

יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: הילדה אברמוביץ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת הגישה ערר בגין נכס בו היא מחזיקה בשטח כולל של 32 מ"ר ברחוב בן יהודה 64 תל אביב.

העוררת טוענת כי יש לשנות הסיווג של הנכס ולסווגו בסיווג מלאכה ותעשייה כשם שסווג בית המלאכה "הקטן והצר" הנמצא במרתף בבן יהודה 59. למעשה טוענת העוררת כי מלאכת בניית הארגזים לתמונות מתבצעת בנכס שוא הערר עקב אי היכולת לבצע עבודה זו בבית המלאכה הקטן, ועל כן מבקשת לסווג גם את הנכס הזה בסיווג מלאכה ותעשייה.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה (מיום 26.2.17) חולק מנהל הארנונה על הסיווג אותו מבקשת העוררת לייחס לשימוש בנכס בטענה כי בנכס לא נעשית כל פעולה הקשורה לעניין מלאכה ותעשייה ולא נעשית בו פעילות ייצורית אלא:

"מדובר בשטח קטן אשר הפעילות העיקרית בו הינה בעיקרה פעילות של מתן שירותים, פעילות עסקית – מסחרית, שכן, במקום תצוגות ומכירת פריטי אומנות".

הדיון המקדמי נערך בפני ההרכב בראשותה של היו"ר עוה"ד אורה קניון ובמהלך הדיון שבה העוררת על עמדתה ועל תיאור הבעיות הכלכליות של העסק.

"במקום למכור תמונות אנחנו עושים ארגזים לאחסון תמונות שאנשים רוצים לשלוח. אנחנו כבר לא מוכרים תמונות. בנכס ממול שלא שייך לנכס הזה וגם הוא בשכירות שלי שם אנחנו עושים מסגרות".

בעלי הדין הביאו ראיותיהם בדרך של תצהירי עדות ראשית והתיק נקבע לדיון הוכחות ליום 11.12.17.

להלן הממצאים העובדתיים כפי שעלו מדיוני הועדה, תצהירי הצדדים ועדותם בפנינו:

- העוררת בעלת גלריה ברחוב בן יהודה. עסקה של העוררת משתרע של שני נכסים וכפי שהיא מסרה, בשל ירידה בהיקף המכירות היא עוסקת יותר ויותר במסגור תמונות או בניית תיבות להובלת תמונות לחו"ל ופחות במכירות. העוררת הפנתה למסמכים חשבונאיים המעידים על ירידה במכירות ועל הפסד מהפעילות.
- בבית המלאכה הקטן מתבצע חיתוך של העץ ממנו בונה העוררת את הארגזים לתמונות ואת הארגזים מרכיבים בגלריה (הנכס שוא הערר). בתמונה ע/1 נראה העובד של העוררת מבצע את המלאכה בגינה מבקשת העוררת לשנות את סיווג הנכס. התמונה ע/1 מתעדת את הכניסה לגלריה, ניכר כי מדובר בשטח המשמש בעיקר לאחסון/תליית/הצגת תמונות. לא נראה בתמונה כי בשטח זה יש כלי עבודה או מכשירים המשמשים לביצוע מלאכה מסוימת. דוד העובד בגלריה אמנם העיד כי הוא משתמש בשני הנכסים לביצוע העבודה

של בניית הארגזים אולם התייעוד שצורף לתצהיר העוררת אינו משכנע כי בשטח זה מתבצעת פעילות שעיקרה מלאכה ותעשייה, **אלא להיפך**.

- מהביקורת שנערכה על ידי נציג המשיב רוני וקנין ואשר צורפה לתצהיר המשיב, מהתמונות שצורפו לדוח וממצאי הביקורת עולה כי בשטח נשוא המחלוקת נראית תצוגה למכירה של תמונות ואין מאפיינים המעידים על ביצוע עבודות כלשהן או פעילות המתאימה לסיווג כמלאכה ותעשייה.

מכל האמור לעיל יש לקבוע עובדתית כי עיקר הפעילות בנכס נשוא הערר הינה להצגת ומכירת עבודות אומנות וחלקה של הפעילות לבניית ארגזים המתבצע בנכס הינו טפל לשימוש העיקרי בנכס זה למכירת תמונות.

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה ובעניין אליהו זוהר (עמ"מ 2503/13).

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

" בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצהו האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפייני "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמוכן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

העוררת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הפעילות בנכס הינה חלק מהותי מהפעילות אותה סיווג כבר המשיב כמלאכה ותעשייה בנכס הסמוך המוחזק על ידי העוררת

העוררת העלתה בדיון נימוקים הקשורים בגילה, מצבה הבריאותי ומצבו הכלכלי של העסק.

אין בסמכותה של ועדת הערר להידרש לנימוקים אלה אולם פתוחה הדרך בפני העוררת לפנות בעניין זה לוועדת ההנחות של העירייה.

סוף דבר, דין הערר להידחות.

בהתחשב בנסיבותיה האישיות של העוררת אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 1.2.2018.

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

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

 _____	 _____	 _____
חבר: עו"ד גדי טל	חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי	יו"ר: עו"ד אלון צדוק
קלדנית: ענת לוי		

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: עו"ד גדי טל

חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח

העוררת: לידור עבודות בניה בע"מ - ברקוביץ אנה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

צד ג: חברת אי.אי.בי.גי השקעות כלליות בע"מ

חברת אלסר אחזקות

1. עניינו של ערר זה הינו בחיובי ארנונה שהושתו על העוררות בגין חזקה בנכסים בשנים 2010-2011.
2. העוררות רשומים כמחזיקים בנכסים מספר 2000162319 ו- 2000163024 החל מיום 17/1/10 ועד ליום 8/10/11 ובנכס מספר 2000162894 רשומות כמחזיקות החל מיום 1/6/10 ועד ליום 9/10/11.
3. נציין כי המשיב, טען לכל אורך הדרך כי הסוגיות העולות בערר זה אינן בסמכות הוועדה.
4. העוררת טענה כי במועדים הרלבנטיים לא החזיקה בנכס וביקשה מהוועדה לזמן את צדדי ג' שלטענתה הם אלו אשר החזיקו בנכס.
5. כפי שעלה בדיוני ההוכחות שהיו בפנינו, כמו גם בסיכומים שהוגשו על ידי הצדדים, טענות העוררות מתבססות על טענות של זיוף, מרמה ואין הוועדה מוסמכת לדון בטענות מסוג זה.
6. העוררות טוענות כי החתימה המתנוססת על חו"זי השכירות שנמסרו לעיריה אינה חותמת של לידור וכי חתימה זו זויפה.
7. המשיב טוען, ובצדק שאין לו את היכולת והסמכות לבדוק את אמיתות החו"זים.
8. המשיב היה מחויב לבצע שינוי שם מחזיק עם קבלת הודעה בכתב ומכאן שהמשיב פעל כדין.
9. סעיף 325 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

10. סעיף 326 לפקודת העיריות (נוסח חדש), קובע כדלקמן:

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

11. מטרתם של סעיפים 325 ו-326 לפקודת העיריות, להקל את הנטל המוטל על העירייה לגבות את המס, מתוך הכרה בכך שהטלת נטל של בדיקה אקטיבית באשר לזהותו של המחזיק בכל נכס ונכס, הינה גזירה שהרשויות המקומיות לא תוכלנה לעמוד בה.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1962/06 שלמה כהן נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, (פורסם בנבו):

"העיקרון הבסיסי של חיוב הארנונה הוא שהחיוב יושת על המחזיק בנכס (ס' 8 לחוק ההסדרים). תכליתו של סעיף 325 לפקודת העיריות הינה להעביר את נטל ההודעה על שינוי חזקה אל המחזיק העוזב. הוראה זו נועדה להקל על הרשות לגבות את מיסי הארנונה בלא שתידרש לעקוב בעצמה אחר השינויים בחזקה..."

12. הליך של ערר אינו ההליך המתאים לבירור סוגיות שעניינן סכסוך בין מחזיקים, ואת המחלוקת באשר לזהות המחזיק בנכס במועד הרלבנטי לערר, על הצדדים החלוקים ביניהם לברר במסגרת אחרת.

ראה לעניין זה:

בר"ם 1008/06 יצחק טרכטינגוט נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב יפו:

"הלכה היא שתכלית סעיף 325 לפקודת העיריות הינה ליצור מנגנון חובת הודעה המעביר את נטל זיהוי המחזיק מן הרשות האחראית על גביית הארנונה אל בעלי היחס לנכס (ראו: ע"א 739/89 מיכקשוילי נ' עיריית תל אביב-יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991)). המבקש מבקש להעביר לידי הרשות המנהלית את ההכרעה בסכסוך החוזי שלו עם השוכר. ואולם מסעיף 325 אנו למדים שהנתיב המנהלי אינו הנתיב הנכון לשם בירור סכסוך זה, ... מקובלת עלי קביעת בית המשפט המחוזי ולפיה אין להפוך את העירייה לצד לסכסוך בין משכירים ושוכרים. אלה הצדדים האמיתיים ל"סכסוך", וצד הרוצה בכך יכול לנקוט בהליכים משפטיים ולהביא ראיות. אין להטיל על העירייה תפקיד של "שופט" בין הצדדים, ומותר היה לעירייה להסתמך על ההודעה בכתב שקיבלה".

13. דברים אלה עולים בקנה אחד עם תכלית ההסדר הקבוע בפקודת העיריות, כאמור, והיא הקלה על מאמצי הרשות המקומית לגבות כספים, והטלת חובת מסירת הודעה בדבר שינוי מחזיקים או שינוי בעלים, על מחזיקים ובעלים של נכס, בהיותם מונע הנזק הזול והיעיל.

ראה לעניין זה:

ע"א 739/89 מיכקשווילי נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד מה(3) 769 (1991) 775:

"ניכר בפקודת העיריות [נוסח חדש] כי מגמתה שלא להכביד על עירייה יתר על המידה באיתור הגורם המהווה "מחזיק" לגבי נכס מסוים לצורך תשלום הארנונה. בדרך כלל רשאית היא להסתמך על רישום ועל הודעות מתושביה בדבר שינויי מצב".

ע"א 2520-05-12 שרעבי נ' עיריית רחובות ואח':

"אילו היתה נקבעת קביעה הפוכה, שלפיה על הרשויות המקומיות לבדוק, באופן אקטיבי, את זהות המחזיקים בכל נכס ונכס, על פני תקופות שונות, היה הדבר מטיל על הרשויות המקומיות נטל כבד מנשוא שעלותו גבוהה ביותר, והממומן מכספי הציבור".

וראה גם:

עמ"נ 226/04 מנהל הארנונה בעת"א נ' יצחק טרכטינגוט, תק- מח 2005 (4) 1015:

"... קבע המחוקק נוהל סטטוטורי, על פיו יועבר החיוב בארנונה ממחזיק או בעלים אחד למשנהו. על פי נוהל זה, די בהודעה בכתב למערער בדבר "חדילת החזקה" (או הבעלות) בנכס במועד מסוים, כדי להפסיק את חיובי הארנונה לאותו אדם. המחוקק אינו זורש מהמחזיק להוכיח את הפסקת החזקה על ידו בפועל, ע"י הצגת הסכם המעיד על כך או בהצגת ראיה אחרת, אלא מסתפק בהודעה בכתב מטעמו, ולא בכדי. דרישה להוכיח את הפסקת החזקה הייתה יוצרת מצב על פיו הרשות המנהלית, קרי העירייה, הגובה את מיסי הארנונה, תמצא עצמה מעורבת בסכסוכים המתגלעים בין בעלי נכסים לשוכריהם בשאלה על מי מוטל החיוב בארנונה וממתי, וממילא מחויבת לפסוק או לנקוט עמדה לגביהם. ממעורבות זה ביקש המחוקק לפטור את הרשויות הממונות על גביית הארנונה... אילולא כך, היה נאלץ מנהל הארנונה להכריע בין הודעת המחזיק בדבר "חדילת החזקה" לבין ההודעה המאוחרת יותר שנשלחה מטעם בעל הנכס (המשיב) בדבר אי חדילת החזקה ע"י השוכר, כמו במקרה שבפני ללא שיהיו לו הכלים לכך".

14. במקרה דנן, הצדדים בחרו לנהל הליך הוכחות ולהזמין את צד ג' כצד בערר על מנת שיהיה נסיון לפתור את המחלוקת בין כל הצדדים.
15. לצערנו, לא היה בכך כדי לפתור את המחלוקת אלא ההיפך הוא הנכון.
16. דיונים אלה רק חידדו את טענת המשיב, המוצדקת שאין ערר זה והמחלוקות העולות ממנו בסמכות הוועדה.
17. נפנה לעמ"נ 17-06-18966 הבניין ברחוב שוונצינו 17 בע"מ מיום 7/1/2018 שם החליט, כב' השופט שאול שוחט, באופן שאינו משתמע לשתי פנים שטענת "אינני מחזיק" של נישום, המסתמכת על טענות של זיוף, איננה מן הטענות אשר ועדת הערר מוסמכת לדון בהן.
18. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר.
19. בנסיבות העניין לא מצאנו לחייב את מי הצדדים בהוצאות.

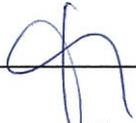
ניתן בהעדר הצדדיים היום 05.02.2018

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

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



חבר: פרופ' זיו רינד, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירלי קדם

קלדנית: ענת לוי

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר : עו"ד שירלי קדם
חבר : עו"ד גדי טל
חבר : פרופ' זיו רייך, רו"ת

העוררת: טלכלל בע"מ

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. ענייני של הערר דנן הינו נכס המצוי ברחוב נחלת יצחק 38 תל-אביב, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מס' 2000204789 ת-ן לקוח 10210493 בשטח של 209.95 מ"ר המסווג על ידי המשיב כ"בניינים שאינם משמשים למגורים".
2. העוררת טוענת כי יש לסווג שטח של 150 מ"ר מתוך הנכס כ"תעשייה ומלאכה" כיוון שהשטח משמש כמעבדה לתיקון טלפונים.
3. המשיב, אשר מתנגד לטענה זו, סבור כי לכל היותר מדובר בשטח של 105 מ"ר ולא 150 מ"ר מכלל שטח הנכס.

4. תמצית טיעוני העוררת

- 4.1. הוועדה המליצה בתום דיון ההוכחות כי הצדדים יגיעו לפשרה ואף הציגה מתווה. המשיב התנגד ללא כל נימוק.
- 4.2. הערר הינו ביחס לשטח של 150 מ"ר אשר משמש כמעבדה לתיקון טלפונים. ביתרת שטח הנכס משרדים המשמשים לפעילות כ"א ואינם חלק מערר זה.
- 4.3. בהתאם להסכמה דיונית בין הצדדים הערר חל על שנות המס 2016 ו-2017.
- 4.4. עבודות התיקון במעבדה ניתנות הן כחלק מאחריות יצרן לטלפונים סלולאריים והן עבור לקוחות מזדמנים.
- 4.5. עבודות התיקון דורשות ידע מקצועי תוך שימוש בכלי עבודה מקצועיים ייעודיים וטכנולוגיות מתקדמות המאפשרות שחזור מידע ברכיבי זכרון תקולים.
- 4.6. קיימת עמדת קבלה בשטח של 18 מ"ר. שטח הקבלה זניח ומזערי ביחס לפעילות המעבדה.
- 4.7. אין קשר בין פעילות משרדי כח האדם לבין פעילות המעבדה.

- 4.8. הכנסות העוררת נובעות מתיקון ציוד מכשירי סלולר ללקוחותיה. הכנסות העוררת ממכירה הינן זניחות.
- 4.9. ביקורת מטעם המשיב מיום 25/9/16 תומכת בטענות העוררת.
- 4.10. הפסיקה הכירה בפעולת תיקון לכל הפחות כ"מלאכה".
- 4.11. המשיב מתייחס לקריטריון אחד מתוך רשימת מבחנים לצורך סיווג כ"מלאכה". הקלה מארנונה משיקולים סוציאליים- טענה זו נטענה בהרחבת חזית אסורה.
- 4.12. המשיב מתעלם ממבחנים נוספים שיש לשקול לצורך סיווג נכס כ"מלאכה".
- 4.13. טענת המשיב כי התיקונים הם עבור לקוחות קבועים נטענה בהרחבת חזית אסורה וכן אינה נכונה.
- 4.14. די בהתקיימות פעילות של תיקונים בנכס כדי שפעילות זו תחסה בגדרו של "בית מלאכה". מפנה לבר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' מישל מרסי בע"מ, עת"מ 1330/09 אליהו זוהר נ' עיריית ים.
- 4.15. המשיב אינו רשאי כרשות ציבורית וכנאמן הציבור להתעלם מהמידע והתמונות אשר עמדו לנגד עיניו. מפנה ל (חי') 15324-10-15 אורי ברוק נ' עיריית חיפה.
- 4.16. לאור האמור, פעילות העוררת הינה פעילות מסוג "בית מלאכה".
- 4.17. המשיב לא התמודד עם הסתירה בטענותיו מול ממצאי הביקורת.
- 4.18. הוועדה מתבקשת לשנות את סיווג הנכס בגודל של 150 מ"ר לסיווג "בית מלאכה החל מיום 5/4/16.
- 4.19. כל תשלום ששולם ביתר על ידי העוררת ושכ"ט בגין ההליך.

5. תמצית טיעוני המשיב

- 5.1. העוררת טוענת כי השטח שבמחלוקת הינו שטח נפרד ומובחן משטח הנכס. טענה זו עומדת בסתירה מובהקת לעדותו של סמנכ"ל העוררת אשר העיד כי לנכס יש הסכם שכירות אחד.
- 5.2. מדובר בשטח ששטחו הכולל הינו 209.95 מ"ר. העובדה שהעוררת חולקת על שטח של 150 מ"ר לא סותרת את העובדה שמדובר בשטח אחד.
- 5.3. העוררת טוענת שמדובר בשטח של 150 מ"ר. מדו"ח המשיב ניתן ללמוד כי מדובר בשטח של 104.95 מ"ר, אתר צריכה שמסתיים בספרות 719.
- 5.4. בהתאם לדו"ח הביקורת בשטח זה, של כ- 105 מ"ר יש מעבדה ומכירה.
- 5.5. מהדברים שנאמרו על ידי מר שחר ניתן להסיק כי השירות בנכס הוא על פי רוב שירות שניתן ללקוחות חברת "גסטל" וכי מתן שירות ללקוח שאינו מנוי של החברה אינו מקרה שכיח.
- 5.6. השירות הניתן בנכס הינו בעיקר ללקוחות החברה וחלק ניכר ממנו ניתן ללא תשלום עבור התיקון עצמו אלא כחלק מחבילת שירות/אחריות/ביטוח למכשיר.

5.7. למעבדה אין זכות קיום עצמאית, אין הפרדה פיזית מהנכס והשירותים הניתנים בה מבוססים על מכירת מכשירים, אחריות וכיסויים ביטוחיים, המהווים חלק אינטגרלי משירותי החברה ללקוחותיה.

5.8. מדובר בנכס המשוך באופן מובהק לחברת גסטל אליו מגיעים לקוחות החברה, המקבלים שירותים מתברת פלאפון תמורת תשלום ו/או לקוחות אשר רכשו מכשיר המצוי במסגרת אחריות/כיסוי ביטוחי של חברת פלאפון. מפנה לבר"מ 1715/05 אורנה מגנזי נ' מנהל הארנונה של עיריית תל אביב, ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטיין שותפות רשומה נ' עיריית ראשון לציון.

5.9. נוכחנו לדעת כי שירותי התיקון אינם רווחיים וכי למעבדה אין זכות קיום ללא השירותים והמכשירים הנמכרים על ידי העוררת ללקוחותיה.

5.10. הוועדה מופנית להחלטת ועדת ערר מספר 140010220 פלאפון בע"מ נ' מנהל הארנונה.

5.11. הנכס אינו "מפעל תעשייה".

5.12. העוררת לא עונה למבחנים שנקבעו בפסיקה. מפנה לע"א 1960/90 פקיד השומה תל אביב 5 נ' חברת רעיונות בע"מ, עמ"מ (ת"א) 302/07 טמיר כהן 1999 בע"מ נ' מנהל ארנונה תל אביב, עע"מ 2503/13 אליהו זוהר נ' עיריית ים.

5.13. הנכס אינו "בית מלאכה".

5.14. אין הצדקה להקל עליו בתשלום ארנונה משיקולים סוציאליים. ראו בר"מ 4021/09 מנהל הארנונה של עיריית תל אביב נ' חברת מישל מרסי בע"מ. על דברים אלו חזר כב' השופט רובינשטיין גם בפרשת אליהו זוהר.

5.15. העוררת מעניקה שירותים ללקוחותיה, אין מדובר בשען או סנדלר, הסובל ממתח רווחים נמוך. אין מדובר במעבדה מקומית קטנה לתיקון מכשירים סולאריים עבור תושבי האזור.

5.16. מתן הקלה עשויה להביא להביא לפגיעה ביתר הנישומים.

5.17. ועדת הערר מתבקשת לקבוע כי חיוב הנכס בדין יסודו.

6. דיון והכרעה

6.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, לרבות פסקי הדין והחלטות אליהן הופנינו, הגענו לכלל דעה, כי דין הערר להתקבל.

6.2. ראשית ולגבי השטח שבמחלוקת;

6.3. העוררת טוענת כי הפעילות של המעבדה הינה בשטח של 150 מ"ר והמשיב טוען כי לכל היותר מדובר בשטח של 105 מ"ר.

6.4. המשיב, מבסס טענתו לגבי השטח שבמחלוקת בסעיף 8 לסיכומיו, ומפנה את הוועדה לדו"ח ביקורת, לפיו, לטענתו, בשטח שמסתיים בספרות 719 נראה ציוד משרדי, מחשבים, מטבחון וכו' וכן כי שטח אתר צריכה 719 הינו 104.95 מ"ר.

6.5. נציין כי טענה זו אינה נכונה, מטעה, וטוב לו לא היתה נטענת. בהתאם לדו"ח ביקורת זה, שטח אתר צריכה 719 תואר כדלקמן: "השטחים בירוק ובצהוב נמצאו נפרדים זה מזה ובעלי כניסות נפרדות. בשטח בירוק נראו: ריהוט וציוד משרדי, מחשבים מטבחון וכו...השטח בצהוב נמצא מאוחד ע"י מעבר פתוח עם א.צ. 2000204789".

6.6. השטח בירוק משמש, כדברי העוררת וכן כדברי המצהיר מטעם המשיב למשרדי כח אדם.

6.7. השטח בצהוב והשטח שמסתיים בספרות 789, שטחם 150 מ"ר והם משמשים את המעבדה.

6.8. אומנם בדיון ההוכחות שהתקיים בפנינו השיב מר שרעבי כי השטח שבמחלוקת הוא 105 מ"ר. אך אמירה זו סותרת את האמור בתצהירו, את התיאור שלו את השטח, ואת החלוקה שביצע ב"ממצאי הביקורת".

6.9. לפיכך, וכפי שהוכח בפנינו השטח שבמחלוקת הינו 150 מ"ר.

6.10. לגבי טענת המשיב כי כל השטח הינו יחידה אחת שאין להפריד אותה לשימושים ולסיווגים שונים, מצאנו שיש לדחות טענה זו גם כן.

6.11. המשיב מתעלם לחלוטין מהממצאים שנטענו על ידי המצהיר מטעמו. גם בדו"ח הביקורת וגם בתשובותיו בדיון ההוכחות.

6.12. בדו"ח הביקורת נרשם כי "השטחים בירוק ובצהוב נמצאו נפרדים זה מזה ובעלי כניסות נפרדות"...

6.13. בחקירתו השיב המצהיר כי: "אם את שואלת אותי אם מצאתי קשר בפעילות בין השטח של כ"א לבין השטח של המעבדה, אני משיב שלא"....."משרדי כ"א לא רלבנטיים לערר והם לא חלק מהערר".

6.14. לפיכך, בהתאם לממצאי המשיב אנו קובעים כי מדובר בשתי יחידות נפרדות לעניין הסיווג ודוחים את טענת המשיב גם בעניין זה.

6.15. לעניין סיווג הנכס, מבחן הפירוש המילוני, ומבחן תכלית החוק, כמו גם את החידוד להלכה שנקבע בעניין זוהר, מוביל אותנו למסקנה, כי בניגוד לעמדת המשיב, ניתן ונכון לסווג את הפעילות בנכס כמלאכה.

6.16. אין כל הבדל מהותי ורלבנטי לצורך סווג הארנונה, בין עבודת הכפיים הנעשית בנכסים בעזרת המיכון והמכשור המתאימים לתיקון טלפונים ניידים, ובין מעבדות מסוגים אחרים, אשר מתקנות טלוויזיות, מחשבים, מכשירי חשמל, או מוצרים אחרים, בעזרת מיכון ומכשור המתאים לכך, אשר הוכרו כמלאכה, כמו גם לעבודות כפיים מודרניות אחרות דוגמת אלה שההלכה הפסוקה קבעה שהינן "מלאכה", הגם שהמלאכה אינה נעשית בידיים חשופות אלא באמצעות מיכון ומכשור מתאים.

ראו לעניין זה:

ערר 140010128 **יחזקאל בנימיני נ' מנהל הארנונה של עיריית ת"א** (26.1.15), בו נקבע, כי יש לסווג מעבדה לתיקון מכשירי חשמל ואלקטרוניקה בסיווג "בתי מלאכה".

עררים 140010869/140009687 אייבורי מחשבים בע"מ נ' מנהל הארנונה בעיריית ת"א (29.6.15) (פורסם בנבו), שם נקבע כי שטח מעבדה לתיקון המחשבים יסווג בסיווג "בתי מלאכה".

6.17. בניגוד לעמדת המשיב, אנו סבורים, כי על פי השכל הישר והמובן המילולי הרגיל של המלים בית מלאכה או בעל מלאכה, בלתי מתקבל על הדעת כי אדם סביר לא יראה בעסק של תיקון טלפונים כבית מלאכה.

6.18. העובדה שעבודת התיקון של מכשיר סלולארי, דורשת מכניקה עדינה בתנאי מעבדה, אין בה כדי לסתור את העובדה שמדובר במלאכת כפיים.

6.19. לא נעלם מעינינו כי יש בנכס עמדת מכירה ועמדת קבלה. העוררת טוענת כי פעילות המכירה היא זניחה לפעילות תיקון הטלפונים.

6.20. טענתה זו של העוררת לא הופרכה.

6.21. אומנם, היה על העוררת להמציא אסמכתא מרואה החשבון שלה, אשר יתמוך בטענתה זו ולא להסתמך רק על אמירה בעלמא. אך, המשיב לא טרח אף לשאול את העוררת כל שאלה בעניין זה ונדמה כי לא סבר המשיב שיש חשיבות לטענה זו.

6.22. נותרנו למעשה עם תצהיר העוררת האמין עלינו.

6.23. לא נוכל לקבוע כי במקרה בו לא הופרכה טענתה של העוררת אף כי אינה מגובה באסמכתא, אין אמת.

6.24. המשיב, בסיכומיו, טען טענות למכביר בקשר עם הפעילות המתבצעת בנכס. לא ברור מאין שאב המשיב את כל המסקנות הללו. המשיב לא שאל שאלות בעניין, לא שאל לגבי הכנסות מתיקונים מול הכנסות ממכירה, לא הפריך את תצהיר עד העוררת.

6.25. סעיפים 23, 25 לסיכומי המשיב, אינם קשורים לחלוטין, כמו סעיפים נוספים, לנאמר, לנטען, למסקנות שהוסקו, לחקירת הצדדים ואינו מגובה בשום עדות או מסמך.

6.26. הלכה פסוקה היא כי יש לסווג נכס בהתאם לשימוש שנעשה בו. מקום בו מדובר במתקן "רב תכליתי" בעל שימושים מגוונים אשר ניתן להפריד בין חלקיו השונים, ייעשה הסיווג לפי השימוש והתכלית של כל חלק בנפרד. רק מקום בו מדובר במתקן רב תכליתי בו משולבות הפעילויות השונות זו בזו ותכליתן אחת – אין מקום לפצלן לצורך הסיווג.

6.27. על פי ההלכה הפסוקה, שאלת אופיו של מתקן זה או אחר נבחנת בשים לב לזיקה הקיימת בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של היחידה הסמוכה, ובשים לב לשאלה אם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון בנכס ולמימוש תכליתו.

6.28. לא הוכח בפנינו כי הפעילות של תיקון הטלפונים אינה עומדת בפני עצמה, וכי היא תלויה ושלוכה בפעילות המסחרית של המכירה. נהפוך הוא.

6.29. מצאנו לציין עוד, אף כי איננו מחויבים לכך, כי החלטת ועדת ערר "פלאפון בע"מ" והמסקנות בה, אליה הפנה המשיב, שונה מהותית מהמקרה דנן. בערר פלאפון, הוכח, ואף נאמר ע"י

העוררת שם, כי למעבדה אין זכות קיום ללא שטחי המכירה במקום".

6.30. מיותר לציין כי טענה שכזו לא הוכחה בפנינו.

6.31. אשר על כן, ולאור הנתונים שהוצגו בפנינו, אנו קובעים כי הנכסים יסווגו בסיווג "בית מלאכה" ואנו מקבלים את הערר.

6.32. בנסיבות העניין מצאנו לחייב את המשיב בהוצאות העוררת בסך 2,000 ₪.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 05.02.2018

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

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



חבר: פרופ' זיו רייך, רו"ח



חבר: עו"ד גדי טל



יו"ר: עו"ד שירי קדם

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב-יפו

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד שירלי קדם

חבר: רו"ח נָרְי זיו רייך

העוררים: רובינשטיין גולן גיא

רובינשטיין קרין

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

1. עניינו של הערר דנן הינו נכס הנמצא ברחוב הרכש 22 בתל אביב יפו, הידוע בפנקסי העירייה כנכס מספר 2000282622; ח-ן לקוח 10830873 בשטח של כ- 202 מ"ר בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" (להלן: "הנכס").

2. תמצית טיעוני העוררת

- 2.1. מדובר בבית ישן ומוזנח שנבנה בתחילת שנות השבעים.
- 2.2. הנכס נמצא כעומד בדרישות תמ"א 38.
- 2.3. הנכס אינו בר שימוש ולכן החל מיום 25/3/16 שכר הערר נכס אחר.
- 2.4. ביום 15/5/16 התקבלה החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה ולפיה יש ליתן לנכס היתר הריסה ובניה בהתאם למס' השלמות.
- 2.5. הנכס מצוי במצב תכנוני אשר מונע את היכולת להכשירו כבר שימוש להשכרה, בשל חוסר כדאיות כלכלית ובשל הקושי להשכירו לתקופה קצרה ובלתי ידועה.
- 2.6. קיימת מניעה פיזית, משפטית ותכנונית לשימוש בנכס.
- 2.7. הכשרת הנכס דורשת טיפול באינסטלציה וחדרי שירותים שלא עובדים, תיקוני חשמל, תיקוני חלונות ותריסים, התקנת מטבח, החלפת ארונות ושיש, טיפול בנזילות ועובש, סגירה של חורים ושברים בקירות וכו'.
- 2.8. הבוחן מטעם המשיב לא ידע לתאר את מצב הנכס.
- 2.9. הבוחן תיאר כי לא מתפקידו לבחון את מצב הנכס.
- 2.10. הבוחן לא ידע להסביר מדוע לא צילם את ההרס ואת הפער בין צילומי העוררת לצילומיו.

- 2.11. פרוטוקול דיון ההוכחות אינו משקף את הנאמר בדיון. לא אמרתי כי הנכס ראוי לאחסנה.
- 2.12. בהתאם לתקנות בחוק ההסדרים הארנונה היא רק תוצאה משנית. מפנה לעמ"נ 410/04 סולומון מאלק נ' מנהל הארנונה בעיריית חדרה.
- 2.13. בהתאם לבר"מ 5711/06 המגרש המוצלח יש להניח כי אדם יעדיף להפיק תועלת מנכסו.
- 2.14. אם היה בידי העורר אפשרות להשכיר את הנכס היה עושה כן. אילו הנכס היה בר שימוש היה מתגורר בו עד לקבלת היתר הריסה.
- 2.15. לאור טווח הזמן המוגבל עד לקבלת היתר הריסה לא היתה כדאיות כלכלית להכשיר את הנכס. הרווחים לא היו מכסים את עלויות ההשקעה.
- 2.16. במגרש המוצלח קבע בית משפט מבחן עובדתי לבחינת נסיבותיו הקונקרטיות של כל מקרה ומקרה.
- 2.17. סמכותה ושיקול דעתה של העיריה כפופה וראוי שתהיה כפופה למגבלות הסבירות, השוויון וכללי יסוד נוספים. מפנה לבג"צ 764/88 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא, ע"א 6514/96 חניון המרכבה חולון בע"מ נ' עיריית חולון, ע"א 565/00 עיריית קרית אתא נ' אדוארד חרס.
- 2.18. לעניין מתן פטור לנכס מתוקף אי היותו בר שימוש למגורים מפנה לעת"מ 21623/02/11, עת"מ 17573/03/11.
- 2.19. בהתייחס לפרשנות סעיף 330 מפנה לסולומון מאלק, ת.א ראשל"צ 4006/01 עיריית חולון נ' קאשי חדווה, בר"מ 42/12 עיריית הרצליה נ' חברת גב ים לקרקעות בע"מ, עמ"נ 263/06 עזבון המנוח רפאל אלואשוילי ז"ל נ' מנהל הארנונה עיריית תל אביב, עת"מ 219/08 יחיאל הראל נ' מנהלת הארנונה בעיריית חיפה, עמ"נ 312/07 טימרסט ניהול בע"מ נ' מנהל הארנונה עיריית הרצליה, עמ"נ 41713/11/11 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' מנהל ארנונה עיריית ים.
- 2.20. בהתאם למגרש המוצלח מקום בו יש מניעה משפטית או תכנונית, אין להטיל ארנונה. זהו המצב במקרה הנדון.
- 2.21. קיימת מניעה להשכיר הנובעת ממצבו התכנוני והמשפטי והיותו במעמד ביניים של נכס הממתין להיתר הריסה.
- 2.22. כפי שנקבע בפסיקה חייבת להתקיים זיקה בין סכום הארנונה לשירות הניתן ע"י העיריה. בר"מ 7856/06 איגוד ערים איילון.
- 2.23. ההצדקה נובעת מההנאה והתועלת המסופקים לנישומים. ע"א 1666/04 הנסון מוצרי מחצבה בע"מ נ' מועצה אזורית משגב.
- 2.24. יש דמיון בין סעיף 330 לסעיף 13 לחוק ההסדרים.
- 2.25. בהתאם לפסיקה אם אין משתמשים בנכס ולא ניתן להנות ממנו בפועל, אין חיוב בארנונה. סולומון מאלק וקשי תדווה המוזכרים לעיל.

- 2.26. מנהל הארנונה מכיר בזיקה בין מצב הנכס לבין החלת ארנונה. מפנה למכתבו מיום 19/6/16.
- 2.27. החלטת הרשות היא תמוהה. מפנה לבג"צ 1355/93 ועד מעקב לעניין ארנונה ים 321 אח' נ' ראש עיריית ים.
- 2.28. בהתאם למגרש המוצלח גם נכס אשר ניתן בהשקעה סבירה להשמישו זכאי לפטור. ואין חובה על הנישום לשפץ. מפנה לסולומון מאלק לעיל, 62132/96 עיריית חיפה נ' פדול גטאס, עת"מ 08/219 יחיאל הראל נ' מנהלת הארנונה.
- 2.29. על הרשות להחיל את הארנונה הנמוכה ביותר האפשרית. מפנה לעע"מ 8804/10 חלקה 6 נ' עיריית תל אביב והממונה על הגביה.
- 2.30. נוסף על חוסר יכולת להפיק רווח כלכלי החלטת הרשות מהווה עלות נוספת. המחזיק בנכס יאלץ לשאת הפסדים בשל תשלום ארנונה לצד עלויות המימון הכרוכות בהיתר הריסה ובניה.
- 2.31. במקרה הגרוע ביותר יש לסווג את הנכס בסיווג הנמוך ביותר.

3. תמצית טיעוני המשיב

- 3.1. בהתאם לביקורת שבוצעה בנכס ביום 15/9/16 הנכס לא זכאי לפטור לפי סעיף 330.
- 3.2. ממצאי הביקורת מלמדים כי בנכס לא הראו ליקויים, לא נראו פועלים ולא נראו כלי עבודה.
- 3.3. בדיון ההוכחות העורר אישר שבנכס אין שיפוצים ולא מבצעים עבודות וכן כי מעולם לא היו פועלים בנכס.
- 3.4. בהתאם למגרש המוצלח לא כל נכס מוזנח זכאי לפטור.
- 3.5. בדיון ההוכחות העורר הצהיר כי הנכס יכול לשמש כאחסנה. למעשה העורר יכול להשתמש בנכס אך בוחר שלא לעשות כן. מפנה לסעיפים 8 – 11 לסיכומי העורר.
- 3.6. המניעה להשכרת הנכס נובעת מחוסר כדאיות כלכלית ובשל קושי להשכירו. סיבות אלו לא נמנות ברשימה שבגינה ניתן פטור לא ראוי לשימוש.
- 3.7. טענותיו של העורר לעניין השיפוצים הנדרשים בנכס מעידות על כך שהנכס מוזנח.
- 3.8. בהתאם לפסיקה פטורים בענייני ארנונה יש לפרש בצמצום. מפנה לעע"מ 10673/05 מכללת הדרום עמותה לקידום החינוך הגבוה באשדוד נ' מדינת ישראל משרד הפנים, בג"צ 6741/99 יקותיאל ואח' נ' משרד הפנים, עת"מ 1055/06 יזידי טורו בישראל נ' משרד הפנים, בג"צ 4725 מרכז משען בע"מ נ' שר הפנים ואח'.
- 3.9. יש לבחון כל מקרה ומקרה. מפנה לעת"מ 1055/06.
- 3.10. מדובר בנכס ראוי לשימוש.
- 3.11. טענת העורר לסיווג הנכס נטענה בהרחבת חזית אסורה. עמ"נ 4219-08-09 תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ נ' עיריית חיפה, בר"מ 793/08 ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה

עיריית הרצליה.

- 3.12. יש לסווג את הנכס בהתאם לייעודו התכנוני כאשר אין עושים בו שימוש והוא ריק מאדם וחפץ.
- 3.13. נטל הבאת הראיות מוטל על הנישום. מפנה לעמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב.
- 3.14. העורר לא צירף מסמכים תכנוניים שיש בהם להעיד על סיווג מותר.
- 3.15. לזכות המשיב עומדת חזקת תקינות מעשה המנהל בהיותו רשות ציבורית. מפנה לעמ"נ 159/05 גזעון ביקל נ' מנהל הארנונה של מועצה אזורית דרום השרון.
- 3.16. על העורר הנטל להוכיח טענותיו. מפנה לעמ"נ 143/02 יעד פירזול (1984) בע"מ נ' מנהל הארנונה שלייד עיריית תל אביב.
- 3.17. מדובר בנכס ששימש למגורים וזהו השימוש האחרון שנעשה בו וגם השימוש העתידי. הנכס סווג בהתאם לסיווג המתאים לו ביותר.

4. דיון והכרעה

- 4.1. לאחר שבחנו את טיעוני הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לקבל את הערר.
- 4.2. סעיף 330 קובע כדלקמן:
- "נהרס בניין, שמשתלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו, ואין יושבים בו, ימסור מחזיק הבניין לעירייה הודעה על כך בכתב ועם מסירת ההודעה לא יהיה חייב בשיעורי ארנונה נוספים"**
- 4.3. מן האמור לעיל עולה, כי סעיף 330 קובע ארבעה תנאים מצטברים לקבלת פטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש: הנכס נהרס או ניזוק, הנזק הינו במידה שאי אפשר לשבת בנכס, בפועל אין יושבים בנכס, הודעה בכתב נמסרה לעירייה.
- 4.4. על פי הלכת המגרש המוצלח, יש לבחון את הנכס על פי מבחן פיזי אובייקטיבי, וזאת בעיני האדם הסביר:
- "הגענו לכלל מסקנה כי לצורך סעיף 330 ולעניין התנאי שבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" די בכך שלא ניתן לשבת בבניין, דהיינו שהבניין לא ראוי לשימוש... העיקר הוא מצבו הנוכחי של הבניין ולא התנהגותו של הנישום והאפשרויות השונות העומדות בפניו. המבחן הראוי להכרעה בשאלה מהו בניין ש"ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" הוא מבחן פיזי אובייקטיבי וכדי להיכנס בגדרי הפטור שלפי סעיף 330 הבניין צריך להיות "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו" לכל סיווג חוקי שהוא לגבי הבניין.**
-השאלה היא האם מבחינה אובייקטיבית ניתן לומר כי הבניין "ניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". אכן ייתכנו מקרים "אפורים" וגם אם לא נלך לשיטת

"לכשאר אנו מכירנו", עדיין ניתן יהיה להכריע בשאלה לפי מבחן השכל הישר.

4.5. עוד נקבע בהלכת המגרש המוצלח, כי "אין לומר כי כל בניין מוזנח הוא בהכרח בניין בלתי ראוי לשימוש, ומקובל עליי כי הנזק בו עוסק סעיף 330 הוא נזק משמעותי", וכי די בכך שניתן לעשות בנכס שימוש כלשהו, אשר תואם את אחד השימושים החוקיים בו, על מנת לקבוע כי הנכס אינו זכאי לפטור על פי הסעיף.

ראה גם:

עת"מ (ב"ש) 14/09 מנהל הארנונה נ' סולימה יעקב ו2781 אחרים (פורסם בנבו);

עת"מ (ת"א) 279/07 א.ב.גילרן בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו).

4.6. מהראיות שהוצגו בפנינו, הגענו לכלל דעה, כי ניתן לקבוע, כי הנכס ניזוק במידה שאי אפשר לשבת בו.

4.7. העורר טוען כי הנכס לא מחובר לחשמל ולמים, כי הנכס שבור בחלקיו, כי יש חורים בקירות, ארונות רקובים וכו'.

4.8. המצהיר מטעם המשיב נשאל לגבי ליקויים אלו על ידי העורר. המצהיר הצהיר בפנינו כי הוא לא בדק למעשה את מצב הנכס לאשורו.

4.9. ובמה דברים אמורים?

4.10. מצד אחד, ציין המצהיר בדו"ח הביקורת מטעמו בסעיף 3 "ממצאי הביקורת" כי: הנכס ריק מכל חפץ ואדם. בנכס לא נראו ליקויים, לא נראו פועלים ולא נראו כלי עבודה". (ההדגשה של הח"מ).

4.11. מצד שני, המצהיר נשאל האם בדק ליקויים בנכס והשיב כי זה לא תפקידו לבחון את הליקויים עליהם נשאל.

4.12. ראו תשובת המצהיר "אם אתה שואל אותי אם יש סיבה שלא צילמתי את הרקבון בארונות, בשטיחים, שברים בקירות, האם יש סיבה שהמיזוג עובד או לא עובד, אני משיב שזה לא תפקידי לבדוק את כל הדברים שצינת".

4.13. עוד ראו: "אם אתה שואל אותי אם התשתיות בבית עובדות, מים וחשמל, אני משיב שלא בדקתי ולדעתי זה לא קשור".

4.14. לטעמנו, קיימת סתירה מהותית בין דברי המצהיר שטוען כי לא בדק ואין זה מתפקידו לבדוק שברים בקירות, רקבון בארונות וכד' לבין העובדה שציין בדו"ח הביקורת מטעמו כי בנכס לא נראו ליקויים.

4.15. עדות המצהיר אינה אמינה עלינו.

4.16. לא ניתן מצד אחד לטעון כי אין ליקויים ובאותה נשימה להודיע כי לא נבדקו ליקויים.

4.17. תפקידו של המשיב, להביא בפני הוועדה את הראיות לפיהן החליט שלא לזכות את הנכס בפטור.

4.18. זאת ועוד, בהתאם לתשובת המצהיר מטעם המשיב, ככל הנראה צילם הוא תמונות נוספות בנכס. המצהיר השיב כי הוא לא מחליט מהן התמונות המצורפות לתצהירו. הלשכה המשפטית מחליטה אלו תמונות לצרף.

4.19. העורר צירף לנו תמונות של הנכס.

4.20. לא מצאנו תמונות זהות מטעם המשיב לפיהן ניתן ללמוד על הקיר השבור לדוגמא. ראו נספח 7 תמונות מהנכס שצורפו על ידי העורר.

4.21. לפיכך, נדמה כי לא הוצגה תמונה מלאה של כל הנכס בפני הוועדה.

4.22. לאור האמור לעיל, מצאנו כי החלטת המשיב, בהתאם לראיות כפי שהוצגו בפנינו אינה סבירה ויש לבטלה.

4.23. לפיכך, אנו קובעים כי הערר מתקבל.

4.24. אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 05.02.2018

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

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

חבר: פרופ' זנו רינד, רו"ח

יו"ר: עו"ד טורלי קדם

קלדנית: ענת לוי

העוררת: אבינו אביבה

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

הערר דנן עניינו דירה ברחוב לוחמי הגטאות 39 תל באביב בשטח של 39 מ"ר.

העוררת השיגה על חיובה בארנונה מוגדלת בהתאם לסעיף 1.1 ד' לצו הארנונה כאמור בתשובת מנהל הארנונה מיום 13.3.2017.

כבר מעיון בתשובת מנהל הארנונה להשגת העוררת מתקבל הרושם כי העוררת אינה בקיאה בפרוצדורות הכרוכות בהגשת השגות או ערר או בהצגת טיעוניה בצורה מקצועית בפני הגורמים המתאימים אצל המשיב או בעיריית תל אביב.

זה המקום לציין כי העוררת שבה והפנתה בפניותיה ליותר מערר אחד שהגישה וגם זאת ככל הנראה בשל בלבול ואי הבנה ביחס להליכים הפרוצדוראליים.

להסרת ספק הננו קובעים כי תוצאות הערר שבפנינו יחולו על שנות המס 2016 ו 2017 ויש לראות בערר זה כאילו הוגש בגין תשובות מנהל הארנונה להשגות שהוגשו בכל אחת משנות המס הנ"ל.

כך הוגשו לוועדת הערר ולמשיב מספר פניות מטעמה של העוררת כאשר בתחילה טענה כי אינה מרגישה נח לתשוף את נסיבותיה האישיות, לאחר מכן הפנתה לכך שהדירה נשוא הערר הושכרה עד שנת 2014 לשוכרים שונים ואף צירפה קבלות על התקנת צנרת גז לאחר שהצנרת נגנבה (על אף שהשוכרת לא עשתה שימוש במערכת הגז) ובסופו של יום בפנייתה מיום 24.12.17 גוללה את נסיבותיה האישיות בפנייה נוגעת ללב אשר ממנה עולה תמונה אחרת ביחס לנסיבות אי השימוש בדירה. בנוסף העלתה טענה לפיה הדירה לא הייתה ראויה למגורים.

ביום 28.11.2017 התייצבה העוררת בפנינו לדיון מקדמי. מפאת כבודה ובהתחשב בצנעת הפרט לא ציטטנו את שתיארה בפנינו בפרוטוקול וסברנו כי נכון יהיה לוודא כי הביאה את עניינה בפני ועדת ההנחות על העירייה.

בייכ המשיב הודיענו כי יבדוק האם הובא עניינה בפני ועדת ההנחות והאם החלטת ועדת ההנחות תביא או הביאה לשינוי בעמדת המשיב שדחה את השגת העוררת.

ביום 21.1.18 קיבלנו את הודעת המשיב לפיה ועדת ההנחות דנה בעניינה של העוררת ודחתה את בקשתה. כמו בעבר גם במקרה זה לא צורפה החלטת ועדת ההנחות והמשיב הסתפק בהודעה לאקונית.

בעקבות הודעת המשיב כי אינו משנה מעמדתו ביחס להשגת העוררת החלטנו ביום 22.1.18 כי התיק מועבר להחלטה סופית.

אין זו הפעם הראשונה שוועדת הערר נדרשת לעררים שעניינם סעיף 1.1 ד' לצו הארנונה הנוגעים לנכסים שזכו לכינוי "דירות רפאים".

אמרנו את דעתנו או את שעל ליבנו ביחס לדרך שבה מיישם המשיב את הוראות החוק בנוגע ל"דירות רפאים" בהחלטותינו הקודמות, תוך שהתייחסנו גם לטענות המשיב באשר לסמכותנו להעביר את החלטותינו תחת שבט ביקורתנו.

נזכיר בהזדמנות זו כי את עמדתנו ביחס לטענות אלה של המשיב הבענו כבר בהחלטתנו בערר 140016626 ונזכיר כי התעכבנו באותה החלטה על זכות הערעור שהינה זכותו של אדם לערער על הכרעה שיפוטית שניתנה בעניינו בפני ערכאה מוסמכת, וכן זכותו של אדם לערור על החלטה מנהלית בפני רשות ערר מנהלית (או בפני בית משפט מוסמך). הזכות מבטיחה שהעניין יידון בפני יותר מערכאה אחת (כדי למזער טעויות), וכן כי העניין יזכה גם לעיונה של ערכאה שיפוטית בכירה ועצמאית.

הדברים יפים הן לעניין החלטותינו של מנהל הארנונה והן לעניין החלטות המשפיעות על שיקול דעתו של מנהל הארנונה כמו במקרה שבפנינו החלטותיה של ועדת ההנחות.

אמרנו שם כי קיימים חוקים שונים המקימים ביקורת שיפוטית (ובכלל זה ערר) על החלטות מנהליות כדוגמת החלטותינו של מנהל הארנונה או ועדת ההנחות בעירייה ואף קיימת זכות יסוד לפניה לבג"צ (כחלק מעקרונות היסוד וכנגזר מחוק-יסוד: השפיטה) אלא שמצווים אנו להעמיד את עצמנו כערכאה מנהלית לרשותה של המערכת המשפטית העמוסה גם כך לעיפה ולברר ברמה המנהלית את טענותיהם של העוררים מקום שהוסמכנו לדון במטריה הנוגעת בדבר.

נשוב ונאמר כי מחובתנו כערכאה מנהלית שלא להתנער מהחובה שהוטלה עלינו לברר את טענותיהם של נישומים ולהפנות את עניינם לבתי המשפט בפני שופטים שתפקידם יהיה לדון בעתירות בשעה שאין בפני הערכאה המנהלית את הכלים לברר עובדתית את טענות העוררים.

דיון בנושאים עובדתיים כגון הטענות המובאות בפנינו ביחס לבדיקת מצבה של דירה העומדת ללא שימוש והסיבות שהביאו לכך אינו הדיון שראוי שיתברר בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, הוא יביא לעומס מיותר על ערכאת הערעור, עומס שעלול להביא להכרעות מוטעות, במיוחד בשל העובדה שערכאת הערעור אינה נדרשת לדון מחדש בכל הפן העובדתי.

העובדה שהמחוקק בחר בערכאות מנהליות כדוגמת ועדת הערר כערכאת פיקוח על החלטות מנהליות של מנהל הארנונה מלמדת כי גם החלטות של גופים אחרים בעיריית תל אביב כמו ועדת ההנחות שעל החלטותיהן הסתמך המשיב במקרה זה בעת שקיבל החלטתו ביחס לסיווג הנכס ראוי שיבואו תחת פיקוח או ערעור של מותבים מנהליים ולא יובאו לדיון מטריד ומכביד על המערכת ועל האזרחים בבית המשפט לעניינים מנהליים.

בהודעתו מיום 21.1.2018 מפנה אותנו המשיב להחלטת ועדת ההנחות מיום 2.1.2018 וברור כי היא מהווה חלק בלתי נפרד משיקול הדעת שהנחה אותו לקבוע את סיווג הנכס שבפנינו ו/או לשקול פעם נוספת את עמדתו לאור החלטת ועדת הערר מיום 28.11.17.

תשובת מנהל הארנונה להשגת הערר כל כולה דנה בשאלת סיווג הנכס.

סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976 מסמיך את ועדת הערר לדון בסוגיות בגינן עומדת לעורר הזכות להשיג על שומה שנשלחה לו ובין השאר שאלת השימוש וסיווג הנכס כתוצאה מהשימוש בו.

מכל האמור לעיל הננו קובעים כי תשובת מנהל הארנונה להשגה כללה בתוכה גם את החלטתה של ועדת ההנחות של עיריית תל אביב מיום 2.1.18 ולא מצאה כי מתקיימות נסיבות המצדיקות את שינוי הסיווג ביחס לנכס הנ"ל.

למעלה מן הצורך נציין כי ועדת הערר מוסמכת לדון ולבחון את שיקול דעתו של מנהל הארנונה על כלל הנימוקים שפורטו בתשובתו עת החליט לסווג את הנכס בסיווג מבנה מגורים שאינו בשימוש.

ויוזגש, ועדת הערר אינה שמה עצמה כערכאת ערעור על החלטות ועדת ההנחות. ועדת הערר בוחנת את שיקול דעתו של מנהל הארנונה אשר מסתמך כאמור על החלטות ועדת ההנחות ובתור שכזו ייבחן שיקול דעתו של מנהל הארנונה.

החלטתו של מנהל הארנונה שלא לשתף את הנישום ו/או את ועדת הערר בנימוקי ועדת ההנחות אשר שימשו אותו לקבלת החלטותיו עומדת לחובתו.

אין צורך להרחיב הדין במשמעות "הימנעותו" של צד להליך מנהלי או משפטי מלהביא ראיות הקשורות במחלוקת, ראיות אשר אין חולק כי מצויות בידו. די לצטט את כתבי התשובה והסיכומים בהם המשיב שב חדשות לבקרים על עמדה זו בהתייחס לנישומים המתדיינים בפנינו ונמנעים מהבאת ראיות המצויות בידו.

את הרציונל הזה נחיל גם במקרה שבפנינו.

מכל האמור לעיל, לאחר שעיינו בכתב הערר ובפניות העוררת כולל הנספחים שצירפה ולאחר שלמדנו על נסיבותיה הקשות של העוררת ומצבה הרפואי גם במהלך הדיון המקדמי, סיבות אשר לא היו בשליטתה ומנעו ממנה לעשות שימוש בדירה בתקופה הרלבנטית לערר, הגענו למסקנה כי יש להכיר בתקופת שנים עשר החודשים המתחילה ב- 1/12/2014, ובתקופת שנים עשר החודשים המתחילה ב- 1/4/2015 כתקופות שאינן נכללות במניין תשעת החודשים לצורך הגדרת הדירה כמבנה מגורים שאינו בשימוש לשנים 2016 ו- 2017 בהתאמה.

החלטתנו זו מתייחסת לשנות המס 2016 ו 2017.

החלטתנו זו יחד עם עמדתו של המשיב ושיקול דעתו כפי שעולה מתשובתו להשגה שכנעו אותנו כי טעה במקרה זה מנהל הארנונה עת סיווג את הנכס וקבע כי הנכס לא שימש למגורים דרך קבע.

החלטת המשיב שקבעה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות את הפחתת החיוב ביחס לנכס הנ"ל מוטעית במקרה זה ועל כן דין הערר ככל שהוא נוגע לסיווג הדירה להתקבל.

נשוב ונציין, כי סיווג הדירה במקרה כמו במקרה שבפנינו כ"דירת רפאים", בשים לב לגודל הדירה, מיקומה, נסיבות אחזקתה ונסיבותיה האישיות של העוררת עומד בניגוד לכוונת המחוקק ולמטרות החקיקה כפי שפורטו בהצעת החוק ובפרוטוקול הדיון שנערך בבית המחוקקים עובר לאישור התקנות.

אם נדחה את הערר ניתן ידינו לעיוות הדין ולפגיעה בנישום בניגוד לכללי הצדק הטבעי ולכך לא ניתן את ידינו.

מכל האמור לעיל, מתקבל הערר.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.2.2018.

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

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

חבר: עו"ד גדי טל
קלדנית: ענת לוי

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד אלון צדוק

חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי

חבר: עו"ד גדי טל

העורר: בלאי בזאנו

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

בפנינו ערר אותו הגיש העורר על חיובו בארנונה ביתס לחנות ברחוב נווה שאנן 11 בתל אביב לתקופה שמיום 1.11.2008 ועד ליום 28.2.2010.

העורר טוען כי מעולם לא החזיק בנכס נשוא הערר.

בערר שהגיש העורר באמצעות בא כוחו העלה העורר טענה מקדמית לפיה מנהל הארנונה לא השיב להשגתו ועל כן דין ההשגה להתקבל.

נכון יותר לאמר כי העורר טוען כי תשובת מנהל הארנונה לא הגיעה ליעדה ולא כי מנהל הארנונה לא השיב להשגה.

מכאן גם העילה לדחות את בקשתו על העורר.

תשובת מנהל הארנונה במועד להשגה נשלחה למשרדו של ב"כ העורר ביום 18.9.2016 מכאן שמנהל הארנונה השיב להשגתו של העורר ואין מקום להיעתר לבקשה המקדמית. הסנקציה אותה קבע המחוקק מתייחסת למקום בו לא השיב מנהל הארנונה להשגת הנישום או לא השיב במועד. אין זה המקרה.

גם טענתו של המשיב כי דין הערר להידחות בשל איחור בהגשתו דינה להידחות שכן ביום 3.4.2017 נעברה ועדת הערר לבקשת העורר להארכת מועד להגשת הערר עד ליום 18.4.2017.

אומנם השגת העורר הוגשה באיחור, כלומר ביום 23.4.2017 אולם לא לאיחור זה כיוון המשיב בבקשתו. בנסיבות הערר אנו מאשרים הגשתו ב- 23.4.2017.

לגופו של עניין ביום 18.9.2017 שמענו את ב"כ העורר אשר טען כי לעורר אין כל קשר לנכס נשוא הערר וכי בתקופה הרלבנטית לחיוב התגורר העורר בקרית גת.

בתום הדיון קיבלנו את ההחלטה הבאה:

“לאור הסתירה בין המסמכים שדווחו לעירייה ולאור עמדת העורר אין מנוס מזימון הבעלים נחמן אוהב ציון מרחוב הגאון אליהו 4 רמת גן בתור צד שלישי שעלול להיפגע מהחלטתנו ובמועד הדיון לאחר שתישמע עדותו תתקבל החלטה אם לקבל את טענת העורר שלא החזיק בנכס בתקופה הרלבנטית.”

הצד השלישי התייצב לדיון שנקבע ליום 27.11.2017 והיה נחרץ בעמדתו כי העורר הוא שהחזיק בנכס:

"התייצבתי היום לבקשת הועדה אני מכיר את העורר שיושב כאן. הוא חתם איתי על שני חוזים. אחד לפאב ואחד לגבי חנות קטנה שלי. אבי ואני הבעלים של הבניין ברחוב נווה שאנן קרוב ל 28 שנים. אבי נפטר ואני מטפל בבניין. בדרך כלל באים שני שותפים. אני רושם את שם המחזיק לפי מה שהם מבקשים ומעביר לעירייה. במקרה זה הגיע העורר עם השותף שלו למיטב זכרוני שמו של השותף היה מהרי. ...בדרך כלל השותף שלו היה משלם לי את שכר הדירה במזומן. בשנים האלה ראיתי את העורר בנכס והוא גם ראה אותי וגם נפגשנו בעירייה..."

העורר טען כי מעולם לא היה קשור בחנות נשוא הערר לא היה לו עסק או חנות והוא התגורר בתקופה הנ"ל בקרית גת.

וכך העיד בין היתר העורר בפנינו :

"אני לא מכיר את הבן אדם הזה ולא ראיתי את הצד השלישי אף פעם....בשנת 2008 עבדתי במוסך מרצדס ברחוב המסגר....לא היה לי קשר לחנות תבלינים או לשום עסק אחר..."

מנהל הארנונה השיב להשגת העורר וטען כי פעל בהתאם להוראות התוק ועל פי הודעה שקיבל על חילופי מחזיקים בנכס.

בעת הדיון ולאחר שנשמעו העורר והצד השלישי סיכם ב"כ המשיב את עמדת המשיב:

"אני סבורה שעדותו של בעל הנכס היא משכנעת ומחזקת את העברת הנכס ע"ש העורר. אני סבורה כי יש לדחות את הערר".

בתום הדיון נתנו את החלטה הבאה:

"מוטלת עלינו מלאכה קשה כאשר שניים או חוזים באותה הטענה. אחד אומר מעולם לא החזקתי בנכס ואינני מכיר את הצד השלישי שעומד כאן מולי ואילו הצד השלישי אומר כי השכרתי לעורר ולשותפו את הנכס ואני מזהה אותו. בטרם נקבל החלטה נאפשר לצד השלישי להמציא לנו את המסמכים הרלבנטיים לעדותו מחברת החשמל ונאפשר לב"כ העורר להמציא לנו כל אישור שיימצא לנכון בעניין אי ניהול ספרים או אי דיווח לרשויות המס על עסק שבבעלותו, או לחילופין על עבודתו כשכיר באותה תקופה ואולי באמצעות מסמכים אלה תוקל מלאכתנו.

אם ברצון הצדדים להוסיף מסמכים כדוגמת חוות דעת גרפולוגית או בדיקת פוליגרף יעשו זאת לפי שיקול דעתם..."

ביום 3.12.2017 הציג הצד השלישי חשבונות חשמל מהשנים בהם שכר העורר לטענתו את הנכס כראייה לכך שהחשבון הועבר על שמו של העורר רק בהסכמתו של העורר ו/או בנוכחותו.

ב"כ העורר לעומת זאת המציא אישורים על כך שהשוכר אינו עוסק מורשה או אינו מדווח על הכנסותיו כעצמאי.

יצוין כי מהאישורים שהציג העורר מהמוסד לביטוח לאומי עולה סתירה בין עדותו של העורר בפנינו בה טען כי בשנת 2008 הועסק במוסד מרצדס ברחוב המסגר שכן על פי האישור מהמוסד לביטוח לאומי שהגיש העורר עצמו הרי הועסק בשנה זו אצל קבוצת ש. ניר בע"מ מנצרת עילית וברוב התקופה המיוחסת לו כמחזיק בנכס נשוא הערר לא היה מועסק כשכיר (אין דיווח על העסקתו מ 1.5.2008 ועד 30.4.2009).

טענה עקרונית של עורר בעילה של "איני מתזיק" מצויה בגדר סמכויות ועדת הערר לפי סעיף 3 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו-1976.

בתשובתו להשגת העוררת טען מנהל הארנונה כי החיוב בארנונה בגין התקופה הנ"ל נעשה בהתאם להודעות שנתקבלו במשרדי העירייה.

לאחר שהסתיים הדיון בפנינו הובא לידיעתנו פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב בתיק עמ"נ 18996-0617 בעניין הבניין ברחוב שונצינו בתל אביב.

בפסק דינו קובע בית המשפט באופן ברור כדלקמן:

"כשבבסיס הטענה איני מחזיק של המשיבה 1 עומדת טענת זיוף המעמידה מחלוקת עובדתית מורכבת בין המערערת הבעלים למשיבה 1 כשוכרת על פי הרשום במסמכי העירייה היה על ועדת הערר להפנות את המשיבה 1 להגיש תביעה מתאימה בבית המשפט ולכל היותר לעכב את הליכי הגבייה עד לקבלת פסק דין חלוט המכריע במחלוקת. בצירופה של המערערת לתהליך ובניהול ההוכחות הפכה ועדת הערר את עצמה לבית המשפט והכריעה במחלוקת בין הפרטים ולא במחלוקת בין הנישום לבין הרשות. בכך חרגה מתפקידה ומסמכותה".

בחנו את עובדות המקרה שבפנינו שמא מתאימות הן לאמרתו הברורה של בית המשפט בעניין הני"ל ומצאנו כי אכן מדובר במקרה דומה.

למעשה טענתו העיקרית של העורר במקרה שבפנינו כי לא החזיק בנכס מתבססת על טענת הזיוף בלבד ולמעשה מבקש העורר מוועדת הערר להכריע בטענת הזיוף.

סברנו בעבר כי כחלק ממלאכתה של ועדת הערר עליה לברר טענות כדוגמת טענתו של העורר ככל שהכלים המנהליים מאפשרים לה להכריע בטענות של ניצים מהסוג שבפנינו ביחס לאחזקה בנכס ובמסגרת טענותיהם של נישומים כי לא החזיקו בנכסים בתקופות ספציפיות ואכן במקרה שבפנינו אפשר היה להתרשם מהעדויות שנשמעו בפנינו ומהמסמכים שהוצגו לנו ולהגיע להכרעה בטענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה המיוחסת לו.

לא נהסס לאמר כי במקרה שבפנינו לא הרים העורר את הנטל הכבד המוטל עליו בכדי שנגיע למסקנה כי לא החזיק בנכס בתקופה הרלבנטית לערר, אלא שבכל מקרה ועל פי ההלכה העדכנית שיצאה תחת ידו של בית המשפט לעניינים מנהליים מצוים אנו שלא לקבל הכרעה בטענת העורר ומהטעם הזה לדחות את הערר.

שמורה לו לעורר כמובן הדרך לברר את המחלוקת בינו לבין הצד השלישי ככל שהוא סבור שנותרה מחלוקת כזו בערכאות המתאימות.

סוף דבר, דין הערר להידחות.

טענת העורר כי לא החזיק בנכס בתקופה שבמחלוקת נדחית מחוסר סמכות.

בנסיבות העניין אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 5.2.2018.

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

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


חבר: עו"ד גדי טל


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

שליד עיריית תל אביב- יפו
בפני חברי ועדת הערר:

מס' ערר: 140015610

יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העורר: אגבלי יהושע קולי

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

עניין לנו בערר שהגיש העורר בגין חיובו בארנונה ביחס לנכס בשטח של 29.82 מ"ר המסווג בסיווג "בנינים שאינם משמשים למגורים" ברחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב.

העורר הגיש השגה בטענה כי יש לשנות סיווג הנכס ולסווג את הנכס בסיווג "מלאכה ותעשייה".

העורר טען בהשגתו ובכתב הערר כי הנכס משמש ומסווג מזה שנים כבית מלאכה עבור העורר אשר עשה בו שימוש כבית מלאכה לטקסטיל. העורר טען כי הוא עוסק במלאכת כפיים לרבות גיהוץ, תפירת לולאות וכפתורים, ניתים וכדומה.

המשיב לעומת זאת טען בתשובתו להשגה כי בביקורת שנערכה בנכס נמצא כי בנכס ניתנים שירותי כביסה, ייבוש, גיהוץ וקיפול וציוד לצרכים הנייל. פעילויות אלה, לטענת המשיב, אינם מאפשרות לסווג את הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

ביום 22.5.2017 התקיים דיון מקדמי במסגרתו טען העורר כך:

"אני חוזר על טענותיי. אין מכבסה במקום. יש רק תפירת כפתורים, לולאות, עבודת חייט וגיהוץ. אני משרת את כל באי השכונה ותושבי האזור."

בהסכמת המשיב הוחלט כי תוצאות הערר יחולו גם על שנת המס 2017.

התיק נקבע לשמיעת ראיות והצדדים הגישו ראיותיהם.

העורר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר בין היתר:

"בית המלאכה שלי עוסק בלולאות, כפתורים וגיהוץ...לאחר זמן מה נערכה ביקורת חוזרת והפקחים ראו כי המקום אכן מופעל כבית מלאכה...."

בתצהירו התייחס העורר לעובדה כי בעת הביקורת בשנת 2016 נצפו בנכס מכונות כביסה שיועדו ליתן שירותי כביסה.

בחקירתו הנגדית ביום 11.12.2017 הסביר העורר את התמורה בין הביקורת שנערכה בחודש יוני 2016 לביקורת שנערכו לאחר מכן בשנת 2017:

"בהתייחס לביקורת מיום 21.6.2016 לתמונה בדף הראשון עם הדלת המסומנת מ/1, זה היה לפני שנה וחצי. הבן שלי הציע לפתוח מכבסה, הוא פתח תיק ואחרי חודשיים סגרנו את זה, הייתה ביקורת וראתה שאין מכונת כביסה...."

המשיב הגיש תצהיריהם של חוקרי החוץ דרור עיני ודורון ניימן.

לדוחות ממצאי הביקורת צורפו תמונות.

לאחר שעיינו בדו"חות ממצאי הביקורת, בתמונות שצולמו בנכס, כתב הערר, כתב התשובה ודברי הצדדים כפי שהובאו בפנינו בדיון המקדמי מוטל עלינו להגיע למסקנה האם הפעילות המתבצעת בנכס הינה פעילות מלאכת כפיים המצדיקה סיווג הנכס בסיווג מלאכה ותעשייה.

האם עולה מהתיאור העובדתי הנ"ל ומתיאור פעילות העוררת בנכס כפי שבאה לידי ביטוי בכתב הערר כי השימוש בנכס מצדיק סיווגו תחת הסיווג מלאכה ותעשייה?

המסקנה במקרה זה נקבעת בהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בפרשות מישל מרסייה ובעניין אליהו זוהר (עמ"מ 2503/13).

בפסק הדין בעניין אליהו זוהר קובע כבוד השופט מזוז:

" בניסיון להתוות את המאפיינים של "מלאכה" מזה ו"שירותים" מזה, ואת ההבחנות ביניהן, נראה לי שניתן לצייר את שני הסיווגים הנ"ל, יחד עם הסיווג "תעשייה", על ציר אחד - כאשר בקצה האחד מצויה "תעשייה", בקצה הנגדי מצויים "שירותים", ובתווך מצויה ה"מלאכה".

נכס המשמש ל"תעשייה", מאופיין, ככלל, בכך שמתקיימת בו פעילות ייצור (ייצור מוצר מחומר גלם), במבנה תעשייתי, באמצעות מכונות ופועלי ייצור. מפעל תעשייה מאופיין גם בכך שהוא עוסק בייצור המוני של מוצרים, ולא בייצור על פי הזמנה של לקוח קצה ספציפי.

לעומת זאת, הנכסים המשמשים לענפי ה"שירותים" הם נכסים שהפעילות בהם מאופיינת, ככלל, במתן שירות אישי בהתאם לצרכיו של לקוח קונקרטי, לרוב במבנה משרדים, ועל-ידי בעל מקצוע חופשי ("צווארון לבן"), כגון עורך-דין, רואה-חשבון, רופא, יועץ פיננסי וכדומה.

בתווך בין שתי הקבוצות הללו מצויה קטגוריית הנכסים המשמשים ל"מלאכה", אשר יש בה שילוב בין מאפייני תעשייה למאפייני שירותים. מחד גיסא, בתי מלאכה לסוגיהם מאופיינים במרכיב "שירותי" של מתן שירות מקצועי ללקוח קונקרטי, המגיע לבית המלאכה לקבלת שירות מקצועי. מאידך גיסא, השירות שניתן בבית מלאכה הוא בעל מאפיין "תעשייתי", במובן של עבודת כפיים המתבצעת באמצעות פועלים ועובדי כפיים מקצועיים ("צווארון כחול"), ולא על ידי פקידים ובעלי מקצועות חופשיים ("צווארון לבן"). כמובן שבעידן המודרני אין מדובר עוד בכוכים חשוכים מוארים בעששיות, אלא בבתי מלאכה המשלבים לצד עבודת כפיים גם עבודה עם מיכון מקצועי מתאים. מאפיינים אלה תואמים לחלוטין את האופי של פעילויות הנחשבות כמלאכה קלאסית, דוגמת אלה הנזכרים בהגדרה המילונית של "בית מלאכה" (נגריה, מסגריה וסנדלריה), וכן סוגים נוספים של בתי מלאכה שהשירות שניתן בהם ללקוחות הוא שירות אישי המאופיין בעבודת כפיים מקצועית.

פעילות המקיימת שני מאפיינים אלה ראויה להיות מסווגת לצרכי ארנונה בסיווג של "מלאכה" או "בית מלאכה".

האם במקרה של עסק דוגמת העסק נשוא הערר שבפנינו מתקיימת פעילות המאפיינת שילוב של עבודת כפיים עם מיכון מקצועי מתאים כדוגמת נגריה מסגרייה וסנדלריה או עסק המספק שירות אישי ללקוחותיו הנוטה יותר לכיוון של בעלי מקצועות חופשיים ?

המשיב סיווג את הפעילות הנעשית בנכס לפי סעיף 3.2 לצו הארנונה שכותרתו "בנינים שאינם משמשים למגורים" תחת הגדרה זו נקבע "לרבות משרדים, שירותים ומסחר".

לטענת המשיב מרכז הפעילות המבוצעת בנכס נוטה לשירותים או מכירות שכן המימד של הענקת שירות הינו במרכז הפעילות בנכס.

המשיב מפנה לכך שבביקורת שנערכה בנכס ביום 26.2.2016 נצפו בנכס מכונות כביסה.

אין על כך מחלוקת .

כאמור העד הודה כי במהלך כמה חודשים שינו העורר ובנו את השימוש בנכס וניסו להשתמש בו כמכבסה.

אומנם העורר טען כי במהלך הניסיון להקים את המכבסה המשיך בפעילותו הקודמת בנכס לתפירה של לולאות וניתים אלא שדוח ממצאי הביקורת מיום 21.6.2016 (ראה תמנה מ/1) מותיר את הרושם כי בנכס נעשתה באותה העת הפעילות לכביסה וגיהוץ ולא לתפירה.

מצאנו את גרסת העד לפיה לאחר חודשיים פינה את מכונות הכביסה והפסיק את השימוש למכבסה כמהימנה, במיוחד לאור תוצאות דוחות ממצאי הביקורת משנת 2017 התומכים בכך ומציינים כי אין עוד בנכס שימוש למתן שירותי כביסה.

לעומת זאת דוחות ממצאי הביקורת שנערכו בנכס ביום 28.2.17 וביום 29.5.2017 מלמדים על שימוש בנכס לתפירה, הטבעת שטנצים, והכל תוך שימוש בחוטי תפירה, מכונות תפירה, קרש גיהוץ ואביזרים נוספים.

שני חוקרי החוץ מציינים בדוחותיהם כי אין עוד בנכס מכונות כביסה.

העורר נחקר על תצהירו והשיב כך :

"אני לבד בנכס וגם זה חלקית כי אני נכה, אני נותן שירותים של לולאות כפתורים וגיהוץ. בזמן האחרון כמעט ואין לי לקוחות .. אין לי מחירון ואין לי שעות פתיחה..."

נדמה כי הפעילות המתוארת מדוחות ממצאי הביקורת משנת 2017 ומעדות העורר עצמו נוטה יותר להגדרתה כפעילות ייצורית או כבית מלאכה ולא פעילות של מתן שירותים.

רבות נכתב ביחס לברי"מ 4021/09 מנהל הארנונה בעיריית תל אביב נ' מישל מרסייה שם קבע בית המשפט מבחנים חדשים להגדרת "בית מלאכה" : מבחן ההגדרה המילונית, מבחן התכלית הסוציאלית ומבחן האחידות הפרשנית.

השתכנענו שטענת העורר כי שב לאחר נסיון כושל לעשות שימוש אחר בנכס לבצע בו מלאכת כפיים, שכן גם מדוחות ממצאי הביקורת לשנת 2017 עולה כי בנכס מתבצעת כיום פעילות תפירת לולאות וכפתורים המהווה למעשה מלאכת כפיים .

על הרציונל בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה עמד בית המשפט העליון בפסק דין מישל מרסייה :

"יתכן, כי בבסיס ההקלה בארנונה לה זוכים בתי מלאכה טמון - במידה רבה - יסוד סוציאלי. באופן מסורתי מתח הרווחים שסיפקו בתי המלאכה לבעליהם היה נמוך. בתי המלאכה היו מקומות פשוטים ונעדרי תחכום טכנולוגי (מה שמכנים בימינו low tech) שהיקף הכנסותיהם היה נמוך. בעליהם התפרנסו, בדרך כלל לא ברווח רב, מיגיע כפיהם. יחד עם זאת, סיפקו שירות חיוני לציבור, שהרי כל אדם זקוק היה מעת לעת לתספורת, לתפירה או להטלאת בגדיו או לתיקון נעליו ולעתים לתפירתן. משכך, מהטעם הסוציאלי של שיוכם המסורתי של בעלי המלאכה והרצון לאפשר להם להמשיך ולהתפרנס, יחד עם ההבנה כי הם מספקים שירות חיוני לציבור, שרצוי שיהיה נגיש ומצוי גם בשכונות מגורים - ניתנה ההקלה בתשלום הארנונה."

בשים לב לפסיקתו של בית המשפט בעניין מישל מרסייה הרי שמצאנו כי בשנת המס 2017 יש לראות בשימוש בנכס נשוא הערר לצורך תפירת לולאות, ניתים או אף גיהוץ לעיתים לתושבי השכונה על פי הקריטריונים שעיצב ביהמ"ש העליון, כשימוש הדומה לפעילות שעושה סנדלר או תופר, נכון יהיה לקבוע, בשים לב לתכלית החוק כי השימוש בנכס במקרה הנדון בפנינו דומה יותר לפעילות של מלאכת כפיים מאשר מתן שירותים.

משנמצא כי השימוש אותו עושה העורר בנכס עומד במבחנים שנקבעו בפרשת מישל מרסייה ו/או אליהו זוהר יש לקבוע כי בשנת המס 2017 יסווג עסקו של העורר כבית מלאכה.

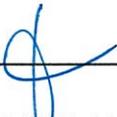
לאור כל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר ביחס לשנת המס 2016 להידחות אולם דין הערר לשנת המס 2017 להתקבל.

אם לא יימצא כי חל שינוי עובדתי בשימוש אותו עושה העורר בנכס יש להחיל על הנכס את תוצאות הערר גם לשנת המס 2018.

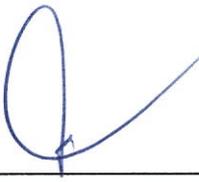
ניתן בהעדר הצדדים היום 5.2.2018.

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

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



חבר: עו"ד גדי טל



חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי



יו"ר: עו"ד אלון צדוק

קלדנית: ענת לוי

מס' עורים: 140016583
140016772

ועדת ערר לענייני ארנונה כללית
שליד עיריית תל אביב- יפו

בפני חברי ועדת הערר:
יו"ר: עו"ד אלון צדוק
חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי
חבר: עו"ד גדי טל

העוררת: מכבי שירותי בריאות

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב – יפו

החלטה

העוררת מחזיקה בנכס ברחוב קויפמן יחזקאל 4 בתל אביב, בשטח של 183.33 מ"ר.

העוררת טוענת כי שטח זה צריך ליהנות מהנחה/פטור מארנונה בשיעור של שני שלישי על פי סעיף 5 (ז) לפקודת מסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין) 1938 (לעיל ולהלן: "פקודת הפיטורין").

המשיב טוען כי אין לפטור את הנכס נשוא הערר מארנונה שכן השימוש הנעשה בו אינו עומד בתנאי סעיף 5 (ז) לפקודת הפיטורין.

בתשובת מנהל הארנונה להשגה מיום 15.1.2017 השיב מנהל הארנונה כך:

"במקרה דנן, ובהסתמך על ביקורת שנערכה בנכס ועל שיחת טלפון שנערכה בין נציג משרדנו מר גלעד ענקי לבין גב' חיה לאטי מטעמכם, נמצא כי הנכס משמש כמשרדי מערכות מידע המשרתים את כל הקופה, לרבות את שירותי הרפואה המשלימה, שאינם באים בגדר שירותים מכח חוק ביטוח בריאות ממלכתי"

דיון הוכחות התקיים ביום 20.11.2017.

בתום הדיון הודיע ב"כ המשיב כדלקמן:

"אני מבקשת שהות בטרם ניגש לסיכומים לבחון את הראיות החדשות שנשמעו היום ולתת הודעה לוועדה האם חל שינוי בעמדת המשיב"

ביום 18.12.2017 הודיע המשיב כי ביום 23.11.2017 ערך המשיב ביקורת בנכס ונמצא כי משרדי מחלקת מערכות מידע של קופת חולים מכבי הינם של מכבי שירותי בריאות ואין להם כל קשר לרפואה משלימה.

המשיב ציין כי ממצאי ביקורת זו שונים בתכלית מממצאי הביקורות הקודמות שנערכו בנכס ועל כן **"מסכים המשיב כי החל ממועד הביקורת האחרונה שנערכה בנכס במסגרתה נמצאו ממצאים שונים, קרי החל מיום 23.11.2017, יוענק לנכס נשוא העררים פטור חלקי כקבוע בסעיף 5(ז) לפקודת הפיטורין..."**

העוררת התייחסה לבקשתנו להודעת המשיב והודיעה כי היא מתנגדת להענקת ההנחה מיום 23.11.17 ולא לתקופה שקדמה למועד זה.

מאחר ולמעשה מיום 23.11.17 התקבל הערר נותר לנו רק להכריע בתקופה שקדמה ליום 23.11.17 וזאת מיום 28.7.16.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לטענת המשיב לפיה בתקופה שבמחלוקת שימש הנכס את העוררת לא רק למתן שירותים בהתאם לחוק בריאות ממלכתית אלא גם בתחומים נוספים.

גם המשיב מודה כי הבסיס לקביעתו הינו המידע שנמסר לנציג המשיב כי הנכס משמש לבדיקות תוכנה הן עבור העוררת והן למתן שירותי רפואה אלטרנטיבית.

העוררת לעומת זאת טוענת כי מיום תפיסת החזקה בנכס משמש הנכס את צוות המחשוב של העוררת בלבד.

עליו להכריע במחלוקת העובדתית על פי הראיות שהובאו בפניו.

העוררת הגישה את תצהירה של הגב' פנינה ארביב המשמשת כסגנית מנהל אגף ומנהל תפעול מערכות מידע אצל העוררת אשר הצהירה כי הנכס משמש את אגף מערכות המידע בעוררת.

היא תיארה את עבודת הצוותים המועסקים בנכס לבדיקת תוכנות החיוניות לעוררת. והוסיפה כי **"התוכנות הנבדקות משמשות באופן בלעדי את העוררת ואינם משמשים גופים אחרים (מכבי דנט ו/או מכבי טבעי)"**

בחקירתה הנגדית לא הוזמה גרסתה.

היא נשאלה לגבי חיה (אשר על המידע שמסרה כביכול מסתמך המשיב בעמדתו) והשיבה כי חיה היא מזכירתה של יעל מאיר ממחלקת נכסים והסבירה כי חיה לא אמורה לדעת מה נעשה מבחינת מערכות מידע ואת מי הן משרתות.

היא הוסיפה והשיבה כי :

"לרפואה המשלימה יש מנהל מערכות מידע משלהם שהם יושבים בבית הטקסטיל, איפה שכל הרפואה המשלימה"

עד המשיב גלעד ענקי הגיש תצהיר אליו צורפו שני דוחות ממצאי ביקורות בנכס.

בביקורת מיום 10.8.16 מציין עד המשיב כי **"לדברי חיה בנכס פועלים משרדים של עובדי מערכות המידע של קופת חולים מכבי וכולל הרפואה המשלימה שלה המשרתת את כלל הקופה"** בביקורת מיום 11.1.17 ציטט עד המשיב את דברי הגב' חיה לטי אשר קיימה עם העד שיחה טלפונית לאחר שהנ"ל ביקר בקומה מוטעית בנכס.

עד המשיב נחקר בתצהירו על דוחות ממצאי הביקורת ומסר כי ציטט מפיה של חיה את המידע שמסרה לו. לעניין מערכות המידע השיב :

"כשאני רואה קומה שמוגדרת מערכות מידע אני שואל מה עושים כי אין לי את הכלים לדעת איזה פעילות מתבצעת".

בסופו של יום מוצגות בפניו שתי גרסאות עובדתיות.

האחת, גרסת העוררת הנתמכת בתצהיר שלא הוזם במסגרת החקירה נגדית ממנה עולה כי לשירותי הרפואה המשלימה מערכות מידע עצמאיות כך שאין הגיון בטענה כי בנכס נשוא הערר ניתן שירות משולב של בדיקות תוכנה גם לעוררת בתחום שירותי הבריאות וגם לתחום הרפואה המשלימה.

מצד שני טוען המשיב כי עובדת העוררת מסרה לו את המידע לפיו בקומה הנ"ל עוסקים גם בשירותי הרפואה המשלימה.

הוא מפנה פעמיים לכך שזה המידע שנמסר לו, פעם בעת ביקור ופעם בשיחה טלפונית...

דו"ח ממצאי הביקורת מיום 23.11.17 לא הומצא לנו אולם המשיב מציין כי במעמד הביקורת נמצאו משרדי מערכות מידע של קופת חולים מכבי "לדברי יעל וחיה מערכות מידע אלו הינם של מכבי שירותי בריאות ואין להם קשר לרפואה המשלימה"

גם בביקורת זו לא בחן המשיב לגופן את הפעולות המבצעות בנכס ואותה גב' חיה שעל בסיס מה שמסרה קבע המשיב כי הנכס אינו ראוי לפטור עד ליום 23.11.2017 היא שנוכרת בהודעתו מיום 18.12.2017 כמי שמסרה כי מערכות המידע בנכס אין להן קשר לרפואה משלימה.

בנסיבות אלה נדמה כי התעקשותו של המשיב על עמדתו הינה דווקנית.

שיקול הדעת לפיו נכס יסווג על פי תשובה שצוטטה מעובדת כלשהי אינו סביר, גם אם העוררת נמנעה מלהביא אותה לעדות בכדי שתכחיש את האמרה ובמיוחד כאשר המשיב בעצמו מסתמך על עמדתה כאשר הוא מחליט לשנות את הסיווג ביום 23.11.17.

ראוי יותר להתבסס על עובדות כמו זהות העובדים, בדיקת מערכות התוכנה, וכיוב..

המשיב לא הצביע על ראיה נוספת התומכת בעמדתו ביחס לתקופה שקדמה ליום 23.11.17 פרט לציטוט הגב' חיה.

העוררת לעומת זאת העידה את העדה מטעמה והוכיחה כי מצב הנכס, המועסקים בו והשימוש בו לא השתנו ביום 23.11.17 כך שיש להניח כי השימוש בנכס מיום 23.11.17 הוא השימוש שנעשה בו גם בתקופה שבמחלוקת.

זוהי לשון סעיף 5 (ז) לפקודת הפיטורין:

"כל רכוש השייך לאגודה או למוסד שיתופי שמטרתם העיקרית היא לספק שלא על מנת לקבל פרס, עזרה רפואית ולהחזיק בתי-חולים, בתי-הבראה, מרפאות או קליניקות, בתנאי שרכוש זה משמש אך ורק לאחת מאותן המטרות או ליותר מאחת, ובתנאי שאותה אגודה או אותו מוסד שיתופי אושרו מטעם שר הפנים לצרכי פיטורים עפ"י סעיף זה"

העוררת הוכיחה כי הנכס נשוא הערר שימש גם בתקופה שבמחלוקת אך ורק לאחת מאותן המטרות המוגדרות.

וממה נפשך? המשיב בעצמו מקבל את העובדה כי השימוש בנכס עונה על תנאי סעיף 5 (ז) לפקודת הפיטורים מיום 23.11.2017.

מכל האמור לעיל הגענו למסקנה כי דין הערר להתקבל.

משלא נתבקשנו לעשות כן, אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדים היום 7.2.2018.

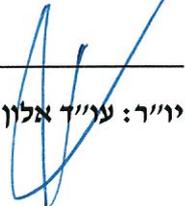
בהתאם לסעיף 5 (2) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000 ותקנה 23 (ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לרשות הצדדים קיימת זכות ערעור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת החלטה.

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


חבר: ע"ד גדי טל

קלדנית: ענת לוי


חבר: עו"ד/רו"ח אבשלום לוי


יו"ר: עו"ד אלון צדוק



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

תאריך : כב בשבט תשעח
07.02.2018
מספר ערר : 140017778 / 12:34
מספר ועדה: 11673

בפני חברי ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד צדוק אלון
חבר: עו"ד ורו"ח לוי אבשלום
חבר: עו"ד טל גדי

העורר/ת:

בן בסת עומרי תעודת זהות 204722698
חשבון לקוח: 10898138
מספר חוזה: 787852
כתובת הנכס: השוק 12

נבו-ניסן השקעות בע"מ חברה פרטית 512920778
חשבון לקוח: 10824052
מספר חוזה: 709581
כתובת הנכס: השוק 12

- נ ג ד -

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

נוכחים: העורר/ת: בן בסת עומרי, נבו-ניסן השקעות בע"מ
הנרי עזים מזלומניאן

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

פרוטוקול

העורר: גם במקרה זה אני טוען שלא אני פיצלתי, אלא רכשתי יחידות מפוצלות בהתאם לתשריט. אני מקבל את המלצת הוועדה למחוק את הערר בשל איחור בהגשת הערר, אבל אני אגיש בקשה חדשה לרשום את המחזיקים ובמידה ולא יקבלו את בקשתי אני שומר על זכותי להגיש השגה חדשה.

4. ביום 12.10.15 ניתן פס"ד הדוחה את הערעור.
בר"מ שהגישו העוררים על פסה"ד של הערעור, נדחתה. (בר"מ 7747/15)
5. ביום 24.6.15, בטרם ניתן פסה"ד בערעור, ניתנה על ידינו החלטה לפיה נעתרנו לבקשת המשיב וקבענו כי פסה"ד בערעור יחול על הערר לשנת 2014 וכי הערר לשנת 2015, (דהיינו הערר דנן) יאוחד עם הערר לשנת 2014, ופסה"ד שניתן בערעור יחול גם על הערר לשנת 2015.
6. בקשת העוררים לעיין מחדש בהחלטתנו מיום 24.6.15, נדחתה על ידינו ביום 24.2.16.
7. על החלטה זו הגישו העוררים ערעור מנהלי שנדון בפני כבי השופטת צילה צפת (עמ"נ 56479-03-16 מיכקשויילי ואחי' נ. עיריית ת"א). ביום 12.12.16 ניתן פסה"ד בערעור ולפיו הערר התקבל חלקית באופן שפסה"ד שניתן ע"י כבי השופט מודריק הוחל על הערר לשנת 2014, אולם הערר לשנת 2015 (הערר דנן) הוחזר לדיון בפני ועדת הערר.
8. משהוחזר הערר לדיון בפנינו, אנו נדרשים תחילה לדון ולהכריע בטענת המשיב כי דין הערר להידחות על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו היא איפוא בטענה המקדמית שהועלתה ע"י המשיב לפיה יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.

דיון ומסקנות

9. נקדים ונאמר כפי שיפורט להלן, כי בעניין זה דעתנו כדעת המשיב.
10. שוכנענו כי העוררים מעלים בערר דנן אותן טענות שטענו בעבר בפני ועדת הערר וביהמ"ש, אשר נבחנו, נדונו ונדחו בהחלטות השיפוטיות שניתנו ע"י כל הערכאות השיפוטיות שדנו בהן. שוכנענו, שלא חל שינוי עובדתי בנכסים דנן בשנת 2015 ולפיכך אין מקום לנהל דיון נוסף באותן טענות בגין אותם נכסים לגבי שנת 2015.

הנכסים ברח' אילת 14 ת"א

11. העוררים טוענים כי בעקבות מכתבו של מנהל מח' מבנים מסוכנים בעירייה, אינג' משה נחום מיום 30.10.14, שיצא לאחר הגשת הערר לשנת 2014, נדרשו העוררים לפעול בדחיפות לאטימת הבניין וגידור המגרש כדי למנוע כניסה חופשית לתוכם. לטענת העוררים הם אכן ביצעו את עבודות האיטום והגידור כנדרש וכתוצאה מכך לא הייתה אפשרות בשנת 2015 לעשות שימוש כלשהו בבניין.

12. המשיב טוען כי בעניין זה יצאה לעוררים עוד ביום 2.5.11 הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר ת"א-יפו (מבנים מסוכנים) התשס"ב 2001, (להלן "החוק") לפיה הם נדרשו לבצע תיקונים שונים בבניין.

ההודעה מיום 30.10.14 חוזרת ודורשת מהעוררים לבצע בין השאר איטום וגידור המגרש, מכח ההודעה משנת 2011. אין זה צו חדש, אלא הנחיה מכח ההודעה משנת 2011. לשנת 2015 לא הוצאו צווים חדשים. ההודעה לפי סעי' 3 לחוק העזר היתה מונחת בפני ועדת הערר וגם בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המנהלי.

13. מלבד ההודעה שקיבלו העוררים מיום 30.10.14 לא הצביעו העוררים על עובדות חדשות מהן עולה שחל שינוי עובדתי לרעה בנכסים. שוכנענו כי בחידוש ההודעה מיום 2.5.11 של מינהל ההנדסה, שנשלחה לעוררים ב- 30.10.14 והייתה מונחת בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המינהלי, אין משום הוכחה כי חל שינוי עובדתי חדש המצדיק הליך הוכחות נוסף.

הנכסים ברח' מונטיפיורי 32 ת"א

14. העוררים טוענים כי המבנה הוכרז כמסוכן. רשתות בטחון נפרשו סביב מרפסות הקומה העליונה למניעת קריסתן וחוזק הקיר המערבי של הבניין, בהתאם להנחיות המחלקה למבנים מסוכנים.

15. עוד טוענים העוררים כי עפ"י גזר דין שניתן בביהמ"ש לעניינים מקומיים, הבניין כולו אטום ומגודר ואינו מאוכלס (גם קודם לא היה מאוכלס) ולא ניתן להשתמש בו.

16. המשיב טוען כי עוד משנת 2000 מוכרז הבניין כמבנה מסוכן לפי סעי' 3 לחוק. ההודעה על מבנה מסוכן חודשה ביום 8.8.2011 והיא תקפה גם היום. לא הוצאו צווים חדשים לשנת 2015. ההליך בביהמ"ש לעניינים מקומיים נפתח מאחר שהעוררים לא מילאו את דרישות ההודעה מ- 8.8.2011. ההודעה מ- 8.8.2011 היתה מונחת בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המנהלי.

17. כמו לגבי הנכסים ברח' אילת 14, כך גם לגבי הנכסים ברח' מונטיפיורי 32, לא שוכנענו כי חל שינוי עובדתי במצב הנכסים. שוכנענו כי הבניין הוכרז כמבנה מסוכן עוד בשנת 2000 וכי ההודעה על היות הבניין מבנה מסוכן חודשה ב- 8.8.2011, והודעה זו הייתה מונחת בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המנהלי. לפיכך אין בהכרזה זו כשלעצמה שינוי עובדתי המצדיק הליך הוכחות נוסף.

איטום

18. עפ"י הפסיקה, העובדה כי חלק מהנכסים נאטמו בהוראת יחידת מבנים מסוכנים בעירייה אין בה כשלעצמה כדי ללמד שהנכסים אינם ראויים לשימוש. ראה ע"א 2343/01 תשלובת תבורי בע"מ נ. עיריית חיפה שם נפסק: "אין גם מקום לנסות ולהקיש ממבנה אטום, למבנים לגביהם נקבע פטור מארנונה בסעיף 330 לפקודת העיריות. פרשנות הסעיף, כך שיחול גם על בניין שנאטם על ידי החייב בארנונה לתקופת זמן שיחפוץ, כדי להימנע מתשלום ארנונה, אינה מתיישבת עם הוראת הפטור בסעיף 330, ואין אנו רואים מקום לפרשנות זו."

עוד ראה עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה: "ישנה חשיבות מסוימת לשאלה האם העירייה אטמה את הנכס מפאת סכנה, אולם בהקשר של אטימת הנכס נאמר שאין בהכרזה על הנכס כמסוכן לציבור להוות ראייה המצדיקה לבדה כניסתו של הנכס לגדר סעיף 330 לפקודה".

ואילו בעמ"נ 191/04 חברת נכסי סוקולוב הרצליה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, קבע בית המשפט:

"גם העובדה שמתקיימת מניעה משפטית כלשהי להפעלת הנכס לשם הנאה ממנו אינה עילה לפטור מחיוב ארנונה".

כך גם בת.א. (ת"א) 217213/02 צוות גדרון 1989 בע"מ נ. עיריית רמת השרון: "לטענת המבקשת מורכב המבנה משני מפלסים: מפלס קרקע המשמש בעיקרו לנגרייה והמפלס השני ששטחו כרבע משטח הנגרייה (להלן: "הגלריה") אינו מפלס שכן הוא אטום וסגור לחלוטין באמצעות לוחות עץ, אין כל גישה אליו בהוראות מכבי האש ולא נעשה בו שימוש...נכס קיים, לרבות חלק מנכס קיים, הניתן לשימוש ואשר המחזיק אינו עושה בו שימוש משיקולים שלו, לא פוטר את המחזיק מתשלום המס."

מעשה בית-דין

19. מעשה בית דין מגלם את כוחו של פסק הדין ככזה הבא לשים קץ להתדיינות בין הצדדים עם כל מי שהוא ביחסי קירבה משפטית עם הצדדים. לפיכך, כאשר נתן בית המשפט המוסמך פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעל דין הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק הדין.

המלומדת פנינה זלצמן בספרה "מעשה-בית-דין בהליך האזרחי" (1991), עמ' 3 ו-4 קובעת:

"משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".

הלכה היא כי לעניין מעשה בית דין ניתן להבחין בין שני כללים עיקריים: השתק עילה והשתק פלוגתא. השתק עילה מקים מחסום דיוני בפני כל תביעה נוספת בשל העילה ובלבד שהתביעה נדונה לגופה והוכרעה על ידי ערכאה מוסמכת. השתק פלוגתא מקים מחסום דיוני לבעל דין המבקש לשוב ולהתדיין בשאלה מסוימת שכבר נדונה והוכרעה בין בעלי הדין בהתדיינות הקודמת.

20. בענייננו הפלוגתאות בערר דן כבר נדונו והוכרעו ע"י ועדת הערר ובית המשפט המחוזי, ופסה"ד אף קיבל את אישור בית המשפט העליון. מנגד, העוררים לא

הצביעו על שינוי עובדתי המצדיק פתיחת ההליך מחדש, ולמעשה חזרו על אותן הטענות, העובדות והראיות שכבר הוצגו בהליכים קודמים. הלכה פסוקה היא שעל מנת לסטות מהחלטה שיפוטית קודמת יש להראות שינוי בנסיבות, בחוק, בהלכה או כל נימוק אחר המצדיק את שינוי ההחלטה (ראה לעניין זה עת"מ 1383/09 קרן נזקי טבע בחקלאות נ. עיריית תל אביב).

21. העוררים אינם מצביעים על שינויים שחלו בנכסים נשוא הערר, ולמעשה חוזרים על טענותיהם שנטענו בעררים הקודמים ונדחו הן ע"י ועדת ערר והן ע"י ביהמ"ש המחוזי שדן בעניינם כערכאת ערעור על החלטת ועדת הערר.

22. חיזוק לאמור לעיל יש למצוא בעובדה שהעררים לשנים 2014 ו- 2015 דומים וכמעט זהים מילה במילה האחד לשני. בנסיבות אלה מששוכנענו שיש להחיל את פסה"ד שניתן ע"י כב' השופט מודריק בערעור המינהלי על שנת 2014, מתבקש להחילו גם על הערר לשנת 2015. יודגש כי הערעור על החלטתנו להחיל את פסה"ד של כב' השופט מודריק על שנת 2014, נדחה ע"י כב' השופטת צילה צפת.

סוף דבר

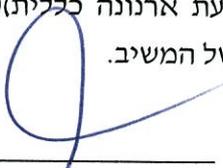
23. מכל המקובץ, אנו מגיעים למסקנה כי קיים בענייננו מעשה בית-דין ולפיכך אנו דוחים את הערר.

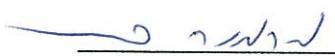
אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.2.2018.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי

העוררת: מיכקשויילי רחל

נגד

מנהל הארנונה בעיריית תל אביב-יפו

החלטה

רקע

1. הערר דנן הוא לשנת 2015 ומתייחס לנכסים המוחזקים ע"י העוררים ברח' אילת 14 ת"א קומת הקרקע, ומונטיפיורי 32 ת"א קומת המרתף וקומת הקרקע. (להלן: "הנכסים")
העוררים טוענים שיש לפטור אותם מתשלום ארנונה בגין הנכסים נשוא הערר, מכח סעיף 330 לפקי העיריות, בשל היותם נכסים לא ראויים לשימוש. מצבם של הנכסים דנן נדון במספר הליכים קודמים כפי שיפורט להלן.
2. בעניינם של הנכסים דנן ניתנה ביום 6.1.13 החלטה של ועדת ערר אחרת (בראשות עו"ד יבין רוכלי), שדנה בעררים קודמים שהגישו העוררים בגין נכסים רבים ובכללם הנכסים דנן, לשנים 2008 – 2012.
בהחלטה מיום 6.1.13 שניתנה ע"י הועדה כאמור, נקבע בין היתר כי רק חלק מהנכסים נשוא העררים הנ"ל זכאים לקבל את הפטור המבוקש, תוך שהיא דחתה את טענות העוררים לגבי הנכסים דנן.
מן הראוי לציין כי הדיון בפני הועדה נמשך מספר שנים, והסתיים בהחלטה מפורטת ומנומקת שהשתרעה על פני 29 עמודים.
3. על החלטה זו הגישו העוררים ערעור מנהלי שנדון בפני כב' השופט מודריק, שאף ביקר בעצמו בחלק מהנכסים והתרשם ממצבם הפיזי. (עמ"נ 13-02-46146 מיכקשויילי ואח' נ. עיריית ת"א).

4. ביום 12.10.15 ניתן פס"ד הדוחה את הערעור.
בר"מ שהגישו העוררים על פסה"ד של הערעור, נדחתה. (בר"מ 7747/15)
5. ביום 24.6.15, בטרם ניתן פסה"ד בערעור, ניתנה על ידינו החלטה לפיה נעתרנו לבקשת המשיב וקבענו כי פסה"ד בערעור יחול על הערר לשנת 2014 וכי הערר לשנת 2015, (דהיינו הערר דנן) יאוחד עם הערר לשנת 2014, ופסה"ד שניתן בערעור יחול גם על הערר לשנת 2015.
6. בקשת העוררים לעיין מחדש בהחלטתנו מיום 24.6.15, נדחתה על ידינו ביום 24.2.16.
7. על החלטה זו הגישו העוררים ערעור מנהלי שנדון בפני כב' השופטת צילה צפת (עמ"נ 56479-03-16 מיכקשוילי ואחי' נ. עיריית ת"א). ביום 12.12.16 ניתן פסה"ד בערעור ולפיו הערר התקבל חלקית באופן שפסה"ד שניתן ע"י כב' השופט מודריק הוחל על הערר לשנת 2014, אולם הערר לשנת 2015 (הערר דנן) הוחזר לדיון בפני ועדת הערר.
8. משהוחזר הערר לדיון בפנינו, אנו נדרשים תחילה לדון ולהכריע בטענת המשיב כי דין הערר להידחות על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין. לשם כך הורינו לצדדים להגיש סיכומים בכתב. החלטתנו זו היא איפוא בטענה המקדמית שהועלתה ע"י המשיב לפיה יש לדחות את הערר על הסף מחמת קיומו של מעשה בית-דין.
- דיון ומסקנות
9. נקדים ונאמר כפי שיפורט להלן, כי בעניין זה דעתנו כדעת המשיב.
10. שוכנענו כי העוררים מעלים בערר דנן אותן טענות שטענו בעבר בפני ועדת הערר וביהמ"ש, אשר נבחנו, נדונו ונדחו בהחלטות השיפוטיות שניתנו ע"י כל הערכאות השיפוטיות שדנו בהן. שוכנענו, שלא חל שינוי עובדתי בנכסים דנן בשנת 2015 ולפיכך אין מקום לנהל דיון נוסף באותן טענות בגין אותם נכסים לגבי שנת 2015.

הנכסים ברח' אילת 14 ת"א

11. העוררים טוענים כי בעקבות מכתבו של מנהל מח' מבנים מסוכנים בעירייה, אינג' משה נחום מיום 30.10.14, שיצא לאחר הגשת הערר לשנת 2014, נדרשו העוררים לפעול בדחיפות לאטימת הבניין וגידור המגרש כדי למנוע כניסה חופשית לתוכם. לטענת העוררים הם אכן ביצעו את עבודות האיטום והגידור כנדרש וכתוצאה מכך לא הייתה אפשרות בשנת 2015 לעשות שימוש כלשהו בבניין.

12. המשיב טוען כי בעניין זה יצאה לעוררים עוד ביום 2.5.11 הודעה לפי סעיף 3 לחוק העזר ת"א-יפו (מבנים מסוכנים) התשס"ב 2001, (להלן "החוק") לפיה הם נדרשו לבצע תיקונים שונים בבניין.

ההודעה מיום 30.10.14 חוזרת ודורשת מהעוררים לבצע בין השאר איטום וגידור המגרש, מכח ההודעה משנת 2011. אין זה צו חדש, אלא הנחיה מכח ההודעה משנת 2011. לשנת 2015 לא הוצאו צווים חדשים. ההודעה לפי סעי' 3 לחוק העזר היתה מונחת בפני ועדת הערר וגם בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המנהלי.

13. מלבד ההודעה שקיבלו העוררים מיום 30.10.14 לא הצביעו העוררים על עובדות חדשות מהן עולה שחל שינוי עובדתי לרעה בנכסים. שוכנענו כי בחידוש ההודעה מיום 2.5.11 של מינהל ההנדסה, שנשלחה לעוררים ב- 30.10.14 והייתה מונחת בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המינהלי, אין משום הוכחה כי חל שינוי עובדתי חדש המצדיק הליך הוכחות נוסף.

הנכסים ברח' מונטיפיורי 32 ת"א

14. העוררים טוענים כי המבנה הוכרז כמסוכן. רשתות בטחון נפרשו סביב מרפסות הקומה העליונה למניעת קריסתן וחוזק הקיר המערבי של הבניין, בהתאם להנחיות המחלקה למבנים מסוכנים.

15. עוד טוענים העוררים כי עפ"י גזר דין שניתן בביהמ"ש לעניינים מקומיים, הבניין כולו אטום ומגודר ואינו מאוכלס (גם קודם לא היה מאוכלס) ולא ניתן להשתמש בו.

16. המשיב טוען כי עוד משנת 2000 מוכרז הבניין כמבנה מסוכן לפי סעי' 3 לחוק. ההודעה על מבנה מסוכן חודשה ביום 8.8.2011 והיא תקפה גם היום. לא הוצאו צווים חדשים לשנת 2015. ההליך בביהמ"ש לעניינים מקומיים נפתח מאחר שהעוררים לא מילאו את דרישות ההודעה מ- 8.8.2011. ההודעה מ- 8.8.2011 היתה מונחת בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המנהלי.

17. כמו לגבי הנכסים ברח' אילת 14, כך גם לגבי הנכסים ברח' מונטיפיורי 32, לא שוכנענו כי חל שינוי עובדתי במצב הנכסים. שוכנענו כי הבניין הוכרז כמבנה מסוכן עוד בשנת 2000 וכי ההודעה על היות הבניין מבנה מסוכן חודשה ב- 8.8.2011, והודעה זו הייתה מונחת בפני כב' השופט מודריק שדן בערעור המנהלי. לפיכך אין בהכרזה זו כשלעצמה שינוי עובדתי המצדיק הליך הוכחות נוסף.

איטום

18. עפ"י הפסיקה, העובדה כי חלק מהנכסים נאטמו בהוראת יחידת מבנים מסוכנים בעירייה אין בה כשלעצמה כדי ללמד שהנכסים אינם ראויים לשימוש. ראה ע"א 2343/01 תשלובת תבורי בע"מ נ. עיריית חיפה שם נפסק: "אין גם מקום לנסות ולהקיש ממבנה אטום, למבנים לגביהם נקבע פטור מארנונה בסעיף 330 לפקודת העיריות. פרשנות הסעיף, כך שיחול גם על בניין שנאטם על ידי החייב בארנונה לתקופת זמן שיחפוץ, כדי להימנע מתשלום ארנונה, אינה מתיישבת עם הוראת הפטור בסעיף 330, ואין אנו רואים מקום לפרשנות זו."

עוד ראה עמ"נ 341/03 יוסף לוי נ. מנהלת הארנונה בעיריית חיפה: "ישנה חשיבות מסוימת לשאלה האם העירייה אטמה את הנכס מפאת סכנה, אולם בהקשר של אטימת הנכס נאמר שאין בהכרזה על הנכס כמסוכן לציבור להוות ראיה המצדיקה לבדה כניסתו של הנכס לגדר סעיף 330 לפקודה".

ואילו בעמ"נ 191/04 חברת נכסי סוקולוב הרצליה בע"מ נ. מנהל הארנונה של עיריית הרצליה, קבע בית המשפט:

"גם העובדה שמתקיימת מניעה משפטית כלשהי להפעלת הנכס לשם הנאה ממנו אינה עילה לפטור מחיוב ארנונה".
כך גם בת.א. (ת"א) 217213/02 צוות גדרון 1989 בע"מ נ. עיריית רמת השרון:
"לטענת המבקשת מורכב המבנה משני מפלסים: מפלס קרקע המשמש בעיקרו לנגרייה והמפלס השני ששטחו כרבע משטח הנגרייה (להלן: "הגלריה") אינו מפלס שכן הוא אטום וסגור לחלוטין באמצעות לוחות עץ, אין כל גישה אליו בהוראות מכבי האש ולא נעשה בו שימוש...נכס קיים, לרבות חלק מנכס קיים, הניתן לשימוש ואשר המחזיק אינו עושה בו שימוש משיקולים שלו, לא פוטר את המחזיק מתשלום המס."

מעשה בית-דין

19. מעשה בית דין מגלם את כוחו של פסק הדין ככזה הבא לשים קץ להתדיינות בין הצדדים עם כל מי שהוא ביחסי קירבה משפטית עם הצדדים. לפיכך, כאשר נתן בית המשפט המוסמך פסק דין סופי בהתדיינות מסוימת, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעל דין הבא להתדיין פעם נוספת בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק הדין.

המלומדת פנינה זלצמן בספרה "מעשה-בית-דין בהליך האזרחי" (1991), עמ' 3 ו-4 קובעת:

"משנתן בית-משפט מוסמך פסק דין סופי בהתדיינות כלשהי, מקים פסק הדין מחסום דיוני לפני בעלי-הדין, המונע כל התדיינות נוספת ביניהם בנושא או בשאלה שהוכרעו בפסק-הדין, כל עוד לא בוטל פסק הדין, בין אם על-ידי ערכאת ערעור ובין על-ידי בית המשפט שנתנו, מחייב פסק-הדין את הצדדים לו ביחס לכל קביעה עובדתית או משפטית הכלולה בו, ואין איש מהם יכול להעלות במסגרת התדיינות אחרת כלשהי ביניהם, טענה העומדת בסתירה לקביעה זו".
הלכה היא כי לעניין מעשה בית דין ניתן להבחין בין שני כללים עיקריים: השתק עילה והשתק פלוגתא. השתק עילה מקים מחסום דיוני בפני כל תביעה נוספת בשל העילה ובלבד שהתביעה נדונה לגופה והוכרעה על ידי ערכאה מוסמכת. השתק פלוגתא מקים מחסום דיוני לבעל דין המבקש לשוב ולהתדיין בשאלה מסוימת שכבר נדונה והוכרעה בין בעלי הדין בהתדיינות הקודמת.

20. בענייננו הפלוגתאות בערר דן כבר נדונו והוכרעו ע"י ועדת הערר ובית המשפט המתוזז, ופסה"ד אף קיבל את אישור בית המשפט העליון. מנגד, העוררים לא

הצביעו על שינוי עובדתי המצדיק פתיחת ההליך מחדש, ולמעשה חזרו על אותן הטענות, העובדות והראיות שכבר הוצגו בהליכים קודמים. הלכה פסוקה היא שעל מנת לסטות מהחלטה שיפוטית קודמת יש להראות שינוי בנסיבות, בחוק, בהלכה או כל נימוק אחר המצדיק את שינוי ההחלטה (ראה לעניין זה עת"מ 1383/09 קרן נזקי טבע בחקלאות נ. עיריית תל אביב).

21. העוררים אינם מצביעים על שינויים שחלו בנכסים נשוא הערר, ולמעשה חוזרים על טענותיהם שנטענו בעררים הקודמים ונדחו הן ע"י ועדת ערר והן ע"י ביהמ"ש המחוזי שדן בעניינם כערכאת ערעור על החלטת ועדת הערר.

22. חיזוק לאמור לעיל יש למצוא בעובדה שהעררים לשנים 2014 ו- 2015 דומים וכמעט זהים מילה במילה האחד לשני. בנסיבות אלה מששוכנענו שיש להחיל את פסה"ד שניתן ע"י כב' השופט מודריק בערעור המינהלי על שנת 2014, מתבקש להחילו גם על הערר לשנת 2015. יודגש כי הערעור על החלטתנו להחיל את פסה"ד של כב' השופט מודריק על שנת 2014, נדחה ע"י כב' השופטת צילה צפת.

סוף דבר

23. מכל המקובץ, אנו מגיעים למסקנה כי קיים בענייננו מעשה בית-דין ולפיכך אנו דוחים את הערר.

אין צו להוצאות.

ניתן בהעדר הצדדיים היום 20.2.2018.

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

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


חבר: עו"ד ורו"ח אבשלום לוי


חברה: רו"ח רונית מרמור


יו"ר: עו"ד אורה קניון

קלדנית: ענת לוי