

ו' אדר ב תשע"ו  
16 מרץ 2016

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית  
שליד עיריית תל אביב - יפו

לכבוד: מוסקוביץ אזרואל-משרד עו"ד  
לידי עדי מוסקוביץ  
כתובת: החשמונאים 100  
תל-אביב-יפו 6713317

הנדון: ערר מס' 140012130,140012709 ע"ש- התאחדות התעשיינים בישראל

מצ"ב החלטה בערר מיום 15/03/2016

בברכה,  
דנה בר-עוז  
מזכירת הוועדה  
03-7242471

---

מזכירות ועדת הערר לענייני ארנונה - עיריית תל אביב יפו  
רח' אבן גבירול 76, תל אביב-יפו  
03-7242470/71/72/74

**בפני חברי ועדת הערר:**  
יו"ר : עו"ד אורה קניון  
חברה : עו"ד קדם שירלי  
חבר : רו"ח רונית מרמור

**העוררת: התאחדות התעשיינים בישראל**

נגד

**מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו**

### החלטה

1. הנכס נשוא הערר נמצא ברח' המרד 29 תל-אביב, שטחו 717 מ"ר והוא סווג ע"י המשיב בסיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. ביום 14.6.15 אוחד לבקשת הצדדים הדיון בשני העררים שבכותרת.

### טענת הצדדים

3. העוררת היא עמותה שלא למטרות רווח, המשמשת כאירגון היציג של מגזרי התעשייה בישראל. לטענתה הנכס נשוא הערר הוא מקלט המשמש כרכוש משותף לכלל דיירי הבית המשותף. הבית המשותף הוא בן כ- 20 קומות והעוררת מחזיקה רק בחלק קטן ממנו. אין לעוררת זיקה למקלט יותר מכל מחזיק או בעלים אחרים בבניין. המקלט הוא תת קרקעי ובקומה התת קרקעית יש רק מקלט ומחסנים של מרבית דיירי הבניין. למקלט יש כניסה נפרדת הפונה לרחוב, והוא גם משמש כמקלט ציבורי בעיתות חרום לדיירי שכונת המגורים הסמוכה, עוברי אורח וכלל דיירי הבניין. עד עתה לא נדרש אף גורם לשלם ארנונה בגין המקלט.
4. במשך תקופה מסוימת שימש המקלט בנוסף את "תעשיידע - תעשייה למען חינוך מתקדם", שהיא עמותה שלא למטרות רווח, שנוסדה ע"י העוררת לקידום החינוך בתחום התעשייה. פעילות תעשיידע במקלט הוכרה ע"י המשיב כפעילות הפטורה מארנונה. בשנת 2012 הסתיימה פעילות "תעשיידע" במקום, והודעה על כך נשלחה למשיב. לאחר ביקורת שערך המשיב בנכס הוא חזר והחליט כי מדובר במקלט ציבורי והנכס הופטר מתשלום ארנונה לשנים 2013, 2014.
- בשנת 2015 החליט לפתע המשיב מסיבה לא ברורה, שהנכס הוא בר חיוב בארנונה, וכי העוררת היא זו שצריכה להיות מחוייבת בגינו.

5. הנכס הוא מקלט ציבורי, העוררת לא מחזיקה בו ואינה הבעלים שלו, אין לה מפתח למקלט, אין לה שליטה על השימוש בו, ואין בידה פוטנציאל לחזקה או שימוש בו. המקלט הוא שטח משותף בבניין שהעוררת היא בעלים של חלק קטן ממנו, יחד עם בעלים נוספים רבים. גם מטיוטת התקנון המוסכם של הבית המשותף עולה כי המקלט הוא רכוש משותף. בהתאם לצו הארנונה, שטח משותף לא יחוייב בארנונה.
6. לחלופין יש לסווג את המקלט הציבורי לפי הסיווג הזול ביותר האפשרי בצו הארנונה, שבעניינו הוא סיווג "מחסנים".
7. עוד לחלופין – יש לתת לעוררת פטור לנכס ריק למשך חצי שנה עפ"י תקנה 13 לתקנות ההסדרים.
8. המשיב טוען כי גם אם בעבר לא חוייבה העוררת בתשלום ארנונה בגין הנכס, אין מקום להמשיך ולהנציח את המצב, מקום בו העוררת מחזיקה בנכס. לא קיים דין המאפשר מתן פטור מתשלום לנכס המשמש כמקלט לשעת חרום בלבד, והעוררת לא הוכיחה שהנכס עומד בתנאים הנדרשים ממקלט בחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 ובתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).
9. העוררת היא אחת מבעלי הנכס נשוא הערר. היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס, ובעלת השליטה בו בפועל.
10. הגורם שפנה לעירייה בענייני החזקה והפטור של תעשיידע היה מר גרינבלום שהוא ראש אגף הכספים של העוררת. גם לאחר עזיבתה של תעשיידע המשיכה העוררת, באמצעות מר גרינבלום, לראות עצמה כמחזיקה בנכס, אחרת אין להסביר את פניותיה מידי שנה למשיב לקבלת הפטור מתשלום הארנונה בגין המקלט.
11. לא נעלם מעיני המשיב התקנון המוסכם של הבית, אולם לטענתו החיוב בארנונה הוא תולדה של מצב חזקה בין אם בפועל ובין אם באופן קונסטרוקטיבי. אין במסמך כדי לסתור את העובדה שהעוררת היא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. גם השימוש שעשתה תעשיידע בנכס עומד בסתירה לאמור בתקנון המוסכם.
12. לעוררת קיימים שטחים (מחסנים) בהם היא מחזיקה בקומת המרתף והיא עושה שימוש בחלק משטח המרתף.
13. נמצא שהנכס אינו ריק מכל חפץ ולכן אין זה אפשרי ליתן לו פטור לנכס ריק לפי תק' 13 לתקנות ההסדרים. מאחר שהנכס אינו ריק מכל חפץ גם לא ניתן לסווגו בסיווג הזול ביותר בהתאם ליעודו התכנוני.

גם אם היה הנכס ריק, הרי שהעוררת לא הוכיחה מה יעודו התכנוני ומה הסיווג הזול ביותר שניתן לסווגו.  
בנוסף, סיווג מחסנים הוא סיווג מיוחד, תלוי שימוש וכלל לא בטוח שהנכס זכאי לסיווג כזה.

#### דיון ומסקנות

14. רכוש משותף מוגדר בסעיף 52 בחוק המקרקעין תשנ"ט-1969 כדלהלן:  
"רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, אפילו הם בתחומי דירה מסויימת".
15. הבניין בו מצוי הנכס הוא מבנה בן 20 קומות. הבניין טרם נרשם כבית משותף, ואולם העוררת המציאה כנספח לתצהירה עותק מטיוטת התקנון המוסכם של הבית (להלן "התקנון"). מהתקנון עולה שהבית מכיל 177 יחידות וכן שטחים משותפים, כפי שעולה מתשריט הבית המשותף.  
עפ"י האמור בתקנון הוצאו מהרכוש השותף חלקים מסויימים אשר הוצמדו ליחידות מסוימות כצמידויות מיוחדות או כצמידויות משותפות.  
המקלט לא נמנה על החלקים שהוצמדו לאיזו מיחידות הבית, ובכלל זאת לאיזו מהיחידות שבחזקת העוררת.  
ההיפך מכך בסעיף 11.7.1 לתקנון נאמר:  
"המקלט המהווה רכוש משותף, מטרתו לשמש כמקלט לשעת חרום. ישמש את החברה לניהול למטרות האחזקה של הבניין ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשימוש כמקלט בעיתות חרום. הנציגות רשאית להתיר שימוש במקלט ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בייעודו כמקלט בעת חירום, והכל בכפוף לאישור הג"א ו/או כל אישור אחר בהתאם לכל דין".
16. מהאמור לעיל עולה כי עפ"י חוק המקרקעין מקלטים מהווים חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף. בנוסף, טענות העוררת כי המקלט מהווה חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף של הבית, מוצאות תימוכין בתקנון המוסכם. על אף שהבית טרם נרשם כבית משותף, אנו סבורים כי יש ליתן משקל ראוי לטיוטת התקנון, המהווה בסיס לרישומו של הבית כבית משותף, ובמיוחד במקרה דנן שהאמור בו נתמך בעדותו האמינה של העד מטעם העוררת.
17. כפי שיובהר להלן, שוכנענו כי העוררת לא עשתה שימוש בנכס בתקופה נשוא הערר, ואף אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.  
מהעדויות עולה שבקומת המרתף יש מלבד המקלט גם מחסנים, אך אלה שייכים לא רק לעוררת אלא גם לבעלי זכויות אחרים בבית. לפיכך לעובדה שחלק מהמחסנים בקומה שייכים לעוררת אין בה כשלעצמה להוכיח שהיא בעלת הזיקה הקרובה ביותר לנכס. עוד עולה מהעדויות כי למקלט ישנה כניסה נפרדת הפונה לרחוב, ולא מתוך איזו שהיא יחידה שבחזקת העוררת.

18. במועד עריכת הביקורות מטעם המשיב בנכס, לא נראתה כל פעילות בנכס. עובדה זו מחזקת את טענות העוררת.
- בביקורת שנערכה ביום 4.12.14 נאמר:
- "כיום המקום לא בשימוש וריק"
- ואילו בביקורת שנערכה ביום 20.5.15 נאמר:
- "בעת הביקורת לא נראתה פעילות בא.צ. הנ"ל והשטח נמצא ריק ברובו. נמצא מעט ציוד כגון מסי' כסאות, ארון עם קלסרים ומעט קרטונים".
- המשיב מבקש ללמד מהציוד המועט שנמצא בנכס, כי הנכס הוא בשימוש העוררת.
- איננו סבורים כך. לא נאמר בביקורת שהקלסרים שנמצאו בנכס הם של העוררת (עובדה שלא קשה היה לבררה בעת הביקורת). בנסיבות אלה אפשר שהקלסרים שייכים לחברת הניהול, שעפ"י סעיף 11.7.1 לתקנון (שצוטט לעיל) רשאית להשתמש במקלט "למטרות אחזקה של הבניין".
- בוודאי שאין מקום להסיק מהמצאותם של מספר כסאות פלסטיק במקלט – על שימוש שעושה בו העוררת. אלה דווקא יכולים להעיד על השימוש במקום כמקלט בעת חירום.
- בדומה לכך לא ניתן להסיק מהעובדה שנמצא במקום חדר נעול בגודל כ- 90 מ"ר, שלנציג העוררת לא היה מפתח אליו, כי החדר הוא בשימוש העוררת דווקא.
19. נסח המקרקעין שצרף המשיב כנספח לתצהיר מטעמו מצביע על כך, שמלבד העוררת קיימת רשימה ארוכה של מי שזכאים להירשם כבעלי זכויות בנכס. עובדה זו תומכת בטענת העוררת שהיא זכאית להירשם כבעלת זכויות של חלק בלבד מ- 177 היחידות של הבית.
20. מכל האמור לעיל שוכנענו כי הנכס הוא מקלט המהווה חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף של הבית, וכי העוררת לא עשתה בו שימוש בתקופה נשוא הערר והיא אינה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו.
21. כל אחד מהצדדים טען שחלק מטענות הצד שכנגד מהוות הרחבת חזית. משהגענו למסקנה דלעיל, אין אנו נדרשים לדון בטענת הרחבת החזית ע"י מי מהצדדים.
22. בהתאמה משהגענו למסקנה דלעיל, אין אנו נדרשים לדון בטענות החלופיות שהועלו ע"י הצדדים.

23. מכל המקובץ אנו מקבלים את הערר.


אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 15.03.16

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

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

  
חברה: עו"ד קדם שגרלי  
קלדנית: ענת לוי

  
חבר: רו"ח רונית מרמור

  
יו"ר: עו"ד אורה קניון