



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

תאריך : יב באייר תשפג
03.05.2023
מספר ערר : 140023491 / 11:04
מספר ועדה: 12645

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

העורר/ת: אלבז איה

- נ ג ד -

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

העורר/ת: אלבז איה

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

פרוטוקול

העוררת: אני בדיאלוג ממושך עם ועדת פשרות ובסופו של יום הוצע לי לשלם תשלום בגובה מסוים שאיני יכולה לעמוד בו מבחינה כלכלית. אני אובדת עצות וכל פתרון שנראה להם פשוט עבורי זה הרס כלכלי. נגשתי לסיוע המשפטי ונדחת. אני לא יודעת עם מי לדבר עוד, אני נתקלת באטימות, אבל אני מבינה שאני צריכה אולי לנהל את המוצקה הזאת מול מחלקת האכיפה של העירייה. אני נטולת נכסים. אין לי כלום. בעלי היה בפשיטת רגל ועכשיו אני נאלצת לשקול להגיש בקשה לפשיטת רגל בגלל חוב שאין לי קשר אליו אין לי יד ולא רגל בו.
אני מבינה את הסיטואציה ואני יודעת שגם העד שלכאורה היה צריך לבוא ולהיות פה כבר לא חי, לכן אין לי עניין בלנהל את התיק הזה.

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

תאריך : יב באייר תשפג
03.05.2023
מספר ערר : 140023491 / 11:04
מספר ועדה : 12645

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

העורר/ת: אלבז איה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

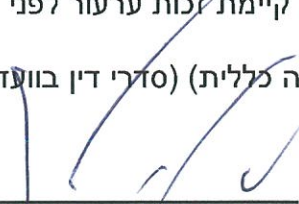
מדובר באחד המקרים קורעי הלב שנתקלנו בהם. העוררת הונתה והוטעתה לפני הרבה שנים ומצאה את עצמה עם חוב שהושט עליה מכח ערבות לטענתה. הנסיבות האישיות שלה קשות והיא מתקשה לעמוד בהסדר שהוצע לה. המשפחה עברה מסכת ארוכה של קשיים כלכליים כולל פשיטת רגל של בעלה והיא עצמה מוגבלת חמורה בבנק, כך שאין מבחינתה שום מסוגלות כלכלית לסלק את החוב או להציע הצעה ריאלית שיש בה כדי להביא לסיום המחלוקת בטווח הנראה לעין. ניסינו "להחיות" את התיק כמה שניתן כדי שתוכל למצות אפיקים שונים מטעמים מצפוניים, אך נדמה שאין מקום עוד להשאיר את התיק פתוח בייחוד שאין הגנה אפקטיבית כנגד החיוב שניתן. אני מקווה מאוד שלאחר שנורה על סגירת התיק תקבל החייבת אופן קשבת. כולנו פה תקווה שהדיאלוג שהעוררת תנהל לאחר סגירת התיק מול ועדת פשרות יוביל לכך שההצעה תהיה תואמת את הכנסותיה ואת מצבה הכלכלי והנפשי.

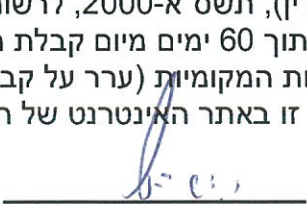
בנסיבות העניין אין צו להוצאות והתיק יסגר.

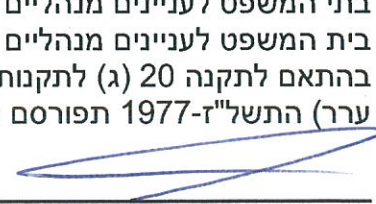
ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.05.2023.

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 60 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 : יב באייר תשפג
03.05.2023
מספר ערר : 140024797 / 11:55
מספר ועדה : 12645

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

העורר/ת:

יוחנן מתתיהו תעודת זהות [REDACTED]
חשבון לקוח: 10333777
מספר חוזה: 185858
כתובת הנכס: סמטת שרירא 6
ע"י ב"כ עו"ד : ישראל יסופוב

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: יוחנן מתתיהו
ב"כ העורר/ת עו"ד : ישראל יסופוב

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

פרוטוקול

ב"כ העורר: אני פה בהתנדבות מנסה לסייע לעורר כדי לפתור את בעיית המחזיק. לפי ההתרשמות שלי ולפי סרטונים שאני יכול להראות החזקה לא נמצאת אצל העורר. העורר גר במקום אחר. הוא פינה את השטח ואין לו שום זיקה יותר למקום. העורר אפילו ניסה להתקשר לעו"ד אסא שייצג את המינהל במטרה להשיג אישור כלשהוא שיסביר מי תפס חזקה מיד לאחר שהיא נמסרה ע"י העורר. נכון שלא נמסרה הודעה מסודרת, אבל העורר לא בקיא בפרוצדורות והוא כרגע נמצא בתר ברירת מחדל רישומית. אנחנו נעשה מאמץ לאתר את המחזיק או שנפנה למנהל שיסייע לנו לאתר את האחראי לניהול הנכס נכון למועדי הערר. במקביל אני אשקול פניה לערכאות אם לא אמצא אוזן קשבת במנהל. אין לי עניין לנהל את ההליך הזה כאן.

ב"כ המשיב: נוכח דברי ב"כ העורר אציע כי התיק יימחק, אך זאת לאחר פרק זמן של 45 ימים אשר יאפשר לעורר להיערך להמשך הטיפול בתיק.

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

תאריך : יב באייר תשפג
03.05.2023
מספר ערר : 140024797 / 11:55
מספר ועדה : 12645

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

העורר/ת: יוחנן מתתיהו

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

בנסיבות העניין התיק יימחק בכפוף להערת ב"כ המשיב ללא צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 03.05.2023.

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 60 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

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח יעקב ישראלי

יו"ר: עו"ד סטוקהולם כהן אבי



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

תאריך : ג בסיון תשפג
23.05.2023
מספר ערר : 140024699 / 10:39
מספר ועדה : 12604

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

העורר/ת:

גלריית רוטשילד בע"מ חברה פרטית
חשבון לקוח: 11283850
מספר חוזה: 1199790
כתובת הנכס: שדרות רוטשילד 19
ע"י ב"כ עו"ד : שני לב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ע"י ב"כ עו"ד : אפרת מרום

המשיב:

נוכחים:

העורר/ת: גלריית רוטשילד בע"מ
ב"כ העורר/ת עו"ד : שני לב

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו
ב"כ המשיב עו"ד: אפרת מרום

פרוטוקול

ב"כ הצדדים: הצדדים מתכבדים להודיע לוועדת הערר הנכבדה כי הגיעו לפשרה לסיים את המחלוקות בתיק: לצרכי פשרה בלבד מבלי להודות בכל טענה ועובדה ולסילוק סופי ומוחלט לכל הטענות ההדדיות מסכימים הצדדים כי הפטור לפי סעיף 330 יוקדם ליום 23/8/22 מיום 23/10/22.



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

תאריך : ג בסיון תשפג
23.05.2023
מספר ערר : 140024887 / 12:47
מספר ועדה : 12604

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

העורר/ת:
נכסי זהר זיסאפל בע"מ חברה פרטית [REDACTED], נכסי יהודה זיסאפל בע"מ
חברה פרטית [REDACTED]
חשבון לקוח: 11196907
מספר חוזה: 1102228
כתובת הנכס: הברזל 31 א
ע"י ב"כ עו"ד : זקבך מרים ועו"ד ניסים סויסה

- נ ג ד -

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

נוכחים:

העורר/ת: נכסי זהר זיסאפל בע"מ
שני כרמון
ב"כ העורר/ת עו"ד : זקבך מרים ועו"ד ניסים סויסה

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

פרוטוקול

מר כרמון: התחלת הפיגוי החלה ב- 10/3/23.

ב"כ הצדדים: בשל הצהרת נציג העוררות הוסכם כי החל מיום 10/3/23 ועד ליום 31/12/23 ישונה סיווג הנכס מושא הערר לסיווג תעשייה (יעוד תכנוני), בכפוף לכך שלא יחול שינוי עובדתי בנכס או שינוי בדין. נציג העוררות עודכן שעליו לדווח ככל שיהיה שינוי עובדתי בנכס בכתב ובזמן אמת לעירייה.

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

תאריך : ג בסיון תשפג
23.05.2023
מספר ערר : 140024887 / 12:47
מספר ועדה : 12604

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

העורר/ת: נכסי זהר זיסאפל בע"מ, נכסי יהודה זיספאל בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

אנו מודים לצדדים על הגעה להסכמות ונותנים תוקף של החלטה להן.

אין צו להוצאות.

ניתן והודע בנוכחות הצדדים היום 23.05.2023.

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.

משה קין

חבר: עו"ד קורן משה

שם הקלדנית: ענת לוי

חבר: רו"ח ז'יטניצקי שמעון

יו"ר: עו"ד ויסמן גדעון

שליד עיריית ת"א – יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד יהושע דויטש

חבר: אודי ויינריב, כלכלן

חבר: עו"ד אהוד פלדמן

העורר: יואב נדב

- נ ג ד -

מנהל הארנונה בעיריית ת"א-יפו

החלטה

הקדמה לעניין גדר המחלוקת והשתלשלות גלגולו של ההליך, עובר למתן החלטה זו.

1. הערר נסב סביב נכס מס' 2000175537 בשטח של 40 מ"ר ונכס מס' 2000175612 בשטח של 19 מ"ר, ברחוב הקישון 70 תל אביב.
2. בהשגתו מיום 29.7.19, טען העורר כי שני נכסיו הנ"ל מושכרים ומוחזקים על ידי מחזיקים שונים במשך השנים "ואילו כעת נכס מס' 2000175612 מוחזק ע"י ליאור קפלן המנהל בשטח שבחזקתו חנות תקליטים". כן טען כי נכס מס' 2000175537 "נמצא בשיפוצים עד להכשרתו כנכס בר שימוש וחיוב".
3. המשיב דחה ביום 3.9.19 את השגתו של העורר, הבהיר כי בעקבות ההשגה בוצעה ביקורת אשר שללה הענקת פטור לא ראוי לשימוש. כן הוסיף כי העורר לא דיווח לעירייה בזמנים הרלוונטיים על היותו הבעלים של הנכסים או בעל הזיקה הקרובה ביותר "על כן, עם היוודע לעירייה על היותו של מרשך הבעלים של הנכסים, ובהסתמך על נתונים שקיימים בידי העירייה, עדכנו את הרישום בהתאם... מרשך אינו חולק על הקביעה כי הינו הבעלים של הנכס, ההיפך, מרשך ידע וגם יודע כי הוא הבעלים, לאורך כל השנים, ומתקף היותו כזה, השכיר את הנכסים למחזיקים שונים, וכל זאת מבלי לדווח לעירייה על כך, ובידיעה ברורה שלא משולמת ארנונה בהתאם".
4. העורר הגיש את הודעת הערר שבפנינו וטען לעניין נכס מס' 2000175537 (להלן "הנכס הראשון") כי יש לבצע שינוי ברישום החזקה וזאת במהלך השנים 2012-2018, דהיינו עד ליום 22.8.18, ומיום 22.8.18 ועד ליום הגשת הערר (9.12.19) יש לפטור הנכס כלא ראוי לשימוש, מחמת היותו בשיפוצים.
- לעניין נכס מספר 2000175612 (להלן "הנכס השני") טוען העורר כי יש להשיט את מלא החיוב על שם מחזיקים אחרים אשר לטענתו החזיקו בנכס בתקופה המחויבת.
5. בכתב התשובה להשגה התייחס המשיב לחוסר הסמכות העניינית של ועדת הערר לדון בטענת חיוב רטרואקטיבי פסול, וכי גם לא ניתן להעניק פטור נכס לא ראוי לשימוש רטרואקטיבי. לגופו של עניין טען כי רישום העורר כמחזיק בנכסים נעשה כדין וכי הנכס חויב בארנונה כדין וכי חובת ההוכחה מוטלת על הנישום, חובה בה לא עמד העורר.

6. בישיבה המקדמית מיום 3.2.20 עמדה ב"כ המשיב, על טענותיה המקדמיות בעניין החיוב הרטרואקטיבי. הצדדים הגישו בימים 16.6.20 ו- 29.6.20 כתבי טענות, לעניין זה וביום 13.7.20 הוחלט כי טענות הצדדים תשמרנה להם, "בשים לב לנסיבות העניין ולשילוב הטענות של זהות המחזיק עם שאלת מועד החזקתו. שילוב זה עולה הן במכתבו של המשיב מיום 3.9.19 והן בסעיפים אחדים של כתב התשובה לערר".

7. לאחר דחיות וארכות שבקשו הצדדים, הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים וביום 12.7.21 התקיימה ישיבת הוכחות, אשר בראשיתה מסרו ב"כ הצדדים: "יש טענה של פטור לא ראוי לשימוש ביחס לנכס הקטן וזאת לתקופה שמיום 22.8.18 כאשר לטענת המשיב מכיוון שההודעה נתנה רק ביום 30.7.2019 אז ניתן לדון בעצם רק ממועד זה. המחלוקת המרכזית היא על החיוב הרטרואקטיבי ביחס לשני הנכסים לטעם המשיב נושא שאינו בסמכות הוועדה".

יצויין ש"הנכס הקטן" הוא הנכס השני דלעיל, בעוד בכל כתבי בי דין, לרבות בסיכומיהם, שהוגשו בהמשך, טענת נכס לא ראוי, מתייחסת לנכס הראשון (הוא הגדול). נראה כי נפלה טעות במסירת הדברים המצוטטים לעיל.

8. העורר הגיש ביום 16.1.21 את סיכומיו. בשלב זה נתגלו לב"כ המשיב ראיות חדשות, שהניבו מו"מ בין הצדדים ובעקבותיו בקשת דחייה מוסכמת, להגשת סיכומי המשיב, תוך הדגשת "השאיפה להגיע לחקר האמת". בהמשך, נתבשרה ועדת הערר כי המו"מ לא נשא פרי אך "הוסכם בין הצדדים כי המידע החדש יבוא לידי ביטוי במסגרת סיכומי המשיב".

9. לאחר ארכה נוספת הגישה ביום 22.5.22 ב"כ המשיב, חוברת סיכומים כרוכה עם נספחים שכללו את הראיות הנוספות, בהתאם להסכמת הצדדים, תוך הדגשה כי "כלל ראיות אלו הועברו לבא כוח העורר טרם צירופן למסמך זה נתנה הסכמתו להבאתם כאן" (סעיף 15 לסיכומי המשיב).

דיון והכרעה

10. לאחר בחינת כלל הראיות והטיעונים, הגענו לכלל מסקנה כי אין כל פגם בהחלטת המשיב, כי דין הערר להידחות וכי מוטב היה לו לערר זה שלא יוגש. למצער, היה על העורר, לחזור בו מעררו, לאחר שלמשיב נתגלו ראיות חדשות, שהיה בהן כדי לשפוך אור על העובדות האמתיות, מהן התעלם העורר.

11. לב המחלוקת להכרעה בתיק זה הינו בחינת טענת העורר בסעיף 6 לתצהירו: "על פי ייעוץ משפטי שקיבלתי, העירייה לא יכולה לחייב אותי כאשר אינני בעלים או מחזיק באיזשהו אופן בנכסים הללו באותם שנים בהם חויבתי". קודם לכן, בסעיף 4 לתצהירו, מבהיר העורר כי חויב בגין השנים 2012 – 2018, "על אף שמעולם לא הייתי בעלים שלהם ולא החזקתי בהם בתקופה הזו".

12. עוד נקדים ונאמר שמלשון הטיעון בתצהיר עדותו הראשית של העורר, ועיקר הטיעון בהודעת הערר (להבדיל מן הטענה הנוספת שבסעיף 16 להודעת הערר), עולה כי ליבת הטענה כלל אינה בשאלת חוקיות הטלת ארנונה רטרואקטיבי, אלא בשאלה העובדתית האם היה העורר בעלים או מחזיק בנכסים בשנים 2012-2018. כאמור בסעיף 6 לעיל, בהחלטת היו"ר מיום 13.7.20, הורינו על שמיעת התיק ובירור העובדות, בלא להתייחס בשלב המקדמי להפיכת הסוגיה לשאלה של חוקיות הטלת הארנונה.

13. לתצהירו של מר אייל שר ישראל, רכז החיובים מטעם משיב, צירף מסמך הנושא את הכותרת "הצהרה בדבר שינוי שם המחזיק בנכס- חיובי ארנונה, מים והיטל שמירה" מיום 28.11.2018. במסמך זה, הציג העורר עצמו כבעל הנכסים, וכי מיום 28.11.18 יש לראותו כמחזיק הנכס תחת המחזיק היוצא - גב' גימילה ידיד לאווי. להצהרתו צירף העורר העתק הסכם מכר מיום 16.6.1992 בינו לבין הגב' גימילה ידיד לאווי הנ"ל.

לפיכך תמוהה טענתו של העורר, בסעיף 6 לסיכומיו, כי ביקר באופן אקראי בעירייה ומתוך טעות (ממש טען כך), כתב בטופס שניתן לו על ידי העירייה כי הוא בעלים של הנכסים. אין כל הסבר בסיכומים לכך, שלטופס ההצהרה צירף העורר את הסכם המכר מיום 16.6.1992.

14. כבר בחקירתו הנגדית של העורר, אישר קיום ההסכם משנת 1992. תחילה טען כי ההסכם "לא יצא לפועל" וכי גם לא נרשמה הערת אזהרה על שמו "עוד היום". אח"כ, הודה כי עד שנת 2012, טיפלה בנכס אחותו נאווה פרץ ומי שהיה בעלה (גיסו, באותה עת של העורר), אשר היה שותפו לרכישה, עו"ד גבריאל (גבי) פרץ. העורר בקש להפנות אל עו"ד פרץ את השאלה אם העסקה דווחה לשלטונות מס שבח. בהמשך, הודה העורר כי משנת 2012, הוא זה אשר טיפל בנכסים וקבל עבורם דמי שכירות. כן אישר כי הגיש תביעת פינוי כנגד אחד השוכרים. "את תביעת הפינוי ביססתי על הסכמי המכר, כלומר הייתי הבעלים של הנכס ומכוח זה הוגשה התביעה".

15. בהמשך חקירתו אישר כי הוא מנהל "עוד היום" תיק בבית המשפט המחוזי בו הוא טוען כי הוא "זכאי להירשם כבעלים".

16. המשיב צירף לסיכומיו, בהסכמת ב"כ העורר, פסק דין, באותו הליך שאליו הפנה העורר בחקירתו כאמור בסעיף 15 לעיל, דהיינו, את תיק ע"ר 40896-03-20, יואב נדב נ' דאוד ידיד לאוי, ג'מילה ידיד לאוי ורשם המקרקעין ת"א (נספח 3 לסיכומים). מסתבר כי העורר הגיש בחודש דצמבר 2018, תביעה למתן פסק דין הצהרתי לפיו הוא זכאי להירשם כבעלים בחלק מן המקרקעין, בהם מצויים נכסי הערר דן, מכוח הסכמי המכר דלעיל, משנת 1992.

17. בהעדר כתב הגנה, עתר העורר לקבל פס"ד כנגד שני הנתבעים (נבהיר: הנתבע 3 - רשם המקרקעין, הוא בבחינת נתבע פורמלי). רשמת בית המשפט המחוזי, דחתה ביום 3.3.20 את הבקשה, בהעדר מסירה, מחוץ לתחום מדינת ישראל, לידי הנתבעת השנייה (ג'מילה). שופטת בית המשפט המחוזי (כבוד השופטת שרה דותן), בפסק דינה מיום 15.10.20 (נספח 3 לסיכומי המשיב), תקנה את טעותה של רשמת בית המשפט, וקבלה את הערעור, באופן שתביעת העורר להצהיר על בעלותו נתקבלה ביחס לנתבע הראשון (דאוד), להבדיל מן הנתבעת השנייה (ג'מילה) שטרם בוצעה לה המצאה כדין.

18. מן האמור לעיל עולה כי 9 חודשים לפני חקירתו בפנינו, כבר ניתן פס"ד המצהיר על בעלותו בנכסים, ביחס לאחד משני המוכרים. יתירה מזו, בפסק הדין, התייחסות ברורה לטענתו של העורר, בבית המשפט המחוזי, כי הוא הבעלים של הנכס: "לטענת המערער, תמורת התשלום עבור הזכויות בנכס קיבל מהמשיבים 1-2 ייפוי כח בלתי חוזרים... וכי פרשיות שונות מול רשויות החוק מנעו את רישום העסקאות".

19. בהמשך חקירתו הנגדית בפנינו התייחס העורר להליך פלילי שהתנהל נגדו בגין הנכסים והודה שהכוונה לאי דיווח לשלטונות מס שבח.

20. גם כאן, מילאה ב"כ המשיב, את שהחסיר העורר בפנינו, וצירפה לסיכומיה, בהסכמת ב"כ העורר, את נספחים 1 ו 2, דהיינו, הכרעת הדין וגזר הדין בת"פ (ת"א) 7333/95 מדינת ישראל נ' יואב נדב.

בתיק זה הרשיע בית המשפט המחוזי בתל אביב (כב' השופטת נירה לידסקי) את העורר ואת שותפו הנזכר לעיל בעברות מס ובתוכן בגין אי דיווח לרשויות המס ביחס למספר עסקאות ובתוכן רכישת הבית בו מצויים הנכסים הנדונים בפנינו.

בגדר הרשעתו של הנאשם וגזירת עונשו, קבע בית המשפט המחוזי קביעות הנוגעות לשאלת בעלותו של העורר בנכס, ובתוכן העובדה כי העורר הגיש לרשם המקרקעין בקשה לרישום הערת אזהרה לטובתו על הנכסים. כן נקבע כי הנאשם - העורר בפנינו - רכש את הבית מבעליו, השקיע כספים בשיפוץ, בנה שתי דירות חדשות בבניין, וכשמכר את הדירות מכר אותן כבעלים. (ר' סעיף 2 לפרק המסקנות, עמ' 31 להכרעת הדין).

לא זו אף זו, בית המשפט המחוזי אף התייחס לעובדה שהעורר החתים את הבעלים שרכשו מן העורר דירות בנכס שברחוב הקישון 70 (בו מצויים הנכסים נשוא הערר), על ייפוי כוח בלתי חוזרים, בין היתר **"משום שהדבר סייע בידי הנאשמים שלא להצהיר על בעלותם ולהעלים הכנסותיהם ממכירת הדירות"**. (עמ' 31 להכרעת הדין).

21. המסקנה המתבקשת כי העורר רכש את הנכסים ביום 16.6.92 מכוח הסכמים אותם צירף להצהרתו בדבר שינוי שם המחזיק כפי שהגיש העורר לעירייה ביום 28.11.18, (ר' נספח 1 לתצהירו של מר אייל שר ישראל, רכוז החיובים באגף לחיובי ארנונה).

לכך מצטרפות ראיות חדשות. נספח 6 לסיכומי העוררת הינו, הודעת חדילה של השוכרת להב לוי, מיום 14.11.13, בה היא מודיעה כי ביום 1.9.13 החזירה את החזקה בנכס לבעליו הוא העורר.

נספח 7 לסיכומי המשיב, הינו העתק ההודעה ששלחה העירייה ביום 1.12.13 לעורר, על דבר שינוי רישום המחזיקים, כאמור בהודעת החדילה הנ"ל, הודעה זו נשלחה ל-3 כתובות שונות, הכוללות את כתובת העורר שהופיעה במשרד הפנים, באותה עת. העורר לא השיג על רישומו כמחזיק מכוח בעלותו ומכוח החזקה שחזרה לידי, בעקבות עזיבת השוכר.

נספח 8 לסיכומי העוררת, הינו מקבץ אסמכתאות לפיהן העורר פרע את החוב בגין החזקתו בנכס, מקצתו בתשלומים, מקצתו בדרך של ביצוע תשלומים (למשל כרטיס אשראי), ומקצתו באמצעות תשלומים שביצעה אשת העורר, גב' גבריאלה נדב מגן ואף חלק קטן התקבל באמצעות מימוש עיקול שהוטל על חשבונות העורר.

22. הנה כי כן, הוכחה מעל לכל ספק בעלותו של העורר בנכסים מאז יום 16.6.92.

23. הוכח כי ביום 28.11.18, הגיש העורר הצהרת שינוי שם מחזיק, וצירף את הסכמי הרכישה.

24. הוכח כי בעקבות פנייתו של העורר בוצע ביום 12.2.19 חילופי מחזיקים, בנכס הראשון. וזאת מיום כריתת הסכם הרכישה שצירף העורר, דהיינו מיום 16.4.12.

25. את זכרו של הנכס השני העלה העורר לראשונה בהשגתו מיום 29.7.19, בה, למעשה שרבב העורר את הנכס השני, כאילו גם הוא חויב בחיוב רטרואקטיבי. לעניין הנכס השני, מדובר בחיוב חלוט הנובע מהודעת החדילה של השוכרת להב לוי כמפורט בסעיף 21 לעיל. לפיכך אין בסיס לערר בכל הקשור לנכס השני ולו מטעם זה בלבד. מכל מקום אין כל ספק כי העורר הינו הבעלים גם של הנכס השני.

26. **לסיכום עד כה:** העורר נרשם כמחזיק בנכס השני בזמן אמת, לא השיג על כך כל העת, עד למועד השגתו בגין הנכס הראשון. חיובו של העורר בנכס הראשון הוטל כדין, על מנת להתאימו למצב העובדתי, כפי שהעורר עצמו נאלץ לחשוף בהצהרתו ובצירופותיה.

27. הדברים התחזקו חיזוק רב וחלוט, בראיות החדשות שצורפו בהסכמה להליך הערר. בעלותו של העורר הוכחה, בין היתר, בהליכים שנתקיימו בבתי המשפט המחוזי (הליך אזרחי והליך פלילי). שליטתו המלאה בנכס, דהיינו היותו בעל הזיקה הקרובה ביותר אליו, הוכחה במעשיו של העורר ובין היתר, פעולות ההשכרה והשיפוז.

28. נציין כי בין הראיות הנוספות שצורפו לסיכומי המשיב, פסקי הדין בהליך האזרחי ובהליך הפלילי וכי אלה הוגשו, כיתר הנספחים, בהסכמת ב"כ העורר. פסקי דין אינם בבחינת ראיות חדשות ובכל מקרה ניתן היה להפנותנו אליהם גם בלא הסכמת הצד שכנגד.

29. קבענו כי העורר רכש את הבניין שברחוב הקישון 70 בת"א בשנת 1992, בלא שהעורר פנה אל המשיב להודיע בכל שלב שהוא על חדילתו מלהחזיק בנכס בעקבות העברת החזקה לשוכרים מטעמו. משכך אין לנו צורך להיכנס לטענת המשיב, הנכונה לכשעצמה, כי כלל לא הוגשה השגה וכי העורר כלל לא חויב בחיוב רטרואקטיבי בגין הנכס השני כפי שטען בערר, להיפך, העורר נרשם בזמן אמת כמחזיק באותו נכס. מכאן שהשומות בגין הנכס

השני הפכו לחלוטות מעת רישומו של העורר כמחזיק נכס זה ועל כן לא יכול היה העורר "להגניב" נכס זה לערר שבפניו, בכלל, ובטענה של חיוב רטרואקטיבי בפרט.

30. כאמור ביום 28.11.18, הגיש העורר הצהרה בדבר שינוי שם המחזיק בגין הנכס הראשון וכן נכס נוסף, שאיננו הנכס השני. בעקבות הצהרתו בוצע חילוף מחזיקים בנכס הראשון, לבקשתו של העורר ובו זמנית בוטל הנכס הנוסף שהפך להיות חלק בלתי נפרד מן הנכס הראשון. ראה, בעניין זה, נספח 4 לסיכומי המשיב.

31. בשולי הדברים, לעניין ניסיונו, חסר תום הלב של העורר להרחיק מעצמו את הבעלות על הנכסים, עד כי בסעיף 4 לתצהירו כתב **"מעולם לא הייתי בעלים שלהם ולא החזקתי בהם בתקופה הזו. מצ"ב העתק רישום מלשכת רישום מקרקעין המראה על כך שאיני הבעלים של הנכסים"**. העורר צירף העתק נסח רישום מיום 28.11.18, אשר אכן, על פניו, אינו מבסס בעלות רשומה של העורר במקרקעין ואפילו אינו מצביע על רישום הערת אזהרה לטובתו.

ברם, בחקירתו הנגדית הודה העורר כי הוא רכש את הנכס בשנת 1992 וכי **"כאשר רכשתי את הנכס לא נרשמה הערת אזהרה, למיטב הבנתי נרשמה בשנה האחרונה"**. בסעיף 46 לסיכומי המשיב נטען כי העורר צירף לתצהירו נסח טאבו נושא תאריך 28.11.18 **"על אף שהגיש את תצהירו כשנתיים לאחר מכן, ודי לחכימא ברמיזא לעניין זה"**.

32. במאמר מוסגר נעיר כי את הפתרון לתעלומת היעדר רישום הערת אזהרה, ניתן לפתור בדרך של הוצאת נסח רישום מקרקעין הכולל רשומות מבוטלות ("נסח היסטורי"). העיון בנסח שכזה יגלה כי בשנת 1993, בסמוך לאחר מועד הרכישה, רשם העורר הערות אזהרה לטובתו ובהמשך דאג לביטולן, מטעמיו.

אנו מדגישים כי את מסקנתו החד משמעית בדבר היות העורר בעליו של הנכס, בססנו על כלל הראיות שפרטנו, בלא להיזקק כלל לסוגיית רישומה של הערת האזהרה. נציין כי השיפוט המנהלי, הכולל ועדת ערר לעניין ארנונה, מבוסס על מומחיות מיוחדת של חברי הטריבונלים הכוללת "ידיעה שיפוטית", כפי שנפסק בע"א 4868/90 **אנג'ל נ' בודסקי** פד"י מ"ו(4) 434, עמ' 437-438, מפיו של כב' השופט אור. כן ראו ספרה של כב' השופטת דפנה ברק ארז **"משפט מנהלי – דיוני"**, כרך ד' בעמ' 201. פרופ' ברק ארז מדגישה כי השיפוט המנהלי אמור להיות מבוסס על מומחיותם המיוחדת של חברי הטריבונלים כחלק מן "הידיעה השיפוטית" שלהם.

33. החיוב הרטרואקטיבי:

הבהירו, כי בפועל בפניו הכרעה עובדתית אשר הביאה אל פתרונה גורלו של ערר זה. אין למעשה רבותא של ממש בבחינת הטענה המשפטית האם בסמכותה של וועדת הערר להכריע בשאלת חוקיות החיוב הרטרואקטיבי. מכל מקום, הצדדים התייחסו לשאלה זו ועל כן נדון גם בה:

כבר פסקנו לא אחת כי אין בסמכותה של ועדת הערר להכריע בשאלת חוקיות החיוב הרטרואקטיבי. ועדת הערר מוסמכת להכריע מי הוא המחזיק בנכס מסוים במהלך התקופה שבמחלוקת, אך רק בתי המשפט לעניינים מנהליים מוסמכים להכריע אם בדין הוטל החיוב הרטרואקטיבי, על מי שוועדת הערר קבעה כי הוא בבחינת "מחזיק".

נפנה להוראות סעיף 3(א) לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976, המונה את הטענות המותרות בהשגה בפני המנהל וממילא, בהתאם להוראות סעיף 6(א) לערר בפני הועדה. סעיף 3(ב) לחוק קובע היעדר סמכות עניינית לדון בעילות אחרות ובתוכן טענות בדבר חיוב רטרואקטיבי.

בית המשפט העליון (כב' השופט גרוניס) בע"מ 5640/04 **מקורות נ' מועצה מקומית לכיש** מבהיר את בחירת מסלולי תקיפת הרשות המקומית בעניין ארנונה ומפנה לשורה של פסקי דין מן העבר. כמו כן קיימת פסיקה ענפה של בתי המשפט המחוזיים החוזרים ומבהירים

את ההבחנה בין המסלול המנהלי המוגבל להיקף סמכותו שעיקרה בחינה עובדתית וטכנית, של המצב בפועל, לבין המסלול השני, המשפטי, אשר נועד בעיקרון "לשמש אכסניה להעלאת השגות אותן לא ניתן להעלות במסלול המנהלי". ר' עת"מ חיפה - 18482-09-09 אסתר ליפשיץ נ' עיריית חיפה.

34. גם אם נקבל את העמדה כי חרף כל האמור לעיל, יש מקום שוועדת הערר, בבואה לדון בכל הנטען בפניה, תדון גם טענה של חיוב רטרואקטיבי, הרי שבנסיבות העניין אנו סבורים כי עסקינן בהטלת ארנונה, המתחייבת מן העובדות שהיו בפני המשיב ולו אלו אשר העורר עצמו מסר בהצהרתו מיום 28.11.2018 לשינוי שם המחזיק.

קודם לכן, בחר העורר להסתיר את דבר בעלותו בנכסים כפי שהוכח בפנינו ולאחר מכן, בעת ניסיונו של העורר להשיג ולערור על חיובו, שוב ערפל והסתיר עובדות ולמעשה ניסה לחזור בו מהצהרתו לשינוי שם המחזיק.

העורר אינו יכול להחזיר את הגלגל אחורנית, גם בדרך של הענקת תווית של "חיוב רטרואקטיבי", לפעולותיו הנדרשות של המשיב.

35. הטענה כי הנכס הראשון אינו ראוי לשימוש:
העורר הגיש בקשתו/הודעתו כי הנכס נמצא בשיפוצים במסגרת ההשגה שהגיש ביום 29.7.19 וביקש כי יוענק לו פטור כבר מיום 22.8.18. תחילה נפנה להוראות סעיף 330, הדורשת מתן הודאה בכתב למשיב בטרם התקופה המבוקשת.

36. החוק אינו מאפשר, אפוא לקבל את הפטור לתקופה המוקדמת ליום ההודעה.

37. מן הביקורת שערכו חוקרי המשיב ביום 25.8.19 נראה הנכס, מרוצף כולל קירות שלמים ומחופים, תקרה, ארונות מטבח, ובמצב שבדיוק אליו כיוון בית המשפט העליון בפסק הדין הידוע בפרשת חברת המגרש המוצלח (בר"מ 5771/06) "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש".

38. העורר לא צירף קבלות המוכיחות רכישת חומרי בניה או חוזה עם קבלן שיפוצים, ומה בדיוק עשה במשך תקופה של קרוב ל-15 חודשים. כך או כך העורר עצמו ביקש את הפטור עד ליום 17.11.19, מועד בו לטענו הסתיימו השיפוצים. כלל "ראיות" העורר מתמצות בשורה אחת מתוך סעיף 14 לתצהירו בו נאמר כי מיום 22.8.18 עד ליום 17.11.19 היה הנכס בשיפוצים ועל כן יש לבטל את חיובי הארנונה בתקופה זו. כאמור לעיל ההודעה ניתנה ביום 29.7.19.

39. לפיכך אין כל מקום לקבל את הערר לעניין נכס פטור מכוח סעיף 330.

40. אשר על כן דין הערר להידחות. בנסיבות העניין ולנוכח דרך התנהלותו של העורר בכל הקשור להצגת העובדות, מצאנו לנכון לחייב העורר בהוצאות של ממש בשיעור של ₪7,000.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1/5/2023.

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 60 יום מיום קבלת החלטה.

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

חבר: עו"ד אהוד מ. פלדמן

קלדנית: ענת לוי

חבר: אודי ויינר, כלכלן

יו"ר: עו"ד יהושע דותן

ועדת הערר לענייני ארנונה

שליד עיריית תל אביב

עררים מס': 140023512

140023890

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העוררת: גינדי אפר האוס בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו נכס מרחוב שד' רוקח 101, אשר רשום בספרי העירייה כמספר 2000460004 ו-ח-ן לקוח 11187891 (להלן: "הנכס").

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העוררת ע"י המשיב, כי החיוב הינו רטרואקטיבי פסול וכי יש להפחית את השטח בגינו חויבה העוררת.

רקע

1. הנכס הינו מרכז מכירות שהוקם בסוף 2019 במרכז הירידים, גני התערוכה.
2. במחצית השנייה של 2021, לפי טענת העוררת, היא גילתה כי עומד לה חוב ארנונה משנת 2019 ואילך.
3. בתצהירה טענה העוררת כי היא סברה בהתאם להסכם השכירות כי השכירות כוללת את תשלום הארנונה וכי חובת הדיווח על שינוי במתזיק חלה על בעלי הנכס.
4. עוד נטען על ידי העוררת, כי היא מחויבת בגין שטח שאינו בר חיוב. הכוונה לשטח הנמצא בחצר המבנה במעין צורת "ח" משלושה כיוונים של הנכס.

עמדת הצדדים, ההליך והראיות שהוצגו

5. כאמור לעיל העוררת טוענת כי מדובר בחיוב רטרו אקטיבי וכי לא מדובר במרפסת.
6. המשיב טוען, כי טענת "רטרואקטיביות" אינה בסמכות הועדה ובמיוחד בנסיבות המקרה הזה כאשר העוררת לא דיווח על שינוי מחזיק.
7. התקיים הליך הוכחות בין הצדדים במסגרתו הציגה העוררת תצהיר של סמנכ"ל השיווק שלה.
8. המשיב הגיש תצהירי חוקרים מטעמו אליהם צורפו תמונות ותשריטים.
9. הצדדים חקרו חקירות נגדיות שהתמקדו בעיקר בהבהרת המצב העובדתי בנכס.

דיון

10. לאחר שמיעת העדים ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צדק המשיב בעמדתו וכי דין הערר להידחות:

- 10.1. **לסוגיית הרטרואקטיבי** : כעיקרון מקובלת עלינו פרשנות המשיב, כי ככלל מדובר בטענה שאינה בסמכות הועדה. יחד עם זאת הדבר תלוי בנסיבות המקרה. במקרה דנן לכאורה לא קמה בכלל הטענה, שכן המשיב פעל ויכל היה לפעול רק כשנודע לו על השינוי בנסיבות, קרי שינוי המחזיק.
- 10.2. העוררת טענה כי אין עליה חובה לדווח על שינוי המחזיק אלא על בעלי הנכס. ככל שהדבר נכון הרי שעליה לבוא בטענות לבעל הנכס וככל שהדבר אינו נכון הרי שאין לה להלין אלא על עצמה כאשר נמנעה מלדווח בעצמה.
- 10.3. זאת ועוד, העוררת צרפה רק חלק מהסכם השכירות, שממנו לא ניתן ללמוד דבר לעניין הארנונה וההוצאות. דבר זה לא מרים את הנטל שחל על העוררת.
- 10.4. לפיכך אנו דוחים את טענת העוררת לעניין חיוב רטרואקטיבי.
- 10.5. **לעניין חיוב השטח בחצר** : גם בנקודה זאת קיבלנו את עמדת המשיב, כי מדובר בשטח מוגדר, מופרד מ"הרחוב", מוגבה ממפלס הרחוב, בנוי בטון ומגודר מכל צדדיו על ידי קיר המבנה ומעקה מברזל.
- 10.6. מהתמונות ומהעדויות עולה, כי השטח משמש כחלק מהמתחם, משמש רק את הלקוחות והעובדים של העוררת (ומהתמונות ברור כי אין גם גישה לעוברים ושווים) ישנן בו פינות ישיבה ועישון, כסאות ושימשייה.
- 10.7. לפיכך עולה, כי מדובר בשטח מוגדר ומפורד והינו חלק מהנכס וניתן לראותו כמרפסת ו/או מרפסת גן (כהגדרתם בצו הארנונה).
- 10.8. **בשולי הדברים נתייחס לשאלת הריבית** : גם אם אנו סבורים כי רמת הריבית בעולם הרשויות המקומיות גבוה בצורה לא סבירה ליתר המשק, הרי שהדבר אינו בסמכותנו.

סוף דבר

11. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.
12. העורר יישא בהוצאות המשיב בסך של 8,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 2/5/2023.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת ערר:

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

חבר: עו"ד משה קורן

חבר: רו"ח שמעון ז'יטניצקי

העורר: שאוקי אבו זייד

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב עולי ציון 6 פינת יפת 11 ביפו ובפנייה שנעשתה בנוגע אליו ביום 20.1.22 למשיב ונענתה ביום 6.2.22.

תמצית המחלוקת בין הצדדים עוסקת בדחיית טענת העורר כי אין הוא המחזיק בנכס.

רקע

1. במועד לא ברור הגיע לידי המשיב פסק דין מיום 30.12.2013, שהינו פסק דין לסילוק יד מהנכס הנדון, בהליך שהתקיים בין בעלי הנכס, הפטריאכיה הארמנית, לבין העורר ואחרים, ביחד ולחוד.
2. פסק הדין מסתיים במילים: "הנתבעים או מי מהם או מי מטעמם פלשו במהלך השנים שוב ושוב למקרקעין...".
3. לעניין המשקל שניתן לייחס לפסק דין בהליך אזרחי מקביל, אשר מתנהל למול מספר נתבעים, "ביחד ולחוד", נשאיר למקום אחר שכן במקרה דנן המשיב החליט על סמך פסק הדין להעביר את החזקה לנתבעים- מיום פסק הדין ואילך.
4. העורר קיבל את חיובו בארנונה בהפתעה, רק שנים לאחר מכן, והגיש השגה בה הסביר כי אינו מחזיק בנכס כי מאז 1999, כי אין לו קשר לנכס, ואין לו קשר למשפחתו וכי במרבית השנים שהה בכלא ולאחר מכן התגורר בעיקר באשדוד.
5. כפי שעולה מהתשובה להשגה, קרי מכתב המשיב מיום 6.2.22, למעשה הפנייה לא נענתה ויתכן שהיה די בכך בכדי לקבל את הערר.
6. כל שנכלל בתשובה להשגה הוא הסבר להעברת החזקה אליו.

7. מדובר בהסבר לקוני ובסיסי ביותר: מה שהוסבר לעורר הוא כי העברת החזקה נעשתה עקב פסק הדין מיום 30.12.13 וכן נכתב כי: "מברור למול הפטריאכיה עולה כי המקרקעין לא הושבו לחזקתה".

8. כלומר לא ניתנה התייחסות כלשהי לפניה של העורר אלא רק הוסברו נסיבות העברת החזקה. לטענה, כי גר באשדוד וכי אינו נמצא בנכס לא ניתנה תשובה. רק נטען כי נעשה בירור למול בעלת הנכס וכי הנכס לא הושב לחזקתה. למעשה אפילו לא נטען כי העורר עדיין פולש לנכס אם בכלל, אלא רק כי הנכס לא הושב לחזקת הפטריאכיה.

9. העורר הגיש את הערר דנן ובו חזר על הסבריו.

10. העורר גם חזר על הדברים בדיון המקדמי שנערך בפניו.

11. המשיב הרחיב חזית במסגרת כתב התשובה והתייחס להליכים נוספים, שהתרחשו לשיטתו בשנים שחלפו, אך לא ידע להשיב לשאלת הועדה ממתי ידוע למשיב על הליכים אלו. כך גם לא ידע להשיב לשאלת הועדה אם המשיב בדק מה נעשה בפועל בנכס ולא ידע להשיב מדוע הדברים לא הופיעו בתשובה להשגה.

12. התיק הועבר להוכחות, אשר נשמעו בצורה של עדות ראשית של העורר, שענה לשאלות הועדה, תוך מתן אפשרות למשיב לחקור נגדית (אך המשיב ויתר על זכותו לנגדית תוך שמירת טענותיו). הועדה בחרה לעשות כן לאור העובדה שהעורר לא היה מיוצג והתקשה לדבר בצורה שוטפת בעברית.

13. המשיב בחר להגיש את פסק הדין מיום 30.12.13 וכן עוד מספר החלטות שיפוטיות.

14. המשיב לא הביא לעדות את נציג הפטריאכיה. המשיב לא הביא את הראיה, שהובילה למה שנכתב בתשובה להשגה כי נערך, "בירור" עם הפטריאכיה.

טענות הצדדים

16. עיקר הטענה של העורר כי אינו מחזיק בעוד המשיב טוען כי החלטתו להעביר חזקה לעורר נעשתה כדין.

17. לעורר היו עוד טענות מתחום הגבייה שאינן בסמכותו ואין אנו עוסקים בהן.

דיון

18. לאחר שמיעת העורר ובחינת הראיות שהוגשו לנו אנו סבורים, כי צודק העורר.

19. במובן הצר של בחינת המקרה ניתן לומר כי המשיב מושתק להעלות טענות שלא הופיעו בתשובתו להשגה ולהציג ראיות שלא הוזכרו בתשובתו.

20. בחינת התשובה להשגה מלמד כי היא מתבבסת על פסק דין שניתן "ביחד ולחוד" כנגד העורר ואחרים ועל בסיס מידע כלשהו שהתקבל מבעלי הנכס, הפטריאכיה. הא ותו לא. למותר לציין, כי לא הגיע נציג של המשיב או של הפטריאכיה להעיד לגבי מקור המידע וטיבו. כך למשל לא ברור לנו מי, אם בכלל, דיווח למשיב, מה דיווח, מתי דיווח לגבי הפלישה וכן שאלות מסוג של מה עשתה הפטריאכיה לאורך השנים לסילוק הפולשים הנטענים (ככל שעשתה דבר מה). לא קיבלנו גם תשובות לשאלה ממתי המידע נמצא בידי המשיב ולמה לא הועלה בכתב התשובה להשגה.
21. למול זה עומדת גרסת העורר, שנתמכת גם בהסכם שכירות שהוצג, כי הוא אינו מחזיק בנכס וכי התגורר בעיקר באשדוד. גרסה זאת לא נסתרה ואנו מקבלים אותה.
22. נציין, כי מצאנו לייחס משקל נמוך עד אפסי לראיות המאוחרות, שכן הן לא היו חלק מהתשובה להשגה ומהוות הרחבת חזית, אך למעלה מכך אין בהן להבהיר עובדתית מי, אם בכלל לא סילק ידו מהנכס ומתי. מדובר בהחלטות "ביחד ולחוד" שיש ליחס להן משקל ראייתי מוגבל ללא הבהרה נוספת. בהקשר הזה נציין, כי המשיב יכול היה להשלים את התמונה העובדתית אך בחר שלא להביא ראיות נוספות ודבר זה עומד לרעתו (כך למשל להביא לעדות את אותו גורם בפטריאכיה עימו נערך "הבירור").
23. לעניין זהות המחזיק יש לראות לדעתנו את בעלת הנכס כמחזיקה בהיותה "בעלת מירב הזיקות לנכס", וכמי שעליה הנטל להוכיח מי בפועל עושה שימוש ללא הסכמתה בנכס שלה ומה עשתה בנושא ובאילו תקופות. כאמור לעיל לא הוצג לנו אפילו מתי, אם בכלל, בעלת נכס הודיעה על כך שאינה מחזיקה בנכס.

סוף דבר

24. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להתקבל.
25. המשיב ישא בהוצאות העורר בסך של 5,000 ש"ח.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 2/5/2023.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון ויסמן

קלדנית: ענת לוי

**ועדת הערר לענייני ארנונה
שליד עיריית תל אביב**

ערר מס': 140022892

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

העורר: דניאל הרצוג

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית ת"א יפו

- נ ג ד -

צד ג': בטיטו תמיר יוסף

צד ד': פאני בצלאל בע"מ

החלטה

ערר זה עניינו בנכס הנמצא ברחוב יהודה הלוי 43, תל אביב הידוע נכס 2000118632 ח-ן 11041837. תמצית המחלוקת היא כי העורר טוען שאינו מחזיק.

רקע עובדתי

1. העורר הינו בעל המניות היחיד בחברה, אשר ביחד עם גורמים נוספים וביניהם צד ג' להליך זה, שכרו והחזיקו בנכס.
2. בין הצדדים התגלו סכסוכים ומחלוקות בינם ובין עצמם ובינם לבין בעלת הנכס, צד ד.
3. המחלוקות עם בעלת הנכס הגיעו גם להליכים בבית המשפט ובלשכת ההוצל"פ.
4. לאחר שלא שולמו דמי השכירות הוגשה תביעה לפינוי ואף ניתן צו לפינוי.
5. הנכס לא פונה ונשאר בו ציוד ומהדברים שעלו מדברי צד ג' עולה, כי יש מחלוקת בין השוכרים לגבי האחריות לדברים.
6. המשיב טען כטענה מקדמית שמדובר בסכסוך מחזיקים ולכן אין מקום לערר זה.
7. בדיון ביום 6.12.22 שמענו את הצדדים כולם בנוגע לטענה זאת.

טענות הצדדים

9. עיקר טענת העורר היא כי הוא אינו מחזיק בנכס.
10. המשיב טוען כי מדובר בסכסוך מחזיקים.
11. צד ג' טוען כי בנכס נותר ציוד של השוכרים וכי אין מקום לדון בערעור.

12. צד ד' טוען כי עד שניתנה הודעת חדילה ביוני 2020 היו השוכרים המחזיקים.

דיון

13. לאחר שמיעת עמדות הצדדים ובחינת המסמכים שצורפו לכתבי הטענות עולה כי צודק המשיב ודין הערר להידחות.

13.1. טענת המשיב היא כי מדובר בסכסוך מחזיקים.

13.2. אנו סבורים שבצדק הטענה עלתה, אך יתרה מכך, עוד בטרם "נגיע" לסכסוך המחזיקים, הרי שמדובר בראש ובראשונה בסכסוך השוכרים בינם לבין עצמם.

13.3. בקצרה יוסבר, כי השוכרים חתמו על חוזה ביחד ולחוד למול בעלת הנכס.

13.4. המחלוקות בינם הגיעו להליכים משפטיים, כאשר כבר בשלב הזה עומדת גרסה של אחד מהשוכרים כי אכן לא פונה הנכס במועד. מכאן שלכל הפחות עומדת מחלוקת בנוגע לשאלה מי החזיק בנכס. ברם, עוד עולה כי ישנה מחלוקת בין יחידי השוכר.

13.5. למשיב היו עוד טענות מקדמיות שנדמה שהיה בהן טעם, אך בנסיבות העניין די בכך בכדי לדחות את הערר.

13.6. הלכה היא כי סכסוך מחזיקים אינו בסמכות הועדה. ראו לעניין זה את בר"ם 1008/06 טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה בתל אביב ועוד פסיקות נוספות כמצוין בכתב התשובה של המשיב.

סוף דבר

14. לסיכום האמור לעיל, אנו סבורים, כי בשים לב לדין ולסמכויות ועדת הערר, דין הערר להידחות.

15. העורר ישא בהוצאות המשיב בסך של 2,000 ש"ח. בנסיבות המקרה ולפנים משורת הדין לא פסקנו הוצאות לצדדי ג' וד'.

ניתן בהעדר הצדדים היום: 2/5/2023.

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: רו"ח שמעון זייטניצקי

חבר: עו"ד משה קורן

יו"ר: עו"ד גדעון זישמן

קלדנית: ענת לוי

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140023872

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: איתי מגן בע"מ

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס ששטחו 86 מ"ר, הנמצא ברחוב הנצי"ב 39, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000448144 ח-ן ארנונה מס' 11242472.

לטענת העוררת בכתב הערר, יש לסווג חלק משטח הנכס, בסך 26 מ"ר, כסטודיו לאמון בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה. אין חולק כי שאר שטח הנכס, בסך 55 מ"ר, סווג כדין בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

בפתח הדברים נציין כי העוררת לא פנתה למשיב בבקשה לפצל את הנכס לשניים. המשיב טען בכתב התשובה, בדיון המקדמי ובסיכומים כי מדובר בנכס אינטגרלי, שאין בו חלוקה של ממש, וכי העוררת לא ביקשה במסגרת ההשגה לפצל את הנכס, ומשכך מדובר בהרחבת חזית במסגרת כתב הערר.

המצהיר מטעם העוררת, מר איתי מגן, הוא בעל המניות היחיד בחברת איתי מגן בע"מ. במסגרת התצהיר ציין מר איתי מגן כי קומת המרתף בנכס נושא הערר מחולקת לשניים; שטח של 26 מ"ר משמש לסטודיו לציור בלבד, משמש אותו בלבד לציור ציורים מקוריים, ושטח נוסף, בסך 55 מ"ר, משמש ללימודי ציור. על פי התצהיר, הנכס מחולק באמצעות קיר מפריד, התלמידים לציור אינם רשאים לגשת לשטח הסטודיו ואינם נכנסים אליו. בחלק המשמש לציור לא מתבצעת כל פעילות של תצוגה, מכירה או כל שימוש מסחרי אחר.

המשיב צירף את דו"ח הביקורת שנערך ביום 3/3/2022 על ידי החוקר מר מאור שמאי, הכולל תרשים ודו"ח בדיקת הסטודיו. לדו"ח צורפו צילומים של הנכס ונכתב בו כי "חלק מהנכס משמש בית ספר/הוראה לציור, וחלק מהשטח משמש לציור של איתי על קנבס. אין הפרדה פיזית (כלומר

חדרים נפרדים). על גבי התשריט שצורף לדו"ח שורטט קו מפריד בכתב יד ולידו צוין "אין הפרדה/ קיר". על גבי חלק מהשטח נכתב "שטח סטודיו לציור לדברי איתי" ועל גבי החלק השני נכתב "שטח הוראה".

בדיון ההוכחות שנערך ביום 18/9/2022 ויתרה ב"כ העוררת על חקירת המצהיר מטעם המשיב. המצהיר מטעם העוררת נחקר על ידי ב"כ המשיב ביחס להפרדה בין שטח הסטודיו ובין שטח ההוראה, והשיב כי "יש חציצה פיזית בין האזור בו אני מלמד ובין האזור המשמש כסטודיו לאמן. אני מפנה לתמונה המסומנת בחץ ירוק שמצורפת לכתב הערר... המחיצה היא קיר גבס שגובהו בין מטר וחצי למטר עשרים. אין דלת בין השטחים, המעבר פתוח... אני לא יכול לעשות חציצה כי אני צריך איורור וצריך סירקולציה משני הצדדים".

לאחר שעיינו בכלל החומרי בתיק הערר, שמענו את חקירת העד מטעם העוררת וקראנו את סיכומי הצדדים, הגענו למסקנה כי אין מנוס מדחיית הערר על הסף ולגופו.

במסגרת ההשגה שהגישה העוררת, וצורפה כנספח א' לכתב הערר, התבקש המשיב לשנות את "השימוש בנכס" (כך במקור) החל מיום 1/3/2022, מאחר והוא משמש כסטודיו לציור בו הוא **מצייר ומלמד ציור**.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 6/3/2022 נכתב כך:

"מעיון בממצאי הביקורת שערכנו במקום בתאריך 1/3/2022 ולאחר בדיקת פרסומי החברה מצאנו כי הפעילות בנכס הנדון אינה עונה על התנאים המפורטים לעיל. לפיכך, סיווגו של הנכס בתעריף השיורי של "בניינים שאינם משמשים למגורים, לרבות משרדים שירותים ומסחר" הנו נכון ויוותר על כנו".

מנהל הארנונה לא התבקש, וממילא לא התייחס בתשובתו לאפשרות פיצול הנכס לשניים. מנהל הארנונה השיב, לגופם של דברים, כי לא ניתן לסווג את הנכס כולו כסטודיו לאמן, בהתבסס על הצהרת העוררת עצמה, לפיה מתבצעת בנכס פעילות של הוראת ציור.

אין ספק כי הטענה לפיה יש לפצל את הכנס ולסווג את חלקו כסטודיו לאמן נטענת בהרחבת חזית. וועדת הערר יושבת כערכאת ערעור על החלטות מנהל הארנונה ומוסמכת לדון אך ורק בעררים המתייחסים לטענות שנטענו בפני מנהל הארנונה. לא ניתן לטעון בפני הוועדה טענות חדשות ואין זה מתפקידה של הוועדה לתקן החלטות שלא הוכרעו ולא נדונו בהליך של השגה. מסיבה זו דין הערר להידחות.

בבחינת למעלה מן הצורך, נוסיף כי הגענו למסקנה שדין הערר להידחות גם לגופו.

מן החומר בפנינו עולה כי מדובר בנכס אינטגרלי בעל כניסה אחת, ללא חלוקה ממשית פיזית בין שני חלקיו. בדו"ח הביקורת ציין החוקר מטעם המשיב כי "אין הפרדה פיזית כלומר חדרים נפרדים". העד מטעם העוררת, מר איתי מגן, ציין כי קיימת הפרדה באמצעות קיר גבס שגובהו מטר וחצי – מטר עשרים, ללא דלת. מדובר בחלל שאינו גדול והעוררת פיצלה את השימוש בנכס לשניים; בחלק ממנו מתקיימת פעילות הוראה ובחלק ממנו מתקיימת פעילות ציור של האמן עצמו. מעיון

בתמונה אליה הפנה המצהיר מטעם העוררת בחקירתו, עולה כי מדובר במחיצה מגבס שאינה תוחמת את שני חלקי הנכס, אלא תוחמת את שולחן הציור בלבד, והיא נראית כמעין הרחבה של שולחן הציור למשטח נוסף. אין מדובר בקיר המפריד בין שני החללים ואין מחלוקת כי אין דלת המפרידה ביניהם. **החלוקה בין שני חלקי הנכס היא רעיונית ואיננה פיזית כלל.**

בשים לב למצבו הפיזי של הנכס כפי שהוצג בפנינו, ולהיעדר חציצה פיזית בין שני חלקי הנכס, לא מצאנו כי ניתן להיענות לבקשת העוררת לפצל ולסווג חלק ממנו כסטודיו לאמן.

למען הזהירות נוסיף כי משאין חולק שאין מדובר בנכס המשמש כולו לאמן, וחלקו משמש עבור הוראת אמנות, ומגיעים אליו תלמידים באופן שוטף ללימודי ציור, אין מקום לסווג את הנכס כסטודיו לאמן בהתאם לסעיף 3.3.18 לצו הארנונה.

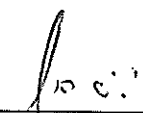
הערר נדחה על הסף ולגופו.

אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 4/5/23

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 60 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: יעקב ישראלי, רו"ח
קלדנית: ענת לוי



חבר: אהוד מ. פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

3/1

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 1400022553

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררים: יוכבד בלגה, ארז בלגה, אלון בלגה, אמיר בלגה, אהוד בלגה

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בשני נכסים הנמצאים ברחוב טיומקין 11, תל אביב-יפו, הרשומים בספרי העירייה כנכס מס' 2000170684 ח-ן ארנונה מס' 11122242 בשטח 103 מ"ר ונכס מס' 2000170669 ח-ן ארנונה מס' 11122243 בשטח 105 מ"ר. בתקופה שבמחלוקת הנכסים סווגו על פי השימוש האחרון בהם כ"בניינים שאינם משמשים למגורים לרבות משרדים, שירותים ומסחר". החל מחודש דצמבר 2020, בעקבות שיפוץ הנכסים, ולבקשת העוררים, שונה סיווג הנכסים ל"מגורים".

העוררים טוענים כי יש להעניק לנכסים פטור מתשלום ארנונה מיום 15/7/2020 ועד חודש דצמבר 2020, מאחר ובאותה תקופה הם היו ריקים, וכי יש לסווגם בתקופה זו על פי היתר הבנייה בסיווג "מגורים".

במסגרת כתב הערר העוררים טענו כי השוכרים עזבו את הנכסים נושא הערר ביום 15/7/2020. עד אותה עת השימוש בנכסים היה כמשרדים. על פי הנתען, השוכרים השאירו בנכסים מספר מצומצם של רהיטים וביקשו לאחסן אותם עד שיימצא להן רוכש. במהלך ביקור פקח העירייה בנכסים, ציינה נציגת העוררים, עו"ד מיכל אמיר, כי בימים הקרובים הרהיטים יפונו. העוררת טוענת כי הרהיטים פונו עד מועד תחילת השיפוץ - שהחל ביום 25/8/2020 - וכי הקבלן שביצע את עבודות השיפוץ יוכל להעיד על כך. לאחר השיפוץ, ביום 1/12/2020 וביום 10/12/2020, הנכסים אוישו וסיווגם שונה לסיווג מגורים.

על פי החומר בפנינו, ביום 2/8/2020 נערכה פנייה למנהל הארנונה על ידי גבי יוכבד בלגה, ביחס לשני הנכסים נושא הערר, בה הצהירה כי החל מיום 16/7/2020 הנכסים ריקים. פניות אלו הוצגו בדיון ההוכחות, והוגשו לתיק הערר בהתאם להחלטת הוועדה ביום 22/9/2022. לא נמצאה בתיק הערר התשובה לפנייה זו.

המשיב צירף לכתב התשובה לערר את דו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מר אלדד משולמי ביום 12/8/2020. בדו"ח נכתב ביחס לנכס מס' 2000170669 כי "בשטח הנכס נראה ציוד כגון: שולחנות, כיסאות, ארונות, מיקרוגל ועוד" וביחס לנכס מס' 2000170684 כי "בשטח הנכס נראה ציוד כגון: ספה, 2 ארונות, 2 כיסאות, ארונות, טוסטר ופח פלסטיק". לדו"ח הביקורת צורפו תמונות התואמות תיאור זה.

העוררים טוענים בכתבי טענותיהם כי ביום 25/8/2020 החלו עבודות שיפוץ בנכסים על מנת להסב אותם למגורים וכי עד למועד זה פונו הנכסים מן החפצים שנותרו בהם למספר ימים בלבד.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 6/1/2021 להשגה שהגישו העוררים נכתב כי:

"בביקורת שערכנו במקום נמצא כי הנכס מכיל חפצים שונים ועל כן אינו עומד בקריטריונים לקבלת ההנחה. כמו כן, לצורך מתן ההנחה על העירייה לאמת את היותו של הנכס ריק בתקופה המבוקשת. משלא נתקבלה באגפנו פניה נוספת לבחינת מצבו של הנכס לאחר פינוי החפצים, אין העירייה יכולה לבחון את מצב הנכס לתקופת עבר.

אשר על כן, בקשתך לקבלת הנחת נכס ריק לא אושרה".

כנגד החלטה זו הוגש הערר בפנינו.

ביום 30/6/2021 נערך דיון מקדמי בערר והתיק נקבע להוכחות.

העוררת הגישה תצהיר מטעם עו"ד מיכל אמיר, אשר מנהלת את נכסי הנדל"ן של משפחת בלגה מזה כ- 13 שנים, ותצהיר מאת מר יאיר מזרחי, שביצע את שיפוץ הנכס החל מיום 25/8/2020, והצהיר כי כאשר קיבל את מפתחות הדירות במועד זה, שתי הדירות היו ריקות לחלוטין ופרטי הריהוט שהיו בהם ביולי כבר לא היו.

אין חולק כי העוררים לא פנו למשיב שוב בבקשה לקיים ביקורת נוספת בנכסים לאחר הביקורת שנערכה בחודש אוגוסט 2020 ולאחר שבקשתם סורבה (בסעיף 4 לכתב הערר נטען כי מכתב התשובה הגיע לכתובת הבעלים שהיא בת כ- 85 שנים).

העוררים טוענים כי ביום 25/8/2020 החל שיפוץ בנכס וכי במועד זה הוא היה ריק מכל חפץ. אין חולק כי לא נערכה פנייה נוספת למנהל הארנונה והוא לא יכול היה להיווכח בכך.

הוועדה איפשרה לעוררים להוכיח כי ביום 25/8/2020 הנכס היה ריק מכל חפץ, אולם העוררים לא עמדו בנטל להוכיח את טענתם; העוררים לא הציגו תמונות שצולמו ביום זה, לא הוצגה חשבונית או כל ראיה אחרת בגין פינוי החפצים במועד מסוים, וטענת העוררים נשענת אך ורק על דבריה של מנהלת הנכסים מטעמם, עו"ד מיכל אמיר, שאינה מצביעה על מועד מדויק וברור של פינוי החפצים, ועל תצהיר של מי שביצע את השיפוץ, ולא התייצב לדיון ההוכחות שנקבע ליום 21/9/2022, כדי להיחקר על תצהירו (נאלץ להיות בבית חולים עם אימו ובמסיבות אלו ב"כ המשיב ויתר על חקירתו).

עו"ד מיכל אמיר, מנהלת הנכסים של משפחת בלגה, נחקרה במהלך דיון ההוכחות על ידי ב"כ המשיב, והשיבה כי אין מחלוקת לגבי הפריטים שצולמו במהלך הביקורת וכי התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת, משקפות את מצב הנכס בעת הביקורת. עוד הצהירה עו"ד אמיר כי לא הודיעה לעירייה לאחר פינוי החפצים. לשאלת הוועדה השיבה עו"ד אמיר כי היתר הבנייה של המבנה הוא למגורים ובעקבות כך הוחלט כי עליה לצרף העתק מהיתר הבנייה.

בנסיבות בהן לא נמסרה לעירייה הודעה בזמן אמת, שתאפשר לה לבחון את מצב הנכס לאשורו בעצמה, באמצעות חוקריה, ומשלא הוצגו בפני הוועדה ראיות ברורות, אובייקטיביות וממשיות לכך שהנכס היה ריק ביום 25/8/2020, לא ניתן לראות בהצהרה של מנהלת הנכסים ושל הקבלן, כשלעצמן, כעמידה בנטל ההוכחה הנדרש. לאור זאת, אנו נאלצים לקבוע כי העוררים לא הרימו את הנטל המוטל עליהם להוכיח כי הנכס היה ריק במועד הנטען.

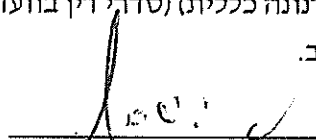
משלא הוכח כי הנכס היה ריק במועד הנטען, הרי שאין מקום לדון בסיווגו של הנכס בתקופה בה היה ריק בהתאם להיתר הבנייה, שכן על פי הדין, הסיווג הזול ביותר רלוונטי רק בשעה שמדובר בנכס שהוכח כי היה ריק מכל חפץ ושימוש. הלכת אפריקה ישראל מתייחסת לנכס שהוכח כנכס ריק, על פי תקנה 13 לתקנות ההסדרים במשק המדינה. בענייננו, אין מדובר בנכס שהוכח ככזה על ידי המשיב, וועדת הערר אינה מוסמכת להחיל את ההלכה שנקבעה באפריקה ישראל מכל סיבה אחרת.

הערר נדחה. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 4/5/23.

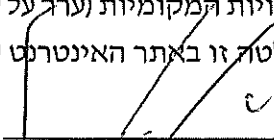
בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התש"ס-2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדר דין) תשס"א-2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 יום מיום מסירת החלטה.

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.

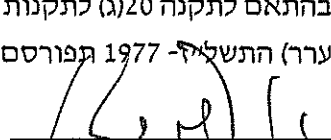


חבר: יעקב ישראל, רו"ח

קלדנית: ענת לוי



חבר: אהוד מ. פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

שליד עיריית תל אביב-יפו

ערר מס' 140023069

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העוררת: שיר טל אור

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בנכס הנמצא ברחוב שלמה 99, תל אביב-יפו, הרשום בספרי העירייה כנכס מס' 2000192797 ח-ן ארנונה מס' 111671617 בשטח 83 מ"ר וסווג בתקופת המחלוקת בסיווג "מקומות לבילוי ופנאי".

העוררת פנתה למשיב בבקשה לשנות את הסיווג ל"סטודיו לאמן" ו/או "מלאכה ותעשייה" וביום 5/4/2020 שינה המשיב את סיווגו של הנכס מ"מסחר קמעונאי כללי" ל"מקומות לבילוי ופנאי" החל מיום 1/1/2021. ביום 1/7/2021, ולאחר הגשת הערר, שינה המשיב את סיווג הנכס ל"תעשייה ומלאכה".

התקופה שבמחלוקת נותרה מיום 1/1/2021 ועד ליום 30/6/2021.

המשיב הגיש בקשה לסילוק הערר על הסף.

בדיון המקדמי שהתקיים בערר ביום 21/10/2021 עמד המשיב על הטענה כי יש לסלק את הערר על הסף בשל איחור בהגשתו. בעקבות כך, הורתה הוועדה לצדדים להגיש סיכומים בטענה המקדמית.

ביום 12/3/2021 פנתה העוררת למשיב בהשגה באמצעות אתר העירייה, בעצמה, וטענה כי היא שכרה את הנכס ביום 1/1/2021 והיא מקיימת בנכס "סדנה חברתית לעבודה בעץ". העוררת טענה כי הנכס מחויב בשיעור ארנונה כפול מזה שחויב המחזיק הקודם אשר עסק בפעילות זהה. זאת ועוד, העוררת טענה כי מדובר ביצירה בעץ, אין בנכס מכירה של מוצרים ולכן סברה כי יש לסווג את הנכס בסיווג "בית מלאכה" ולא תחת הסיווג הכללי "מסחר קמעונאי כללי". בנוסף, היא ביקשה לבחון את האפשרות לסווג את הנכס כ"סטודיו לאמן" שכן היא עוסקת בפיסול בעץ, עונה על כל האמור בסעיף זה לצו הארנונה ומאחר והסדנה פתוחה לשימוש חברתי של הקהילה.

ביום 24/3/2021, ובעקבות ביקורת שנערכה בנכס, פנתה העוררת מיוזמתה, בשנית, למשיב, בעצמה, וביקשה להוסיף פרטים כדי שהסיווג יהיה תואם באופן מיטבי לפעולתה. העוררת הפנתה לדף הפייסבוק שלה, המתאר את פעילותה, הדגישה שהיא עוסקת בפיסול בעץ ואף ציינה בהגינותה כי

בכוונתה לייצר בנכס רהיטים מעץ ממוחזר ולכן ברצונה "שהרישום בנכס יאפשר לי לעשות זאת".
העוררת גם פירטה אודות הסדנא החברתית בעץ שהיא מפעילה. נוסח הפנייה מלמד על ניקיון כפיה ותום ליבה.

ביום 5/4/2021 השיב מנהל הארנונה לעוררת; מנהל הארנונה דחה את הבקשה לסיווג כחדר עבודה של אמן, בטענה כי אינו עומד בתנאי הסעיף. באשר לסיווג הנכס כתעשייה ומלאכה; מנהל הארנונה השיב לעוררת כי התעריף יינתן לנכסים המשמשים אך ורק לתעשייה ומלאכה, ונימק כי מן הביקורת עלה שאנשים נוספים עושים שימוש בנכס ומתקיימות בו סדנאות חברתיות לעבודה בעץ, כמו גם שבדיקה באתר האינטרנט העלתה כי העוררת גובה תשלום על סדנאות אלה. בעקבות כך החליט מנהל הארנונה כי:

"מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סיווג הנכס הנדון עודכן לצורך חיוב בארנונה כללית כמפורט להלן:

מ: מסחר קמעונאי כללי ל: מקומות לבילוי ופנאי החל מתאריך:
01.01.2021

יודגש כי, לשינוי הסיווג הנ"ל אין משמעות כספית בתעריף הארנונה".

הדיון בבקשה לסילוק על הסף

המשיב טען בסיכומיו בטענה המקדמית כי משמדובר **בתשובה להשגה**, היה על העוררת להגיש ערר כנגד החלטה זו. העוררת טוענת בסיכומיה כי יש לראות בהודעה זו **כהודעת תיקון שומה** בשל עדכון הסיווג, ולפיכך היה על העוררת להגיש השגה כנגד קביעה זו, וכלל לא היה מקום בשלב זה להגשת ערר בשלב זה. לטענת העוררת, העובדה ששני הסיווגים חוסים תחת סעיף 3.2 לצו הארנונה חסרת נפקות כי המשיב עצמו סבר שיש משמעות לשינוי הסיווג ולא ניתן לטעון אחרת.

מכל מקום, העוררת, בעודה לא מיוצגת בשלב זה, כמתואר לעיל, פנתה למשיב ביום 6/5/2021 בהשגה נוספת. העוררת טענה כי הסדנאות שנערכות במקום עוסקות בעבודה בעץ בלבד, כלומר אין בסדנאות כדי לשנות את הסיווג המתאים לנכס כמלאכה בלבד. העוררת הלינה כנגד סיווג כבילוי ופנאי וביקשה לשנותו או לקיים ביקורת נוספת במקום.

ביום 10/5/2021 השיבה גב' תמי לוי, מנהלת מחלקה באגף הארנונה, לפניית העוררת, כי הנכס אינו ממלא אחר התנאים לסיווגו כבית מלאכה או סטודיו לאמן והפנתה לתשובת מנהל הארנונה מיום 5/4/2021 "בה ניתנה לך הזכות להגיש ערר".

ביום 13/6/2021 הוגש הערר שבפנינו.

המשיב טען כי יש לסלק את הערר על הסף מאחר והיה על העוררת להגיש ערר כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 5/4/2021, ולא עמדה בפניה הזכות להגיש השגה נוספת כנגד תשובה זו. משכך, לשיטת המשיב, העוררת חרגה מן המועד הקבוע להגשת ערר.

העוררת סברה כי היה עליה להגיש השגה כנגד החלטת מנהל הארנונה מיום 5/4/2021 לשנות את סיווג הנכס מ"מסחר קמעונאי" ל"בילוי ופנאי", ולכן, לשיטתה, מדובר בהשגה נוספת כנגד הודעת חיוב חדשה, ולכן העוררת רשאית לערור כנגד ההחלטה מיום 10/5/2021 ואין מדובר כלל באיחור בהגשת הערר.

לאחר קריאת החומרים שבפניה, ובפרט פניותיה המפורטות של העוררת למשיב, הוועדה קיבלה את הרושם כי העוררת, שלא הייתה מיוצגת עד להגשת הערר, פעלה בתום לב ובכנות רבה, מתוך כוונה למסור את התמונה העובדתית המלאה בפני המשיב, תוך משנה זהירות ביחס לשימוש המותר בנכס ותוך מסירת פרטים נוספים גם לאחר הביקורת בנכס, שלא בהכרח היטיבו עימה. זהירות זו, כמו גם תום ליבה, ניכרים גם בנוסח פנייתה המחודשת למשיב מתוך מהתעקשותה על כך שעבודות העץ שהיא מבצעת אינן בגדר "בידור ופנאי". מאחר ומנהל הארנונה אכן שינה את סיווג הנכס בתשובתו להשגה, ולא רק דחה את בקשתה, גם אם אין משמעות כלכלית לשינוי סיווג זה, הוועדה התרשמה כי העוררת סברה באמת ובתמים כי מדובר בהחלטה חדשה בעניין הסיווג, וכי עליה להגיש השגה כנגדה. בנוסף, מנוסח תשובת מנהלת המחלקה מיום 10/5/2021 העוררת יכולה להסיק כי עומדת לה הזכות להגיש ערר כנגד ההחלטה, שכן על אף מועד תשובת מנהלת המחלקה (למעלה מ 30 יום ממועד תשובת מנהל הארנונה להשגה) היא לא ציינה כי עמדה בפני העוררת האפשרות להגיש ערר אולם מועד זה חלף, ומקריאת מכתבה נדמה כי זכות להגשת ערר עומדת לפונה גם ביחס לתשובה נשוא המכתב.

במסגרת תגובתו לערר הודיע ב"כ המשיב כי טענות העוררת נבחנו בשנית וכי בעקבות שינוי השימוש בנכס שונה סיווגו למלאכה ותעשייה כך שהמחלוקת בין הצדדים נותרה ביחס לתקופה המצומצמת מיום 1/1/2021-30/6/2021. בנסיבות אלו, ובשים לב לחשיבות שהוועדה רואה לאפשר את גישתה של העוררת לוועדה על מנת להוכיח את טענותיה, ומשעל פני הדברים, טענותיה אודות טיב הפעילות בעץ וטיבן של הסדנאות החברתיות שבוצעו במקום ראויות להתברר לאשורן, החליטה יו"ר הוועדה בהחלטה מנומקת להאריך את מועד להגשת ערר עד למועד הגשתו בפועל (13/6/2021).

במכלול הנסיבות שפורטו, סברה יו"ר הוועדה שלא יהא זה ראוי לדחות את טענות העוררת ואת גישתה לוועדת הערר בטענה פרוצדוראלית, מבלי לאפשר לה את יומה, כלומר את האפשרות להוכיח את הסיווג המתאים לנכס גם ביחס לשימוש בנכס בין החודשים ינואר – יוני 2021, ובכלל זה מהו השינוי בשימוש שהוביל את המשיב לשינוי החלטתו והאם השימוש הקודם אכן אינו מתאים לסיווג "מלאכה". בהחלטה צוין כי מחלוקת בת ששה חודשים עבור המשיב יכולה להיחשב כמצומצמת, אולם עבור מי שעוסקת בעבודות עץ, סדנאות חברתיות ומחזור, ייתכן ומדובר בעולם ומלואו.

לאור כל האמור, הבקשה לדחיית הערר על הסף בשל איחור בהגשתו – נדחתה והמועד להגשת הערר הוארך עד למועד הגשתו בפועל.

מאחר והמשיב חזר על טענת הסף גם במסגרת הסיכומים בערר, הוועדה מוצאת לנכון לציין כי ההחלטה מיום 28/3/2022 בעינה עומדת וחברי הוועדה מאמצים אותה על מכלול נימוקיה.

המשך הדיון בערר

הוועדה הורתה על הגשת תצהירים ביחס לשימוש בנכס בתקופה מיום 1/1/2021 ועד ליום 30/6/2021.

מטעם העוררת הוגש תצהיר של העוררת גבי שיר טל אור. מטעם המשיב הוגש תצהירו של החוקר מר רוני וקנין.

בפתח דיון ההוכחות מיום 20/10/2022 צפתה הוועדה בסרטון שנערך על ידי כלכליסט אודות הפעילות בנכס, זאת לאחר שב"כ המשיב קיבל את הסרטון לידי עובר לדיון.

במהלך הצפייה בסרטון נערך פרוטוקול קצר, בו הפנה ב"כ המשיב את תשומת לב הוועדה לדקה 4:42, בה נאמר כי תחילתו של התהליך היא בפנייה של לקוח בבקשה להכנה של פריט מסוים. עוד צוין בפרוטוקול כי ב"כ המשיב הפנה את תשומת לב הוועדה לכך שהעוררת "מתפרנסת יפה". בהמשך לצפייה, החליטה הוועדה כי תמלול הסרטון יוגש לתיק הערר על ידי ב"כ העוררת ובהתאם להחלטה זו התמלול צורף לסיכומים מטעם העוררת. בהמשך הדיון נחקרה העוררת על תצהירה בידי ב"כ המשיב. ב"כ העוררת ויתר על חקירת המצהיר מטעם המשיב.

מכאן החלטה זו.

תמצית טענות העוררת

הנכס סווג בתקופת המחלוקת כ"מקומות לבילוי ופנאי". בעקבות הודעה של העוררת כי הפסיקה להעביר סדנאות בנכס, ובעקבות ביקורת שנערכה מטעם המשיב, שונה הסיווג בנכס ל"בית מלאכה".

העוררת העבירה פעמיים בחודש סדנאות. כל סדנא נמשכה שלוש שעות. העוררת מעוניינת לחדש את קיום הסדנאות מבלי שייפגע סיווגה כ"בית מלאכה".

העוררת היא אדריכלית והנכס תחת השם המסחרי "סדנת חד קרן" משמש לייצור רהיטים בעץ ממוחזר; משטחים, בסיסי מיטות, ארגזי תחמושת. העבודה כוללת הכנת העץ לעבודה, הוצאת מסמרים, הקצעה ושיוף וייצור בהתאם לתכנון מוקדם. העוררת מייצרת שולחנות, אדניות, פרגולות, פינות ישיבה, דקים וכיו"ב. בבסיס הנגרייה עומדת המחשבה על קיימות ושימוש בחומרי גלם ממוחזרים.

סרטון המתאר את הפעילות בנכס הוצג בפני הוועדה ונערך במסגרת מדור כתבות על בעלי מלאכה שעוסקים בפעילויות ייחודיות. המשיב ביצע ביקורת בנכס והכיר בכך שהפעילות בנכס נכנסת בגדר "בתי מלאכה".

עד ליום 1/7/2021 העוררת קיימה סדנאות בנכס במסגרתן למדו המשתתפים ליצור במקום רהיטים מחומרים ממוחזרים. בסה"כ נערכו בנכס 7 סדנאות, כל אחת נערכה במשך 3 שעות ובכל אחת השתתפו 6-8 משתתפים. עלות ההשתתפות היא סמלית כ- 100 ₪ למשתתף וההכנסה מהסדנאות היא כ- 10% מן המחזור החודשי. מבחינת העוררת הערך בסדנאות הוא קהילתי ובהתאם לעיקרון הקיימות.

הפעילות בנכס מהווה בית מלאכה, העוררת מייצרת רהיטים באמצעות כלי עבודה וגם אם רהיטים נעשים בעקבות פנייה של לקוח לעוררת, היא אינה גורעת מכך שמדובר בנגרייה / בית מלאכה. מרבית הנגריות מייצרות ריהוט לפי הזמנה ואין בכך כדי להפוך אותן לנותנות שירותי נגרות.

פעילות הסדנאות שקיימה העוררת הינה טפלה בעליל לפעילות העיקרית הן מבחינת משך הזמן והן מבחינת היקפן הכספי. מאפיות עורכות סדנאות אפייה, בתי מלאכה לקרמיקה עורכים סדנאות עבודה ואין באלו כדי לשנות את הסיווג.

הסדנאות מועברות בעיקר ממניעים אידיאולוגיים של קיימות וחינוך אקולוגי ואין לטעון כי הן שוללות את אופי השימוש בנכס כבבית מלאכה.

לאור כל האמור העוררת טוענת כי יש לקבוע שהסיווג המתאים לנכס בתקופת המחלוקת הוא "בית מלאכה".

תמצית טענות המשיב

העוררת עושה בנכס שימוש להכנת פריטים מעץ בהתאם לדרישת לקוחות בהתאמה אישית. פונים אליה לקוחות רבים והיא מצליחה להתפרנס ולהחזיק את הסדנה.

העוררת קיימה בנכס סדנאות בתשלום סמלי כ- 100 ₪ למשתתף. העוררת לא צירפה לתצהירה תיעוד של מספר הסדנאות והתשלום שנגבה ואין עדות להיקפן, מהותן, תכיפותן וכמותן מבחינת כמות המשתתפים והמשמעות הכלכלית שלהן. לכן ישנה הצדקה לסיווג הנכס בהתאם לסעיף 3.2 לצו הארנונה.

בעת ביקור החוקר מר רוני וקנין מטעם המשיב בנכס, נמסר לו כי מדובר בגרייה חברתית ללא מטרת רווח, דבר שהתברר כלא נכון. עוד נמסר למר וקנין כי הסדנה כוללת מספר חברים שמבצעים במקום עבודות נגרות, דבר שהתברר כלא נכון. העוררת אינה עוסקת בתיקון חפצים או ציוד עבור תושבי השכונה. המשיב סבור כי מדובר בפעילות בעל מאפיינים שירותיים.

אין מדובר בבית מלאכה שיש הצדקה להקל עליו בתשלום ארנונה משיקולים סוציאליים והמשיב מפנה לרצינאל לסיווג מוזל בתשלום ארנונה של בתי מלאכה מסורתיים כמבחן משמעותי בהכרעה אם מדובר בבית מלאכה לצרכי ארנונה או בשימוש מסחרי. בהתייחס לפסיקה בע"מ 2503/13 אליהו זהר נ' עיריית ירושלים, המשיב טוען כי ספק אם ניתן לראות בפעילות העוררת ככזו המשוּיכת לצד המסורתי של בעלי מלאכה ולטענתו היא אינה דורשת שטח רב כשל מפעל תעשייה.

המשיב עומד על הטענה בדבר דחיית הערר על הסף. לטענתו, הוועדה ציינה בהחלטתה המקדמית כי העוררת פעלה בתום לב ובכנות רבה מתוך כוונה למסור את התמונה העובדתית המלאה למשיב, אך התברר כי העוררת בחרה להסתיר את הראיות הנוגעות ללב המחלוקת בערר. בנכס התקיימה פעילות מסחרית שירותית שהיקפה ומשמעותה הכספית נותרו עלומים.

המשיב מבהיר כי החלטת הוועדה אינה יכולה לחול על עתיד פעילותה.

לאור כל האמור טוען המשיב כי יש לדחות את הערר.

דיון והכרעה

עיינו בדו"ח הביקורת שנערך על ידי החוקר מר רוני וקנין ביום 22/3/2021 ובתמונות שצורפו אליו (להלן – "הדו"ח").

בדו"ח צוין כי "במקום נראו שולחנות עבודה, כלי עבודה ידניים וחשמליים (מברגות, משחזות, מקדחות, פטישים, מסורים, פליירים וכד'...), מסור שולחן, חומרי גלם בעיקר עץ ממוחזר, דבקים, ברגים ועוד ציוד שונה וחברי קהילה שעבדו במקום".

מן הדו"ח עולה כי העוררת ציינה בפני החוקר כי מדובר בנגריה חברתית ללא מטרת רווח, הסדנא כוללת מספר של חברים המבצעים עבודות נגרות, כל הציוד וחומרי הגלם נמצאים במקום ובגמר כל עבודה רשאי אותו חבר לתרום סכום סמלי כאוות נפשו (יש מחיר מומלץ אך העוררת אינה מחייבת עליו). אין במקום מכירה, תצוגה או קבלת קהל. עוד צוין כי העוררת עוסקת בעיצוב ופיסול מוצרי עץ, חברי הקהילה בונים אדניות, מדפים וכל מיני מוצרי עץ שימושיים. העוררת הציגה בתערוכות וחברה באגודת אמנים. העוררת אינה מוכרת, אינה מלמדת ואין הזמנת יצירות.

התמונות שצורפו לדו"ח הביקורת תואמות את תיאורו של החוקר מר וקנין ונראים בהם חומרי גלם, בעיקר עץ ממותזר, לוחות עץ, שולחנות נגרים, מסור וכלי עבודה רבים המלמדים על עבודה בעץ. מבחינה ויזואלית הנכס נראה כנגרייה לכל דבר ועניין.

מדברי העוררת בפני החוקר עולה כי היא אינה רואה בעסק כמסחרי, כלומר למטרת רווח, את העובדים בסדנא היא מכנה חברים והתשלום הוא על פי בחירה.

מעדותה של העוררת ומן הסרטון שהוצג בפני הוועדה בפתח הדיון, שתמלילו צורף לסיכומי העוררת, עולה כי פעילותה של העוררת היא במידה רבה פעילות של מעין בית מלאכה אידיאולוגי; היא מגדירה עצמה כ"אנרכיסטית", שילוב בין אנרכיסטית וארכיטקטית, ועושה שימוש בחומרי גלם משומשים ובכלל זה בסיסי מיטה, משטחים, רפסודות, גלגלי כבלים, ארגזי תחמושת, ארגזי שילוח ואלמנטים שונים מעץ ש"היו להם חיים קודמים" והיא מעניקה להם "חיים חדשים". לדבריה, היא למדה אדריכלות בהתמחות בקנימות ועבדה שנתיים במשרד אדריכלים. הסיבה שהבינה כי עבודה במשרד אדריכלות לא מתאימה לה, הינה כי אינה רוצה "לעבוד בעולם של בנייה קונבנציונאלית שהאינטרסים בו הם כלכליים גרידא". העוררת ביקשה לעבוד "עם הידיים" בעצמה ולא לייצר באמצעות מחשב. את העיסוק הנוכחי היא הגדירה כ"שותפות לבנייה אקולוגית" וכ"בנייה של מבנים אקולוגיים" שמטרתה לשלב כמה שיותר חומרים ממוחזרים וחומרים טבעיים בפרויקטים. היא הדגישה את ה"אלמנטים שטובים לכדור הארץ" ואת השימוש בחומר ש"מפחית פסולת". לדבריה, חומר הגלם אמנם זול אבל העובדה המושקעת בו גדולה יותר.

התבטאויותיה הייחודיות של העוררת ביחס לעבודה והשותפות שהקימה בנכס, על רקע תפיסת עולם מסוימת ורקע אקדמי מובחן, בשילוב האופן בו היא מקיימת את עבודתה בנכס, אופן התשלום שאינו קונבנציונאלי, החברים בסדנא (שאינם עובדים) ועוד, הובילו את חברי הוועדה למסקנה כי העסק/שותפות המתקיים בנכס ומכונה בית מלאכה אידיאולוגי, הוקם על בסיס אידיאולוגיה של קיימות, ולא ניתן לראות בו כבעל מאפיינים של "עסק מסחרי". הוועדה דוחה את טענות המשיב כי מדובר בפעילות אשר "מוכתבת על ידי לקוחותיה בהתאם לדרישות של כל לקוח ולקוח ובעלת מאפיינים שירותיים" וכן את הטענה בסעיף 23 לסיכומים כי מדובר "בנכס בעל אופי מסחרי יותר".

הפעילות שמתקיימת בנכס היא ייחודית, בדגש שניתן למניעים אידיאולוגיים של קיימות וחינוך אקולוגי, מתוך מחשבה קהילתית ואין בעצם העובדה שנגבה בה תשלום כלשהו, או שהעוררת מצליחה להתקיים ממנה, כפי שצוין, כדי לגרוע מכך. בד בבד, הפעילות שתוארה מתאימה ללא ספק להיכלל תחת סיווג של "בית מלאכה", כפי שאכן סווגה החל מחודש יולי 2021.

בשולי הדברים נתייחס לטענה באשר לתכליות להקלה בארנונה לבעלי מלאכה כפי שהוזכרו בבר"מ 4021/09. חברי הוועדה סבורים כי "התמריץ לפעילות לעידוד תעסוקה ושיפור הכלכלה" מחויב

להתפרש בזמנים אלו כקשור גם בהכרח במתן תשומת לב לנושאים של קיימות, אקולוגיה ואיכות הסביבה.

באשר לסדנאות שהתקיימו בנכס בתקופת המחלוקת;

המשיב טוען כי העוררת לא המציאה ראיות ביחס לסדנאות, המהוות את לב המחלוקת בין הצדדים. נבחן את הראיות העומדות בפני הוועדה בהקשר זה.

העוררת הצהירה בחקירתה כי הסדנאות פורסמו דרך דף פייסבוק של הסדנא בתשלום סמלי של כ- 100 ₪ למשתתף. הסדנאות התקיימו פעמיים בחודש במשך שלושה חודשים (מרץ – יוני) וכללו 6-8 משתתפים. בסה"כ התקיימו בנכס 7 סדנאות. הוועדה מוצאת את עדותה של העוררת כמהימנה. העוררת ציינה בסרטון כי עלות רהיט / פריט ממוחזר אינה גבוהה יותר מזו של רהיט רגיל, החומר זול יותר, אולם העבודה המוקדשת רבה יותר, דברים שיכולים להסביר כיצד היא מצליחה להתפרנס מעבודתה (וכפי שציין ב"כ המשיב אפשר לברך על כך). העוררת הצהירה לשאלת הוועדה כי היקף התשלום עבור הסדנאות הוא פחות מ- 10% מן המחזור החודשי באותה עת.

על הסדנאות ניתן ללמוד גם מדברי העוררת לחוקר מטעם המשיב בעת הביקורת; העוררת התייחסה למשתתפים בסדנא כחברי קהילה, לסדנא כפעילות שאינה למטרת רווח וציינה כי בגמר העבודה כל חבר בסדנא תורם סכום סמלי כאוות נפשו וישנו סכום מומלץ. הדברים אינם בהכרח סותרים זה את זה, כפי שסבר ב"כ המשיב בסיכומיו, אלא מתיישבים עם רוח דברים שאינה כלכלית – מסחרית, כי אם כזו המתייחסת לעבודת הכפיים, החברות, השותפות והמיחזור כאידיאולוגיה ברוח הקיימות. דברים אלו מתיישבים עם עדות העוררת שהשיבה לשאלת הוועדה כי היא מקיימת סדנאות בגלל ההיבט הערכי כ"סדנאות ניידות" בבתי ספר ובגינות קהילתיות כשהמטרה הינה "לקחת פסולת מן הרחוב ולהפוך אותה לדבר בעל ערך".

לאור כל האמור, אנו מגיעים למסקנה כי הסדנאות שהתקיימו בנכס בתקופה שבמחלוקת הן **שוליות** לפעילות העיקרית בנכס, שהיא פעילות של נגרייה, וכי ממילא מעצם מהותן וטיבן אין מדובר בסדנאות מסחריות למטרת רווח ואף אין מדובר בבידור ופנאי. הפעילות העיקרית בנכס הייתה בתקופה שבמחלוקת פעילות של נגרייה, פעילות המתאימה לסיווג כבית מלאכה, וסדנאות בודדות לעבודה בעץ שנערכו בה, באופן המתואר, הן פעילות שולית מבחינה כלכלית, שנועדה לעידוד המחזור והקיימות יותר מאשר למטרה כלכלית, ולכן אין בקיומן במשך תקופה מוגבלת כדי לשנות את הסיווג של הפעילות העיקרית המבוצעת בנכס.

סיכומם של דברים:

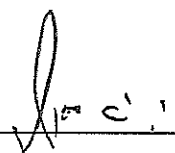
בהתבסס על מכלול הראיות שהונחו בפנינו, ועל עדותה המהימנה של העוררת, אנו קובעים כי בנכס מתקיימת נגרייה, וכי בתקופת המחלוקת יש לסווגה בסיווג "מלאכה". הסדנאות הבודדות שהתקיימו בנגרייה בעבר, בשים לב להיקפן, מהותן וטיבן, ומשמצאנו כי מטרתן אינה מסחרית, הן פעילות טפלה לפעילות העיקרית והן אינן שוללות סיווג זה.

הערר מתקבל. אין צו להוצאות.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 11/5/2023.

בהתאם לסעיף 25(2) לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים התשי"ס- 2000 ותקנה 23 לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000, קיימת לצדדים זכות ערעור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 60 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.

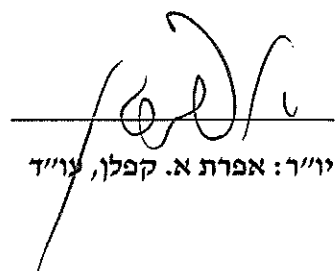


חבר: יעקב ישראלי, רו"ח

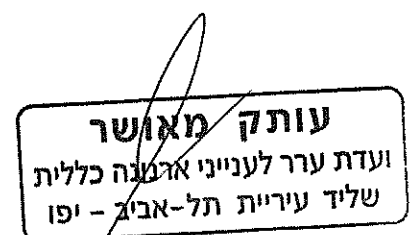
קלדנית: ענת לוי



חבר: אהוד פלדמן, עו"ד



יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד





בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140022177

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – עו"ד אהוד פלדמן

העורר: אליהו גניני

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

החלטה

עניינו של הערר בחנות שמספרה 3597, הנמצאת בקומה השלישית של מתחם התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב יפו, ברחוב לוינסקי 108, תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000133958 ח-ן ארנונה מס' 10778160 בגודל 34 מ"ר.

העורר טוען כי מדובר בחנות ריקה שאינה ראויה לשימוש ולכן יש לפטור אותה מתשלום ארנונה בהתאם לסעיף 330 לפקודת העיריות. החנות נמצאת בקרבת השוק, ולטענת העורר מרבית החנויות באזור זה סגורות, המעבר לרחוב לוינסקי סגור ורק חנויות בודדות פתוחות באזור זה. העורר מציין כי עד לחודש אפריל 2015 החנות הושכרה למטרת חנות בגדים, אולם השוכרת לא שילמה את דמי השכירות ודמי הניהול, בהיות המקום לא ראוי לפעילות עסקית, והותירה חובות בסך כ- 400,000 ש. מחודש אפריל 2015 החנות אינה בשימוש ולא ניתן למסור אותה לשימוש אף בחינם.

בכתב התשובה לערר מיום 31/12/2020 טען המשיב כי מדובר בנכס הנמצא במתחם פתוח ואף הושכר על ידי העורר עד לשנת 2015 והוא אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

ביום 11/3/2021 התקיים דיון מקדמי בערר. העורר טען בפני הוועדה כי החנות נושא הערר נמצאת בקומה השלישית כ- 30-40 מ"ר ממתחם השוק, וציין כי קיבל חזקה בנכס והוא הושכר על ידו עד לשנת 2015. העורר טען כי החנות סגורה בתריס, אין בה ריצפה והיא אינה מחוברת לחשמל. בעקבות הדיון המקדמי החליטה הוועדה כי מאחר והעורר טוען שהנכס כיום אינו ראוי לשימוש,

יש בו חול, ללא ריצפה ותשתיות, המשיב יערוך ביקורת בנכס ויודיע עמדתו ביחס לטענה זו בתוך 60 יום.

ביום 4/4/2021 הודיע המשיב כי הנכס נושא הערר אינו עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות. ביום 8/4/2021 החליטה יו"ר הוועדה כי מתגובת המשיב לא ברור האם נערכה ביקורת בנכס כאמור בהחלטה מיום 11/3/2021 והתבקשה תגובה משלימה בתוך 7 ימים.

ביום 29/4/2021 הוגשה תגובה להודעת המשיב מטעם העורר, בה ציין העורר כי ביום 21/3/2021 נערכה ביקורת בנכס. העורר הפנה לתמונות מהנכס שצורפו לכתב הערר.

ביום 19/5/2021 קבעה יו"ר הוועדה מועדים להגשת תצהירים מטעם הצדדים.

ביום 20/8/2021 הוגש תצהיר מטעם העורר. ביום 29/9/2021 הוגש תצהיר מטעם המשיב שנחתם על ידי החוקר מר אופיר טווילי. ביום 4/8/2022 התקיים דיון הוכחות. בהסכמת הצדדים, בנו של העורר, מר ניר גניגי, הצהיר כי העובדות שציין בתצהיר האב (העורר) הן בידיעתו האישית וכי הוא ייחקר על האמור בו לנוכח מצבו של העורר. בתום דיון ההוכחות נקבעו מועדים להגשת סיכומים מטעם הצדדים. בהמשך, הוגשו סיכומים מטעם הצדדים.

דיון והכרעה

בפנינו דו"ח ביקורת מיום 21/3/2021, בו ציין החוקר מטעם המשיב, מר אופיר טווילי כי הנכס נפתח על ידי ניר, קיים תריס גלילה, קיימת ריצפת חול, הריצוף הוסר, קיימים קירות, תקרה וגופי תאורה, נראו מעט חוטי חשמל חשופים ולוח חשמל חשוף. בדו"ח צוין כי לדברי ניר הנכס לא שמש ואין חיבור לחשמל. לדו"ח הביקורת צורפה תמונה אחת של הנכס וכן תמונה של לוח החשמל החשוף.

העורר צירף שלוש תמונות של הנכס בהן נראה נכס במצב הדומה למצב מעטפת, ללא ריצוף כלל, קרקעיתו היא קרקע חול, מסילות חשמל פתוחות על גבי התקרה וכבלי חשמל משתלשלים מהתקרה.

המשיב טען בסיכומיו כי נותר בנכס מצע חול, כי ניתן להניח על גבי מצע החול ריצוף חדש והעורר יכול להשמש את מערכת החשמל. טענה זו מתעלמת כליל ממיקומה של החנות בתחנה המרכזית החדשה במקום מוזנח במיוחד, שהגישה אליו אינה נוחה כלל, אם בכלל, וחלק ניכר מהנכסים בו ריקים או אינם בשימוש, ולכן הוועדה סבורה כי בנסיבות המקרה ובשים לב גם להלכה בבר"מ 5711/06 חברת המגרש המוצלח נ' עיריית תל אביב אין כל תכלית עסקית במקרה זה בהשקעה כספית לצורך הפיכתו לפעיל – כנטען. התרשמותה של הוועדה ממצב המתחם כולו נובעת, בין היתר, גם מסיור ממושך ומקיף שקיימו חברי הוועדה (יו"ר הוועדה, עו"ד ראובן הרן ורו"ח יעקב ישראל) בקומות השונות בתמח"ת בנוכחות ב"כ המשיב ונציגי התמח"ת במסגרת הדיון במספר תיקים הנדונים בפני הוועדה.

לאור מכלול העובדות כפי שהוכחו בפנינו; מצבו הפיזי של הנכס, ובפרט היותו ללא ריצפה, מכוסה בחול, וללא מערכת חשמל, כאשר כבלים משתלשלים מן התקרה, ובהצטרף למיקומו של הנכס בקומה השלישית בתחנה המרכזית במיקום נגיש באופן חלקי בלבד ומוזנח במיוחד, אנו קובעים כי

בנסיבות המקרה הוכח שהנכס אינו ראוי לשימוש, וכי בשנת 2021, נושא הערר, הוא עונה על התנאים הקבועים בסעיף 330 לפקודת העיריות.

הערר מתקבל.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

16/5/2023

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 16/5/2023

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 60 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: אהוד מ. פלדמן, עו"ד

קלדנית: ענת לוי

חבר: ראובן הרן, עו"ד

יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד

22

בפני ועדת הערר לענייני ארנונה כללית

ערר מס' 140021273

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר – עו"ד אפרת קפלן

חבר – עו"ד ראובן הרן

חבר – רו"ח יעקב ישראלי

העורר: טויביס יואל

- נ ג ד -

מנהל הארנונה, עיריית תל-אביב-יפו

התחנה המרכזית החדשה

החלטה

עניינו של הערר בדוכנית שמספרה 3547/8, בגודל 5 מ"ר, הנמצאת בקומה השלישית של מתחם השוק של התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב יפו, ברחוב לוינסקי 108, תל אביב-יפו, הרשומה בספרי העירייה כנכס מס' 2000137514 ח-ן ארנונה מס' 10056877.

בכתב הערר העורר טען כי מדובר בדוכנית שאינה ראויה לשימוש וכי היא עזובה במשך עשרות שנים ולכן ראויה לפטור לפי סעיף 330 לפקודת העיריות; הנכסים במקום עזובים, הרוסים ונטושים והקומה השלישית בתמח"ת מרוקנת מכל פעילות, אין בה כלל מבקרים והמדרגות והמעליות חסומות כך שלאיש אין גישה אליה. בכתב הערר נטען כי יש להשית את החיוב בגין הנכס על התמח"ת, המחזיקה בשטחים הציבוריים, המסחריים והאחרים בתחנה. העורר הוסיף כי לא היה מקום להעביר את החזקה בנכס על שמו בהתאם לסעיף 325 לפקודת העיריות בהתאם להודעה שנמסרה למשיב על ידי התמח"ת. בכתב הערר וכן לכל אורך ההליך, המבקש פירט את מצבו הבריאותי והכלכלי הקשה וביקש להשיב לו את התשלומים שנגבו ממנו בעבר שלא כדין.

בתשובת מנהל הארנונה מיום 9/2/2020 להשגה שהגיש העורר נכתב כי בהתאם לביקורת שנערכה בנכס ביום 29/1/2020 הנכס אינו עומד בתנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. באשר לטענה כי העורר אינו מחזיק בנכס השיב מנהל הארנונה כי העירייה פעלה בהתאם להודעת התמח"ת וכי ככל שיומצאו אישורים מאת התמח"ת התומכים בטענתו הבקשה תיבחן בשנית.

המשיב הגיש כתב תשובה לערר, בו טען כי העורר אינו מכחיש כי קיבל את החזקה בנכס מידי התמח"ת והטענות שנטענו בערר הן טענות הנוגעות למישור היחסים בינו ובין התמח"ת ואינן נוגעות לחובתו לשלם ארנונה לעירייה; המשיב אינו צד ליחסים בין בעלי הנכס ובין התמח"ת ואלו עניינים הנוגעים לתחום המשפט הפרטי ואינם מעניינו של מנהל הארנונה. המשיב הוסיף כי מדובר בנכס שהגישה אליו היא חופשית וכי מבדיקה שנערכה בנכס נמצא כי הוא אינו עונה על תנאי סעיף 330 לפקודת העיריות. באשר לחיובי עבר, המשיב הדגיש כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בחיובים אלו.

התיק נקבע לדיון מקדמי ליום 25/5/2020.

ביום 24/5/2020 הגישה התמח"ת "בקשה דחופה" לדחיית מועד הדיון, בה כללה תגובה (שלא הוגשה קודם לכן) ביחס לחנות שמספרה 4806, טענה כי העורר קיבל את החזקה בה ואף משכיר אותה וצירפה מסמכים ביחס לחנות זו. התמח"ת ביקשה כי העורר יפקיד ערבות להבטחת הוצאותיה בהליך. יו"ר הוועדה ביקשה את תגובת הצדדים לבקשה, ובהסכמתם הדיון נדחה.

ביום 5/8/2020 התקיים דיון מקדמי בערר. העורר טען כי במקום 99 דוכניות ורק עשר מהן פעילות. אין גישה ואין שירותים לדוכן וכשניסה להשכיר את הדוכנית שלו אחד מבעלי הדוכנים איים עליו בסכין. העורר פירט כי מפעילי הדוכנים משתלטים על האזור באופן עברייני וטען כי מעולם לא החזיק בנכס. לדבריו, הדוכנית הייתה נעולה, המנעול הוחלף על ידי פולש עבריין והעורר פנה למשטרה והגיש תלונה. בנסיבות אלו, העורר טען כי התמח"ת היא זו שמחזיקה בדוכנית. ב"כ המשיב טען כי בכל ההבנה למצבו הרפואי של העורר, העורר אישר כי קיבל מפתח וחזקה בדוכנית, קיים שער פתוח במקום המאפשר גישה אליו, וציין כי אין בפניו נתונים האם ישנה השתלטות על קומה זו. ב"כ המשיב הפנה לביקורת שנערכה בשנת 2019 בה נמצא כי הדוכנית פנויה.

ב"כ התמח"ת לא התייצב לדיון המקדמי. הוועדה ציינה בהחלטתה כי הבקשה שהוגשה מטעם התמח"ת עובר לדיון המקדמי הקודם, שכללה תגובה לערר, מתייחסת לחנות של העורר הנמצאת בקומה הרביעית ואינה מתייחסת כלל לנכס נושא הערר. הוועדה הורתה על הגשת תגובה מטעם התמח"ת בתוך 30 יום וקבעה מועדים להגשת תצהירים.

ביום 18/8/2020 הגישה התמח"ת הודעה אליה צירפה אסמכתאות הנוגעות לדוכנית מספר 3547/8 במתחם השוק. התמח"ת ציינה כי מתחם השוק הינו פעיל ונגיש, כי אין כל תיעוד של פנייה של העוררת להנהלת התמח"ת בנוגע להפעלת הדוכנית או תלונה על גורמים עבריינים המונעים את השימוש בה וכן לא מוכרת פנייה של העורר למשטרה בנדון. התמח"ת הציעה לסייע לעורר בהחלפת המנעול וטענה כי היא אינה מחזיקה בדוכנית ואין לה כל זיקה או הנאה ממנה.

ביום 8/9/2020 הוגש תצהיר מטעם העורר. העורר הצהיר כי הדוכן לא הופעל ולא פעל מעולם. בדוכן היה ועדיין נמצא פולש ואין לעורר יכולת שימוש או חזקה בנכס. מנכ"ל התמח"ת הבטיח לעורר בעבר כי כל עוד לא מפנים את הפולש, הוא לא יידרש לשאת בתשלום מסים. העורר הוסיף כי הוא אחרי ניתוח ופירט את מצבו הרפואי, גילו המתקדם וכי הוא מתגורר בשכירות בקרית גת. לתצהיר צורפו פניות של העורר מיום 22/1/2017, תשובת מנהל הארנונה לפנייה זו לפיה הוענקה לנכס הנחת נכס ריק לששה חודשים, פנייה משנת 2002 אודות פלישה לחנות, פנייה משנת 2005, פנייה משנת 2003 למנהל התחנה בדבר פלישה על ידי מר עובדיה בן דוד, אישור הגשת תלונה למשטרה מיום 4/3/2004, החלטת המשטרה שלא להמשיך לחקור את התלונה והפניית העורר לטיפול הנהלת התמח"ת, אישור הגשת תלונה למשטרה מיום 26/3/2003, פנייה למנהל התחנה מיום 27/3/2003 והחלטת המשטרה מיום 17/3/2004. העורר צירף תמונות מקור שצולמו במצלמה בהן לפי הנטען רואים כי על גבי הדוכנית של העורר מוצבת סחורה של אחרים וכן מסמכים המתארים את מצבו הבריאותי.

ביום 6/1/2021 הוגש תצהיר מטעם החוקר מר אופיר טווילי מטעם המשיב אליו צורף דו"ח ביקורת בנכס מיום 29/1/2020. על פי דו"ח הביקורת נמצא כי הנכס נמצא במתחם פתוח והוא ריק.

התיק נקבע לדיון ההכחות ליום 30/6/2021.

ביום 29/6/2021 הגישה התמח"ת בקשה לדחיית מועד הדיון בטענה כי לב"כ התמח"ת נקבע דיון אחר מחוץ לתל אביב. בשים לב לעובדה שהתמח"ת לא הגישה תצהירים בהתאם להחלטת הוועדה והגישה בקשה לדחיית מועד הדיון יממה לפני המועד שנקבע (בשנית) ובהדגשת מצבו הרפואי של העורר, החליטה הוועדה כי הדיון יתקיים במועדו והבקשה נדחתה. בקשה נוספת שהוגשה לאחר החלטת יו"ר הוועדה נדחתה אף היא מאותם נימוקים ונקבע כי הדיון יתקיים במועדו.

בפתח דיון ההכחות מיום 30/6/2021 ניתנה החלטה על ידי הוועדה, בה צויין כי בקשות התמח"ת לדחיית מועד הדיון נדחו לאור מועד הגשתן, היעדר הסכמה מצד העורר ומצבו הרפואי. הוועדה קבעה כי פרוטוקול הדיון יועבר בסיום הדיון על ידי המזכירות לב"כ התמח"ת שתוכל להודיע בתוך 7 ימים, במידה ותמצא לנכון, כי היא מבקשת להשלים את תגובתה מיום 25/8/2020 על מנת לא לפגוע בזכויותיה.

העורר נחקר על ידי ב"כ המשיב ואישר כי בשנת 1993 קיבל חזקה בדוכן ואישר כי חתימתו מופיעה על גבי טופס 5 שצורף להודעה מטעם התמח"ת. העורר העיד כי תמיד שילם את חיובי הארנונה וכעת עומדת דרישת תשלום בסך 2,000 ₪. העורר ציין כי אין ברשותו תמונות מן השנתיים שלוש האחרונות מאחר ולא ירד מן הקומה הרביעית לדוכנים, והוסיף כי לא עשה זאת בשל מצבו הבריאותי אולם תמיד ישנו במקום פולש. לפי עדותו, כאשר תלה שלטים להשכרה הפולש היה מוריד אותם. העורר העיד כי לאחר שנת 2004 הוא התיאש מהגשת תלונות נוספות.

העד מטעם המשיב, החוקר מר אופיר טווילי, העיד כי במועד הביקורת היו במקום הרבה דוכנים ריקים. על פי עדותו, הביקורות נערכות בין השעות 10-12 והוא אינו יודע באיזה שעות נפתחות החנויות במקום. החוקר אינו יודע אם יש פולשים בדוכנים ולא התבקש לבדוק זאת. אם ישנו דוכן פעיל הוא אינו שואל מי מפעיל אותו והוא אינו מכיר את השם שהוזכר כפולש - עובדיה בן דוד.

בסיום דיון ההכחות ניתנה החלטה על ידי הוועדה, לפיה התמח"ת תגיש בתוך 14 יום תצהיר מטעם מר שמואל אלקן, אשר יתייחס לפרטים הידועים לו אודות פלישות לאזור הדוכנים על ידי אדם בשם מר עובדיה בן דוד שעל פי הנטען פלש לשטחים בתמח"ת ובפרט לדוכן של העורר. נקבע כי במידה ולא ניתן לאתרו, יוגש תצהיר מטעם עובד אחר המטפל בסוגיית הפלישות לחנויות.

ביום 19/7/2021 הגישה התמח"ת תצהיר מטעם מנכ"ל התמח"ת לפיו העורר קיבל חזקה בדוכנית ולא שמע מעולם כי גורמים עבריינים מנעו ממנו להפעיל את החנות. לא הוגש תצהיר מטעם מר אלקן או עובד המצהיר כי הוא מטפל בסוגיית הפלישות בתמח"ת.

ביום 8/12/2021 ניתנה החלטה על ידי יו"ר הוועדה לפיה עקב טעות נקבע התיק לדיון ההכחות נוסף ויש לבטלו. במסגרת החלטה זו קבעה יו"ר הוועדה כי בקשת ב"כ התמח"ת לחקור את המצהירים חקירה שכנגד נדחתה, לאחר שנציגיה לא התייצבו לדיון מיום 5/8/2020 והבקשה מיום 24/5/2020 כלל לא התייחסה לנכס נושא הערר כי אם לנכס אחר. בנוסף לכך, נציגי התמח"ת לא התייצבו גם לדיון ההכחות מיום 30/6, על אף ששתי בקשותיה שהוגשו יום לפני הדיון נדחו בהחלטות מפורטות, ולכן יש לראותה כמי שויתרה על חקירת המצהירים. המשיב והעורר התבקשו להודיע אם בכוונתם לחקור את המצהיר מטעם התמח"ת על תצהירו.

ביום 23/2/2022 הודיע העורר כי הוא מוותר על חקירת המצהיר מטעם התמח"ת. גם ב"כ העורר ויתר על חקירת המצהיר. בעקבות כך התיק נקבע להגשת סיכומים.

לאחר שניתנו מספר ארכות להגשת סיכומי העורר, העורר ביקש לראות במכתבו מיום 12/12/2021 כסיכומים מטעמו והוועדה נעתרה לפניו משורת הדין לבקשה. ביום 26/6/2022 הוגשו סיכומים מטעם המשיב. ביום 10/8/2022 הוגשו סיכומים מטעם התמח"ת.

דיון והכרעה

בפתח הדברים נציין כי הוועדה מוסמכת לדון בחיוב בארנונה לשנת 2020 ואינה מוסמכת לדון בחיוב לשנים קודמות.

מדובר בנכס מסוג דוכנית הנמצאת בקומה השלישית במתחם התחנה המרכזית החדשה בקרבת השער הסמוך לרחוב וולפסון. הדוכנית אינה תחומה ב'קירות' בדומה לחנות אלא מהווה חלק ממתחם דוכניות המכונה 'מבנק'.

על פי הנספח להסכם מכירת הזכויות בדוכנית, שנערך בין העורר ובין חברת התחנה המרכזית החדשה ביום 9/6/1991, הדוכנית מתוארת כך: "הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהדוכנית נמצאת בתוך מבנק הכולל דוכניות נוספות". זכויות החכירה בדוכנית הן "עד לגובה הדוכנית ולא יותר מ- 50 ס"מ מכל שטח המכירה המוסמן בתשריט...". בחוזה זה נקבע במפורש כי "הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהחברה תקנה זכויות לאחרים בדוכניות האחרות שבמבנק (להלן – צדדים שלישיים)". הרוכש מסכים בזה כי החברה תסדיר את מערכת היחסים שבין הרוכש הצדדים השלישיים וזאת בכל הקשור להפעלת הדוכניות ובכל הקשור לכניסה למבנק ולשטיחים שבתוך המבנק ושמחוץ לשטחים המוחזקים".

תחת תיאור מבנק הדוכניות נכתב כי לכל דוכנית שטח מכירה המסומן בכחול, המכירה נעשית מבפנים כלפי חוץ והוא כולל פירוט באשר לגובה, ההפרדה בין הדוכניות (רשת ברזל או חומר מבודד אחר בגובה עד 30 ס"מ), הקונסטרוקציה, חיבורי החשמל והמים ועוד. בסיום תיאור המבנק נכתב כי "ניהול והפעלת המדרשוק יהיו בהתאם ובכפוף לתקנונים שתוציא חברת הניהול ואלה יחייבו את כל הרוכשים".

מכלל האמור עולה כי התמח"ת התחייבה למעורבות פעילה בהסדרת השימוש של בעלי הדוכניות במתחם.

על פי עדות העד מטעם המשיב רוב הדוכנים במקום ריקים.

על פי חוזה החכירה העורר רכש את הדוכן ביום 9/6/1991. על פי פרוטוקול מסירה מיום 3/8/1993 העורר קיבל חזקה בדוכנית שמספרה 3547/8 באזור השוק בקומה השלישית.

המשיב טוען כי הגישה למקום חופשית ללא כל מגבלה ו/או הפרעה.

בביקורת שנערכה על ידי המשיב ביום 29/1/2020 נמצא כי הנכס נמצא **במתחם פתוח** והוא **ריק**. מחקירת העד מטעם המשיב לא ניתן לדעת האם הביקורת בוצעה במהלך שעות בהן מתחם הדוכנים פתוח או סגור. מתמונות שצירף העורר עולה כי בתקופה מסוימת לכל הפחות הוצבה על גבי הדוכנית

שלו סחורה של אחר. עדות זו לא נסתרה. מתשובת מנהל הארנונה להשגה של העורר אף עולה כי הנכס זכה בעבר בהנחת נכס ריק.

העורר טען כי הדוכנית מעולם לא הייתה בשימוש וכי מחזיק בה פולש בשם עובדיה בן דוד שהוא בעלים של דוכנית סמוכה. התמח"ת טענה כי מדובר ב"סכסוך אזרחי" שאינו נוגע לה. **טענה זו תמוהה לנוכח הוראות ההסכם שפירטנו לעיל בדבר אחריותה המפורשת של התמח"ת להסדרת מתחם הדוכניות.**

העורר שילם במהלך השנים את חוב הארנונה בגין הדוכן. עם זאת, מן החומר שפנינו עולה באופן ברור כי העורר פנה בעבר, לא אחת, למשטרה, להנהלת התמח"ת והעירייה, בטענה כי לדוכנית בבעלותו פלש בעלים של דוכן סמוך. מן הפניות שצורפו עולה כי העורר עיקש בטענתו כי הוא אינו מחזיק בנכס תקופה ממושכת, למעשה שנים ארוכות, גם אכן קיבל את החזקה בה בראשית הפעלת הקומה, וכאזרח שומר חוק אף שילם את חיובי הארנונה בגינה. אין מדובר בטענה שנטענת לראשונה במסגרת ההשגה והערר לשנת 2020 אלא נטענה שוב ושוב בפני המשטרה, אשר הפנתה את העורר להנהלת התמח"ת, בפני התמח"ת, כך עולה מן התמונות והמכתבים שצורפו, ובפני עיריית תל אביב. התמח"ת במסגרת תגובתה מתנערת כליל מאחריותה למתחם, משום מה היא לא איתרה כל מסמך הנוגע לסוגיית הפולשים, ולא הגישה תצהיר מטעם מי שאחראי לסוגיית הפלישות על אף החלטה מפורשת של הוועדה, שנועד לסייע בבירור העובדתי בשאלת המחזיק בפועל בנכס לצורך תשלום ארנונה. התמח"ת אף לא התייצבה לדיונים אלא הסתפקה בהגשת תגובה אחת ביחס לחנות לא רלוונטית ובהמשך בהגשת תגובה נוספת ביחס לדוכנית, לאחר החלטת הוועדה.

לאור כל האמור, בשים לב למסמכים הרבים שהוצגו בפנינו, לתמונות מקוריות שצולמו במצלמה ופותחו, ולעדויות של העורר בפנינו, אנו קובעים כי עדותו של העורר ביחס לכך שהדוכנית שלו נתפסה בידי פולש מדוכן סמוך – הינה אמינה ונתמכת בראייות חיצוניות מהימנות. העורר אינו מיוצג, ואנו מקבלים את עדותו כראיה אמינה לכך **שהוא אינו מחזיק בדוכנית**. מנהל הארנונה התייחס בתשובתו להשגה משנת 2020, לטענה כי בדוכנית מחזיק פולש, ולכן הוועדה מוסמכת לדון בטענה זו במסגרת הערר על החלטתו ואין מדובר בהרחבת חזית.

בשים לב לכך שמתחם הדוכנים בקומה השלישית נמצא במתחם פתוח באחריות התמח"ת, ולחוראות המפורשות בהסכם החכירה של הדוכנית ביחס להסדרת השימוש מתחם הדוכניות על ידי התמח"ת, לכך שמשטרת ישראל עצמה הפנתה את העורר לבירור תלונתו בידי התמח"ת כמי שמנהלת את המתחם, ואחראית לשמירה על הסדר הציבורי בו, התמח"ת אינה יכולה להתנער מאחריותה לבירור הטענה אודות פלישות, ככל שקיימות, במתחם הדוכנים, ולטעון כי מדובר בסוגיה בין העורר ובין מחזיק הדוכנית הסמוכה שאינה קשורה אליה.

בהתבסס על מכלול הראיות שהוצגו בפנינו, ועל חקירות העדים בדיון ההוכחות, אנו קובעים כי **בשנת 2020**, נושא הערר בפנינו, העורר לא החזיק בדוכנית. מאחר והדוכנית נמצאת במתחם פתוח בשטח התמח"ת, וללא דלת וקירות, לאמור בהסכם החכירה ביחס לאחריות התמח"ת, ולכך שעל פי עדות החוקר מטעם המשיב רוב המתחם ריק, אנו קובעים כי התמח"ת היא בעלת מירב הזיקות לנכס זה והיא תירשם כמחזיקה בספרי העירייה. התמח"ת תהיה רשאית להודיע למשיב כי ישנו מחזיק אחר בנכס לצרכי ארנונה, על פי בירורים של האחראים על הפלישות במתחם, ככל שייעשו.

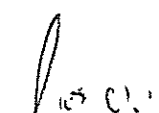
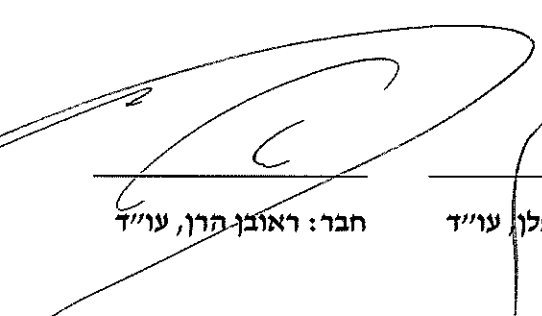
הערר מתקבל. אנו קובעים כי העורר לא החזיק בדוכנית בשנת 2020 וכי יש לרשום את תמח"ת כבעלת מירב הזיקות לנכס.

התמח"ת תישא בהוצאות העורר בסך 5,000 ₪.

ניתן בהיעדר הצדדים ביום 15/5/23

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 60 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: יעקב ישראלי, רו"ח	חבר: ראובן הרון, עו"ד	יו"ר: אפרת א. קפלן, עו"ד
קלדנית: ענת לוי		