

ערך 140009815

בבני ועדת הערך לקביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב - יפו

פסגת הדצל בנייה וייזום בע"מ ואח'

העוררת:

- נ ג ד -

מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו

המשיב:

---

החלטה

1. עניינו של הערר דנן, הינו המחסן המשותף המצוי בבניין שברחוב הרצל 103 בתל אביב (להלן: "הנפס" או "המחסן").

2. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין ותחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להידחות ברובו, ולהתקבל בחלקו בלבד.

### 3. הצדדים לערר

3.1. בסיכומיה פתחה העוררת וטענה כי הערר הוגש בשם העוררת, שהינה בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, וכן בשם בעלי הדירות בקומה הראשונה, המוכרות כתתי חלקות 6-13.

3.2. בסיכומיו השיב המשיב לטענה זו וטען, כי הערר הוגש אך ורק בשם בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, וכי לכן התחלטה בערר זה, עניינה אך ורק הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20.

3.3. לשם השלמת התמונה נפרט, כי בתגובתו לבקשה לתיקון פרוטוקול הדיון המקדמי שהגישה העוררת, שעסקה בתיקון שם העוררת, ביקש המשיב, להורות לעוררת "לציין ברחל בתך הקטנה מהם הנכסים שבגינם הגישה את הערר שלפנינו".

3.4. ביום 11.5.2014 נעניתי לבקשה והוריתי לעוררת להגיב לבקשה זו של המשיב.

3.5. בתגובה הגישה העוררת הודעה לפיה הערר הוגש בשם פסגת הרצל בניה ויזום בע"מ, שהינה בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, ובשם בעלי הדירות בקומה הראשונה, המוכרות כתתי חלקות 6-13, המיוצגים על ידי עו"ד צביקה ציפוק, אשר ביקש כי הערר יוגש אף בשמם.

3.6. ביום 13.5.14 הוריתי להעביר את הודעת העוררת לידיעת ב"כ המשיב ולתגובתו.

3.7. בהעדר תגובה מאת המשיב, ולאור טיעוני הצדדים בסיכומיהם, ביום 27.7.15 הורינו לב"כ העוררת להציג בפנינו יפוי כח, המייפים את כוחו של עו"ד צביקה ציפוק, להצטרף לערר, ואשר מכוחם זכאי היה עו"ד ציפוק ליפות את כוחו של ב"כ העוררת ד"כאן, עו"ד גולדשטיין.

כן קבענו, כי אם לא יוצגו יפוי כח כאמור עד ליום 25.8.15, ייראה הערר כאילו הוגש על ידי העוררת – שהינה בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, ועל ידה בלבד.

~~3.8. ביום 28.7.15, הגיב ב"כ המשיב להחלטתי זו, וטען כי לכאורה, ביום 15.5.14, הוא הגיש תגובה בה התנגד למבוקש, וביקש כי אעיין שוב בהחלטתי מיום 27.7.15.~~

מבדיקה נוספת עלה, כי תגובה זו אינה מצויה בתיק.

3.9. מכל מקום, היות ולא ניתנה החלטה שמקבלת את עמדת המשיב, כפי שבאח לידי ביטוי באותה תגובה, וממילא המשיב לא יכול היה לצאת מהנחה שהתנגדותו התקבלה, ולאחר שתזרנו ושקלנו את טיעוני הצדדים לא מצאנו לנכון לשנות מהחלטתנו האמורה.

3.10. ביום 24.8.2015 הגיש ב"כ העוררים יפוי כח, אשר לטענתו התקבלו מעו"ד המיוצג את בעלי הדירות המוכרות כתתי חלקות 6-13.

3.11. דא עקא, שיפויי הכח שהוצגו הינם ישנים, חלקם מ-2005, ובכל מקרה הם אינם עוסקים בהליך שבפנינו.

3.12. אשר על כן, ביום 24.8.2015 חורינו, כי ככל שלא יוגשו יפויי כח רלוונטיים עד ליום 26.8.2015, ייראה הערר כאילו הוגש על ידי בעלת הדירות בקומה השנייה, המוכרות כתתי חלקות 14-20, ועל ידה בלבד.

3.13. ביום 26.8.2015 הגיש ב"כ העוררת בקשה להארכת מועד להצגת יפויי כח עד ליו 3.9.2015, לה נעתרנו.

3.14. על אף חלוף המועד, לא הגיש ב"כ העוררת יפויי כח המייפים את כוחו לנחל את ההליך מטעם בעלי הדירות המוכרות כתתי חלקות 6-13, ואשר על כן, אנו קובעים כי הצדדים להחלטה זו הינם העוררת והמשיב והם בלבד.

#### 4. תקופת הערר

צודק ב"כ המשיב כי ההשגה והערר הוגשו במהלך שנת 2013, וכי אין בפנינו השגה ו/או ערר שהוגשו בשנת 2014, ואשר על כן, תחולתו של ערר זה הינה 31/12/13 – 1/1/12.

#### 5. אין לפחוק את הערר בשל העדר נימוק מספק בתשובה להשגה

5.1. בסיכומית טענה העוררת כי יש לקבל את הערר, שכן תשובת המשיב להשגה היתה בלתי מנומקת, וזאת, לטענתה, בניגוד להוראות סעיף 2א לחוק לתיקון סדרי מנהל (החלטות והנמקות) התשי"א – 1958, הקובע כי על מנהל הארנונה לנמק החלטתו.

5.2. לטענת העוררת, מאחר שהתשובה לא נומקה בהתאם לנדרש בחוק לתיקון סדרי המנהל (החלטות והנמקות), תשי"א – 1958, הרי כאילו לא ניתנה תשובה, ולכן, בהתאם לסעיף 4 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976, יש לראות את ההשגה כאילו התקבלה.

5.3. אין בידינו לקבל טענה זו.

5.4. ככל שסברה העוררת כי השגתה התקבלה, היה עליה לנקוט בדרך אחרת ולא להגיש ערר על החלטתה, שאם אין עסקינן בחלטתה, מדוע הצורך בהגשת ערר?

5.5. ברי בכל מקרה, כי מדובר בטענה, אשר אינה יכולה להוות עילה לערר, וממילא איננו מוסמכים לדון בה.

5.6. למעלה מן הצורך, נבחר, כי איננו סבורים כי עסקינן בתשובה שאינה מנומקת, ובכל מקרה, אנו סבורים כי הסנקציה הקבועה בס' 4(ב) לחוק הערר גיעדה למקרים בהם לא ניתנה תשובה כלל, ולא למקרים כגון דא.

#### 6. המחסן אינו בבחינת שטח משותף הפטור מארנונה

6.1. לגוף העניין, המחלוקת בין הצדדים נסבה סביב השאלה האם חנכס הינו בבחינת רכוש משותף שחל עליו סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה של עיריית תל אביב לתקופה הרלוונטית, תקובע כי שטח משותף בבניין שרובו משמש למגורים בו שני מחזיקים או יותר, לא יחויב בארנונה.

- 6.2. טוענת העוררת, כי הכלל על פי צו הארנונה הוא, כי שטח משותף פטור מארנונה, כי תחריג הוא שטחים המשמשים לרווחת הדיירים כמו בריכה וחדר משחקים, וכי מחסן אינו נמנה עם תחריגים החייבים בארנונה.
- 6.3. לטענת העוררת, כוונת המחוקק בהחריגו שימושים הדומים לשימוש בדירה, כמו חדר משחקים, הייתה למנוע הערמה בדרך של הפיכת שטחים לחדרי משחקים, והוא לא התכוון לתחריג מהפטור שימושים מקובלים כמו מחסן משותף.
- עוד טוענת העוררת, כי שימוש בחדר משחקים ובריכה שונים מהותית מהשימוש במחסן משותף. בראשונים נמצאים זמן רב, נהנים ונוהגים כמעט כמו בדירה, ואילו במחסן משותף, נמצאים מעט מאוד זמן, לא נהנים וכו', וכי הדבר נכון שבעתיים במחסן דוגמת מחסן דגן, בו הדיירים לא עשו אף לא שימוש מועט.
- 6.4. אין בידינו לקבל את טענות העוררת. תכליתו של סעיף 1.3.1 ז' לצו הארנונה, הינה לפטור שטחים משותפים בבנייני מגורים כגון חדרי מדרגות, מעליות, לובי המבנה וכו', אשר מטיבם משמשים הן את בעלי הדירות והן את המבקרים בבניינים אלה, וזאת להבדיל משטחים שהינם בשימוש משותף של כלל הדיירים. אין הבדל מהותי בין מחסנים "אישיים" ונפרדים, המשויכים כל אחד לדירה מסוימת, לבין מחסן "כללי", המיועד לשימוש של כל דיירי הבניין.
- 6.5. אשר על כן ולאור האמור לעיל אנו דוחים טענה זו, וקובעים, כי המחסן אינו בבחינת שטח משותף הפטור מארנונה.

## 7. אין להשית את החיוב בארנונה על מוסך האופנועים

- 7.1. בסיכומיה העלתה העוררת לראשונה, את הטענה כי אם יוחלט כי יש לחייב את המחסן בארנונה, כי אז יש להשית את החיוב על מוסך האופנועים שברח' הסדנא 16.
- 7.2. העוררת הוסיפה וטענה כי המשיב ידע אודות המחזיק האמור, והפנתה לצורך כך, לדו"ח החוקר מטעם המשיב.
- 7.3. אין בידינו לקבל טענות אלה של העוררת, שעלו לראשונה במסגרת הסיכומים, באשר עסקינן בהרחבת חזית אסורה.
- 7.4. מבלי לגרוע מתאמור, ולשם השלמת התמונה בלבד יצוין, כי ממילא דו"ח הביקורת נערך על ידי המשיב בשנת 2014, וכי כאמור לעיל, ערר זה אינו מתייחס לתקופה זו.

## 8. אין להטיל על העוררת חיוב בגין החלק היחסי של הקומה המסחרית

- 8.1. בהסכם פשרה שנערך בין הבעלים של בעלי הקומה המסחרית - תתי חלקות 5-1, אשר קיבל תוקף של החלטה, הסכים המשיב לפטור את בעלי החלקות האמורות מארנונה בגין שטח הנכס, ולחלק את הארנונה בגין שטח זה, על שאר בעלי היחידות (תתי חלקות 20-6).
- 8.2. העוררת כמו גם בעלי היחידות האחרות בבניין, לא היו צד לחליף האמור, עמדתם לא נשמעה, וממילא אין בהחלטה האמורה כדי לחייבם ו/או להשתיקם.
- 8.3. לא הובאה בפנינו כל ראיה המצדיקה את מתן הפטור לבעלי היחידות המסחריות.



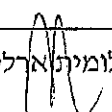
- 8.4. את הטענה היחידה שהעלה המשיב בעררו בעניין זה, לפיה מדובר בשטח השייך לבניין המגורים בלבד, זנת המשיב בעררו, וטוב שעשה כן, שכן לא הובאה כל ראיה לתמיכה בכך.
- 8.5. הטענות האחרות שהעלה המשיב בסיכומיו בעניין זה, לפיהן לכאורה מדובר במחסן, אשר נועד מטיבו ומטבעו לשמש את העוררת ואת שאר דירות המגורים בבניין, ולא את החנויות, ו/או כי החזקה בנכס מצויה בפועל בידי העוררת, וכי לה הגישה הבלעדית לשטח המחסן, הינן בבחינת הרחבת חזית אסורה. המשיב מופנה בעניין זה לטיעונו הוא, מדוע אין להסכין עם הרחבת חזית בסיכומים.
- 8.6. באשר לטענת המשיב כי היה על העוררת לצרף את בעלת היחידות האמורות לערר, מוטב היה לה לולא נטענה. המשיב הוא שבוחר להתקשר עם בעלת היחידות האמורות בהסכם פשרה, אשר להבדיל מהעוררת שאינה צד לו, המשיב מתויב בו.
- 8.7. אשר על כן, אנו קובעים כי אין לחייב את העוררת בארנונה בגין החלק היחסי של הקומה המסחרית.

## 9. יש לחייב את בעלי היחידות בבניין בארנונה בגין הנכס, לפי יחס שטחי הדירות

- 9.1. בסיכומיה ביקשה העוררת להזכיר את הסיכום לפיו אם תגיע הוועדה הנכבדה למסקנה כי יש לחייב את מתזיקי היחידות בארנונה, יתול החיוב לפי שטחה היחסי של כל יחידה, ולא יתול עליהם באופן שווה.
- 9.2. בסיכומיו התעלם המשיב מטענת העוררת בעניין סיכום זה, וטען כי יש לחייב את בעלי היחידות באופן שווה.
- 9.3. היות ואכן כך סוכם במהלך הדיונים המקדמיים, והיות וס' 1.3.1 ז' לצו אינו נוקט בלשון חד משמעית לעניין שיטת החלוקה של השטחים המשותפים בני החיוב בין הדיירים השונים בבניין שרובו משמש למגורים, אנו עושים שימוש בשיקול דעתנו, וקובעים כי יש לחייב את בעלי היחידות באופן יחסי לפי יחס שטחיהן, כפי המופיע בספרי העירייה.
10. אשר על כן, ולאור האמור לעיל, אנו דוחים את טענות העוררת בכל הקשור לפטור מחיוב ארנונה בגין שטח המחסן, וקובעים כי שטח המחסן הוא בר חיוב, וכי יש להטיל את החיוב על כל המחזיקים בבניין, כולל המחזיקים בקומה המסחרית, ולא רק על מתזיקי הדירות, וזאת כל אחד כפי חלקו היחסי, כפי המופיע בספרי העירייה.

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

12. ניתן בהעדר הצדדים ביום 15/10/2015

חברה: שירלי קדום, עו"ד      חבר: אבשלום לוי, עו"ד ורו"ח      יו"ר: שלומית ארליך, עו"ד

37911105W