



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

תאריך : ה בתמוז תשפב
04.07.2022
מספר ערר : 140023867 / 11:24
מספר ועדה : 12474

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: בן ארי פריזלר שלמה

- נ ג ד -

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

העורר/ת: בן ארי פריזלר שלמה

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

פרוטוקול

העורר: ההליכים שהתקיימו בביהמ"ש המחוזי והעליון נגעו גם לנכס נשוא הערר שלפנינו, כלומר החנות.

ב"כ המשיב: מדובר בנכס שהעורר החזיק עד לשנות ה-90 ומספר ערכאות דנו בטענות העורר עד כה. אני מפנה בין היתר לפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 58363-07-17. ההכרעות השיפוטיות מהוות מעשה בית-דין ביחס לטענות העורר. יצוין כי על פסה"ד המחוזי הוגש ערעור לעליון ע"י העורר והערעור נדחה.

העורר: התנהלו הליכים גם במחוזי וגם בעליון, אבל לטענתי מדובר בטענות שונות מאלה שאני מעלה היום במסגרת הערר.

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

תאריך : ה' בתמוז תשפ"ב
04.07.2022
מספר ערר : 140023867 / 11:24
מספר ועדה : 12474

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד פרינץ רות
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: רו"ח מלי אורלי

העורר/ת: בן ארי פריזלר שלמה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

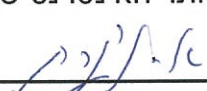
אין חולק כי הערר הוגש ביחס לשומות שהוצאו לעורר לפני כ- 3 עשורים ואין חולק שהעורר אינו מחזיק בנכס, ככל שהוא אכן החזיק בו, תקופה ארוכה. כמו כן אין חולק שהעורר יזם מספר הליכים לבתי המשפט בנושא הנכסים נשוא הערר והליכים אלה נדחו ע"י ביהמ"ש. במסגרת פסה"ד של בית המשפט המחוזי מציין ביהמ"ש בסעיף 31 שהעורר בחר שלא לפעול ולמצות את זכויותיו בדרך הקבועה בחוק בכל הנוגע להגשת השגה וערר. בנוסף נקבע שם בסעיף 32 כי גם לא מתקיימים במקרה זה החריגים הקבועים בחוק לתקיפת השומה בדרך עקיפה באמצעות ביהמ"ש. כך או כך ברור שפסקי הדין של ביהמ"ש הם מהווים מעשה בית-דין כלפי ועדת הערר ומשכך אין בסמכותה של ועדת הערר לדון בטענות העורר ביחס לשומות שהוצאו לו כאמור לפני עשורים רבים והפכו חלוטות. הדברים נכונים גם אם יש בידי העורר טענות ו/או מסמכים חדשים אשר לטענתו יש בהם כדי להפוך או לשנות את ההחלטות החלוטות שניתנו ע"י ביהמ"ש שכן אין בסמכותה של ועדת הערר לדון בה ומקומן של הטענות בביהמ"ש.

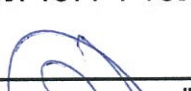
הערר נדחה ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 04.07.2022.

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 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: יו"ר מלי אורלי


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד פרינץ רות

שם הקלדנית: ענת לוי



ועדת ערר לענייני ארנונה כללית שליד עיריית תל אביב-יפו

תאריך : ו בתמוז תשפב
05.07.2022
מספר ערר : 140023634 / 11:26
מספר ועדה : 12475

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת:

אמוס ג.ס.ר בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11131562
מספר חוזה: 1045508
כתובת הנכס: שונצינו 1
ע"י ב"כ עו"ד : רוזנטור פולינה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: אמוס ג.ס.ר בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : רוזנטור פולינה

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

פרוטוקול

בהסכמת הצדדים הדיון יתקיים בהרכב חסר של חבר הוועדה עו"ד משה קורן.

ב"כ העוררת: לאחר ששמענו את דברי הוועדה אנו נבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

ב"כ המשיב: אני מסכימה.

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

תאריך : 05.07.2022
מספר ערר : 140023634 / 11:26
מספר ועדה : 12475

בפני חברי ועדת הערר:

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

העורר/ת: אמוס ג.ס.ר בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו.

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 05.07.2022.

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 ויסמן גדעון
חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון
שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יג בתמוז תשפב
12.07.2022
מספר ערר : 140023897 / 10:00
מספר ועדה : 12479

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

אלם דסטה טספאי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10980795
מספר חוזה: 874998
כתובת הנכס: יסוד המעלה 19

אלם דסטה טספאי תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10967185
מספר חוזה: 860560
כתובת הנכס: יסוד המעלה 19

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: אלם דסטה טספאי
חיזקיהו ציון – חבר ומתרגם של העורר

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

ב"כ המשיב: למיטב הבנתי הערר נסב על השאלה הבאה:
האם העורר חייב בתשלום ארנונה על שטח המרתף בשטח של כ- 90 מ"ר שמהווים
חלק מנכס 2000147772. להבנתי השרותים לא במחלוקת.

העורר: הדברים שאמר ב"כ המשיב נכונים. אני מבקש להדגיש שמה שעמד לנגד עיני זה המצב הפיזי
בשטח שרואים שמדובר במקלט. סה"כ שכרנו נכסים אחדים.

העורר: שמעתי והבנתי היטב את מצבו המשפטי של הערר וגם הבנתי את האפשרות לחדול להחזיק
במושכר כולו או בחלקו, כלומר בשטח המרתף נשוא הערר.
בנסיבות אלה אני מבקש למחוק את הערר ללא צו להוצאות.

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

תאריך : יג בתמוז תשפב
12.07.2022
מספר ערר : 140023897 / 10:00
מספר ועדה : 12479

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: אלם דסטה טספאי

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 12.07.2022.

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 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 פלדמן אהוד

חבר: ויינריב אודי, כלכלן

יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : יט בתמוז תשפב
18.07.2022
מספר ערר : 140023933 / 12:16
מספר ועדה : 12512

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת:

מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת שותפות מוגבלת
חשבון לקוח: 10848568
מספר חוזה: 735288
כתובת הנכס: אלנבי 5

מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת שותפות מוגבלת
חשבון לקוח: 11068287
מספר חוזה: 967451
כתובת הנכס: אלנבי 5

מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת שותפות מוגבלת
חשבון לקוח: 10847226
מספר חוזה: 733843
כתובת הנכס: אלנבי 5
ע"י ב"כ עו"ד : שלי יעקבי

- נ ג ד -

המשיב: מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : נטלי בן דוד

נוכחים:

העורר/ת: מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת, מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת, מלון בניין האופרה שותפות מוגבלת
ב"כ העורר/ת עו"ד : שלי יעקבי

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: נטלי בן דוד

פרוטוקול

ב"כ העוררת: מבקשת למחוק את הערר שבנדון כמו כן אגיש בקשה זהה בתיק נוסף בפני כב' היו"ר עו"ד ויסמן.

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית

תאריך : יט בתמוז תשפב
18.07.2022
מספר ערר : 140023933 / 12:16
מספר ועדה: 12512

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד דויטש יהושע משה
חבר: ויינריב אודי, כלכלן
חבר: עו"ד פלדמן אהוד

העורר/ת: מלון בניין האופרה

- נ ג ד -

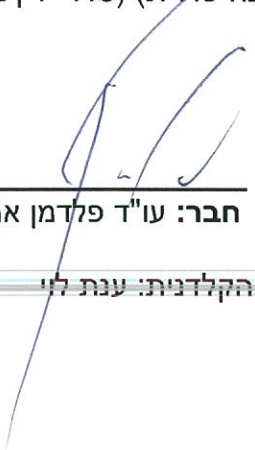
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הערר יימחק ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 18.07.2022.

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 פלדמן אהוד


חבר: ויינריב אודי, כלכלן


יו"ר: עו"ד דויטש יהושע

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כב בתמוז תשפב
21.07.2022
מספר ערר : 140023764 / 11:30
140023417
140023766
מספר ועדה: 12484

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: רו"ח יעקב ישראלי

העורר/ת:

בשאר איתמר תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11206052
מספר חוזה: 1111910
כתובת הנכס: ס"ה 52

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : יניב טוירמן

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: בשאר איתמר, בשאר יהודה, בשאר אלעד, בשאר אסף

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

יהודה בשאר: זה ההליך השני שבו אני מנסה לשטוח את טענותי בכל הנוגע לחיוב השגוי בארנונה ביחס לנכס שבו אנחנו מתגוררים. אציין גם שבזמן שאנחנו מנהלים את ההליך הזה העירייה ממשיכה לגבות ומטילה עיקולים ואוכפת את החיובים בצורה אגרסיבית וגורמת לנו לעוגמת נפש. אני מציג בפני הוועדה מפה שממחישה בצורה חד משמעית שנושא חלוקת השטחים באזורים לא הגיונית, מקפחת ויוצרת שני סוגי אוכלוסיות באותו אזור. אנחנו סבורים שיש לוועדה סמכות לסייע לנו בנושא. פניתי לעירייה ולא חסכתי משאבים כדי לנסות ולרדת לחקר האמת אך התשובות של העירייה מתחמקות ואינן מדויקות בלשון המעטה. אני מבקש מהוועדה לסייע בכל דרך שבה היא יכולה.

ב"כ המשיב: הצגתי בפני העוררים והוועדה הנכבדה מפה ברזולוציה גבוהה ובה רואים בבירור כי הנכסים בה דנים העררים נמצאים במסגרת השטח הצבוע בירוק כלומר אזור 2. בנסיבות אלו אני לא רואה כל טעם לדון בערר, שכן מיקום הנכסים ברור ונדמה כי כל הטענה שנתרה בפי העוררים אינה מצויה בסמכות הוועדה הנכבדה.

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

תאריך : כב בתמוז תשפב
21.07.2022
מספר ערר : 140023764 / 11:30
140023417
140023766
מספר ועדה: 12484

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי
חבר: עו"ד פלדמן אהוד
חבר: רו"ח יעקב ישראלי

העורר/ת: בשארי איתמר

- נ ג ד -

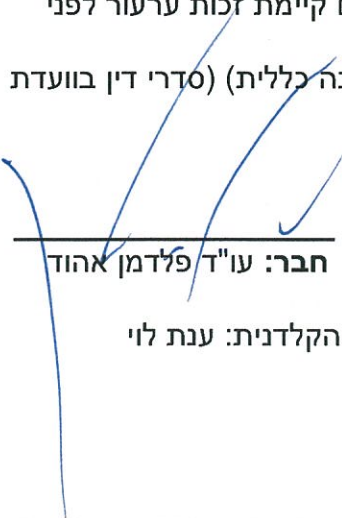
מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

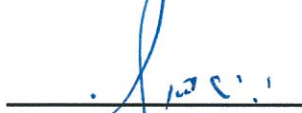
החלטה

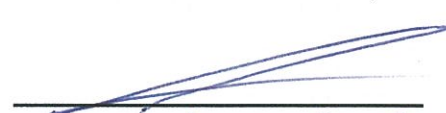
הקשבנו בקשב רב לעוררים ואפשרנו להם להציג כל אינפורמציה שתומכת בעמדתם, אולם משהוצג לנו ע"י המשיב כי הנכסים נשוא העררים מצויים באזור החיוב, לא ראינו לנכון להתערב בסוגיה שאינה בסמכותנו. המלצנו לעוררים לשקול הגשה של עתירה מינהלית על מנת לעלות את הנושאים המינהליים שמצויים בסמכות ערכאה מתאימה. בנסיבות העניין המלצנו לעוררים למחוק את הערר על מנת לחסוך בהוצאות ובמשאבים ולבקשתם העררים נמחקים ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 21.07.2022.

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 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 פלדמן אהוד


חבר: רו"ח יעקב ישראלי


יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי

שם הקלדנית: ענת לוי



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

תאריך : כח בתמוז תשפב
27.07.2022
מספר ערר : 140023550 / 09:21
מספר ועדה : 12486

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת:

קוברוסי ג'וני תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 11200168
מספר חוזה: 1105723
כתובת הנכס: דרך שלמה 42

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: קוברוסי ג'וני

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: יניב טוירמן

פרוטוקול

העורר: אני עסק שבקושי מתקיים ונאלצתי לסגור אותו. בסוף החודש הזה אני מוסר את המפתח. אני משפץ את הנכס עבור הבעלים. הערר הוא רטרואקטיבי. מעולם לא סחרתי ברהיטים. אני עוסק רק בצביעה ולא יכולתי לעמוד בתשלומי הארנונה.

ב"כ המשיב: בנסיבות המתוארות ובשל יריעת הזמן הקצרה, ההיקף הכספי והדברים האמורים בתצהירו של העורר לפיהם המקום אינו משמש לאחסון תוצרת מוגמרת, מסכים לקבל את הערר ולחייב את שטחו של נכס 2000191942 בסיווג תעשייה ומלאכה החל מה- 1/6/2021 ועד ליום 31/7/2022 הכל בכפוף להצהרתו של העורר שאכן לא יחזיק בנכס לאחר מועד זה.

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

תאריך : כח בתמוז תשפב
27.07.2022
מספר ערר : 140023550 / 09:21
מספר ועדה : 12486

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד קפלן אפרת
חבר: הרן ראובן-יהודה, עו"ד
חבר: רו"ח ישראלי יעקב

העורר/ת: קוברוסי ג'וני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

יפה עשה ב"כ המשיב שהודיע על קבלת הערר בפתח הדיון.
הערר מתקבל.

שטחו של נכס 2000191942 יסווג בסיווג תעשייה ומלאכה החל מה- 1/6/2021 ועד ליום
31/7/2022, הכל בכפוף להצהרת העורר כי הוא עוזב את הנכס בסוף חודש זה.

ניתן והודע בנכחות הצדדים היום 27.07.2022.

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: ישראלי יעקב, רו"ח

חבר: עו"ד הרן ראובן-יהודה


יו"ר: עו"ד קפלן אפרת

שם הקלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל-אביב – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העוררת: עמינדב השקעות בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב עמינדב 17, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000246018 ח-ן ארנונה מס' 10152206 שגודלו 221 מ"ר.

העוררת טוענת כי הנכס נרכש על ידי לפני כ- 40 שנה והושכר במהלך השנים למשרד רואי חשבון בועז ארדה ושות'. מאחר והבניין עומד בפני הליך של פינוי בינוי, משרד רואי החשבון עבר למקום אחר והמבנה נשאר ללא שוכר. העוררת ניצלה את הפטור בגין נכס ריק במהלך תקופת הקורונה, ולאחר מכן השכירה חדרים בנפרד לשוכרים שונים. העוררת טוענת יש להכיר בשוכרים השונים של הנכס כ"שוכרים יחידניים" ולבטל את קביעת מנהל הארנונה כי הם שוכרי משנה של העוררת. לטענת העוררת, הנכס בן 4 קומות, ובנוי בצורה אחידה באופן שביציאה מן המעלית ישנם שני מסדרונות ארוכים, המחולקים לחדרים, שהכניסה לכל אחד מהם היא נפרדת, נעשית מתוך המסדרון והם מופרדים זה מזה באמצעות קיר בנוי. העוררת צירפה לכתב הערר תרשים של המבנה. העוררת מדגישה כי בקומה 1 ובקומה 3 של הבניין מושכרים חדרים לשוכרים שונים באופן שכל אחד מהחדרים רשום בנפרד והשוכר של כל חדר משלם את חשבון הארנונה בגינו. לאור זאת, מבקשת העוררת להפריד את חשבון הארנונה לשוכרים שונים בכדי שכל שוכר ישלם את חשבון הארנונה שלו.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 21/12/2021 להשגה שהגישה העוררת, השיב מנהל הארנונה כי מביקורת שנערכה במקום עלה כי השטחים המושכרים מהווים חלקים בלתי נפרדים משטח הנכס, ולכן מוגדרים השוכרים כשוכרי משנה. מנהל הארנונה פירט כי דייר השוכר מהבעלים רק חלק מהנכס, ואין כניסה ראשית נפרדת לחלק ששכר הדייר, הוא בגדר דייר משנה, ובהתאם לפקודת העיריות לא ניתן לרשום אותו כמחזיק. כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר, במסגרתו הפנה לדו"ח הביקורת מיום 13/12/2021. המשיב טען כי לכלל החדרים כניסה ראשית אחת וכי החדרים עצמם אינם מהווים יחידה נפרדת ועצמאית מכלל השטח. המשיב טען כי אין מקום להתערב בקביעת יחידת השומה אלא במקרי קיצון, עניין שאינו מתקיים במקרה זה. המשיב הפנה לפסיקה לפיה שאלתה היותו של הנכס יחידת שומה הוא עניין המסור לשיקול דעתו של מנהל הארנונה ואין מקום להתערב בו.

בדיון מקדמי מיום 10/4/2022 הודיעה ב"כ המשיב, לאחר ששמעה את טענות נציגת העוררת, גב' עדי ארדה, כי היא תודיע האם חל שינוי בעמדת המשיב בתוך 30 יום.

ביום 9/5/2022 הודיעה ב"כ המשיב כי המשיב עומד על הטענה המקדמית לפיה הועדה אינה מוסמכת לדון בטענה לפיצול נכסים, והוסיפה, כי לאחר שהמשיב בחן את הנכס נושא הערר פעם נוספת החליט כי לא ניתן לפצל את הנכס. ביום 11/5/2022 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה

העוררת תגיש תגובה להודעה זו בתוך 14 יום. ביום 25/5/2022 הגישה העוררת תגובה להודעת המשיב. מכאן החלטה זו.

דיון והכרעה

שאלת היותו של הנכס יחידת שומה נפרדת נתונה לשיקול דעתו של מנהל הארנונה. שיקול דעת זה אמור להיות מושפע ממצבו הפיסי של הנכס ואופן השימוש בו על ידי המחזיק. בהתאם לפסיקה, במשרדים בהם קיים מעבר פנימי בין משרד למשרד אחר, לא תוכר הבקשה של מחזיק במשרד אחד להירשם כמחזיק במשרדו. ר' למשל עמ"נ (ת"א) 294/06 אי.בי.אי אמבן ניהול השקעות בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו ועמ"נ 32765-01-12 מ.ל.ד. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו.

מכל מקום, סמכויות ועדת הערר נקבעו במסגרת סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) התשל"ו-1976 והוועדה אינה סבורה כי היא מוסמכת לדון בשאלת פיצולם וחלוקתם של נכסים, עניין שלא נמסר לסמכות הוועדה. הוועדה אינה מוסמכת לדון בנושאים כללים הנוגעים לענייני ארנונה, אלא אך ורק בנושאים שהסמכות לדון בהם הוענקה לה במפורש. הדיון וההכרעה האם יש מקום לראות בנכס כיחידת שומה אחת נתונה בידי מנהל הארנונה, וממילא במקרה זה לא נראה כי נפל פגם קיצוני בשיקול דעת המשיב.

לאור כל האמור, הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 21/7/22

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: אהוד פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

שליד עיריית תל-אביב-יפו

ערר מס' 140023835

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת א. קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: הקדש הגר/ האדמו"ר רח"מ זצ"ל והרבנית ראצ"ה ז"ל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב פיארברג 13, תל-אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000178432 ח-ן ארנונה מס' 10122492 בשטח 186 מ"ר.

העוררת טוענת בכתב הערר כי היא אינה מחזיקה בנכס אלא שוכר בשם אלי פרטוש אשר שכר את הנכס בשנת 2017 ואף מימש את האופציה לארבע וחצי שנים נוספות.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 10/2/2022 הודיע מנהל הארנונה לעוררת כך:

"בקשתך לרשום את השוכר פתח אליהו פרטוש כמחזיק בנכס שבנדון לא אושרה

מאחר ותקופת השכירות בחוזה שצורף לפנייתך תמהה ב-12/01/2022.

באם השוכר מימש את האופציה, יש להמציא אישור ממנו לאגפינו ואנו נבחן את הנושא בשנית".

כנגד החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר במסגרתו ביקש לדחות את הערר על הסף.

דיון מקדמי בערר נקבע ליום 7/7/2022. אף שבתיק ישנו אישור מסירה כדין לב"כ העוררת, העוררת או מי מטעמה לא התייצבו לדיון. בנסיבות אלו, הועבר התיק למתן החלטה בבקשה לדחיית הערר על הסף.

מעיון בערר עב הכרס ובנספחים שצורפו לו עולה בבירור כי בין העוררת ובין מר פרטוש קיימת מחלוקת משפטית – אזרחית – חוזית הנדונה בפני ערכאות אזרחיות מוסמכות, בין היתר לאור טענת השוכר כי לא נמסרה לו חזקה בנכס.

ההליך בפני ועדת הערר אינו ההליך המתאים לבירור המחלוקת החוזית בין העוררת ובין השוכר, ובפרט בנוגע לשאלה האם מומשה האופציה ונתפסה חזקה בנכס, ומן הראוי כי מחלוקות אלו יתבררו בפני בית המשפט המוסמך. לאחר שתתברר זהות המחזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת בפני הערכאה המוסמכת, תוכל העוררת לפנות למשיב, במידה ויהיה בכך צורך, לשינוי שם המחזיק בנכס.

ועדת הערר ובתי המשפט קבעו לא אחת כי טענה אזרחית חוזית בין עוררת ובין שוכרת מן הראוי שתתברר בפני בית המשפט המוסמך ולא בפני ועדת הערר. הרשות המינהלית, במקרה זה עיריית תל אביב – יפו אינה הנתיב המתאים לבירור המחלוקת בין העוררת ובין השוכר וכך גם וועדת הערר על החלטות המשיב. במקרה זה אין זה מתקבל על הדעת להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין העוררת ובין השוכר. ראו למשל: עמ"נ 17-06-18996 הבניין ברחוב שונצינו 17 בע"מ נ' ד.ש עוז ייזום והשקעות בע"מ (פורסם בנבו).

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. משמדובר בסכסוך מחזיקים בין העוררת ובין השוכר שהעירייה אינה צד לו, לא נפל בשלב זה כל פגם בהחלטת המשיב לרשום את העוררת כמחזיקה בנכס עד להבהרת מצב הדברים לאשורו בפני הערכאות המוסמכות.

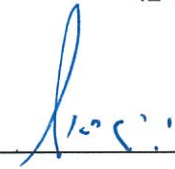
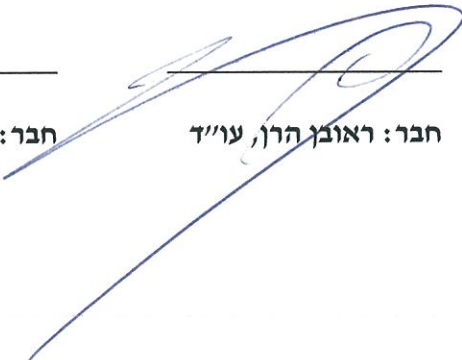
בקשת המשיב לדחיית הערר על הסף מתקבלת.

מובהר כי שמורה לעוררת הזכות לפנות למשיב לאחר שיהיה בידה פסק דין מתאים ולבקש להעביר את חשבון הארנונה על שמו.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 20/7/2022 .

בהתאם לסעיף 5(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: יעקב ישראל, ר"ח	חבר: ראובן הרן, עו"ד	יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		

עוררים מס' 140023631

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

140023723

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: אברהם וולדבראאל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

צד שלישי: חברת תאי השקעות בע"מ

החלטה

עניינם של העוררים שבכותרת בנכס הנמצא ברחוב הרכבת 36 תל אביב-יפו, נכס מס' 2000171647 ח-ן לקוח 11212922, בשטח 117 מ"ר.

בער מס' 140023631, שהוגש ביום 28/12/2021, טען העורר כי הנכס מחולק לשניים, וכי הוא מחזיק רק בשטח שגודלו 61.37 מ"ר, בעוד המבנה השני, המוגדר כגלריה, ושטחו 55.62 מ"ר, אינו שייך לו. לאור זאת, ביקש העורר לשלם ארנונה רק עבור חלק מהנכס בו הוא מחזיק.

בער מס' 140023723 שהוגש ביום 28/2/2022, טען העורר כי הוא אינו משתמש בשטח הגלריה. עם זאת, בסוף כתב הערר, העורר ציין כי "אני מבקש שלא אתחייב (כך במקור – הערת הוועדה) בנכס ששימושו בפועל רק לשים דברים ובלילה אני יושב בו לשמור על הנכס...".

מן הביקורת שנערכה בנכס ביום 17/1/2022 עולה כי אין גישה לקומת הגלריה מתוך החנות של העורר (מן הדיון עלה כי מדובר בחנות מכולת) וכי קיימת בחצר דלת אשר מובילה לקומת הגלריה. העורר טען בעת הביקורת כי בעל הנכס מחזיק בגלריה.

בדיון מקדמי שהתקיים בערר 140023631 ביום 6/4/2022, עמד העורר על טענתו כי אינו מחזיק בגלריה ("הגלריה אינה שלי") והדגיש כי הכניסה אליה אינה משטח הנכס שלו. ב"כ המשיב טענה כי בבדיקה שנערכה עם המשכיר, חברת תאי השקעות, נמסר כי העורר מחזיק גם בשטח הגלריה. מאחר והסכם השכירות בין העורר ובין חברת תאי השקעות הפנה לתשריט המושכר, והוא לא צורף לחוזה השכירות שנמסר לעירייה, החליטה הוועדה לצרף את המשכירה, חברת תאי השקעות בע"מ, כצד שלישי לערר, והורתה על הגשת תגובה מטעם הצד השלישי בתוך 30 יום. הוועדה הורתה כי לתגובת הצד השלישי יצורף חוזה השכירות עם העורר הכולל את תשריט המושכר שאמור היה להיות מצורף כנספח לחוזה זה.

ביום 4/5/2022 הגישה הצד השלישי תגובה לערר באמצעות בא כוחה, עו"ד דהן, בה טענה כי הצד השלישי השכירה לעורר את הנכס כולו, לרבות הגלריה, וכי מסיבה לא ברורה נשמט מהעתק חוזה השכירות שנמסר לעורר התשריט המלמד מעבר לכל ספק כי הנכס כולל גם את קומת הגלריה. ב"כ הצד השלישי ציין כי הצד השלישי זימנה את העורר, הבהירה לו את הדברים, הציגה לו את תשריט המושכר, ומשהוברהו הדברים הוא חתם על העתק תשריט המושכר וכן על הבהרה לפיה הוא שוכר גם את הגלריה. בנוסף, העורר חתם על מכתב הממוען לצד השלישי המבהיר כי הוא שוכר את הנכס כולו לרבות הגלריה וכי בכוונתו לחזור בו מן הערר. לתגובה מטעם הצד השלישי צורף הסכם שכירות מיום 22/6/2021, תשריט הכולל גם את קומת הגלריה אשר נחתם ביום 28/4/2022 וכן מכתב מאת העורר לוועדת הערר כי מאחר והתברר לו כי הוא שוכר גם את הגלריה הוא מבקש לחזור בו מן הערר.

בשל העובדה שהעורר חתם על תשריט המתאר את המושכר, שממנו עולה כי הוא שוכר את קומת הגלריה, למעלה משנה לאחר המועד שנכתב על גבי ההסכם, החליטה יו"ר הוועדה כי התיק ייקבע לדיון בנוכחות העורר והצדדים לרבות הצד השלישי, זאת במטרה לוודא כי העורר מבין את משמעות המסמכים עליהם חתם.

ביום 25/5/2022 התברר ליו"ר הוועדה כי קיימים שני תיקי ערר שהגיש העורר בגין אותו נכס, וכי הם קבועים בנפרד לדיון מקדמי. לאור זאת, החליטה יו"ר הוועדה כי שני העררים יידונו יחד ביום 6/7/2022, במועד שנקבע לדיון בתיק 140023631.

לדיון בעררים שהתקיים ביום 6/7/2022 התייצבו ב"כ המשיב וב"כ הצד השלישי. העורר לא התייצב לדיון. כעולה מתרשומת בתיק העורר עודכן טלפונית על ידי מזכירות הוועדה בדבר מועד הדיון בשני העררים. במהלך הדיון טענו נציגי הצד השלישי כי הם סייעו לעורר להנמיך את גובה הגלריה באופן שמעתה הוא פטור מחיוב בגינה, והדגישו כי העורר סגר את הכניסה לגלריה מצד הנכס, יחד עם זאת שהיא הושכרה לו מראש למטרת מגורים. לאחר הדיון נקבע כי התיק יועבר למתן החלטה.

דיון והכרעה

בפנינו שני עררים שהגיש העורר כנגד חיובו בארנונה בגין קומת הגלריה המהווה חלק מיחידת השומה, בנכס שהוא שוכר. בעוד בערר אחד הוא טען כי אינו מחזיק בגלריה, בערר השני הוא טען כי הוא עושה בגלריה שימוש למטרת אחסנה ושוהה בו בלילות על מנת לשמור על החנות שהוא שוכר. מבחינה ארנונאית, **מדובר בשימוש לכל דבר ועניין.**

בפנינו מכתב עליו חתם העורר בפני ב"כ הצד השלישי, לפיו הוא מבקש למשוך את הערר לאחר שהתברר לו כי הוא שכר גם את קומת הגלריה.

על אף שתמהנו על העובדה שלא נמצא התשריט המקורי, המלמד כי השוכר אכן שכר מראש את קומת הגלריה יחד עם החנות, והומצא לנו תשריט שנחתם למעלה משנה לאחר השכרת החנות, משהעורר לא התייצב לדיון, אף שקיבל הודעה על כך, ומשחתם על כוונתו למשוך את הערר, אין מקום להמשיך בבירור שאלת המחזיק בגלריה.

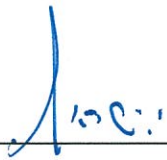
לאור כל האמור, ובהתבסס על טענת העורר בערר 140023723, בו טען בעצמו כי הוא מאחסן בגלריה חפצים ושוהה בה בלילות בכדי לשמור על החנות, אנו דוחים את טענת העורר כי אינו מחזיק בנכס.

לאור האמור – הערר נדחה. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים היום 20/7/2022.

בהתאם לסעיף 5(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 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.

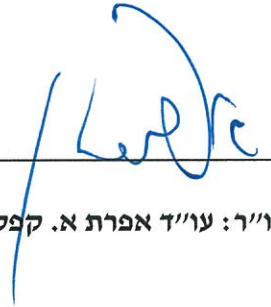


חבר: רו"ח יעקב ישראלי

קלדנית: ענת לוי



חבר: עו"ד דאובן הרן



יו"ר: עו"ד אפרת א. קפלן

291

ערר מס': 140017959

בפני ועדת הערר על קביעת ארנונה כללית

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: יורם שבתאי

- נגד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב – יפו

ה ח ל ט ה

1. עניינו של הערר הוא חיובי ארנונה לשנים 2011 עד 2018 שהוטלו על העורר בגין נכס שהוא חלל בשטח של כ-35 מ"ר, הנמצא בקומת הקרקע בבית שכתובתו שד' הר ציון 53 פינת סמטת עובד 16 תל אביב – יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000301219 (להלן: "הנכס").

2. הבנין בו נמצא הנכס הוא בית מגורים והעורר הוא בעלים של דירה אחת מתוך חמש דירות שבבנין. בנכס בוצעה בעבר בנייה בלתי חוקית ונעשה בו שימוש החורג מהשימוש המותר לפי היתר הבניה. כנגד העורר וכנגד בעלי הדירות האחרים בבנין הוגש כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים בת"א בתיק 01/08/0009228 כבעלי הנכס והמשתמשים בפועל במקרקעין, בגין עבירות על דיני התכנון והבנייה. הנאשמים הורשעו וגזר הדין ניתן ביום 18.11.2012. בהתאם לאמור בגזר הדין שהוגש לעיון הוועדה, השימוש המותר בנכס לפי ההיתר הינו פרוזדור כניסה לבנין ונעשה בו שימוש למגורים. בדיון בפנינו התברר שהיה גם שימוש כמשרד. גזר הדין חייב את הנאשמים (בנוסף לעונשים אחרים) להפסיק את השימוש החורג.

3. בכתב הערר שהוגש ביום 04.03.2019 נטען כי העורר אינו מחזיק בנכס וכי הנכס הוא בחזקתו של שוכר בשם מחמוד עליאן המאחסן בנכס חומרי בנין וכלי עבודה. לערר צורפו מספר מסמכים וביניהם העתק תצהיר מיום 4.12.2018, אשר בו הצהיר אדם בשם מחמוד עליאן כי בין השנים 2009 ל-2018 החזיק ואחסן חפצים בנכסים שונים בבנין שברח' הר ציון 53 פינת סמטת עובד 16 ת"א, וכי בכוונתו להסדיר את חובות הארנונה והמים בקשר להחזקותיו הנ"ל.

4. בכתב התשובה לערר נטען כי דין הערר להיות מסולק על הסף מאחר ומדובר בערר על חיוב רטרואקטיבי, וכי ערר על חוקיות חיוב רטרואקטיבי אינו מצוי ברשימת סמכויות ועדת הערר שנקבעו בסעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) תשל"ו 1976 (להלן: "חוק הערר"). לעצם העניין נטען בתשובה כי ענינו של חיוב העורר בנכס נדון

כבר בערר קודם (ערר 140012451 שבו ניתנה החלטה סופית ע"י הרכב בראשות עו"ד יהודה מאור ביום 22.09.2016, וכן כי רישומו של העורר בנכס הוא כדין והוא זה המחזיק בנכס.

5. בישיבת ההוכחות הראשונה שהתקיימה ביום 06.11.19 ולאחר חקירת העורר, ניתנה החלטה לצרף לדיון את מר מחמוד עליאן לגביו טען העורר כי החזיק בנכס בזמנים הרלבנטיים, וכן את יתר בעלי הדירות בבניין - עדי וייסמרק, שמר ליאור, אילן שבתאי ומרים דרורי, לגביהם נטען שהם שותפים בבעלות על הנכס נושא הערר.

6. ישיבת ההוכחות השנייה התקיימה ביום 14.06.21. בישיבה זו נמשכה חקירתו של העורר וכן נחקר מר מחמוד עליאן. בישיבת ההוכחות השלישית שהתקיימה ביום 27.06.2021 העידה הגב' מרים דרורי שהגישה תצהיר מטעם העורר. כמו כן נחקר העד מטעם המשיב מר אלעד גרינבלט, חוקר חוץ של המשיב אשר ביצע ביקורת בנכס.

7. לאחר סיום שלב ההוכחות הגישו העורר והמשיב את סיכומיהם.

טענות הצדדים

טענות העורר בתמצית הינן בדלקמן:

8. בכתב הערר העלה העורר טענה אחת בלבד, אשר לפיה הנכס הוחזק ע"י שוכר מר מחמוד עליאן. העורר הוסיף בכתב הערר כי הנכס נרשם בכפל ברישומי המשיב ואחד מהרישומים הכפולים היה בשמו של מר עליאן. הרישום הכפול תוקן ונותר רישום אחד בלבד ע"ש העורר. לטענת העורר על המשיב היה להותיר את רישומו של מר עליאן כמחזיק בנכס ולהטיל עליו את חיוב הארנונה. אין בכתב הערר כל טענה נוספת.

9. ביום 03.09.2019 העורר הגיש תצהיר עדות ראשית חתום על ידו. בתצהירו הפנה העורר לטענותיו בכתב הערר וחזר שוב (סעיפים 3, 5, ו-6 לתצהיר) על טענתו כי המחזיק בנכס והחייב בארנונה הוא מחמוד עליאן.

10. במהלך שמיעת הראיות בתיק ובסיכומי העורר, הופיעה טענה עובדתית נוספת החורגת מטענת העורר בערר, ולפיה הנכס הוא בבחינת שטח משותף בבית משותף, ולכן במידה ויימצא כי לא מר עלין הוא החייב בארנונה יש להטיל את חיוב הארנונה על כל בעלי הדירות בבניין ולא על העורר לבדו. טענה זו היא לכאורה הרחבת חזית אשר העורר אינו רשאי להעלות לאור אי הכללתה בכתב הערר. יחד עם זאת כבר בשלב זה נציין כי הוועדה החליטה בישיבת יום 06.11.2019 לצרף לדיון את יתר בעלי הדירות בבניין וכן את מחמוד עליאן. לאור החלטת הוועדה הנ"ל לצרף לדיון את הצדדים השלישיים כאמור ולברר עובדתית את זהות החייב בארנונה בתקופה הרלבנטית, החלטנו שלא לראות בטענות הנוספות של העורר כאמור בסעיף זה משום הרחבת חזית ולהתייחס בהחלטה זו לטענת העורר.

11. לטענת העורר, מחמוד עליאן היה רשום בספרי המשיב כשוכר הנכס, מחמוד עליאן חתם על הסכמי השכירות והגיע לעירייה כדי לרשום את עצמו כמחזיק. לצורך חיובו של העורר בארנונה, על המשיב או על מחמוד עליאן הנטל להוכיח כי העורר הוא המחזיק בנכס.

המשיב נוקט הליכי גביה כנגד מחמוד עליאן ונקיטת הליכים זו מוכיחה כי מבחינת המשיב מר עליאן הוא המחזיק

12. גב' מרים דרורי העידה כי ראתה את מר עליאן בבניין ועדותה קושרת את מר עליאן לנכס. עדותו של מר עליאן מחזקת את גרסת העורר.

13. לפי עדות גב' דרורי הנכס שייך לכל בעלי הדירות. מדובר בשטח משותף ולכל בעלי הדירות יש מפתח לנכס. כמו כן העידה כי העורר מתפקד כוועד הבית ומנהל את הבניין. העורר השכיר את הנכס למר עליאן בשם כל הדיירים ובתפקידו כוועד הבית ולא השכיר רכוש פרטי שלו. גם גזר הדין שניתן בבית המשפט לעניינים מקומיים ניתן כנגד כל בעלי הדירות ולא רק כנגד העורר. עובדה זו מחזקת את טענת העורר שאין הוא הבעלים או המחזיק הבלעדי של הנכס.

טענות המשיב בתמצית הינן כדלקמן:

14. הערר הוגש בטענה אחת בלבד והיא כי העורר לא החזיק בנכס בשנים 2011 עד 2018. כל טענה נוספת לרבות הטענה כי הנכס הוא שטח בשימוש משותף של בעלי הדירות, היא בבחינת הרחבת חזית אסורה. נציין כי התייחסנו לטענה זו בסעיף 10 להחלטה זו והוחלט שלא לראות בטענה הנוספת משום הרחבת חזית.

15. המשיב מסכים כי נפלה טעות רישומית לגבי הנכס, ולפיה, הנכס הנמצא בבית פינתי חויב בתקופה מסוימת בחיוב כפול, פעם אחת בכתובת שד' הר ציון 53 ופעם שניה בכתובת סמטת עובד 16. לאותו נכס ניתנו שני מספרי נכסים. העורר הפנה תשומת לב המשיב לטעות וזו תוקנה ע"י ביטול החיוב ע"ש מחמוד עליאן והותרת העורר כמחזיק הנכס. אמנם מספר הנכס נושא ערר זה שנרשם כעת ע"ש העורר, היה רשום קודם לכן ע"ש מר עליאן, אבל מדובר באותו נכס בו החזיק העורר מימים ימימה. גם הפטור בגין נכס שנהרס לפי סעיף 330 לפקודת העיריות אשר העורר נהנה ממנו לגבי הנכס, נותר לזכות העורר גם במספר הנכס הנוכחי שכן מדובר באותו נכס.

16. קיים מעשה בית דין ו/או השתק פלוגתא לחובת העורר. לפי גזר הדין שניתן בתיק 01/08/0009228 העורר בלבד החזיק בנכס והוא השכיר אותו. שאר בעלי הדירות לא נהנו מדמי השכירות. בערר מס' 140012451 שהגיש העורר לוועדת הערר הוא דרש פטור מתשלום לנכס מכח סעיף 330 לפקודת העיריות, החל מיום 04.11.2015. לפי החלטת הוועדה ניתן לנכס הפטור המבוקש. הפטור הוענק לעורר כמחזיק בנכס וכן נקבע בהחלטת הוועדה כי העורר עושה בנכס מנהג בעלים. העורר הגיש ערר נוסף בגין הנכס, ערר מס' 140018054 לשנת המס 2017. הערר הוגש ע"י העורר כמחזיק הנכס ונטען בו כי הנכס אינו ראוי לשימוש. בדיון אליו התייצב העורר התברר לו כי הנכס כבר נהנה מהפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש ובהתאם הערר נמחק. לטענת המשיב בגין ההליכים המשפטיים הנ"ל קיים מעשה בית דין ו/או השתק פלוגתא כנגד העורר לפיהן הוא מחזיק בנכס.

17. לפני ביטול הרישום הכפול של הנכס, היה העורר רשום אצל המשיב כמחזיק בנכס. גם אם מספר הנכס לפיו העורר היה רשום שונה ממספר הנכס כיום אין הדבר משנה, כי מדובר באותו נכס. לאור חיובו של העורר בארנונה לגבי הנכס בשנים שחלפו, מדובר על שומות סופיות שלא ניתן לערור עליהן לאחר חלוף המועדים הנקובים בדיון.

18. טענת העורר לפיה מחמוד עליאן שכר את הנכס והחזיק בו בכל תקופת המחלוקת, אין בה אמת. ראיותיו של העורר רצופות סתירות ותהיות ואין לתת בהן אמון. גם מהליכים קודמים שזים העורר בפני שתי ועדות ערר, עולה כי העורר עצמו מחזיק בנכס.

19. טענת העורר כי הנכס הוא בבחינת רכוש משותף או שטח משותף בבניין, וכי כל פעולות העורר לגבי הנכס נעשו בתפקידו כנציג כל בעלי הדירות / ועד הבית, היא טענה מאוחרת שלא נטענה בכתב הערר ולכן מהווה הרחבת חזית אסורה ולכן דינה להידחות על הסף ללא דיון. לשם הזהירות נטען כי עובדתית הטענה איננה נכונה. הנכס אינו בבחינת שטח משותף בבניין כמו חדר המדרגות בו משתמשים כל הבאים לבניין, אלא שטח בשימוש משותף של בעלי הדירות אשר הם גם בעליו. בכפוף להסדרה החוקית של השימוש בנכס, ניתן להשכירו או למכרו. במקרה שלפנינו קיים נהנה עיקרי מהנכס, והוא העורר בלבד.

20. ב"כ המשיב ציינה כי בתקופה שלאחר התקופה הרלבנטית לערר זה, החל משנת 2019, רשם המשיב את בעלי הדירות כמחזיקים במשותף בנכס לצרכי ארנונה. כן ציינה כי החל מיום 04.11.2015 הוכר הנכס כנכס שלא ניתן לעשות בו שימוש לפי סעיף 330 לפקודת העיריות, וניתנו לו ההקלות לפי אותו סעיף חוק.

דיון והכרעה

21. ערר זה מכוון כנגד חיובי ארנונה שהוטלו על העורר בגין הנכס לשנים 2011 עד 2018. הערר הוגש ביום 04.03.2019 כאשר השומות לשנים 2011 – 2017 הן שומות סופיות וחלוטות. אין חולק כי העורר לא הגיש בקשה לוועדה להארכת מועד להגשת השגה ו/או ערר לגבי אותן שנים. העילה להגשת ההשגה והערר רק במועד מאוחר זה, היתה מכתב המשיב מיום 08.01.2019 לפיו נכס מס' 2000301219 שהוא הנכס נושא הערר, יירשם על שם העורר החל מיום 20.11.2011. לכן לכאורה חיוב הארנונה על העורר כולל החיוב הרטרואקטיבי, הוא חיוב "חדש" מיום משלוח מכתב המשיב.

22. ההתייחסות בדיון ובפסיקה לחוב מס המוטל ע"י הרשות כולל חוב ארנונה, היא כאל חוב פסוק וסופי, וזאת כאשר הנישום לא פעל בהליך משפטי כנגד החיוב במועדים שנקבעו לכך. ראה לעניין זה ע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' יצחק סלומון חב' לבנייה ועבודות ציבוריות בע"מ ואח' (מפי כב' הנשיא בדימוס גרוניס בפסקאות 17 ו 18 לפסה"ד), וכן ע"מ נ' 51633-10-15 מנהל הארנונה של עיריית ירושלים נ' משה קול.

23. לאור ההלכה לעניין עיקרון השומה החלוטה, יש לדחות על הסף את הערר ככל שהוא מתייחס לשנות המס 2011 עד 2017. ערר זה הוגש במועד שהוגש לאחר שהמשיב הודיע לעורר במכתבו מיום 08.01.2019 כי נכס מס' 2000301219, הנכס נושא הערר, יירשם ע"ש

העורר החל מיום 20.11.2011. העורר נאחז בהחלטה זו של המשיב כאילו הוטל עליו חיוב חדש, רטרואקטיבית משנת 2011. זוהי אחיזת עיניים, מאחר והעורר כבר היה רשום כמחזיק בנכס בשנים שחלפו, אם כי תחת מספר נכס שונה. העורר עצמו הוא שהפנה תשומת לב המשיב לעובדת הרישום הכפול של הנכס לפי שתי הכתובות בו שוכן הבית שהוא בית פינתי. המשיב תיקן את הטעות וביטל את אחד ממספרי הנכסים. העובדה כי מספר הנכס שנותר הוא המספר עליו היה רשום בעבר מחמוד עליאן וכי העורר הוא שנרשם תחת מספר נכס זה, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין החזקתו בפועל בעבר של העורר בנכס.

24. יתרה מזו, צודק המשיב בטענתו כי קיים מעשה בית דין והשתק פלוגתא החוסמים את דרכו של העורר לטעון כי איננו מחזיק בנכס לגבי כל השנים שחלפו עד שנת 2017. העורר שבפנינו הגיש ביום 18.03.2015 ערר מס' 140012451. הערר נדון בפני ועדת הערר בראשותו של עו"ד יהודה מאור וההחלטה ניתנה ביום 22.09.16. בראשית ההחלטה הוגדר הנכס נושא אותו ערר כדלקמן: **"הנכס בענייננו ממוקם ברחוב סמטת עובד 16 בתל אביב, ועל פי תצהירו של העורר מיום 11.10.2015 מדובר בשני נכסים, האחד בקומת העמודים בשטח 101 מ"ר מתוארת בדו"ח המשיב כקומה 1 בשימוש "מגורים"; השני בקומת הקרקע בשטח 36.81 מ"ר בסיווג "משדדים". אותו נכס שני שנכלל בערר 140012451 הוא הנכס נושא ערר זה.**

25. ועדת הערר בראשות עו"ד יהודה מאור קבעה באופן מפורש כי העורר הוא המחזיק בנכס, ולכן לגבי התקופה שעד הגשת ערר 140012451 העורר אינו יכול לטעון בפנינו כי המחזיק הוא מוחמד עליאן או כי מדובר בהחזקה משותפת של כל בעלי הדירות. נציין כי ועדת הערר קיבלה באופן חלקי את הערר בכך שקבעה כי החל מיום 04.11.2015 זכאי הנכס לפטור הקבוע בסעיף 330 לפקודת העיריות.

למרות הפטור שהתקבל כאמור לפי סעיף 330, חזר העורר והגיש ערר נוסף מס' 140018054 לשנת 2017 אשר נדון בפני ועדת הערר בראשות עו"ד גדעון וייסמן. בישיבת הוועדה שהתקיימה ביום 13.11.2018, נרשם בפרוטוקול מפי העורר כדלקמן: **"העד מטעמי מר חסן עליאן לא התייצב לדיון היום מפאת מחלה. אני מבקש למשוך את תצהירו כי הוא אינו שוכר בפועל אלא עשה אתי חוזה שהוגש על ידי לתיק והמותנה בקבלת רישיון, ממילא לא קיבלתי רישיון עד עכשיו והחוזה לא בתוקף".** העורר מאשר גם בערר זה כי במועדים הרלבנטיים לערר מר עליאן לא היה שוכר בנכס.

26. בערר 140018054 לא התקיים דיון ולא נקבעו ממצאים עובדתיים ולכן אין כאן השתק פלוגתא. מאידך העורר בכל זאת מושתק מלהעלות טענה סותרת לגבי שנת 2017 מכח דוקטרינת ההשתק השיפוטי. ההשתק השיפוטי והתכלית שביסוד הדוקטרינה הוסברו ברע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ, פד"י נט' (6) 625 632 ע"י כב' השופט (כתוארו אז) גרוניס: **"הטענה בדבר השתק שיפוטי יכולה להתעורר מקום שבו אחד מבעלי הדין מעלה טענות עובדתיות או משפטיות סותרות באותו הליך עצמו או בשני הליכים שונים... התכלית שמאחורי ההשתק השיפוטי היא למנוע פגיעה בטוהר ההליך השיפוטי ובאמון הציבור במערכת המשפט וכן להניא מפני ניצולם לרעה של בתי המשפט"** השופט גרוניס ממשיך ומסביר כי האיסור על העלאת טענות סותרות הותנה

בפסיקה בכך שהטוען זכה בהליך הראשון על סמך הטענה שאת היפוכה הוא טוען בהליך השני. אמנם לדעת כב' השופט גרוניס ספק אם יש הצדקה לתנאי זה אולם מאחר והוא התקיים באותו מקרה הוא בחר שלא לקבוע מסמרות בסוגיה זו (ראו סעיפים 8 – 10 לפסק הדין). במקרה שלנו המצג שהציג העורר בערר 140018054 בעניין מעמדו של מחמוד עליאן בנכס התקבל, במובן זה שלבקשת העורר הערר נמחק לאחר הצהרת העורר. העורר מושתק לפיכך לגבי שנת המס 2017 מלטעון טענה עובדתית סותרת בדבר מעמדו של מר עליאן בנכס.

27. נותרנו אם כך בדיון לגבי שנת המס 2018 בלבד. מבחינה מעשית וכלכלית הדיון בערר לגבי שנה זו הוא כמעט חסר תכלית. כאמור לעיל, נקבע בהחלטת הוועדה בערר 140012451 כי החל מיום 04.11.2015 ייהנה הנכס מפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות. תקופת הפטור הראשונה לפי סעיף 330 שהיא בת 3 שנים, הסתיימה ביום 03.11.2018, ובהתאם לגבי 10 חודשים משנת 2018 נהנה הנכס מפטור מלא מתשלום ארנונה, ורק לגבי כחודשיים חויב הנכס בסכום המזערי. למרות זאת, משטענו הצדדים את טענותיהם עלינו להכריע בדבר.

28. לטענת העורר הנכס הוחזק ע"י מחמוד עליאן. להוכחת טענתו צרף העורר לכתב הערר תצהיר שנחתם ע"י מחמוד עליאן ביום 04.12.2018 שבו הצהיר כדלקמן:

"1. אני עורך תצהיר זה בקשר לנכס ברחוב הר ציון 53 ת"א וסמטת עובד 16 ת"א ובקשר לחיובי ארנונה ומים בגין נכסים שונים אותם החזקתי בכתובות הנ"ל.

2. בין השנים 2009 ועד 2018 החזקתי בנכסים הנ"ל וכן אחסנתי חפצים בנכסים השונים בבנין"

התצהיר אינו מגדיר במדויק איזה נכסים בבניין מחזיק עליאן, ומדוע הוא מחזיק נכסים (לשון רבים) באותו בניין.

בנוסף הגיש העורר הסכם שכירות מיום 26.04.2009 (סומן ער/1) לפיו שכר מחמוד עליאן נכס שהוגדר כ"סמטת עובד 16 משרד מסחרי הנמצא בקומת קרקע". המשכיר לפי ההסכם הוא אילן שבתאי, אחיו של העורר ואחד מבעלי הדירות בבניין, אם כי העורר עצמו הוא החתום על ההסכם השכירות.

העורר הגיש גם מסמך כתוב בכתב יד (סומן ער/3), שנטען כי נכתב ונחתם ע"י מחמוד עליאן (אם כי שמו אינו מופיע על המסמך, המסמך לא מדבר על נכס ספציפי כלשהו ואף אינו נושא תאריך), ובו נרשם כי הכותב עומד לקבל ירושה ואז ישלם את חובו, כי הוא עובד בשיפוצים, כי כשהגיע למשרדי העירייה והתחייב להחזיק בנכסים הוא היה צלול ובהיר ולבסוף נכתב כי הוא מבקש לבטל את "תצהירי מיום 22/11/18 ואת מכתבי השקרי מיום 20/11/18".

29. המשיב הגיש לוועדה את ראיותיו ובהן שני מסמכים החתומים לכאורה ע"י מחמוד עליאן:

א. מכתב מיום 20/11/18 בו נכתב כי יורם שבתי (כך במקור) ניצל אותו וביקש ממנו לחתום על חווי שכירות בכתובת הנכס, כי הוא (עליאן) ואחיו אלכוהוליסטים וקיבלו משבתאי כסף לכדי לחתום, וכי אף פעם לא שכר נכס בתל אביב.

ב. תצהיר מיום 22/11/18 שניתן לעיריית תל אביב, ככל הנראה בעקבות פעולות גביה שנעשו כנגד מר עליאן. בתצהיר נאמר כי הוא מעולם לא התגורר בתל אביב, וכי שבתאי

יורם ניצל את העובדה כי המצהיר מכור לאלכוהול והחתים אותו במרמה על הסכם שכירות לפיו הוא שוכר את הדירות. (ההדגשה לא במקור).

30. המשיב הגיש גם הסכם שכירות מיום 21/01/2015 בין העורר לבין מחמוד עליאן (סומן מש/1), ושני תצהירים חתומים ע"י העורר, אחד מיום 11/07/15 אשר הוגש כעדות מטעם העורר לוועדת הערר בתיק 140012451 (סומן מש/2) והשני מיום 11/10/2015 אליו צירף העורר גם את תמונות הנכס (סומן מש/3).

בהסכם מש/1 המתייחס לנכס נושא הערר נקרא העורר "המשכיר", ובסעיף ה"הואיל" שבראש ההסכם נאמר כי המשכיר הוא "בעל נכס משרד ברחוב סמטת עובד 16 תל אביב"

בתצהירו מ/ש 2 ומש/3, הצהיר העורר על שני נכסים בבניין שאחד מהם הוא נכס מס' 10960291 (הנכס נושא הערר). לפי התצהיר, פנים הנכסים והקירות נהרסו עד היסוד, הנכסים במצבם אינם ראויים לכל שימוש ואין נהנה מהם.

31. מחמוד עליאן העיד בפנינו בישיבת ההוכחות מיום 14.06.2021. עדותו השאירה עלינו רושם עגום וקשה היה להבין ממנה מה באמת היו היחסים בינו לבין העורר, איזה נכס החזיק אם בכלל, לאיזו מטרה ובאיזו תקופה. לטענת העד הוא ביצע בבניין עבודות שיפוצים ולצורך ביצוע השיפוץ שכר את הנכס. לטענתו מי ששכר את שירותיו היו העורר ואחיו אילן שבתאי אולם אלו לא שילמו לו. למרות זאת הוא ממשיך לעבוד אצלם ללא תשלום עד היום. גבי מרים דרורי, בעלת דירה בבניין, העידה כי עליאן מעולם לא עשה שיפוץ בבניין (פרוטוקול מיום 27.06.2021).

32. לא התברר לנו באלו נסיבות ומדוע חתם עליאן על המסמכים הסותרים זה את זה כפי שפורט בסעיפים 28 ו 29 לתחלטה זו. על פניו נראה כי עליאן היה מוכן לחתום על כל מסמך שהוגש לו, לצורך ריצוי אותו אדם שביקש ממנו את חתימתו, ולפיכך אין אנו יכולים לסמוך על אמיתותו של אף אחד ממסמכים אלו. כאמור, גם עדותו של עליאן לא תרמה להבהרת השאלה מי החזיק בנכס נושא ערר זה. סביר להניח כי עליאן אחסן כלי עבודה במקום כלשהו בבניין, אולם לא ברור אם אחסנה זו הייתה דווקא בנכס נושא ערר זה, אשר העורר עצמו הצהיר כי הוא הרוס לחלוטין אינו ראוי לשום שימוש ואין אדם הנהנה ממנו. גבי מרים דרורי העידה כי ראתה בנכס כלי עבודה אולם היא גם העידה כי לכל בעלי הדירות (וגם לאחד משוכרי הדירות) יש מפתח לנכס. מכאן כי הנכס אינו יכול לשמש כמקום אחסנה בטוח לציד או כי לעליאן הייתה חזקה ייחודית בנכס. גם אם נניח כי עליאן אחסן בנכס כלי עבודה לתקופה כלשהי לפי הרשאה מהעורר, אין בכך בכדי לבסס "חזקה" שלו בנכס באופן שהוא ייחשב כבעל הזיקה הקרובה ביותר אליו.

33. כאן המקום להביע תמיהה על קיומם בידי המשיב של המכתב מיום 20/11/18 והתצהיר מיום 22/11/18 שנחתמו ע"י עליאן. אמנם אין אנו קובעים כל קביעה עובדתית ולא התברר לנו כלל כיצד הגיעו המסמכים לידי המשיב, אולם אם אכן היה מישהו מטעם המשיב אשר ביקש או שידל את עליאן לערוך או לחתום על מסמכים אלו, הרי זו התנהגות בלתי ראויה מצד נציג של גוף ציבורי, במיוחד בשים לב להתרשמותנו מצב של עד זה.

34. העורר אף הוא נחקר בפנינו בשתי ישיבות של הוועדה. ניכר כי עדותו לרבות המסמכים שהוגשו מטעמו או בחתימתו, נועדו לשרת את צרכיו המשתנים מעת לעת לפי האינטרסים שלו בכל נקודת זמן. בהתאם לאמור בגזר הדין שניתן ביום 18/11/2012 בבית המשפט לעניינים מקומיים בתיק 01/08/00092228, העורר הצהיר כי הוא השתמש במשרד בקומת הקרקע (שהוא הנכס נושא הערר שנהרס לאחר גזר הדין) ולאחר מכן השכירו לסטודנט. בדיון בערר 140012451 הצהיר העורר כי הנכס נהרס לחלוטין ולא ניתן לעשות בו כל שימוש. למרות זאת, הוצג בפנינו הסכם שכירות מש/1 אשר לפיו השכיר העורר את הנכס למחמוד עליאן. הערר הוגש כאמור בטענה יחידה לפיה הנכס הוחזק ע"י עליאן. בהמשך הוצגה ע"י העורר טענה חדשה לפיה הוא השכיר את הנכס בשם כל בעלי הדירות, וזאת בתפקידו כוועד הבית.

35. קשה לבור את המוץ מן התבן משלל הגרסאות. העורר הודה כי לא קיבל דמי שכירות מעליאן. אם כך הוא הדבר, לא ברורה מהות "העסקה" ביניהם. לשאלת ב"כ המשיב אם החוזה עם עליאן יצא לפועל (ישיבה מיום 14/06/2021), השיב העורר כי עליאן קיבל מפתח לנכס. גם אם נכון הדבר, ידוע לנו מעדות הגב' דרורי כי גם לבעלי הדירות היו מפתחות, כך שעליאן לא יכול היה להחזיק בנכס באופן בלעדי.

36. בישיבה מיום 14/06/2021 נשאל העורר מי החזיק בנכס משנת 2012 לאור הצגת הסכם השכירות מש/1 משנת 2015, והשיב כי אינו יודע. לאחר שהוועדה חזרה וחידדה את השאלה הוא השיב כי עליאן החזיק בנכס משנת 2012. תשובה זו נמצאת בסתירה לממצא עובדתי שנקבע בהחלטת הוועדה בערר 140012451, לפיו העורר אחסן בנכס ציוד, לפחות עד מועד הביקורת מיום 04/11/2015 (סעיף 23 להחלטה).

37. גב' מרים דרורי טענה בעדותה מיום 27/06/2021 כי הנכס נושא הערר שייך לכל דיירי הבניין. עם זאת היא העידה כי היא עצמה השכירה נכס אחר שבונה באופן בלתי חוקי ונהרס על ידה לאחר גזר הדין בביהמ"ש לעניינים מקומיים, וכי יתר הנכסים הבלתי חוקיים, אשר ללא ספק הנכס נושא הערר נמנה עליהם, הושכרו ע"י העורר בלבד. לכן, ככל שהנכס הושכר לסטודנט בשנת 2012 או לעליאן בשלב כלשהו, אם אכן כך היה, הרי שההשכרה בוצעה ע"י העורר בלבד והוא זה שנהנה מפירות ההשכרה.

38. מכל האמור לעיל הגענו לידי מסקנה כי העורר הוא שהחזיק בנכס בזמנים הרלבנטיים לערר זה. למצער, העורר בוודאי שלא הוכיח את טענתו כי המחזיק בנכס היה מחמוד עליאן, או את טענתו החדשה כי המחזיקים היו כל בעלי הדירות. למשיב היה יסוד סביר להטלת חיוב הארנונה בנכס על העורר, ומאחר ועול ההוכחה בענייני מיסים להוכיח כי הרשות טעתה בשומה שהוצאה מוטל על כתפי העורר, ובענייננו להוכיח כי המשיב טעה וכי החזקה בנכס היא של אדם אחר מלבד העורר, אנו קובעים כי העורר לא הרים את הנטל המוטל עליו.

39. לאחר שמיעת הראיות ביקש העורר לזמן את האדם שקיבל את ההחלטה אצל המשיב לבטל את רישומו של עליאן בנכס ולרשום אותו על שם העורר. לאחר התפתלויות הודיע המשיב כי ההחלטה התקבלה ע"י מנהלת מחלקת השומה גב' שגית יעקב, וכי ההחלטה אושרה

בהמשך ע"י מנהל הארנונה. הוועדה סבורה כי לא היה צורך לקבוע דיון הוכחות נוסף ולחקור את הגב' יעקב, מאחר והיה בפניה חומר ראיות מספיק להכריע בערר. בערר זה שהוגש בשנת 2019 התקיימו חמש ישיבות כולל שלוש ישיבות הוכחות, הוגשו מסמכים רבים ונחקרו עדים שהבהירו את המצב העובדתי לאשורו. בהתאם, ניתנה החלטה להגשת הסיכומים ושני הצדדים הגישו סיכומים ממצים שהבהירו את עמדותיהם. יצוין כי כבר החלטנו בערר זה כי בעבר היה רישום מוטעה וכפול לגבי הנכס. העורר היה רשום בכל הזמנים כמחזיק בנכס, אם כי לפי מספר נכס שונה. ביטול מספר הנכס לפיו היה העורר רשום קודם לכן והחלפתו במספר הנכס השני של אותו נכס, היה פעולה טכנית בלבד, ולא הייתה חשיבות להזמנת הגב' יעקב להסביר את השינוי הטכני.

סיכומם של דברים:

על פי העובדות שהוצגו בפנינו, מסקנתנו היא כי העורר היה המחזיק בנכס בתקופה הרלבנטית, ולמצער לא הצליח להוכיח כי החזקה עברה ממנו לאחר. לאור זאת חיובו בארנונה בגין הנכס עד שנת 2018 היה כדין. נמסר לוועדה כי החל משנת 2019, עבר רישום הנכס על שם כל בעלי הדירות. כל עוד הנכס הרוס, הנכס ממשיך ליהנות מהפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות.

הערר נדחה. העורר ישלם למשיב הוצאות בסך של - 1,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 13/07/21

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

ההחלטה נכתבה ע"י חבר הוועדה עו"ד ראובן הרן בהסכמת יתר חברי הוועדה.


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: ראובן הרן, עו"ד


יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

מס' עררים: 140023280
140023821

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: בראון טאון האוס מלונות בוטיק בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

בתיק שבנדון העלה המשיב טענת סף לדחייה על הסף של הערר, מחמת העובדה שהעוררת פנתה לראשונה למשיב בחלוף כחודשיים לאחר תום התקופה הקבועה בדין להגשת השגה.

העררים וההליכים שבפני הועדה

1. ביום 12.8.2021 הגישה העוררת כתב ערר לשנת 2021, בגין השגה/פנייה שהגישה ביום 2.6.2021 על חיובי ארנונה ביחס לנכס (נספח א' לערר), ובהמשך לתשובה שקיבלה מהמשיב ביחס להשגה מיום 15.7.2021 (נספח ב' לערר (להלן: "מכתב התשובה של המשיב"). במסגרת הערר טוענת העוררת כי היא חולקת של גודל השטח המחוייב ועל הסיווג בו סווגה.

2. במסגרת כתב התשובה לערר מיום 25.12.2021 העלה המשיב טענה מקדמית ולפיה יש לדחות על הסף את הערר בשל המועד שבו הוגשה ההשגה. לטענת המשיב, העובדה שההשגה הוגשה רק ביום 13.6.2021 פירושה שהוגשה באיחור, ולאחר המועד הקבוע בדין להגשת השגות (90 יום מקבלת השומה). לטענת המשיב, במסגרת מכתב התשובה להשגה הובהר שפניית העוררת אינה מהווה "השגה" שכן הוגשה באיחור (להלן: "טענת הסף").

3. ביום 20.12.2021 נערך דיון בתיק בפני הועדה, ובמסגרתו נתבקשה העוררת להתייחס לטענת הסף של המשיב לעיל, כפי שהועלתה כאמור במסגרת התשובה לערר. ב"כ העוררת הבהירה, כי אין בידה מידע באשר למועד המדויק שבו התקבלו אצל העוררת שומות הארנונה לשנת 2021 ואולם היא מניחה שהתקבלו בתחילת השנה. מעבר לכך הוסבר, כי החל מחודש דצמבר 2020 וברציפות עד מאי 2021 נערכו בנכס שיפוצים אשר היו בעיצומם בחודש ינואר 2021.

4. ביום 8.3.2022 הגישה העוררת תגובה מפורטת מטעמה בנושא טענת הסף ובה הפנתה העוררת ללשון סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן: "החוק") ולפיו המועד להגשת השגה הוא 90 יום מקבלת הודעת התשלום של המשיב. לטענת העוררת, על המשיב להציג בפני הועדה "ראיה מפורשת שאינה משתמעת לשתי פנים כי השומה או החשבונות ששלחה העירייה אכן התקבלה אצל העוררת". הואיל והמשיב לא עשה כן, ונטל הראיה מונח לפתחו, הרי שיש לדחות את טענת הסף של המשיב. עוד נטען שעל הועדה ליתן החלטה בטענת הסף במסגרת ההחלטה הסופית ולאחר שתערוך בירור עובדתי.
5. בהמשך לתגובת העוררת לעיל, ניתנה ביום 14.3.2022 החלטת ועדת הערר ולפיה התבקש המשיב להמציא לועדת הערר העתק מן השומה שנשלחה לעוררת בצירוף אסמכתא על משלוח השומה לעוררת.
6. ביום 22.3.2022 הוגשה לועדה תגובת המשיב אליה צורפה הודעת המשיב לעוררת מיום 18.9.2019 ולפיה בוצע בנכסים נשוא ערר זה שינוי מחזיקים לשמה של העוררת מיום 1.8.2019 (להלן: "ההודעה על שינוי מחזיק"). כמו כן צורף העתק של שומות הארנונה לחודשים ינואר-פברואר 2021 אשר נערכו ביום 17.12.2020 (להלן: "השומות"). בתגובה לכך, ניתנה החלטה נוספת של ועדת הערר אשר בה נתבקש המשיב להציג אישור על משלוח השומות לעוררת.
7. ביום 11.4.2022 הגיש המשיב לועדה העתק מ"בקשה להזמנת הודעות דיוור" ביחס לשומות וכן חשבוניות עסקה שהוצאו על ידי דואר ישראל בגין משלוח השומות. בהמשך לכך, ביום 13.4.2022 התקבלה תגובת העוררת למסמכים לעיל ובה טוענת העוררת כי לא מדובר באסמכתא המעידה על אישור משלוח/מסירה ולפיכך המשיב לא הרים את נטל ההוכחה.

דיון והכרעה

8. צודק המשיב בכך שנוכח המועדים הקבועים בחוק, אזי "השגה" שהוגשה באיחור איננה נחשבת להשגה [בר"ם 9179/95 המקום של שמחה נ. מנהל הארנונה בעיריית תל אביב יפו] פורסם בנבו, עמ"נ (מינהליים ת"א) 43172-04-17 גלילות מחזור פסולת בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית רמת השרון (נבו 15.04.2018) ושורת פסקי הדין הנזכרת שם:

"אין חולק כי המערערת לא הגישה השגתה במועד הקבוע בחוק הערר. בהתאם להלכה הפסוקה, המועדים הקבועים בחוק הערר להגשת השגה וערר הם מהותיים. פניית המערערת מיום 17.11.13, אשר לא הוגשה במועד הקבוע בחוק הערר, אינה מהווה כלל "השגה" כמשמעותה בחוק הערר. משחלף המועד להגשת השגה הופך החיוב חלוט וסופי ולא ניתן עוד לערער עליו. מדובר במקרה הדומה יותר להתיישנות מהותית, כאשר זכות הנישום לחלוק על חיובי הארנונה בהם

חויב מתבטלת עם חלוף המועד להגשת ההשגה והרשות המקומית יכולה לכלכל
צעדיה ותקציבה בהתבסס על הידיעה שמדובר בשומה חלוטה"

9. אין חולק, שהעוררת פנתה למשיב לראשונה ביום 2.6.202 (נספח א' לערר).

10. השאלה אם הפנייה הוגשה "באיחור" נעוצה בשאלה מתי התקבלו אצל העוררת שומות הארנונה לשנת 2021. לעניין נטל ההוכחה בעניין זה נקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 32429-12-12 **יצחק בלוף נ' מנהל הארנונה בעיריית תל אביב - יפו** (נבו 24.04.2014), כך:

"אכן, כדי לקבוע שההשגה הוגשה באיחור, יש לברר מתי קיבל הנישום את הודעת התשלום. זאת משום שסי' 4 לחוק הערר קובע כי יש להגיש השגה תוך 90 ימים "מיום קבלת הודעת התשלום". אם הודעת התשלום התקבלה באיחור – כי אז אין איחור בהגשת ההשגה. אולם, וכפי שעולה מהדברים שנוכרו לעיל בפסח"ד המקום של שמחה, **הנטל מוטל על הנישום להוכיח מתי התקבלה אצלו הודעת התשלום הראשונה כאשר הוא פונה בהשגה לעירייה**. במקרה דנן, המערערים לא הרימו את הנטל הזה."

11. נוכח לשון הסעיף ופס"ד בעניין **יצחק בלוף** לעיל, מוטל איפה הנטל על העוררת להוכיח מה הוא המועד שבו **נתקבלו אצלה השומות**. העוררת לא הרימה את נטל הראיה בעניין זה והסתפקה בטענה שהנטל בעניין זה מוטל על המשיב, טענה שיש לדחות. נכון הדבר, שהמסמכים שהוגשו על ידי המשיב אינם מהווים ראיה חותכת ביחס למועד שבו נשלחו השומות לעוררת ואו המועד שבו נתקבלו אצל העוררת, ואולם הראיות שהוצגו מהוות ראיה **לכאורה** לכך שנשלחו לעוררת בחודש דצמבר 2020 או ינואר 2021. חזקה זו ניתנת כמובן לסתירה בידי העוררת ואולם כאמור העוררת לא הציגה **כל ראיה** ביחס למועד שבו **התקבלו** השומות אצלה, מקל וחומר ראיה שיש בה כדי **לסתור** את ראיות המשיב. לא רק זאת, אלא שב"כ העוררת אף ציינה בהגינותה, במסגרת הדיון, כי היא מניחה שהשומות התקבלו בתחילת שנת 2021 אלא שהשיפוצים שנערכו במקום עיכבו את הגשת ההשגה.

12. פניית העוררת למשיב ביום 2.6.2021 נעשתה **באמצעות באי כוחה**, כלומר שהעוררת היתה מלווה בייעוץ משפטי במועד הגשת "ההשגה". על אף שברור שהפנייה נעשתה בחלוף המועדים הקבועים בחוק (שהרי ברגיל נשלחות שומות הארנונה בתחילת שנת המס ולמצער נשלחו לעוררת חיובים דו חודשיים בחודש ינואר 2021, מרץ 2021 ומאי 2021), לא מצאה העוררת לנכון לציין **מדוע פנתה באיחור ו/או לצרף לפנייה בקשה למתן ארכה להגשת השגה**. בנוסף, גם בפנייתה זו לא ציינה העוררת מתי התקבלו אצלה שומות הארנונה לשנה זו. נוכח זאת, **חזקה** שהגשת ההשגה באיחור לא נבעה מכך שהשומות לא התקבלו אצל העוררת, אלא מסיבות אחרות שלא הוכחו

לפנינו. מסקנה זו מתחזקת אף מכך שביום 4.8.2019 פנתה העוררת למשיב והודיעה למשיב שהחלה להחזיק בנכסים, ומכאן שממועד זה ואיך החלה לקבל את שומות הארנונה כסדרן לכתובתה.

13. לאור כל האמור לעיל, והואיל ומסיבות השמורות עימה העוררת לא הביאה בפני הועדה את הראיות אשר היה עליה להביא על מנת "להצדיק" בדיעבד איחור של כמה חודשים בהגשת השגה, אין מנוס מלקבוע, ששומות הארנונה שנשלחו לעוררת ביחס לשנת 2021 הפכו חלוטות וסופיות שלא ניתן לערער עליהן.

סוף דבר

נוכח המקובץ לעיל, הערר שבכותרת נדחה, ללא צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 4/7/2022.

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.


חברה: אורלי מלי, רו"ח

קלדנית: ענת לוי


חבר: אודי וינגר, כלכלן


יו"ר: עו"ד רותם פרינץ

העוררת: רונבאו השקעות בע"מ ח.פ. 514598994

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

1. הקדמה וגדר המחלוקת
העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברחוב נס ציונה 12, תל אביב, והרשום בספרי העירייה כנכס מספר 2000139221, בשטח של 194 מ"ר המסווג למגורים.

המחלוקת בין הצדדים אם הנכס זכאי לקבל פטור של נכס שאינו ראוי לשימוש בהתאם להוראות סעיף 330 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן: "ס' 330").

2. טענות הצדדים
לטענת העוררת בעררה: "הנכס אינו ראוי לשימוש למגורים הואיל והינו במצב תחזוקה ירוד ביותר, הדירה לא שמשה למגורים מזה מספר שנים (למעלה מחמש שנים) והיא שמשה לאחסנה. מערכות המים והחשמל אינן פועלות בדירה מזה מספר שנים, אין מטבח ואין שירותים. הבניין מיועד להריסה בהתאם להיתר בניה שהתקבל בסוף שנת 2019".

המשיב מתייחס למצבו של הנכס, כפי המתואר בדו"ח הביקורת מטעמו, וכי על פי הפסיקה היה על העוררת להרים את הנטל ולהוכיח באופן פיזי אובייקטיבי, כי המדובר בנזק משמעותי, באופן בו ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, כלשון החוק, לכל סיווג חוקי לגבי הבניין.

המשיב אינו חולק על העובדה כי הנכס מוזנח, אך בהיותו מקורה במלואו, מרוצף במלואו, קירותיו שלמים ותקינים, לא ניתן לטעון כי אינו ראוי לכל שימוש שהוא.

המשיב מדגיש כי כפי שעשתה העוררת עד לאחרונה שימוש בנכס לאחסנה, אין מניעה משימוש שכזה גם במצבו הנוכחי של הנכס.
כך גם טוען המשיב כי הנכס אינו ריק מתכולה.

3. ההתדיינות בפנינו
לאחר הישיבה המקדמית שהתקיימה ביום 14.9.20 הגישה העוררת את תצהיר מנהלה מר יונתן באור ותצהיר של המתווך מר יוסי יאשי והמשיב הגיש את תצהיריהם של חוקרי החוץ מר שירן אקוע ומר אלדד משולמי.

בישיבת יום 12.4.21 נחקרו כל ארבעת המצהירים.
הצדדים הגישו את סיכומיהם.

4. המקור הנורמטיבי
ס' 330 קובע:

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

- (1) עם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים בשלוש השנים שממועד מסירת ההודעה (להלן – תקופת הפטור הראשונה);
- (2) חלפה תקופת הפטור הראשונה...
- (3) חלפה תקופת התשלום והבניין נותר במצב של נכס הרוס או ניזוק כאמור ...

עולה מלשון החוק, כי על מנת שמחזיק בנכס יקבל פטור מתשלום ארנונה, עליו לעמוד בשלושה תנאים מצטברים: א. כי הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. ב. כי בפועל אין יושבים בו. ג. מסירת הודעה.

5. דיון והכרעה
אין בידינו לקבל את הערר ונפרט להלן את טעמי דחייתו.

השאלה העומדת לפתחנו, הינה, האם עמדה העוררת בתנאי הראשון לפיו הבניין נהרס או ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

לצורך כך קובע פסק הדין המנחה בעניין זה הידוע כפרשת "המגרש המוצלח" (בר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו-מנהל הארנונה (כבוד השופט מרים נאור ז"ל):

"משהגענו למסקנה כי אין לבחון עלות שיפוץ "סבירה" או "כדאיות כלכלית" במסגרת השאלה האם בניין "ניזוק 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 פיסיו אובייקטיבי בעיני האדם הסביר. ואכן, כפי שנקבע בעניין אחר "קרקע יש לשום בהתאם לתנאים אובייקטיביים" (המ' 460/63 לש נ' ועדת השומה שליד עיריית נהריה, פ"ד יח(1) 318, 324 (1963)). השאלה אינה כיצד רואה את הבניין באופן סובייקטיבי הנישום ואין די בכך שיטען בהודעה מטעמו בעלמא כי הבניין ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו. השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזוק 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 (פורסם בנבו), 17.9.2008) לביטוי "I know it when I see it". דיון ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר."

בעמ"נ 46146-02-13 מיכקשילי ואח' נ' עיריית תל אביב-בחן בית המשפט (כבוד השופט ד"ר מודריק), בין היתר את יישום ההלכה, כפי שנקבעה בפרשת המגרש המוצלח וקבע כי לעניין נכס שלא יצח לשימוש- אמת המבחן ונטל השכנוע צריכה להתבסס על ראיות שמסברות את הדעת בדבר אי יכולת השימוש. סבר הדעת יושג על פי ראיות משכנועות כי הנכס נהרס או ניזוק באופן כזה שלא ניתן לשבת בו ולא ניתן לעשות בו כל שימוש חוקי כלשהו. כן נקבע כי נטל השכנוע חל על מבקש הפטור, בבחינת "המוציא מחברו עליו הראיה".

יצוין כי בקשת רשות ערעור על פסק הדין הנ"ל נדחתה בתיק בר"מ 7747/15.

טענות המרכזית של העוררת, הן בכתב עררה והן בסיכומיה כי "הנכס אינו ראוי למגורים" וככזה זכאי לפטור. הפטור, על פי החוק והפסיקה, לרבות שורה של החלטות של ועדות הערר, יינתן רק לנכס במצב שהוא ניזוק במידה שלא ניתן לעשות בו כל שימוש שהוא לכל סיווג חוקי של הנכס.

6. יתרה מכך, כעולה מתצהירו של מנהל העוררת ומחקירתו, רכשה העוררת את הבניין ובו המרתף, נשוא הערר, וכי מעולם לא שימש למגורים. בחקירתו מבהיר מנהל העוררת, כי העוררת קבלה החזקה בנכס בשנת 2015, והשכירה אותו בשנים 2015 עד 2017, לתקופה של שנתיים לשוכר שהפעיל במקום "חדר בריחה", דהיינו, שימוש מסחרי.

רק לאחר שהשוכר מינה את הנכס, בקשה וקבלה העוררת סיווג לפגורים. מנגד, כפי שהובחר בחקירת מנהל העוררת, בחרה העוררת שלא לבקש, בגין השנים 2018 עד 2020, מטור נכס לא רחוק, או הנחת נכס ריק.

לשאלת הוועדה, תסיף העד והבדור כי, ככתוב בכתב העד, בעבר, דחינו, לפני שהעוררת רכשה את הנכס, שימש הנכס לאחסון. גם העד השני, המהווך, מבחיר כי חנויות להשכרת הנכס, היו לצרכים מסחריים גרידא.

7. לאור כל האמור לעיל אין משמעות למצבו של המטבח, מה גם שכלל מצבו הפיזי של הנכס, אין בו כדי לאפשר הענקת הפטור.

8. הנכס עומד תיציב על תילו, מקווא ומרצף עם קירות שלמים. תביקות מן הימים 18.2.2020 ו-10.6.2020 על הצלמיק, אין שוללת מצב של עבודות שיפוץ כלשהם, או הימצאות של פגמים. על כך אין נזקק העד שיוך אקוע, שלא מצא אנשים או בידוד.

גם העד השני, מר אלדד משולמי, משיב כי לא ראה עבודות או פגמים.

9. מנהל העוררת השיב בחקירתו כי לא בוצע תיקונים לאחר עזיבת השוכרים, כי לא נמצא שוכר שעבדו יש לתקן את הנכס. שמע מינה, שהנכס נותר כפי שהוא, מתאים לחמשך השכרתו, בתנאים לתכונותיו ומצבו.

10. עם כל הכבוד, לקשייח של העוררת, אין היא יכולה לזכות בפטור מארנוטה, על פי סעיף 330, הניקן לבס במצב של תריס מוחלט והוסר יכולת לשמש לכל תכלית חקית, למשל, לאחסון, כבעבר. גם בעד היח הנכס, בבחינת בעל מומים, אותם מרס המהווך (מהתף הנקק ודרכי גישה לא מומיות) האשר בגללם, לדבריו, לא הצליח למצוא שוכר.

11. הטלה מן המבוקש, כי עסקיו, בנכס בעל תכונות שאינן קוגניקטורליות בשוק הגדלין ולא בנכס שהתך להורס או לניזוק במפורט לעיל, המונע ממחזיקו כל שימוש בנכס.

12. העוררת תזרת וממנה בסיכומיה, לספח ג' לתצהיר מנהלה, היתר גיח מיום 23.12.2019, לפיו ניתן להורס הבניין ולהקים חדש. העוררת עצמה בחרה, למרות בשלב זה, שלא לממש את החיתור, או כלשון מנהל העוררת: "עבודות תריסה ובניה על פי היתר הבניה טרם החלוי". (עמוד 2 באמצע). מכאן, שלכות אשר ניתנה לעוררת, להורס ולבנות מחדש, אין כל רלבנטיות להוראות סעיף 330.

13. לאור כל האמור לעיל, דין העד להידחות.

בגיבותיו המיוחדות של העד וההבנה למענה של העוררת והשבדח כי על העד לא חל תיקון תקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנוטה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר), מיחס 24.5.22, לעניין פסיקת תוצאות, אין אנו קובעים צו לתוצאות.

ניתן בהערר הצודדים היחס 3/7/22

בתואם לסעיף 5 (2) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים, חתש"ס-2000 ותקנה 23 (ג) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), חתש"ס-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערער לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 ימים מקום קבלת החלטות.

בתואם לתקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנוטה כללית) (סדרי דין בוועדת ערר) חתש"ס-1977 תמכסס החלטות וזאת באחר תאיתרס של המשיב.

חבר, עייד אהוד פלזמן
קלדנית, ענת לוי

חבר, אודי ויתרוב פלזק

דיר, עייד יחוש דויטש