לתאם את הביקורת מול העוררת, שסירבה לפתוח את המשרדים עבור ביקורת מטעם המשיב, אין באפשרותנו להיענות לבקשה להעניק לעוררת הנחה בגין נכס ריק. בנוסף, כידוע, סיווג כבית תוכנה יינתן לנכס המשמש בפועל כבית תוכנה, והמבקשת לא טענה כי היא עומדת בתנאים לסיווג פעילותה שלה או פעילות השוכרת כבית תוכנה, מלבד הטענה כי

מדובר בסיווג מופחת. לטענת המשיב היתר הבנייה של הנכסים מגדיר את השימוש בהם כ"משרדים", והעוררת לא טענה אחרת.

בנסיבות אלו, לא ניתן לקבל טענות אלו.

סיכומם של דברים;

בשים לב לדברי אב הבית של הבניין לגובה הארנונה מיום 23/11/2016, לממצאי דו"ח הביקורת מיום 20/12/2016, לדברי ה"לקוח" באותו מועד לדברי נציג העוררת מר עמרי טל בשיחה טלפונית לגב' מנחמי, להעדר האפשרות לתאם ביקורת נוספת בנכסים מול העוררת, לאחר הגשת ההשגה, בטענה כי מאחר וחווה השכירות תקף אין באפשרותה לפתוח את הנכס; ובשים לב לכך שהעירייה פעלה כל שלא ידה כדי לאתר את השוכרת ללא הצלחה – הגענו למסקנה כי די היה במידע שבידי המשיב בכדי לקבוע כי החל ממועד הביקורת בנכס (20/12/2016) העוררת היא בעלת מירב הזיקות לנכסים נושא הערר.

בשולי הדברים נוסיף כי התרשמנו שהעוררת נסמכת על חוזה השכירות שלה מול השוכרת, ומתנערת מחבותה לשאת בארנונה בגין הנכסים, גם לאחר שהשוכרת עזבה את הנכס. לכן מצאנו לנכון לחדד ולהדגיש את העובדה כי טענה אזרחית – חוזית בין העוררת ובין השוכרת מן הראוי שתתברר בפני בית המשפט האזרחי המוסמך והיא אינה בסמכותה של ועדת הערר.

ברור כי טענותיה המשפטיות של העוררת כנגד השוכרת, מכת חוזה השכירות, נשמרות, ויש לדון בהן בפני הערכאה המוסמכת. החלטתנו מתייחסת אך ורק למצב הדברים בנכסים בפועל ולאשורו לצרכי רישום המחזיק בנכסים בעירייה.

בהתאם לסעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה חבות הארנונה העיקרית בגין נכס כלשהו לעולם תחול על בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס. באופן רגיל, בעלים של נכס הוא בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, אלא אם יש מי שעושה שימוש בנכס כגון ברשות / שוכר.

בשים לב לכך שהשוכרת, על פי העובדות המתוארות, לא הייתה עוד בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס - נרשמה העוררת, כבעלים של הנכסים, כמחזיקה בנכסים.

משהגענו למסקנה כי המחזיק בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס בתקופת המחלוקת היא העוררת, הרי שלא נפל כל פגם בהחלטת המשיב לרשום את העוררת, שהיא הבעלים ובעלי הזיקה הקרובה ביותר לנכס, כמחזיקה בנכסים בתקופה שבמחלוקת, קרי, החל ממועד הביקורת ועד למועד בו נכנס שוכר חדש לנכס.

נבקש להדגיש כי מן העובדות שהוצגו בפנינו הגענו למסקנה כי העירייה פעלה לאיתור המחזיק האמיתי בנכס, ולפיכך אנו דוחים את טענת העוררת כי העירייה פעלה כך בשל קיומם של חובות על שם השוכרת בנכסים והיעדר האפשרות לגבות אותם, או בשל כך שמונה לה מפרק. בהקשר זה, גם איננו מקבלים את טענת המשיב בדבר האפשרות לגבות את החוב מהעוררת כאשר לא ניתן לגבות אותו מהשוכרת, והחלטתנו ניתנת אך ורק על בסיס הראיות שהוצגו בפנינו המלמדות כי בתקופה שבמחלוקת השוכרת לא החזיקה בנכסים נושא בערר.

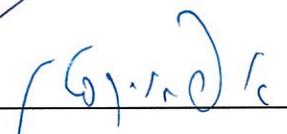
ניתן בהיעדר הצדדים היום 27/5/2020.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים 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.


חבר: רו"ח יעקב ישראלי


חבר: עו"ד ראובן הרן


יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

קלדנית: ענת לוי